Mensagem nº 006/2026
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar.
Data: 30 de janeiro de 2026

Senhor Presidente,

Por intermédio deste, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, cujo objetivo é a autorização para, nos termos do art. 28, IX da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional nº 14.133, de 1º de abril de 2021, proceder à alienação de imóvel pertencente ao Patrimônio Público.

A alienação recai sobre imóvel já objeto de desafetação, consoante Lei nº 6.315, de 12 de dezembro de 2024, sendo caracterizado como o bem situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga-MG, com área de 7.980,13m².

Referida venda busca angariar recursos para utilização na obra de Revitalização do Terminal Rodoviário, que será realizada em fases e esses valores em especial destinar-se-ão ao espaço destinado à Feira-Livre.

Tais medidas vão ao encontro do que preza a Carta Magna, na medida em que será dada função social ao imóvel e devido investimento público dos valores objetos da alienação, cumprindo-se o interesse público da medida.

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

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

Atenciosamente,

Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Assinado de forma digital por Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Dados: 2026.01.30 11:12:03 -03'00'

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

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

PROJETO DE LEI Nº 219 /2026.

Autoriza a alienação de bem imóvel pertencente ao Patrimônio Público Municipal e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica o Município de Formiga, nos termos do disposto no art. 28, IX, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional nº 14.133, de 01 de abril de 2021, autorizado a alienar o imóvel situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga-MG, com área de 7.980,13m², e a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice –P-01 AI, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS2000, MC-45ºW, de coordenadas N 7.738.556,674m e 457.021,700m; deste segue confrontando sucessivamente com a Área Verde 02, com azimute de 132º09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice –P-02 AI, de coordenadas N 7.738.534,178m e E 457.046,540m; deste segue, com azimute de 132º09'49" por uma distância de 33,51m até o vérticoe –P-03 AI, de coordenadas N 7.738.511,683m e E 457.071,380m; deste segue, com azimute de 221º36'11" por uma distância de 46,42m até o vértice –P-04 AI, de coordenadas N 7.738.476,969m e E 457.040,556m; deste segue com azimute de 221º36'11" por uma distância de 46,43m até o vértice –P-05 AI, de coordenadas N 7.738.442,255m e E 457.009,732m; deste que segue, com azimute de 224º43'54" por uma distância de 25,66m, até o vértice –P-06 AI, de coordenadas N 7.738.432,109m e E 456.986,704m; deste segue confrontando sucessivamente com a APP 02, com azimute de 264º32'04" por uma distância de 81,49m, até o vértice –P-07 AI, de coordenadas N 7.738.411,097m e E 456.913,491m; deste segue confrontando sucessivamente com o prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, com azimute de 36º37'26" por uma distância de 118,17m até o vértice –P-08 AI, de coordenadas N 7.738.505,934m e E 456.983,984m; deste segue, com azimute 36º37'26" por uma distância de 63,22m até o vértice –P-01 AI, ponto inicial da descrição do perímetro de 448,41m. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM., Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 82819, Inscrição Imobiliária Municipal nº: 00.05.182.0030.0000.

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

Art. 3º A receita proveniente da venda do imóvel de que trata essa Lei será empregada para as obras de Revitalização do Complexo Rodoviário, respeitado o previsto no art. 44 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 4º O imóvel poderá ser alienados à vista ou em até quatro parcelas.

Parágrafo único. Na alienação a prazo, o edital de licitação deverá prever, dentre outras, as seguintes condições:

I - prazo do parcelamento nunca superior a cento e vinte dias, com pagamento de 20% (vinte por cento) do valor em até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato;

II - garantia fidejussória;
III - multa em caso de impontualidade;
IV - imediata execução do contrato e da respectiva garantia, quando da falta de pagamento;
V – outorga da escritura quando adimplido integralmente o valor do bem.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na da data de sua publicação.

Formiga, 30 de janeiro de 2026.

Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Assinado de forma digital por Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Dados: 2026.01.30 11:12:16 -03'00'

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

Valide aqui
este documento

CNM: **039099.2.0082819-83**

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
82819	*REGISTRO GERAL* *REGISTRO DE IMÓVEIS*	74208
DATA	Formiga - Minas Gerais	
04/06/2024	Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 7.980,13m², e a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice -P-01 AI, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45° W, de coordenadas N 7.738.556,674m e E 457.021,700m; deste segue confrontando sucessivamente com a Área Verde 02, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-02 AI, de coordenadas N 7.738.534,178m e E 457.046,540m; deste segue, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-03 AI, de coordenadas N 7.738.511,683m e E 457.071,380m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,42m até o vértice -P-04 AI, de coordenadas N 7.738.476,969m e E 457.040,556m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,43m até o vértice -P-05 AI, de coordenadas N 7.738.442,255m e E 457.009,732m; deste segue, com azimute de 224°43'54" por uma distância de 25,66m, até o vértice -P-06 AI, de coordenadas N 7.738.432,109m e E 456.986,704m; deste segue confrontando sucessivamente com a APP 02, com azimute de 264°32'04" por uma distância de 81,49m, até o vértice -P-07 AI, de coordenadas N 7.738.411,097m e E 456.913,491m; deste segue confrontando sucessivamente com o prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, com azimute de 36°37'26" por uma distância de 118,17m até o vértice -P-08 AI, de coordenadas N 7.738.505,934m e E 456.983,984m; deste segue, com azimute 36°37'26" por uma distância de 63,22m até o vértice -P-01 AI, ponto incial da descrição do perímetro de 448,41m. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Imóvel com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.05.182.0030.0000.

REGISTRO ANTERIOR: AV-02 da Matrícula 74.208, Lº 2, fls. 01, sendo o imóvel originário de Alteração do Plano de Loteamento, conforme protocolo nº 181.098, de 19/04/2024.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE FORMIGA**, inscrito no CNPJ:

Continua no verso...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui este documento

784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: HUE/90021. Cód. de Segurança do selo: 9580-9922-5476-2969. Emolumentos: R$59,72, TFJ: R$19,91, RECOMPE: R$3,58. TOTAL: R$83,21. ISSQN: R$2,99. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

AV-01-82819- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/ÁREA INSTITUCIONAL. Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com o ato 01 da matrícula de procedência, datado de 15/10/2019, o imóvel desta matrícula foi destinado ao Município de Formiga/MG, **como sendo área institucional nº 02.** *Era o que se continha do referido ato, transportado para o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 811 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG.* Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

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

Formiga, 11/10/2024. Dou fé. Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e nos termos do §15 do art. 1.173 do Provimento nº 93/CGJ-MG/2020.

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

Selo de Consulta Nº IFO30281
Código de Segurança.: 1513.5241.0205.4016
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 11/10/2024
Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrevente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/10030 Data: 10/10/2024

Emol.: R$ 27,68 + TFJ: R$ 9,78 = Valor Final: R$ 38,77 - ISS: 1,31

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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA
CNPJ Nº. 16.784.720/0001-25
Secretaria Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico
R. Barão de Piumhi, 92, 1° Andar - Centro - CEP: 35570-128 - FORMIGA-MG (37) 3329-1845

Formiga,05 de janeiro de 2026

LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Item	Descrição	1ª Empresa	2ª Empresa	3ª Empresa
1	Avaliação mercadológica de terreno com área de 7.980,13m², localizada no lugar denominado Jardim dos Ipês, Formiga-MG	Conrado Thiago Assessoria Imobiliária	R&N Engenharia e Avaliações	Terceto Avaliações, Perícias e Engenharia Ltda.
		CNPJ: 48.611.080/0001-48	CNPJ: 47.799.315/0001-04	CNPJ: 44.269.093/0001-20
		Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.288 sl.904, Centro - Juiz de Fora/MG	Rua: Mauro Orlei Hoffman, nº 73, casa 03, Cond. Juju Cd Res, bairro Capão da Imbuia - Curitiba/PR	Rua Doutor Francisco Cazes, s/n, Lote 27. Quadra 77 - Piratininga/RJ
		Tel: (32) 9.8805-1603	Tel: (41) 9.9640-3878	Tel: (21) 3758-9230
		Conrado Thiago Oliveira do Nascimento	Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende	Thiago Gomes da Silva
RESULTADO DA AVALIAÇÃO / VALOR LOCAÇÃO		R$ 2.323.254,83	R$ 1.450.000,00	R$ 2.330.000,00

RESULTADO: O preço médio das avaliaçoes do terreno de 7.980,13m²: **R$ 2.034.418,28**

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

RESPONSÁVEL TÉCNICO CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA

Por solicitação da Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico de Formiga, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel com matrícula 82.819, com área total de 7.980,13m², pertencente a Prefeitura Municipal de Formiga.

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

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Formiga
Nov/2025

SUMÁRIO

1. **INTRODUÇÃO** 03
2. **OBJETIVO** 03
3. **LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS** 03
4. **NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO** 04
   - **4.1.** Normas pertinentes e bibliografias utilizadas 04
   - **4.2.** Metodologia de Avaliação aplicada 04
5. **MEMORIAL DE VISITA** 04
6. **LOCALIZAÇÃO** 05
   - **6.1.** Localização do Imóvel 05
   - **6.2.** Análise da região 05
7. **VISTORIA DO IMÓVEL** 05
8. **AVALIAÇÃO** 12
   - **8.1.** Conceitos 12
   - **8.2.** Método de Avaliação 12
9. **AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL** 13
   - **9.1.** Dados coletados em pesquisa 13
   - **9.2.** Tratamento da amostragem 13
     - **9.2.1.** Objetivo do tratamento – Considerações Gerais 13
     - **9.2.2.** Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão 14
     - **9.2.3.** Aspectos considerados no trato da amostragem 14
   - **9.3.** Análise dos resultados 15
   - **9.4.** Especificação da Avaliação 17
10. **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL** 18
    - 10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio
11. **CONCLUSÕES** 19
12. **ANEXOS** 20

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico** de Formiga/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **sem benfeitorias**, na cidade de Formiga/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado no endereço **prolongamento da rua Alcinda da Cunha de Araújo, S/N – Loteamento Jardim dos Ipês, CEP 35570-690, Formiga/MG.** O imóvel descrito **possui matricula de número 82.819 registrado no Cartorio de Registro de Imóveis de Formiga**, o imóvel apresenta **área total de 7.980,13m²**.

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

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado do imóvel localizado no **endereço prolongamento da rua Alcinda da Cunha de Araújo, S/N – Loteamento Jardim dos Ipês, CEP 35570-690, Formiga/MG.**

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

a) Vistoria no local;
b) Verificação da localização do imóvel e condições de acesso;
c) Fotografia do atual estado das benfeitorias;
d) Estudo mercadológico local;
e) Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.
f) Utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.

4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

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

- NBR 14.653-2/2011

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto Dados de Mercado:

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

5. MEMORIAL DE VISITA

A visita e vistoria ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na **data 13/10/2025, pelo corretor (acompanhado pelo Sr. Samuel).**

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

6. LOCALIZAÇÃO

6.1. Localização do Imóvel



6.2. Análise da região

O imóvel avaliando fica localizado no prolongamento da rua Alcinda da Cunha de Araújo a 3 quilômetros do centro, composto por todos os recursos de infraestrutura urbana, sem disponibilidade de linha de transporte urbano, com baixo fluxo de pessoas, com bom fluxo de veículos e com acesso por via pavimentada. O imóvel avaliando e um terreno com área total de 7.980,13m^2.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando e um terreno com 7.980,13m^2, apresentando uma topografia plana.

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

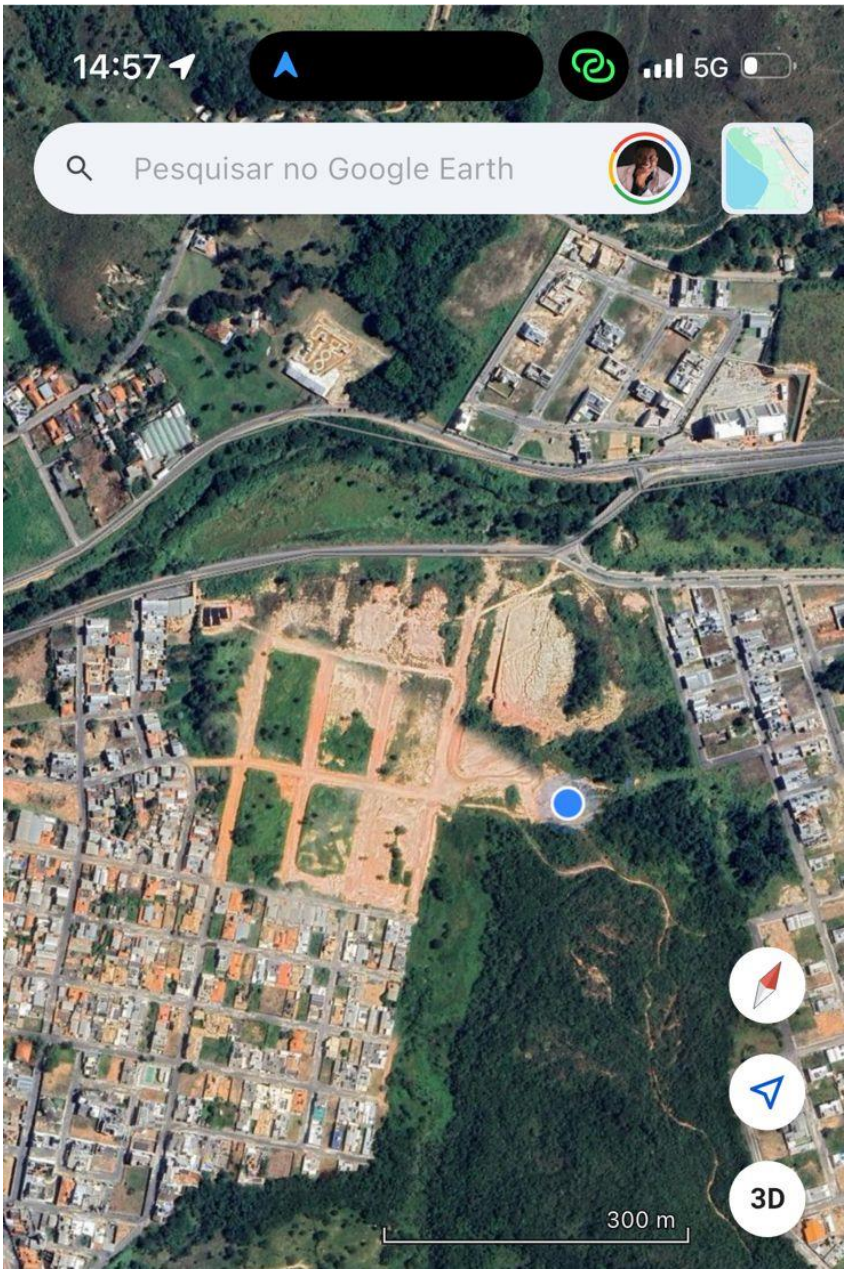


Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|

CONRADO THIAGO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



Conrado Thiago Assessoria Imobiliária | Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Contato (32) 98805-1603 | Email conradothiago@creci.org.br
Avenida Barão do Rio Branco | nº2288 sl.904 | Centro | Juiz de fora |MG|



8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

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

8.2. Método de Avaliação

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

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	16
Variáveis utilizadas:	16

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área total	Valor total
1	Serra Verde	Bruno Montarroios	(37) 99952-3943	R$ 616,66	300	R$ 185.000,00
2	Santa Luzia	Bruno Montarroios	(37) 99952-3943	R$ 746,52	288	R$ 215.000,00
3	Serra Verde	Beg Imóveis	(37) 3321-3303	R$ 570,46	298	R$ 170.000,00
4	Serra Verde	Jadir Carvalho	(37) 98831-3718	R$ 666,66	300	R$ 200.000,00
5	Serra Verde	Jadir Carvalho	(37) 98831-3718	R$ 583,33	300	R$ 175.000,00
6	Serra Verde	Jadir Carvalho	(37) 98831-3718	R$ 600,00	300	R$ 180.000,00
7	Serra Verde	Jadir Carvalho	(37) 98831-3718	R$ 616,66	300	R$ 185.000,00
8	Portal da Serra	Portal Imóbiliaria	(37) 99846-7992	R$ 416,66	300	R$ 125.000,00
9	Serra Verde	Portal Imóbiliaria	(37) 99846-7992	R$ 600,00	300	R$ 180.000,00
10	Santa Luzia	Mário Sérgio	(37) 99907-6250	R$ 1.000,00	350	R$ 350.000,00
11	Santa Luzia	Mário Sérgio	(37) 99907-6250	R$ 793,99	466	R$ 370.000,00
12	Engenho Serra	Mário Sérgio	(37) 99907-6250	R$ 560,00	250	R$ 140.000,00
13	Santa Luzia	Zena Imóveis	(37) 99924-9697	R$ 625,00	288	R$ 180.000,00
14	Santa Luzia	Zena Imóveis	(37) 99924-9697	R$ 750,00	600	R$ 450.000,00
15	Engenho Serra	Zena Imóveis	(37) 99924-9697	R$ 480,00	250	R$ 120.000,00
16	Santa Luzia	WBA Imóveis	(37) 9 9192-3300	R$ 841,92	291	R$ 245.000,00

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9969853 / 0.9969853
Coeficiente de determinação:	0.9939797
Fisher - Snedecor:	1073.17
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	81%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	87%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	93%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	129608736315.035	2	64804368157.517	1073.175
Não Explicada	785013684.965	13	60385668.074	
Total	130393750000.000	15		

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

Valor total = -424377.5017 +0.204783823 * Valor unitário^2 +30757.6843 * Área total½

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x^2	18.91	0.01
Área total	x½	30.38	0.01
Valor total	y	-25.33	0.01

Correlações Parciais:

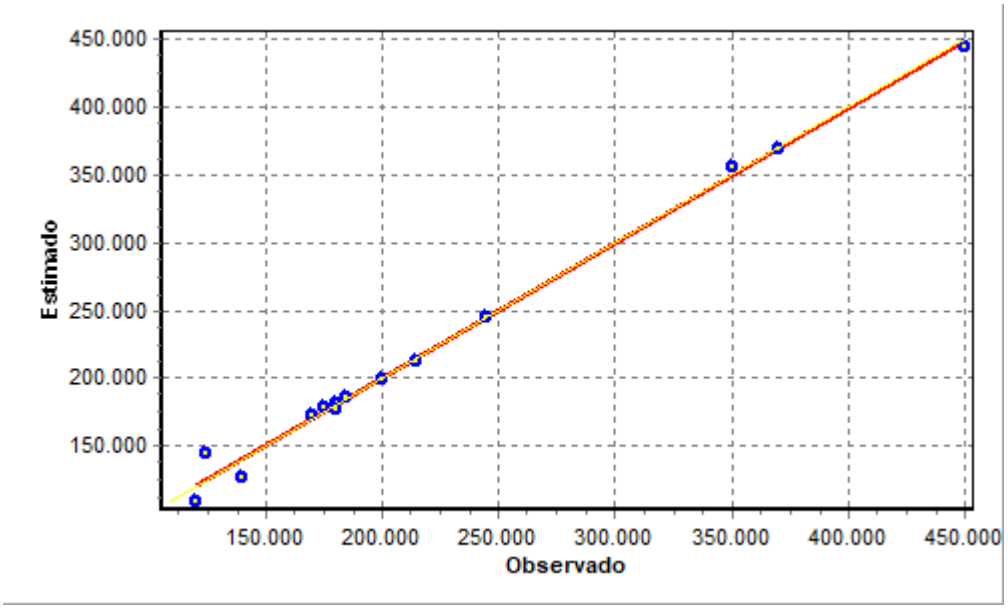
Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área total	0.42	0.97
Valor total	0.75	0.98

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0.91	0.99

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
1	185.000,00	186.234,27
2	215.000,00	211.722,12
3	170.000,00	173.224,15
4	200.000,00	199.374,43
5	175.000,00	178.043,81
6	180.000,00	182.083,39
7	185.000,00	186.234,27
8	125.000,00	143.912,83
9	180.000,00	182.083,39
10	350.000,00	355.829,90
11	370.000,00	368.689,49
12	140.000,00	126.164,39
13	180.000,00	177.591,39
14	450.000,00	444.219,72
15	120.000,00	109.126,38
16	245.000,00	245.466,06

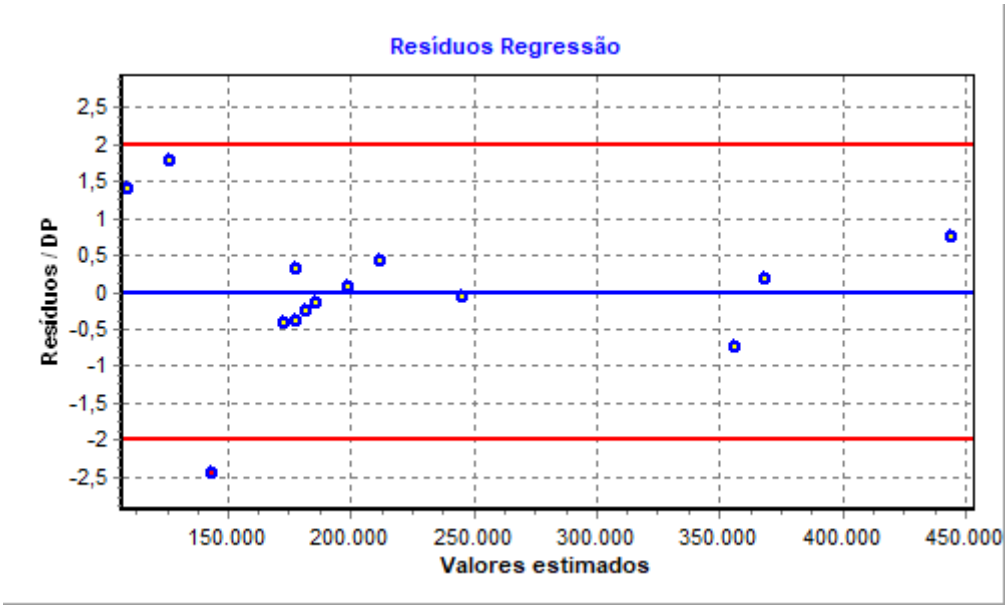
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	185.000,00	186.234,27	-1.234,27	-0,67%	-0,16
2	215.000,00	211.722,12	3.277,88	1,52%	0,42
3	170.000,00	173.224,15	-3.224,15	-1,90%	-0,41
4	200.000,00	199.374,43	625,57	0,31%	0,08
5	175.000,00	178.043,81	-3.043,81	-1,74%	-0,39
6	180.000,00	182.083,39	-2.083,39	-1,16%	-0,27
7	185.000,00	186.234,27	-1.234,27	-0,67%	-0,16
8	125.000,00	143.912,83	-18.912,83	-15,13%	-2,43
9	180.000,00	182.083,39	-2.083,39	-1,16%	-0,27
10	350.000,00	355.829,90	-5.829,90	-1,67%	-0,75
11	370.000,00	368.689,49	1.310,51	0,35%	0,17
12	140.000,00	126.164,39	13.835,61	9,88%	1,78
13	180.000,00	177.591,39	2.408,61	1,34%	0,31
14	450.000,00	444.219,72	5.780,28	1,28%	0,74
15	120.000,00	109.126,38	10.873,62	9,06%	1,40
16	245.000,00	245.466,06	-466,06	-0,19%	-0,06

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Especificação da avaliação

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

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

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	291,12	2.323.254,83
Mínimo	278,51	2.222.622,23
Máximo	303,74	2.423.887,43
Campo de arbítrio	**Unitário**	**Total**
Mínimo	247,46	1.974.766,61
Máximo	334,79	2.671.743,05
Intervalo de Predição	**Unitário**	**Total**
Mínimo	278,45	2.222.076,91
Máximo	303,80	2.424.432,75
Resultado final	**Unitário**	**Total**
Valor adotado	291,12	2.323.254,83
Variável base	7.980,13	

11. CONCLUSÕES

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R$ 2.323.254,83 (dois milhões, trezentos e vinte e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais, oitenta e três centavos)

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

Valor mínimo de R$ 2.222.622,23 (dois milhões, duzentos e vinte e dois mil, seiscentos e vinte e dois reais, vinte e três centavos).

Valor máximo de R$ 2.423.887,43 (dois milhões, quatrocentos e vinte e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais, quarenta e três centavos).

Este trabalho consta de 21 páginas, assinadas digitalmente.

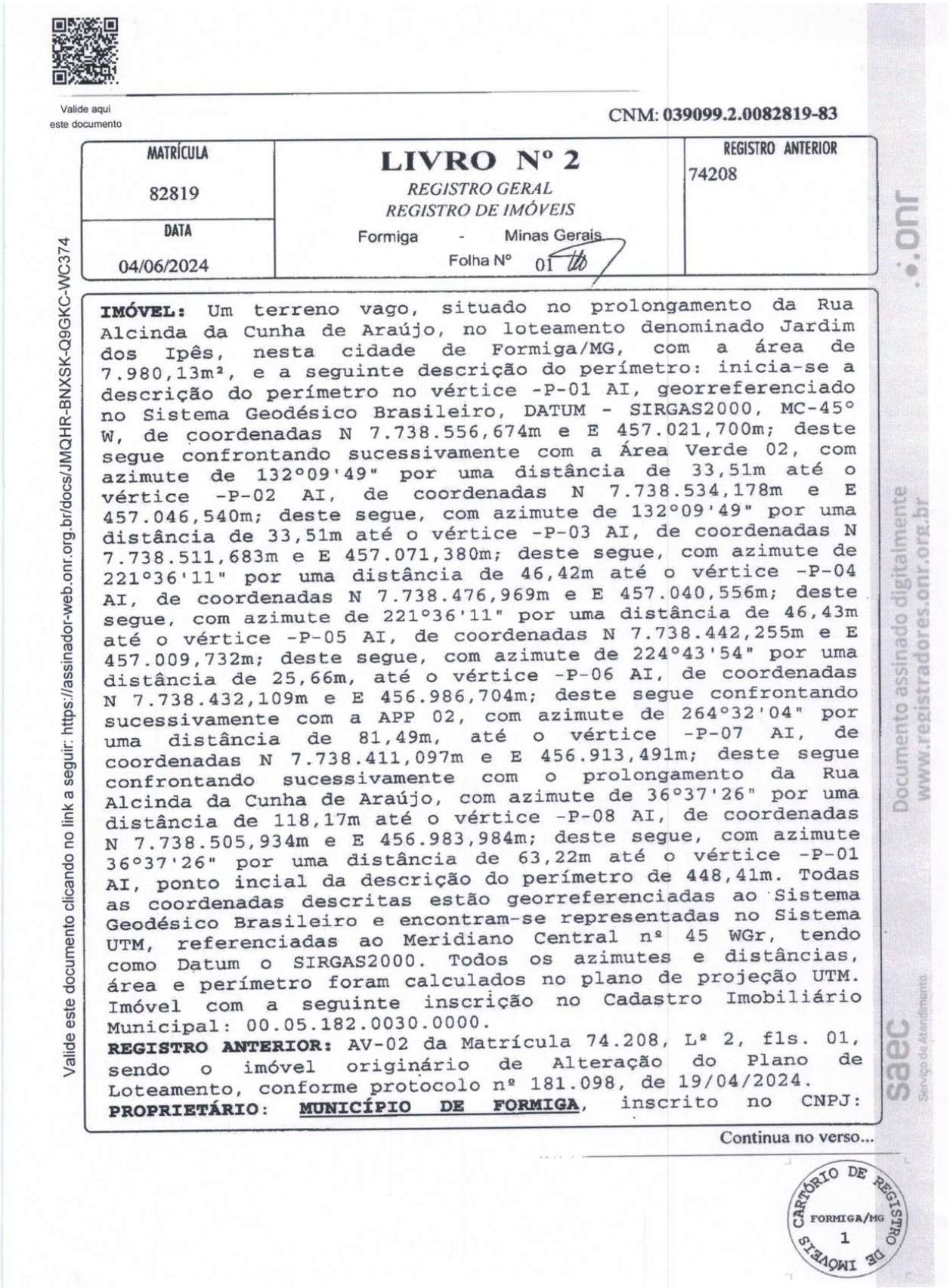
O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Juiz de Fora, 17 de novembro de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO
Data: 13/12/2025 09:56:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

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

12. ANEXOS



Valide aqui
este documento

CNM: 039099.2.0082819-83

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
82819	*REGISTRO GERAL* *REGISTRO DE IMÓVEIS* Formiga - Minas Gerais	74208
DATA 04/06/2024	Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 7.980,13m², e a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice -P-01 AI, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45° W, de coordenadas N 7.738.556,674m e E 457.021,700m; deste segue confrontando sucessivamente com a Área Verde 02, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-02 AI, de coordenadas N 7.738.534,178m e E 457.046,540m; deste segue, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-03 AI, de coordenadas N 7.738.511,683m e E 457.071,380m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,42m até o vértice -P-04 AI, de coordenadas N 7.738.476,969m e E 457.040,556m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,43m até o vértice -P-05 AI, de coordenadas N 7.738.442,255m e E 457.009,732m; deste segue, com azimute de 224°43'54" por uma distância de 25,66m, até o vértice -P-06 AI, de coordenadas N 7.738.432,109m e E 456.986,704m; deste segue confrontando sucessivamente com a APP 02, com azimute de 264°32'04" por uma distância de 81,49m, até o vértice -P-07 AI, de coordenadas N 7.738.411,097m e E 456.913,491m; deste segue confrontando sucessivamente com o prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, com azimute de 36°37'26" por uma distância de 118,17m até o vértice -P-08 AI, de coordenadas N 7.738.505,934m e E 456.983,984m; deste segue, com azimute 36°37'26" por uma distância de 63,22m até o vértice -P-01 AI, ponto incial da descrição do perímetro de 448,41m. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Imóvel com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.05.182.0030.0000.
REGISTRO ANTERIOR: AV-02 da Matrícula 74.208, Lº 2, fls. 01, sendo o imóvel originário de Alteração do Plano de Loteamento, conforme protocolo nº 181.098, de 19/04/2024.
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE FORMIGA**, inscrito no CNPJ:

Continua no verso...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Valide aqui este documento

CNM: 039099.2.0082819-83

784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: HUE/90021. Cód. de Segurança do selo: 9580-9922-5476-2969. Emolumentos: R$59,72, TFJ: R$19,91, RECOMPE: R$3,58. TOTAL: R$83,21. ISSQN: R$2,99. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

AV-01-82819- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/ÁREA INSTITUCIONAL. Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com o ato 01 da matrícula de procedência, datado de 15/10/2019, o imóvel desta matrícula foi destinado ao Município de Formiga/MG, **como sendo área institucional nº 02.** *Era o que se continha do referido ato, transportado para o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 811 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG.* Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG
Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.
Formiga, 11/10/2024. Dou fé. Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e nos termos do §15 do art. 1.173 do Provimento nº 93/CGJ-MG/2020.

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

Selo de Consulta Nº IFO30281
Código de Segurança.: 1513.5241.0205.4016
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 11/10/2024
Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrevente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/10030 Data: 10/10/2024

Emol.: R$ 27,68 + TFJ: R$ 9,78 = Valor Final: R$ 38,77 - ISS: 1,31

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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG

SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO

Fins	Tipologia
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	TERRENO SEM BENFEITORIAS
Objetivo	**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**
VALOR DE MERCADO - VENDA	ELAINE C. R. C. DE RESENDE
Proprietário	**Documento CNPJ:**
MUNICÍPIO DE FORMIGA	16.784.720/0001-25
Endereço do Imóvel	**Coordenadas**
Rua Alcinda Cunha de Araujo, s/n	20°27'04.4"S 45°24'43.9"W

Bairro	Cidade	Cep:	UF
Jardim dos Ypês	Formiga	35570-728	MG

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana		Serviços públicos e comunitários	
☑ Residencial Unifamiliar	☑ Água	☑ Pavimentação	☑ Coleta de lixo	☑ Escola
☑ Residencial Multifamiliar	☐ Esgoto Sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☑ Transporte coletivo	☐ Saúde
☑ Comercial	☑ Energia Elétrica	☐ Gás Canalizado	☑ Comércio	☐ Segurança
☐ Industrial	☑ Telefone	☑ Iluminação	☐ Rede Bancária	☐ Lazer

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
IRREGULAR	NÍVEL	PLANO	MEIO DE QUADRA	Seco

Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração Ideal
7980,13m²					100 %

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição

Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento				
					COBERTAS			DESCOBERTAS

Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas	Somatório das áreas
Unidade	7980,13	0,00	7980,13	0,00	
Estacionamento					
Outros					
Total	7.980,13	0,00	7.980,13	0,00	7980,13

Divisão interna

Trata-se de terreno sem edificações, com topografia plana e posição de meio de quadra, situado em área com boa localização, dotada de infraestrutura urbana e acesso facilitado, o que contribui positivamente para sua atratividade no mercado imobiliário.

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso
R$ 1.450.000,00	Um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais

Global		Itemizada	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Área (m²)	7980,13	Áreas (m²)			
Valor/m²	181,70	Valor/m²			
		Produto			
Valor total (R$)	R$ 1.450.000,00	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R$			

Precisão/Fundamentação	Metodologia
Grau III / Grau II	COMPARATIVO

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
BAIXO	BAIXO	ALTO	NORMAL

Equação de Regressão

Preço unitário (R$/m²) = 1/(+0,02260627941+5,357652274E-07 * Área útil(m²)-0,002878337648 * ln (IBGE 2010)+0,0008084113074 * ln (distância até a prefeitura))

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

Local/data

Curitiba, 26 de setembro de 2025

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

Assinatura: ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956

Assinado de forma digital por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956
Dados: 2025.09.29 21:13:03 -03'00'

Responsável Técnico

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? (●) Sim ( ) Não
Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? ( ) Sim (●) Não
Caso apresente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? (●) Sim ( ) Não
Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: [x] Valorizantes [ ] Desvalorizantes [ ] Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

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

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
82.819	---	FORMIGA/MG

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? (●) Sim ( ) Não
Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇOES

Vistoria realizada em 22 de setembro de 2025..
Para fins de avaliação do terreno, adotou-se o valor médio obtido por meio de inferência estatística, considerando elementos amostrais provenientes exclusivamente de ofertas. Os valores finais foram ajustados com arredondamento de até 1%, conforme previsto nas normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14.653).

Descrição	Unitário	Total
Valor mínimo (12,06%)	R$ 157,66	R$ 1.258.171,36
Valor Médio	R$ 181,74	R$ 1.450.330,85
Valor Máximo (13,71%)	R$ 214,50	R$ 1.711.767,76
Valor Adotado (com arredondamento)	R$ 181,70	**R$ 1.450.000,00**

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

Local/data
Curitiba, 26 de setembro de 2025

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

Levantamento Fotográfico



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO E RUA

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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

Levantamento Fotográfico



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO

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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

Localização Via Google Maps



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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

MATRICULA DO IMÓVEL

Valide aqui este documento
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374
Documento assinado digitalmente

CNM: 039099.2.0082819-83

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
82819	REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	74208
DATA 04/06/2024	Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 7.980,13m², e a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice -P-01 AI, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45° W, de coordenadas N 7.738.556,674m e E 457.021,700m; deste segue confrontando sucessivamente com a Área Verde 02, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-02 AI, de coordenadas N 7.738.534,178m e E 457.046,540m; deste segue, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-03 AI, de coordenadas N 7.738.511,683m e E 457.071,380m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,42m até o vértice -P-04 AI, de coordenadas N 7.738.476,969m e E 457.040,556m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,43m até o vértice -P-05 AI, de coordenadas N 7.738.442,255m e E 457.009,732m; deste segue, com azimute de 224°43'54" por uma distância de 25,66m, até o vértice -P-06 AI, de coordenadas N 7.738.432,109m e E 456.986,704m; deste segue confrontando sucessivamente com a APP 02, com azimute de 264°32'04" por uma distância de 81,49m, até o vértice -P-07 AI, de coordenadas N 7.738.411,097m e E 456.913,491m; deste segue confrontando sucessivamente com o prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, com azimute de 36°37'26" por uma distância de 118,17m até o vértice -P-08 AI, de coordenadas N 7.738.505,934m e E 456.983,984m; deste segue, com azimute 36°37'26" por uma distância de 63,22m até o vértice -P-01 AI, ponto incial da descrição do perímetro de 448,41m. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Imóvel com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.05.182.0030.0000.
REGISTRO ANTERIOR: AV-02 da Matrícula 74.208, Lº 2, fls. 01, sendo o imóvel originário de Alteração do Plano de Loteamento, conforme protocolo nº 181.098, de 19/04/2024.
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE FORMIGA**, inscrito no CNPJ:

Continua no verso...

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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

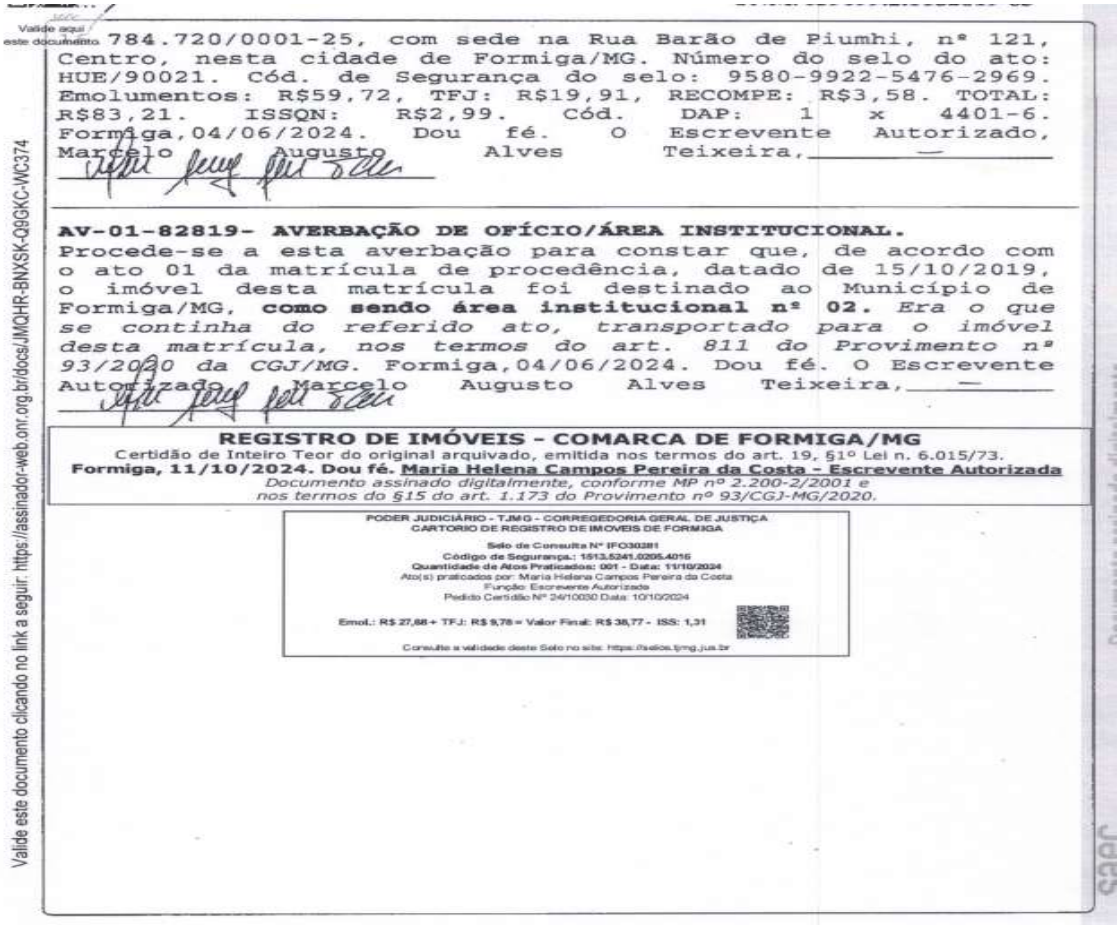
(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

MATRICULA DO IMÓVEL



Valide aqui este documento

784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: HUE/90021. Cód. de Segurança do selo: 9580-9922-5476-2969. Emolumentos: R$59,72, TFJ: R$19,91, RECOMPE: R$3,58. TOTAL: R$83,21. ISSQN: R$2,99. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga, 04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira, _____

AV-01-82819- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/ÁREA INSTITUCIONAL. Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com o ato 01 da matrícula de procedência, datado de 15/10/2019, o imóvel desta matrícula foi destinado ao Município de Formiga/MG, **como sendo área institucional nº 02.** *Era o que se continha do referido ato, transportado para o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 811 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG.* Formiga, 04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado Marcelo Augusto Alves Teixeira, _____

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG
Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.
Formiga, 11/10/2024. Dou fé. Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e nos termos do §15 do art. 1.173 do Provimento nº 93/CGJ-MG/2020.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE FORMIGA
Selo de Consulta Nº IFO30381
Código de Segurança.: 1513.5241.0205.4016
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 11/10/2024
Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrevente Autorizado
Pedido Certidão Nº 24/10030 Data: 10/10/2024
Emol.: R$ 27,68 + TFJ: R$ 9,78 = Valor Final: R$ 38,77 - ISS: 1,31
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374

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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

(55) 41 99640-3878
elaine.crc@hotmail.com
ren.engenharia
ren.engenhariaeavaliacoes

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA/MG
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 6593/2025

ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720255361410

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇAO DE RESENDE

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: 1709193549
Registro: PR-114918/D
Registro: 79508

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE FORMIGA** CNPJ: **16.784.720/0001-25**

R BARAO DE PIUMHY, 121
CENTRO - FORMIGA/MG 35570-128

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 17/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ALCINDA CUNHA DE ARAUJO, S/N
SERRA VERDE - FORMIGA/MG 35570-728

Data de Início: 17/09/2025 **Previsão de término:** 29/09/2025

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] *de imóveis*	1,00	UNID

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

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇAO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/09/2025 e hora 18h02.

7. Informações

- **A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.**
- **A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br**
- **A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.**

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR

Valor da ART: R$ 103,03 **Registrada em : 17/09/2025** **Valor Pago: R$ 103,03**

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

Curitiba, 26 de setembro de 2025

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RN ENGENHARIA
Modelo:	TERRENO
Data do modelo:	sexta-feira, 26 de setembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	14

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
Endereço com nº	Texto	Texto	Sim
Coordenadas Geográficas	Texto	Texto	Sim
Área útil(m²)	Numérica	Quantitativa	Sim
IBGE 2010	Numérica	Proxy	Sim
formato	Numérica	Dicotômica	Não
distância até a prefeitura	Numérica	Quantitativa	Sim
pavimentação	Numérica	Dicotômica	Não
Topografia	Numérica	Dicotômica	Não
Esquina (sim/não)	Numérica	Dicotômica	Não
Predominância Uso	Numérica	Dicotômica	Não
Informante	Texto	Texto	Sim
Contato	Texto	Texto	Sim
Preço Total (R$)	Numérica	Dependente	Não
Preço unitário (R$/m²)	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área útil(m²)	168,00	10.000,00	9.832,00	1.785,78
IBGE 2010	1.149,76	3.294,03	2.144,27	1.627,93
distância até a prefeitura	1,50	37,80	36,30	15,02
Preço unitário (R$/m²)	100,00	1.025,64	925,64	348,07

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9669841 / 0.9717569
Coeficiente de determinação:	0.9350582
Fisher - Snedecor:	47.99
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	85%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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	0.000	3	0.000	47.995
Não Explicada	0.000	10	0.000	
Total	0.000	13		

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

1/Preço unitário (R$/m²) = +0.02260627941 +5.357652274E-07 * Área útil(m²) -0.002878337648 * ln (IBGE 2010) +0.0008084113074 * ln (distância até a prefeitura)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área útil(m²)	x	6.04	0.01
IBGE 2010	ln(x)	-3.23	0.90
distância até a prefeitura	ln(x)	4.05	0.23
Preço unitário (R$/m²)	1/y	3.36	0.73

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m²)	x1	0.00	0.11	0.41	0.72
IBGE 2010	x2	0.11	0.00	-0.48	-0.47
distância até a prefeitura	x3	0.41	-0.48	0.00	0.83
Preço unitário (R$/m²)	y	0.72	-0.47	0.83	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m²)	x1	0.00	0.76	0.55	0.89
IBGE 2010	x2	0.76	0.00	0.31	0.71
distância até a prefeitura	x3	0.55	0.31	0.00	0.79
Preço unitário (R$/m²)	y	0.89	0.71	0.79	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

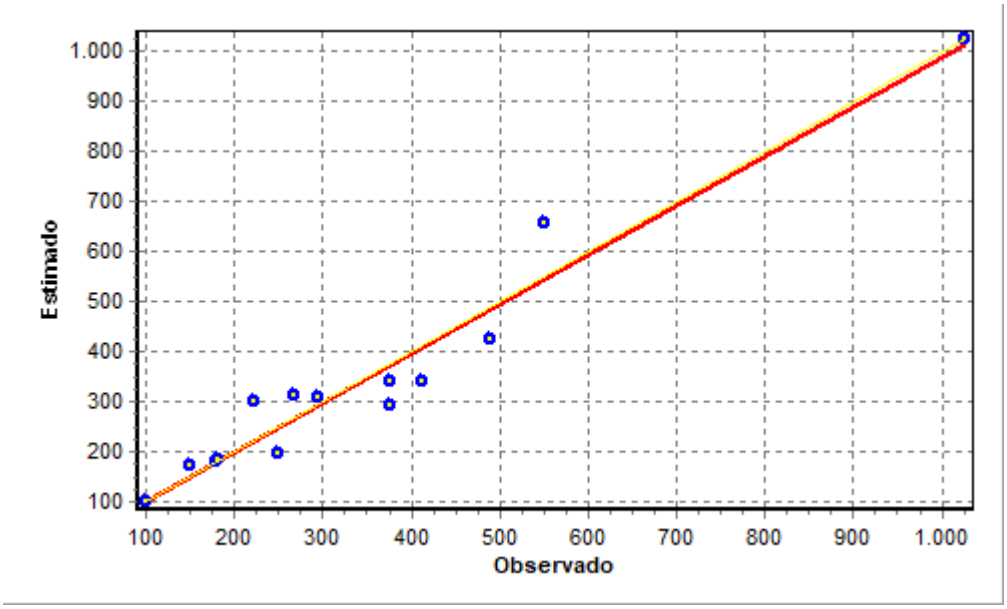
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00266700	0,00292400	-0,00025700	-9,6397%	-0,374605	0,01372900
3	0,01000000	0,01002100	-0,00002100	-0,2069%	-0,030149	0,06286400
4	0,00097500	0,00097500	0,00000000	0,0222%	0,000316	0,00000000
12	0,00242400	0,00292300	-0,00049900	-20,5846%	-0,727209	0,01413300
13	0,00400000	0,00515300	-0,00115300	-28,8148%	-1,679642	0,37498700
14	0,00181500	0,00152300	0,00029200	16,0720%	0,425095	0,01350100
18	0,00559500	0,00551600	0,00007900	1,4134%	0,115249	0,00132200
21	0,00266000	0,00344500	-0,00078500	-29,5324%	-1,144594	0,22576500
23	0,00668300	0,00587000	0,00081300	12,1636%	1,184577	0,11452200
25	0,00204500	0,00235400	-0,00030900	-15,0846%	-0,449638	0,01638400
26	0,00450000	0,00335500	0,00114500	25,4551%	1,669277	0,11223600
27	0,00340000	0,00324400	0,00015600	4,5924%	0,227538	0,00225900
29	0,00373300	0,00322000	0,00051300	13,7515%	0,748146	0,02394400
30	0,00551100	0,00548700	0,00002400	0,4438%	0,035638	0,00012400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

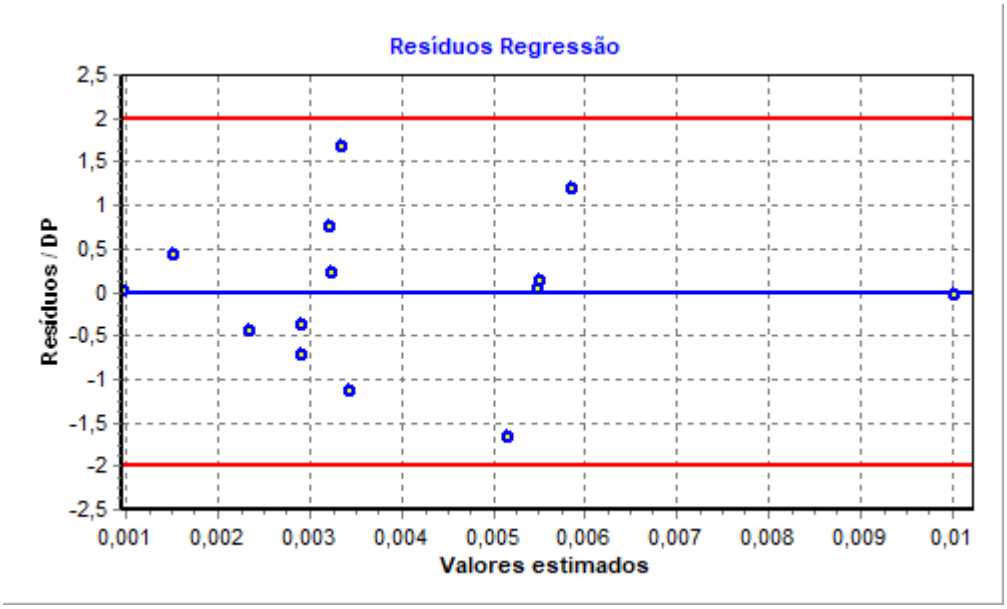
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

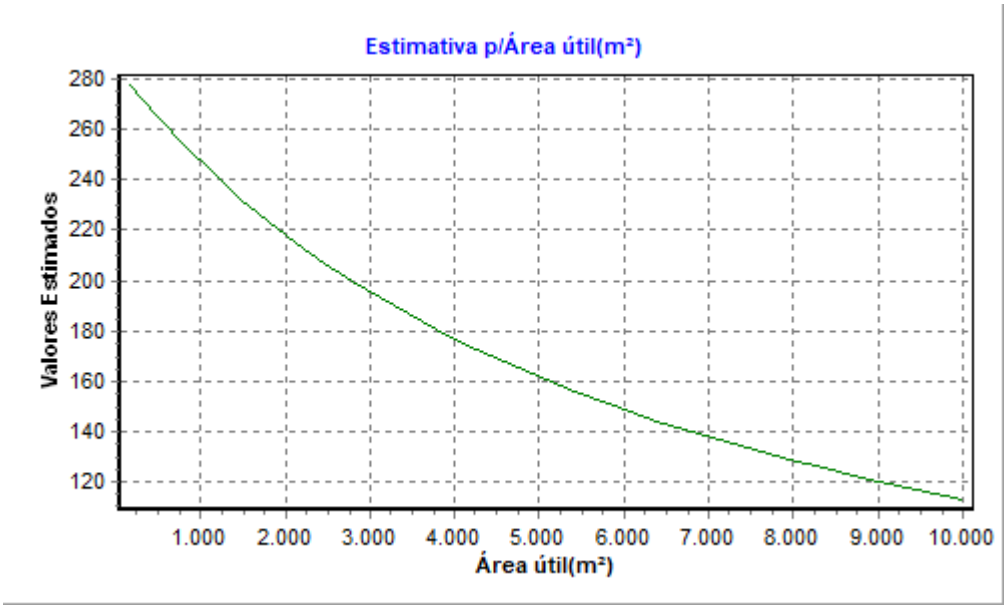
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

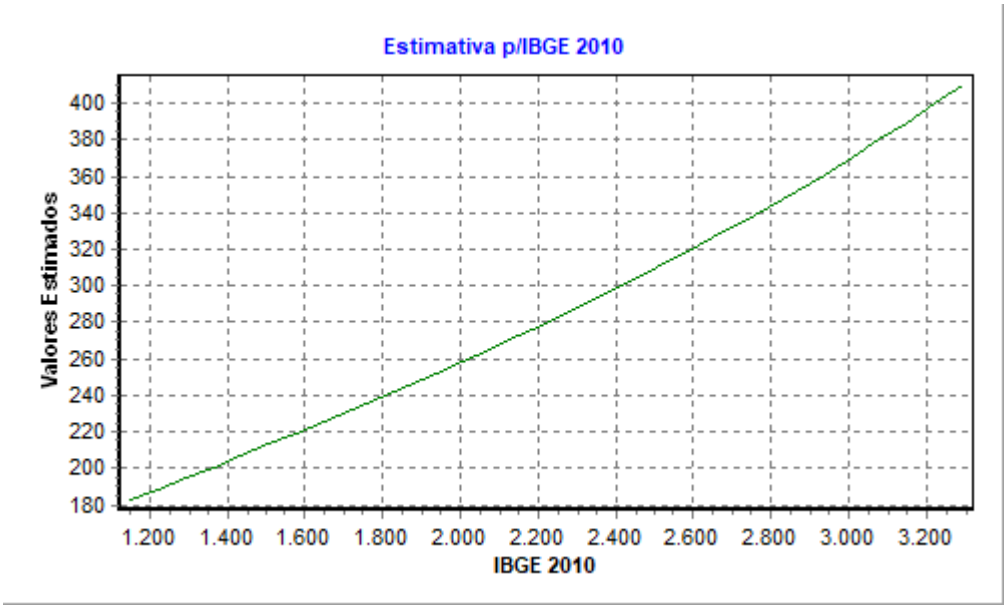


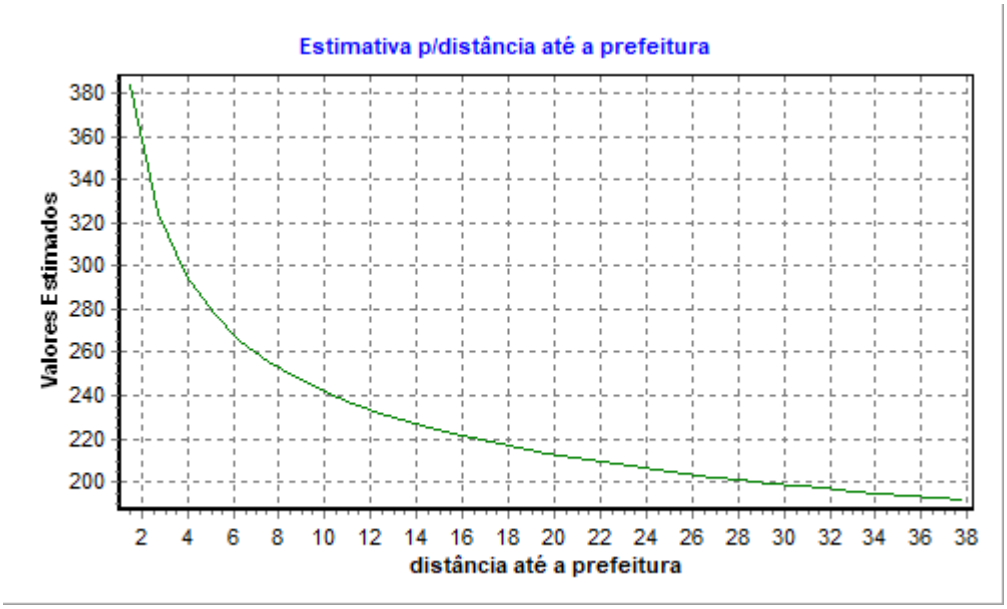
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:






Estimativa p/distância até a prefeitura
Valores Estimados
380
360
340
320
300
280
260
240
220
200
2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38
distância até a prefeitura

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço com nº	Coordenadas Geográficas	Informante	Contato
1		Bela Vista, Formiga / MG	20°27'52.5"S 45°26'41.7"W	Paulinho Imoveis	(37)99106-9623
2	*	R. José Flores, - Pontevila, Formiga - MG	20°32'08.2"S 45°35'16.1"W	Paulinho Imoveis	(37)99106-9623
3		Pontevila, Formiga - MG	20°35'01.8"S 45°36'30.8"W	Paulinho Imoveis	(37)99106-9623
4		Quinzinho, Formiga / MG	20°28'12.7"S 45°25'20.1"W	Paulinho Imoveis	(37)99106-9623
5	*	Rodovia MG 050, EM FRENTE AO BAIRRO SOUZA E SILVA	20°26'24.3"S 45°27'21.3"W	Paulinho Imoveis	(37)99106-9623
6	*	MG-050, 24280 - Formiga, MG, 35570-000	20°24'52.9"S 45°25'43.9"W	Varp Imóveis	(31) 98990-3131
7	*	Pontevila, Formiga - MG	20°32'20.7"S 45°34'54.2"W	Beg Imóveis	(37) 3321-3303
8	*	R. Mal. Deodoro, Formiga, MG, 35570-000	20°27'41.8"S 45°26'05.2"W	WILAS	(37) 99106-9623
9	*	R. Almeida Pereira - Formiga, MG, 35570-452	20°27'54.6"S 45°25'24.8"W	Paulinho Imóveis	(37)99106-9623
10	*	R. Higino de Carvalho - Formiga, MG	20°27'29.2"S 45°25'13.4"W	Paulinho Imóveis	(37)99106-9623
11	*	Av. Hermani Botrel de Moura, 501-427 - Formiga, MG	20°27'15.4"S 45°27'34.9"W	Paulinho Imóveis	(37)99106-9623
12		R. Beija Flor, Formiga, MG	20°29'36.7"S 45°25'51.8"W	WILAS	(37) 99106-9623
13		Pontevila, Formiga - MG	20°34'16.7"S 45°37'58.3"W	WILAS	(37) 99106-9623
14		R. José Francino Oliveira Formiga, MG, 35570-000	20°27'40.0"S 45°25'17.5"W	WILAS	(37) 99106-9623
15	*	R. Padre Remaclo Foxius - Formiga, MG, 35570-000	20°28'04.0"S 45°26'07.3"W	WILAS	(37) 99106-9623
16	*	R. Mal. Deodoro - Formiga, MG, 35570-000	20°27'42.0"S 45°26'05.4"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713

17	*	Pontevila, Formiga - MG	20°32'20.7"S 45°34'54.2"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
18		Pontevila, Formiga - MG	20°34'16.7"S 45°37'58.3"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
19	*	SÍTIO DO QUILOMBO (MARINGÁ - FRENTE MG050) - FORMIGA/MG	20°26'22.3"S 45°27'18.7"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
20	*	Av. Dep. João Pimenta da Veiga - Formiga, MG, 35576-210	20°27'08.4"S 45°24'51.7"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
21		R. Hermínio Pio da Silva - Formiga, MG, 35577-100	20°26'43.6"S 45°26'29.3"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
22	*	R. Joao Correa Costa Sobrinho, Formiga, MG, 35570-000	20°29'45.3"S 45°25'48.8"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
23		Pontevila, Formiga - MG	20°34'16.7"S 45°37'58.3"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
24	*	Engenho de Serra, Formiga - MG	20°27'09.2"S 45°25'29.0"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
25		SAO LUIZ-FORMIGA/MG	20°27'08.9"S 45°26'26.2"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
26		INDUSTRIAL - FORMIGA/MG	20°26'26.4"S 45°27'28.6"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
27		Av. Lagoa do Fundão - Formiga	20°29'39.0"S 45°25'55.1"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
28	*	VISTA ALEGRE - FORMIGA/MG	20°27'46.0"S 45°25'02.8"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
29		LAGOA DO FUNDÃO - FORMIGA/MG	20°29'39.0"S 45°25'55.1"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713
30		Pontevila, Formiga - MG	20°32'20.7"S 45°34'54.2"W	Jadir Imoveis	(37)9.9908-9713

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área útil(m²)	IBGE 2010	formato	distância até a prefeitura	pavimentação	Topografia	Esquina (sim/não)
1		3.200,00	2.138,24	1	2,300	1	1	1
2	*	3.813,00	1.049,85	0	27,300	0	0	0
3		10.000,00	1.413,84	0	37,800	0	0	0
4		2.340,00	3.294,03	0	1,700	1	0	0
5	*	16.000,00	1.364,51	1	5,100	1	0	0
6	*	18.000,00	836,18	0	6,700	1	0	0
7	*	1.120,00	1.413,84	1	28,100	0	0	0
8	*	645,00	3.394,47	0	0,850	1	1	0
9	*	1.600,00	4.862,90	0	1,000	1	0	0

10	*	962,51	2.747,73	0	1,500	1	0	0
11	*	360,00	1.520,34	1	3,700	1	1	0
12		800,00	1.651,89	1	4,500	1	0	0
13		1.000,00	1.413,84	1	35,700	1	1	0
14		726,00	1.946,37	1	1,500	1	0	0
15	*	300,00	4.854,82	1	1,300	1	0	0
16	*	756,00	3.394,47	1	0,850	1	1	0
17	*	3.665,64	1.413,84	1	28,100	0	0	0
18		1.678,57	1.413,84	0	35,700	1	0	0
19	*	25.411,15	1.364,51	0	5,000	1	0	0
20	*	264,00	2.268,22	1	2,500	0	0	0
21		250,00	1.149,76	1	3,400	0	1	0
22	*	180,00	1.651,89	1	5,000	0	0	0
23		2.339,00	1.413,84	0	35,700	1	0	0
24	*	415,50	1.616,58	0	1,800	1	0	0
25		180,00	1.448,07	1	2,100	1	1	0
26		360,00	1.364,51	1	5,200	1	1	1
27		306,00	1.364,51	1	4,700	1	1	0
28	*	273,00	1.651,89	1	2,500	1	0	0
29		168,00	1.364,51	1	5,000	1	1	0
30		1.653,32	1.413,84	0	35,000	0	0	0

ID	Desabilitado	Predominância Uso	Preço Total (R$)	Preço unitário (R$/m²)
1		0	1.200.000,00	375,00
2	*	0	250.000,00	65,57
3		0	1.000.000,00	100,00
4		1	2.400.000,00	1.025,64
5	*	1	700.000,00	43,75
6	*	1	4.000.000,00	222,22
7	*	0	180.000,00	160,71
8	*	1	1.000.000,00	1.550,39
9	*	1	850.000,00	531,25
10	*	1	1.200.000,00	1.246,74
11	*	1	500.000,00	1,00
12		0	330.000,00	412,50
13		0	250.000,00	250,00
14		1	400.000,00	550,96
15	*	1	300.000,00	1.000,00
16	*	1	690.000,00	912,70
17	*	0	250.000,00	68,20
18		0	300.000,00	178,72
19	*	1	1.600.000,00	62,96
20	*	0	112.000,00	424,24

21		0	94.000,00	376,00
22	*	0	27.000,00	150,00
23		0	350.000,00	149,64
24	*	0	75.000,00	180,51
25		0	88.000,00	488,89
26		0	80.000,00	222,22
27		0	90.000,00	294,12
28	*	0	80.000,00	293,04
29		0	45.000,00	267,86
30		0	300.000,00	181,45

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	157,66	13,25%	
Valor Médio	181,74	-	II
Valor Máximo	214,50	18,03%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço com nº	Av. Dep. João Pimenta da Veiga - Formiga, MG, 35576-210	-
Coordenadas Geográficas	20°27'04.0"S 45°24'44.4"W	-
Área útil(m²)	7.980,13	Não
IBGE 2010	2.268,22	Não
distância até a prefeitura	2,90	Não
Informante		-
Contato		-

Para fins de avaliação do terreno, adotou-se o valor médio obtido por meio de inferência estatística, considerando elementos amostrais provenientes exclusivamente de ofertas. Os valores finais foram ajustados com arredondamento de até 1%, conforme previsto nas normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14.653).

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
FOLHA RESUMO

Prefeitura Municipal de Formiga/MG
Secretaria de Administração e Desenvolvimento

N° do laudo: **6594/2025**



Fachada do imóvel avaliando

Solicitante: Prefeitura Municipal de Formiga/MG

Interessado: Prefeitura Municipal de Formiga/MG

Proprietário: Prefeitura Municipal de Formiga/MG

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado de compra e venda

Finalidade do laudo: Aquisição

Endereço completo do imóvel avaliando:

Endereço: Rua Alcinda da Cunha de Araújo
Município/Estado: Formiga/MG
CEP: 35570-000
Coordenadas: -20.433556, -45.410388
Área do Terreno: 7.980,13m²

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Inferência Estatística).

Resultado da avaliação (valor de mercado para locação):

- **R$ 2.330.000,00 (Dois milhões e trezentos e trinta mil reais)**

Classificação quanto à liquidez: Média
Grau de Fundamentação do Laudo: II
Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

THIAGO GOMES DA SILVA:11693847736

Assinado de forma digital por THIAGO GOMES DA SILVA:11693847736
Dados: 2025.12.25 23:22:30 -03'00'

Thiago Gomes da Silva
Engenheiro Civil
Avaliador Certificado pelo IBAPE Nacional
Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA 2017847160 MG
CPF: 116.938.477-36

Local e data do Laudo de Avaliação
Formiga/MG, 06 de outubro de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Sumário

1. SOLICITANTE 3
2. INTERESSADO 3
3. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL 3
4. FINALIDADE DO LAUDO 3
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 3
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO 3
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
8. DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE 4
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4
9.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4
9.1.1 CARACTERIZARÃO DA MICRORREGIÃO 4
9.1.2 SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA 5
9.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 6
10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 6
11. METODOLOGIA EMPREGADA 7
12. PESQUISA IMOBILIÁRIA E TRATAMENTO DOS DADOS 7
12.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR 8
13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 8
14. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 9
15. TERMO DE ENCERRAMENTO, LOCAL, DATA E ASSINATURAS 9

1. Solicitante

Nome: Prefeitura municipal de Formiga/MG
CNPJ nº: 16.784.720/0001-25
Contato: Não informado

2. Interessado

Nome: Prefeitura municipal de Formiga/MG
CNPJ nº: 16.784.720/0001-25
Contato: Não informado

3. Proprietário do imóvel

Nome: Prefeitura municipal de Formiga/MG
CNPJ nº: 16.784.720/0001-25
Contato: Não informado

A informação do proprietário do imóvel foi obtida na matrícula do imóvel avaliando fornecida pela contratante.

4. Finalidade do laudo

Aquisição.

5. Objetivo da avaliação

Determinação do valor de mercado para compra e venda.

6. Objeto da avaliação

Tipo do bem: Gleba

Área do terreno: 7.980,13m²

Endereço: Rua Alcinda da Cunha de Araújo, Loteamento Jardim dos Ipês, Formiga/MG.
CEP: 35570-000

O imóvel avaliando é um Gleba urbanizável com confrontações com a Rua Alcinda da Cunha de Araújo.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado

Tipo de utilização: Sem utilização

7. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A vistoria foi realizada no dia 09 de abril de 2025, foi vistoria o imóvel avaliando assim como seu entorno.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o presente Laudo de Avaliação se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
- O profissional não tem, ou contempla ter, interesse algum no bem objeto deste laudo;
- O profissional não aufere qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo.

8. Descrição da documentação utilizada na análise

Para a elaboração deste laudo foi utilizada a seguinte documentação fornecida pelo solicitante:

- Matrícula nº 82.819 expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Formiga/MG na data de 11/10/2024;

9. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

9.1 Caracterização da região

9.1.1 Caracterizarão da microrregião

Formiga, uma cidade no coração de Minas Gerais, é um lugar onde a tradição e o progresso se encontram em harmonia. Com uma população aproximada de 68.248 habitantes, Formiga oferece um ambiente acolhedor e cheio de oportunidades. Com uma área de 1.501,915 km², a cidade tem espaço de sobra para crescer e se desenvolver. Situada a 785 metros acima do nível do mar, Formiga proporciona um clima ameno e agradável. Localizada a cerca de 196 km de Belo Horizonte, a cidade está convenientemente próxima a grandes centros urbanos.

O comércio em Formiga, MG, é como o coração pulsante da cidade, cheio de vida e diversidade. Andando pelas ruas, você encontra uma incrível variedade de **64 modalidades diferentes de comércio**, desde supermercados e mercearias até lojas de roupas e calçados. Essa diversidade mostra como o mercado local é rico e variado, atendendo a todos os gostos e necessidades.

Formiga possui 68.248 habitantes, possui uma área territorial de 1.501,915m², está situada a 785 metros acima do nível do mar, classifica com 0,755 no IDH-M considerado alto pelo IBGE e seu PIB per capita é de R$ 32.581,52 (dados de 2021).



https://pt.wikipedia.org/wiki/Formiga_(Minas_Gerais)#/media/Ficheiro:MinasGerais_Municip_Formiga.svg

9.1.2 Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliando é servido pelos seguintes serviços e infraestrutura:

Infraestrutura urbana	
Pavimentação asfáltica	Sim
Energia elétrica	Sim
Água potável	Sim
Gás	Sim
Coleta de lixo	Sim
Escoamento de água pluviais	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de esgoto	Sim
Telefone e Internet	Sim

Serviços públicos	
Transporte coletivo(ônibus)	Sim
Coleta de lixo	Sim
Escolas	Sim
Segurança	Sim
Comércio	Sim
Rede bancária	Sim
Lazer	Sim

9.2 Caracterização do Imóvel avaliando

Tipologia do imóvel: Gleba urbanizável
Endereço: Rua Alcinda da Cunha de Araújo, Loteamento Jardim dos Ipês
Município/Estado: Formiga/MG
CEP: 35570-000
Coordenadas: -20.433556, -45.410388
Área do terreno: 29.066,00m²

O imóvel avaliando trata-se de uma gleba urbanizável com topografia plana, posição de quadra em esquina, na cota do greide da via de acesso, superfície seca.

10. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Formiga, MG, é bastante dinâmico e diversificado. A cidade tem uma oferta variada de imóveis, desde casas e apartamentos até terrenos e lotes comerciais.

Na cidade, o setor de serviços brilha intensamente, representando mais da metade do PIB local. Imagine a agitação dos comércios, a movimentação dos serviços financeiros, e a energia dos setores de saúde e educação – todos contribuindo para esse quadro econômico robusto. A indústria de Formiga também tem um papel importante, adicionando quase um quinto ao PIB da cidade. As fábricas e empresas de manufatura pintam um cenário de produção e inovação, reforçando a base econômica local.

E não podemos esquecer da administração pública, que com seu sólido alicerce, sustenta cerca de 16,4% do PIB, assegurando o funcionamento harmonioso dos serviços essenciais e infraestruturas. A agropecuária, mesmo sendo a menor peça deste mosaico, tem sua importância inegável, refletindo a rica tradição agrícola da região.

A cidade atrai visitantes e investidores com sua promessa de crescimento contínuo e desenvolvimento.

Nos últimos anos, Formiga tem se destacado com um crescimento econômico significativo. Entre 2006 e 2021, a cidade registrou um crescimento impressionante de 151,8% no PIB, sendo um exemplo de resiliência e progresso. A população de aproximadamente 68.248 habitantes contribui com uma força de trabalho vibrante e engajada, com cerca de 21.200 empregos formais.

O imóvel situa-se em bairro com utilização comercial, no centro da cidade, com isso o imóvel avaliando apresenta:

- Liquidez: **Baixa**
- Desempenho de mercado: **Recessivo**

- Quantidade de ofertas de bens similares: **Baixa**
- Absorção pelo mercado: **Demorada**

11. Metodologia empregada

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – **SisDEA**, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho. Os graus de fundamentação e precisão estão descritos no Anexo E.

12. Pesquisa imobiliária e tratamento dos dados

- Período da pesquisa: **01 de outubro de 2025 a 03 de outubro de 2025**

Para se obter o valor de mercado do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com **25** elementos amostrais, dos quais **22** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos e glebas na região do imóvel avaliando. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo B.

Os cálculos, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo C.

Após os tratamentos e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área do terreno: Variável independente quantitativa, que informa a área privativa em m² de cada elemento da amostra.

(X2) Vocação: Variável independente dicotômica, que informa a vocação do dado amostral

(X3) Distância ao polo valorizante: Variável independente quantitativa, que mede em km a distância dos bairros onde estão situados os dados amostrais até a prefeitura de Formiga/MG.

(Y) Valor Unitário/m²: Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total de venda e sua respectiva área privativa.

A função estimativa(equação de regressão na forma direta) para a **moda** possui a seguinte forma:

- Valor unitário = +207,9109624 * e^(-6,659929013E-05 * Área do terreno) * e^(+1,221417664 / Distancia ao polo valorizante) * e^(+0,4540877491 * Vocação)

12.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

- Área do terreno(m²): **7.980,13**
- Vocação: **1**
- Distância ao polo valorizante (km): **2,60**

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

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)		
MÍNIMO	**CALCULADO**	**MÁXIMO**
R$ 257,39/m²	R$ 307,82/m²	R$ 368,12/m²
R$ 2.054.037,82	**R$ 2.456.412,93**	R$ 2.937.611,19
AMPLITUDE: 35,97%		

Campo de arbítrio:

7.980,13m²	**MÍNIMO**	**CALCULADO**	**MÁXIMO**
VALOR UNITÁRIO	R$ 261,64/m²	R$ 307,82/m²	R$ 353,99/m²
VALOR TOTAL	R$ 2.087.921,21	**R$ 2.456.412,93**	R$ 2.824.886,21
AMPLITUDE	-15,00%	-	+15,00%

13. Especificação da avaliação

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o **grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I**, respectivamente.

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **15 pontos**, sendo que nos itens 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III, e nos demais Grau II. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação para a estimativa do Terreno (NBR 14.653-2 item 9.2.1).

Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Pontos em Relação ao Grau de Fundamentação
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas), máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3

6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	III	3
Total			**15**
Grau de Fundamentação do Laudo			**II**

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **35,97%**. Logo, este trabalho apresenta **Grau de Precisão II**.

Tabela 4 – Grau de Precisão (NBR 14.653-2 item 9.2.2).	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	**II**

A tabela demonstrativa detalhada da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo D.

14. Resultado da avaliação e data de referência

Findo o trabalho de avaliação, fundamentado nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão II.**

Como na pesquisa realizada não foi possível identificar dados transacionados por escassez de informação, foi utilizado o campo de arbítrio, conforme preconiza a norma NBR 14653-2 no item 8.2.1.5.2, aplicando um desconto de 5% sobre o valor estimado médio para tratar a elasticidade oferta/transação.

Logo, o valor de mercado para compra/venda estimado para o imóvel e arredondado em até 1%, conforme permitido pela norma, é de:

VALOR DE COMPRA E VENDA	
R$ 2.330.000,00	**DOIS MILHÕES E TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS**

15. Termo de encerramento, local, data e assinaturas

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **10 (dez)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo A – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;
Anexo B – Tabela de dados amostrais;
Anexo C – Cálculos e gráficos;
Anexo D – Tabela demonstrativa detalhada da pontuação atingida para o grau de fundamentação e grau de precisão;
Anexo E – Croqui de localização do imóvel;
Anexo F – Documentação do imóvel;

Formiga/MG, 06 de outubro de 2025

THIAGO GOMES DA SILVA:11693847736

Assinado de forma digital por THIAGO GOMES DA SILVA:11693847736
Dados: 2025.12.25 23:22:47 -03'00'

Thiago Gomes da Silva
Engenheiro Civil
Avaliador Certificado pelo IBAPE Nacional
Esp. em Avaliações e Perícias em Engenharia
CREA 2017847160 MG
CPF: 116.938.477-36

Anexo A – Relatório fotográfico imóvel avaliando



Rua de acesso



Testada terreno



Testada terreno



Terreno



Terreno



Terreno

Anexo B – Tabela de dados amostrais

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Bairro	Informante
1		Formiga		Bela Vista	Portal Imobiliária
2		Formiga		Souza e Silva	Portal Imobiliária
3	*	Formiga		Lagoa	Portal Imobiliária
4		Formiga		Santa Luzia	Portal Imobiliária
5		Formiga		Quinzinho	Jadir Imóveis
6		Formiga		Furnas (Mar de Minas 3)	Jadir Imóveis
7		Formiga		Furnastur	Jadir Imóveis
8		Formiga		Fazenda Vista Alegre	Jadir Imóveis
9		Formiga		Furnas (Mar de Minas)	Jadir Imóveis
10		Formiga		Lagoa do Fundão	Jadir Imóveis
11		Formiga		Lagoa	Jadir Imóveis
12		Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
13	*	Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
14		Formiga		Jardim das Acácias	Jadir Imóveis
15	*	Formiga		São Luiz	Jadir Imóveis
16		Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
17		Formiga		Bela Vista	Jadir Imóveis
18		Formiga		Serra Verde	Jadir Imóveis
19		Formiga		Planalto	Jadir Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Link anúncio
1		(37) 99945-4000	
2		(37) 99945-4000	
3	*	(37) 99945-4000	
4		(37) 99945-4000	
5		(37) 99908-9713	
6		(37) 99908-9713	
7		(37) 99908-9713	
8		(37) 99908-9713	
9		(37) 99908-9713	
10		(37) 99908-9713	
11		(37) 99908-9713	
12		(37) 99908-9713	
13	*	(37) 99908-9713	
14		(37) 99908-9713	
15	*	(37) 99908-9713	
16		(37) 99908-9713	
17		(37) 99908-9713	
18		(37) 99908-9713	
19		(37) 99908-9713	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Data do evento	Evento	Valor total	Área do terreno	Topografia	Posição na quadra	Distancia ao polo valorizante
1		20.251.210	1	1.200.000,00	3.000,00	1	1	2,00
2		20.251.210	1	500.000,00	907,00	1	0	3,40
3	*	20.251.210	1	400.000,00	2.950,00	1	0	1,10
4		20.251.210	1	2.000.000,00	2.222,00	1	0	1,50
5		20.251.210	1	400.000,00	431,00	1	0	1,00
6		20.251.210	1	300.000,00	1.661,00	1	0	31,00
7		20.251.210	1	250.000,00	1.000,00	1	0	31,00
8		20.251.210	1	1.500.000,00	13.360,00	1	0	5,30
9		20.251.210	1	300.000,00	1.653,00	1	0	31,00
10		20.251.210	1	330.000,00	800,00	1	0	2,80
11		20.251.210	1	600.000,00	590,00	1	0	1,10
12		20.251.210	1	630.000,00	666,00	1	1	1,50
13	*	20.251.210	1	1.200.000,00	990,00	1	1	1,50
14		20.251.210	1	180.000,00	300,00	1	0	1,60
15	*	20.251.210	1	80.000,00	381,00	1	0	1,00
16		20.251.210	1	160.000,00	331,00	1	0	1,50
17		20.251.210	1	195.000,00	310,00	1	0	2,00
18		20.251.210	1	175.000,00	300,00	1	0	2,20
19		20.251.210	1	130.000,00	300,00	1	0	4,10

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Vocação	Valor unitário
1		2,00	1	400,00
2		3,40	1	551,27
3	*	1,10	0	135,59
4		1,50	1	900,09
5		1,00	1	928,07
6		31,00	0	180,61
7		31,00	0	250,00
8		5,30	0	112,28
9		31,00	0	181,49
10		2,80	1	412,50
11		1,10	1	1.016,95
12		1,50	1	945,95
13	*	1,50	1	1.212,12
14		1,60	1	600,00
15	*	1,00	0	209,97
16		1,50	0	483,38
17		2,00	1	629,03
18		2,20	1	583,33
19		4,10	1	433,33

Anexo C – Cálculo e Gráficos

Modelo:

6594-2025

Data de Referência:

sábado, 20 de dezembro de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 7.980,13
- Distancia ao polo valorizante = 2,60
- Vocação = 1

- Município = Formiga
- Endereço = Rua Alcinda da Cunha de Araújo
- Bairro = Jardim dos Ipes
- Informante = Vistoria
- Telefone do informante = -
- Link anúncio =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (16,38%) = 257,39
  - Médio = 307,82
  - Máximo (19,59%) = 368,12

- Valor Total
  - Mínimo = 2.054.037,82
  - Médio = 2.456.412,93
  - Máximo = 2.937.611,19

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.804.657,80
  - Máximo = 3.343.550,49
  - Minimo (26,53%) = 226,14
  - Máximo (36,12%) = 418,98
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 261,64
  - RL Máximo = 353,99

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Thiago Gomes da Silva
Modelo:	6594-2025
Data do modelo:	sábado, 20 de dezembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data do evento	Data	Proxy	Data do evento em AAAAMMDD	Não
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda - 0, Oferta - 1)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Área do terreno medido em m²	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Topografia do dado amostral: 0 = aclive/declive; 1 = plano/semi-plano	Não
Posição na quadra	Numérica	Dicotomica	Posição na quadra do dado amostral: 0 = meio de quadra; 1 = esquina	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Distância ao polo valorizante medido em km usando o Google Maps pedestre: Praça Olímpica (Rua Manuel Madruga)	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Renda IBGE 2010 per capita	Não
Vocação	Numérica	Dicotomica	Vocação do dado amostral: 0 = residencial; 1 = comercial/residencial	Sim
Link anúncio	Texto	Texto	Tratamento do logradouro (Dr, Engenheiro, ...)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area do terreno (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	300,00	13.360,00	13.060,00	1.739,44
Distancia ao polo valorizante	1,00	31,00	30,00	7,69
Vocação	0,00	1,00	1,00	0,69
Valor unitário	112,28	1.016,95	904,67	538,02

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9677469 / 0,9241252
Coeficiente de determinação:	0,9365340
Fisher - Snedecor:	59,03
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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	6,071	3	2,024	59,026
Não Explicada	0,411	12	0,034	
Total	6,483	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +207,9109624 * e^(-6,659929013E-05 * Área do terreno) * e^(+1,221417664 / Distancia ao polo valorizante) * e^(+0,4540877491 * Vocação)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x	-4,07	0,16
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,16	0,00
Vocação	x	3,47	0,46
Valor unitário	ln(y)	49,00	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno	x1	0,00	-0,28	-0,41	-0,62
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,28	0,00	0,60	0,85
Vocação	x3	-0,41	0,60	0,00	0,80
Valor unitário	y	-0,62	0,85	0,80	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno	x1	0,00	0,65	0,40	0,76
Distancia ao polo valorizante	x2	0,65	0,00	0,43	0,87
Vocação	x3	0,40	0,43	0,00	0,71
Valor unitário	y	0,76	0,87	0,71	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

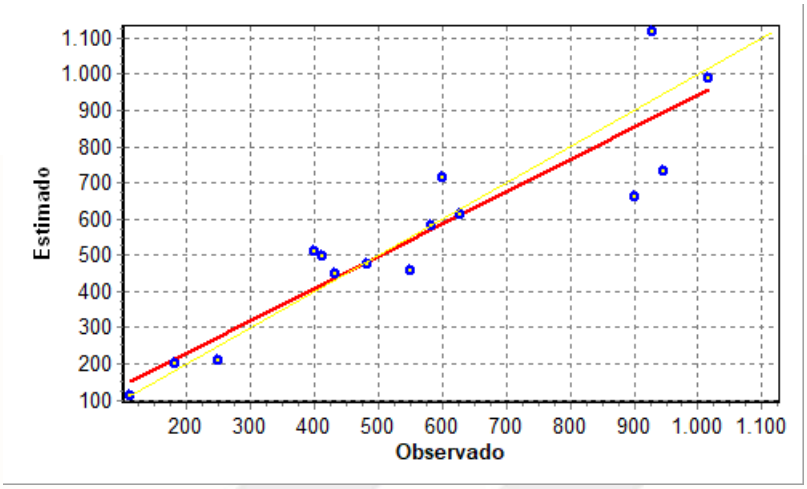
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,99	6,24	-0,24	-4,0880%	-1,322755	0,07440100
2	6,31	6,12	0,19	2,9768%	1,014786	0,06630900
4	6,80	6,49	0,31	4,5677%	1,678025	0,10677900
5	6,83	7,02	-0,19	-2,7087%	-0,999587	0,16007600
6	5,20	5,30	-0,10	-1,9983%	-0,560769	0,03769000
7	5,52	5,34	0,18	3,2104%	0,957312	0,12861400
8	4,72	4,71	0,01	0,1887%	0,048115	0,18090400
9	5,20	5,30	-0,10	-1,9132%	-0,537396	0,03467200
10	6,02	6,21	-0,19	-3,0917%	-1,005521	0,04824100
11	6,92	6,90	0,03	0,4043%	0,151174	0,00215900
12	6,85	6,60	0,26	3,7474%	1,386756	0,06145800
14	6,40	6,57	-0,17	-2,6882%	-0,928680	0,02577300
16	6,18	6,16	0,02	0,2778%	0,092739	0,00506900
17	6,44	6,42	0,03	0,4443%	0,154624	0,00072800
18	6,37	6,36	0,01	0,1265%	0,043520	0,00006500
19	6,07	6,10	-0,03	-0,5256%	-0,172341	0,00257600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

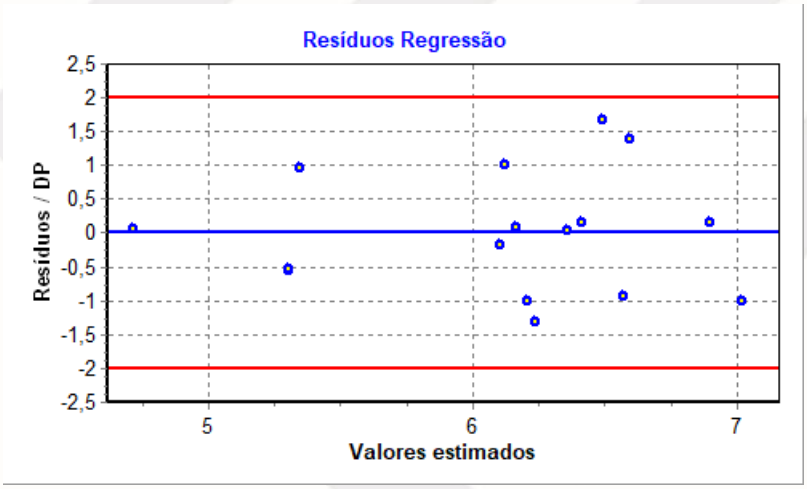
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

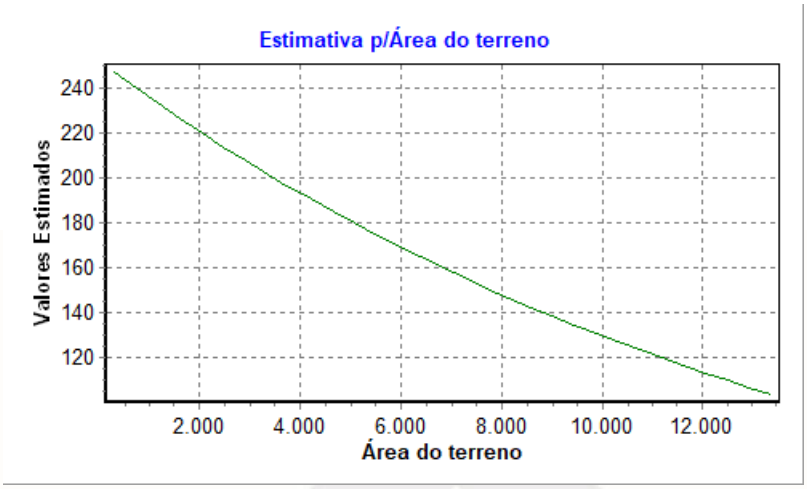
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

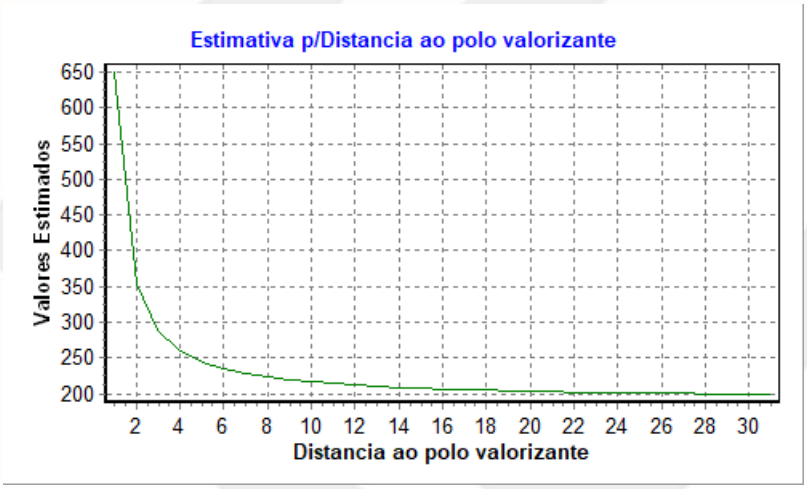


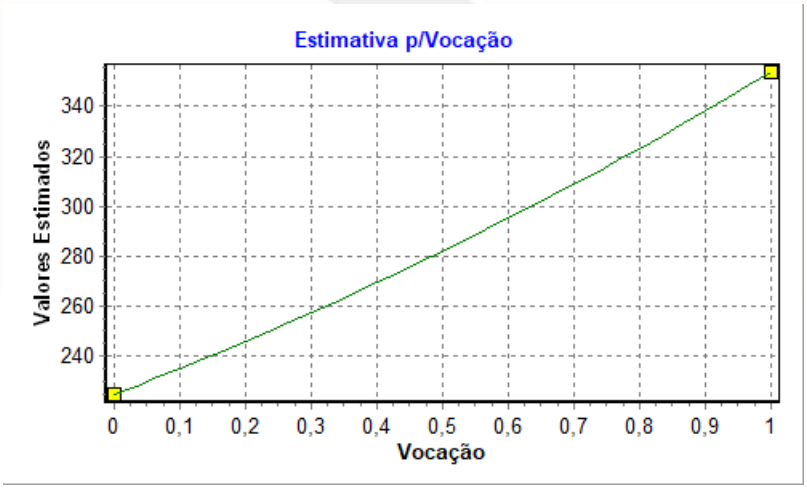
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Bairro	Informante
1		Formiga		Bela Vista	Portal Imobiliária
2		Formiga		Souza e Silva	Portal Imobiliária
3	*	Formiga		Lagoa	Portal Imobiliária
4		Formiga		Santa Luzia	Portal Imobiliária
5		Formiga		Quinzinho	Jadir Imóveis
6		Formiga		Furnas (Mar de Minas 3)	Jadir Imóveis
7		Formiga		Furnastur	Jadir Imóveis
8		Formiga		Fazenda Vista Alegre	Jadir Imóveis
9		Formiga		Furnas (Mar de Minas)	Jadir Imóveis
10		Formiga		Lagoa do Fundão	Jadir Imóveis
11		Formiga		Lagoa	Jadir Imóveis
12		Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
13	*	Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
14		Formiga		Jardim das Acácias	Jadir Imóveis
15	*	Formiga		São Luiz	Jadir Imóveis
16		Formiga		Santa Luzia	Jadir Imóveis
17		Formiga		Bela Vista	Jadir Imóveis
18		Formiga		Serra Verde	Jadir Imóveis
19		Formiga		Planalto	Jadir Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Link anúncio
1		(37) 99945-4000	
2		(37) 99945-4000	
3	*	(37) 99945-4000	
4		(37) 99945-4000	
5		(37) 99908-9713	
6		(37) 99908-9713	
7		(37) 99908-9713	
8		(37) 99908-9713	
9		(37) 99908-9713	
10		(37) 99908-9713	
11		(37) 99908-9713	
12		(37) 99908-9713	
13	*	(37) 99908-9713	
14		(37) 99908-9713	
15	*	(37) 99908-9713	
16		(37) 99908-9713	
17		(37) 99908-9713	
18		(37) 99908-9713	
19		(37) 99908-9713	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Data do evento	Evento	Valor total	Área do terreno	Topografia	Posição na quadra	Distancia ao polo valorizante
1		20.251.210	1	1.200.000,00	3.000,00	1	1	2,00
2		20.251.210	1	500.000,00	907,00	1	0	3,40
3	*	20.251.210	1	400.000,00	2.950,00	1	0	1,10
4		20.251.210	1	2.000.000,00	2.222,00	1	0	1,50
5		20.251.210	1	400.000,00	431,00	1	0	1,00
6		20.251.210	1	300.000,00	1.661,00	1	0	31,00
7		20.251.210	1	250.000,00	1.000,00	1	0	31,00
8		20.251.210	1	1.500.000,00	13.360,00	1	0	5,30
9		20.251.210	1	300.000,00	1.653,00	1	0	31,00
10		20.251.210	1	330.000,00	800,00	1	0	2,80
11		20.251.210	1	600.000,00	590,00	1	0	1,10
12		20.251.210	1	630.000,00	666,00	1	1	1,50
13	*	20.251.210	1	1.200.000,00	990,00	1	1	1,50
14		20.251.210	1	180.000,00	300,00	1	0	1,60
15	*	20.251.210	1	80.000,00	381,00	1	0	1,00
16		20.251.210	1	160.000,00	331,00	1	0	1,50
17		20.251.210	1	195.000,00	310,00	1	0	2,00
18		20.251.210	1	175.000,00	300,00	1	0	2,20
19		20.251.210	1	130.000,00	300,00	1	0	4,10

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Vocação	Valor unitário
1		2,00	1	400,00
2		3,40	1	551,27
3	*	1,10	0	135,59
4		1,50	1	900,09
5		1,00	1	928,07
6		31,00	0	180,61
7		31,00	0	250,00
8		5,30	0	112,28
9		31,00	0	181,49
10		2,80	1	412,50
11		1,10	1	1.016,95
12		1,50	1	945,95
13	*	1,50	1	1.212,12
14		1,60	1	600,00
15	*	1,00	0	209,97
16		1,50	0	483,38
17		2,00	1	629,03
18		2,20	1	583,33
19		4,10	1	433,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	257,39	266,37	270,98	16,38%	
Valor Médio	307,82	318,55	324,06	-	II
Valor Máximo	368,12	380,96	387,54	19,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Formiga	-
Endereço	Rua Alcinda da Cunha de Araújo	-
Bairro	Jardim dos Ipes	-
Informante	Vistoria	-
Telefone do informante	-	-
Área do terreno	7.980,13	Não
Distancia ao polo valorizante	2,60	Não
Vocação	1,00	Não
Link anúncio		-

Anexo D – Tabela grau de fundamentação e precisão

- Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	II
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

- Grau de Precisão

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

Anexo E – Croqui de localização imóvel avaliando



Croqui de localização do imóvel avaliando adaptado no Google Earth pelo RT do laudo

Anexo F – Documentação do imóvel avaliando

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento

CNM: **039099.2.0082819-83**

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
82819	*REGISTRO GERAL* *REGISTRO DE IMÓVEIS* Formiga - Minas Gerais	74208
DATA 04/06/2024	Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, situado no prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, no loteamento denominado Jardim dos Ipês, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 7.980,13m², e a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice -P-01 AI, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45° W, de coordenadas N 7.738.556,674m e E 457.021,700m; deste segue confrontando sucessivamente com a Área Verde 02, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-02 AI, de coordenadas N 7.738.534,178m e E 457.046,540m; deste segue, com azimute de 132°09'49" por uma distância de 33,51m até o vértice -P-03 AI, de coordenadas N 7.738.511,683m e E 457.071,380m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,42m até o vértice -P-04 AI, de coordenadas N 7.738.476,969m e E 457.040,556m; deste segue, com azimute de 221°36'11" por uma distância de 46,43m até o vértice -P-05 AI, de coordenadas N 7.738.442,255m e E 457.009,732m; deste segue, com azimute de 224°43'54" por uma distância de 25,66m, até o vértice -P-06 AI, de coordenadas N 7.738.432,109m e E 456.986,704m; deste segue confrontando sucessivamente com a APP 02, com azimute de 264°32'04" por uma distância de 81,49m, até o vértice -P-07 AI, de coordenadas N 7.738.411,097m e E 456.913,491m; deste segue confrontando sucessivamente com o prolongamento da Rua Alcinda da Cunha de Araújo, com azimute de 36°37'26" por uma distância de 118,17m até o vértice -P-08 AI, de coordenadas N 7.738.505,934m e E 456.983,984m; deste segue, com azimute 36°37'26" por uma distância de 63,22m até o vértice -P-01 AI, ponto incial da descrição do perímetro de 448,41m. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Imóvel com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.05.182.0030.0000.

REGISTRO ANTERIOR: AV-02 da Matrícula 74.208, Lº 2, fls. 01, sendo o imóvel originário de Alteração do Plano de Loteamento, conforme protocolo nº 181.098, de 19/04/2024.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE FORMIGA**, inscrito no CNPJ:

Continua no verso...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 1

Valide aqui este documento

CNM: **039099.2.0082819-83**

784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: HUE/90021. Cód. de Segurança do selo: 9580-9922-5476-2969. Emolumentos: R$59,72, TFJ: R$19,91, RECOMPE: R$3,58. TOTAL: R$83,21. ISSQN: R$2,99. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

AV-01-82819- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/ÁREA INSTITUCIONAL. Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com o ato 01 da matrícula de procedência, datado de 15/10/2019, o imóvel desta matrícula foi destinado ao Município de Formiga/MG, **como sendo área institucional nº 02.** *Era o que se continha do referido ato, transportado para o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 811 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG.* Formiga,04/06/2024. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,_____

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG
Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.
Formiga, 11/10/2024. Dou fé. Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e nos termos do §15 do art. 1.173 do Provimento nº 93/CGJ-MG/2020.

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

Selo de Consulta Nº IFO30281
Código de Segurança.: 1513.5241.0205.4016
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 11/10/2024
Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrevente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/10030 Data: 10/10/2024

Emol.: R$ 27,68 + TFJ: R$ 9,78 = Valor Final: R$ 38,77 - ISS: 1,31

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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA/MG 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMQHR-BNXSK-Q9GKC-WC374
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento