



PREFEITURA DE ARAGUARI

GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI N° 205/2025.

Autoriza a doação com encargo de imóvel público do Município de Araguari, para fins de construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Araguari, por meio do Poder Executivo, autorizado a realizar doação com encargos financeiros, a pessoa jurídica de direito privado, um imóvel de sua propriedade, constituído pelo Lote A1, localizado no Bairro Paineiras, nesta cidade, com área de 6.210,35 m², objeto da Matrícula nº 62.507, de 14 de março de 2014, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, que será destinado à construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, observadas as condições previstas nesta Lei.

§ 1º A doação de que trata esta Lei será precedida de chamamento público, que servirá de mecanismo de prospecção de mercado dos interessados em receber o bem doado com os encargos previstos nesta Lei.

§ 2º Havendo mais de um interessado que manifestou interesse na doação com encargos financeiros de que trata esta Lei, será promovido o procedimento licitatório de concorrência, observado como critério de julgamento das propostas o menor desconto sobre o valor da avaliação do imóvel.

Art. 2º A doação com encargos financeiros poderá ser realizada com a aplicação de desconto, que poderá atingir até 70% (setenta por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel.

§ 1º O desconto concedido sobre o valor da avaliação do imóvel implicará, obrigatoriamente, em desconto no valor dos aluguéis a serem pagos.

§ 2º O Tempo Mínimo de Locação (Tmin) em meses, deverá ser calculado com a seguinte fórmula: $2 \times (\text{valor total do desconto}) / (\text{valor total do desconto}) * 1\%$ (um por cento).

§ 3º A não observância do Tempo Mínimo de Locação (Tmin), implicará na revogação do desconto proporcional mencionado no § 1º deste artigo, e na obrigação de pagamento da diferença do preço pelo donatário.

§ 4º O valor mensal da locação não poderá, em nenhuma hipótese, superar o limite de 1% (um por cento) do valor do custo da obra-edificação até o limite de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), deduzindo-se deste cálculo o valor do terreno durante o Tempo Mínimo de Locação (Tmin) a que se refere o § 2º, admitindo-se tão somente o reajuste contratual pelos índices de inflação previstos no respectivo contrato de locação sob medida.

§ 5º Os índices utilizados para reajuste do contrato de locação sob medida poderão ser o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), optando sempre por aquele que for mais vantajoso para Administração Pública.

§ 6º O terreno doado será destinado exclusivamente para abrigar a sede da Câmara Municipal de Araguari.

§ 7º A construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, deverá ser feita com projeto arquitetônico com área estimada a ser construída, de 2.800 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados).

Art. 3º Para os fins do art. 2º, o valor da locação e o tempo mínimo de vigência contratual deverão ser calculados conforme Decreto a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. O contrato deverá prever o Tempo Mínimo de Locação (Tmin) igual ou superior àquele a ser calculado na forma do § 2º do art. 2º desta Lei, de forma a assegurar vantajosidade



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



para a Administração Municipal, com a amortização integral do desconto concedido no valor do terreno doado.

Art. 4º A doação somente se efetivará após a realização de Chamamento Público, a ser promovido pelo Poder Executivo, com vistas à seleção das propostas formuladas por interessados.

§ 1º Os requisitos do edital de chamamento deverão ser regulamentados por Decreto:

§ 2º O descumprimento das condições implicará na reversão do imóvel ao patrimônio do Município, sem direito a indenização.

Art. 5º O contrato de locação sob medida entre a Câmara Municipal de Araguari e o donatário será celebrado com base nas disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e deverá conter:

I - cláusulas refletindo as fórmulas previstas em Decreto;

II - o direito de preferência para compra do imóvel pelo Município de Araguari, em caso de o donatário pretender vender o imóvel ao final da locação sob medida;

III - cláusula específica que obrigue o donatário e os seus sucessores a qualquer título.

Art. 6º A condições e encargos estabelecidos nesta Lei, somente terão eficácia após aprovação e deliberação do Conselho Municipal de Fomento da Lei Municipal nº 6.474, de 8 de dezembro de 2021, com votos paritários e representativos da sociedade organizada.

Art. 7º A Lei nº 6.512, de 8 de fevereiro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º.....

§ 1º A área de que trata o caput deste artigo, medindo 15.136,00 m² (quinze mil, cento trinta e seis metros quadrados), destinada ao Município de Araguari para a construção da sede da Prefeitura Municipal de Araguari, tem as seguintes medidas e confrontações: começa no canto da cerca de arame, divisa da Área - 01B e a matrícula nº 43.512, marco 4 (de coordenadas E = 798.156,95m e N = 7.936.955,74m); daí segue divisando com último, por cerca de arame pelo rumo de 16º38'56"NE aos 29,89 metros, até o marco 5 (de coordenadas E = 798.160,06m e N = 7.936.988,16m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua Maria Amábil Chiovato Dorázio, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 76º17'53"NO aos 42,26 metros, até o marco 6 (de coordenadas E = 798.111,00m e N = 7.936.989,52m), 72º43'08"NO aos 79,66 metros, até o marco 7 (de coordenadas E = 798.024,27m e N = 7.936.996,98m, onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 13º06'00"SO aos 75,84 metros, até o marco 8 (de coordenadas E = 798.026,06m e N = 7.936.916,21m), 31º12'26"SE aos 3,72 metros até marco 9 (de coordenadas E = 798.028,82m e N = 7.936.913,71m), 16º00'34"SO aos 24,90 metros, até o marco 10 (de coordenadas E = 798.029,08m e N = 7.936.888,81m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua José Nilson Lopes, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 58º18'56"SE e com a distância de 129,07 metros, até o marco 11 (de coordenadas E = 798.142,42 m e N = 7.936.848,98m), 58º25'09"SE aos 4,64 metros até marco 11A (de coordenadas E = 798.146,61m e N = 7.936.847,46m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Área - 1B, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 16º38'56"NE aos 108,75 metros, até o marco 4, onde encontra o início desta descrição perimétrica.



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



§ 2º A área prevista no § 1º, deste artigo, será utilizada especificamente para a edificação da nova sede do Poder Executivo Municipal, não podendo ter sua destinação alterada.

.....”

Art. 8º As despesas decorrentes do contrato de locação correrão por conta do orçamento da Câmara Municipal de Araguari.

Parágrafo único. As despesas decorrentes da doação com encargos, bem como com o respectivo registro no Cartório de Imóveis caberá ao donatário.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 26 de setembro de 2025.

RENATO
CARVALHO
FERNANDES:21869
056809
RENATO CARVALHO FERNANDES

Assinado de forma digital
por RENATO CARVALHO
FERNANDES:21869056809
Dados: 2025.09.29
08:31:18 -03'00'

Documento assinado digitalmente

gov.br

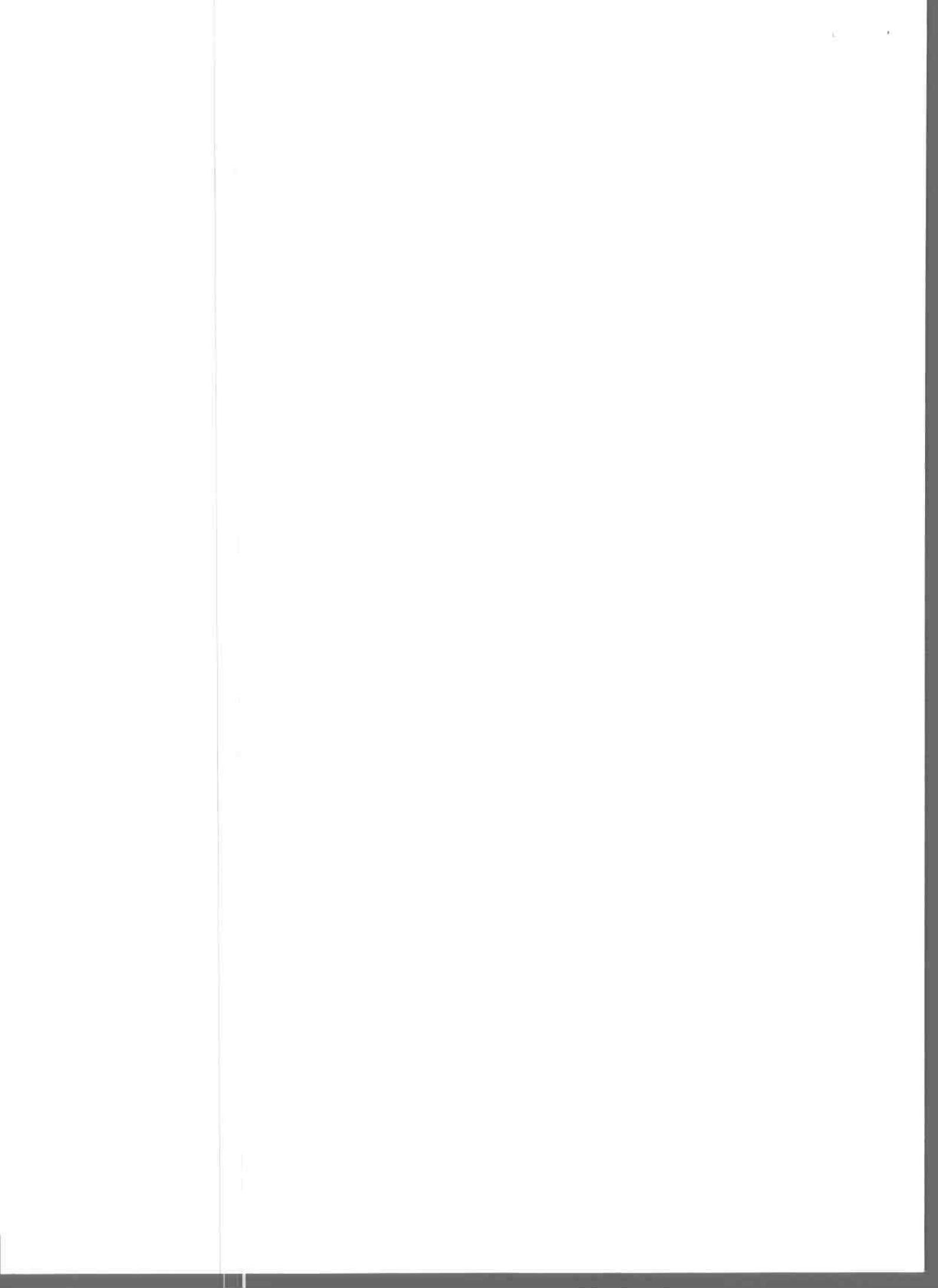
JOHNATHAN LOURENÇO DE ALMEIDA
Data: 28/09/2025 16:10:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Johnathan Lourenço de Almeida
Secretário Municipal de Administração

LEONARDO FURTADO
BORELLI:03741828688

Assinado de forma digital por
LEONARDO FURTADO
BORELLI:03741828688
Dados: 2025.09.29 08:19:19
-03'00'

Leonardo Furtado Borelli
Procurador-Geral do Município





PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos enviando a esta Casa Legislativa para apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que: Autoriza a doação com encargo de imóvel público do Município de Araguari, para fins de construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, e dá outras providências.

Em nossa situação legal, a doação com encargo de bem imóvel tem por objetivo atrair investimentos para construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, mediante a demonstração de interesse público, considerando a função social, inovação, geração de empregos, receitas e a importância econômica do empreendimento.

O Projeto de Lei prevê a realização de chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado.

A doação onerosa está em conformidade com o laudo de avaliação do imóvel e com a contrapartida financeira limitada ao desconto máximo de 70% (setenta por cento) sobre o valor da avaliação.

Ademais, a alteração nos §§ 1º e 2º do art. 3º da Lei nº 6.512, de 8 de fevereiro de 2022, se faz necessária, porque o bem imóvel nestes dispositivos tratados está vinculado à construção da sede da Câmara Municipal de Araguari, sendo agora com este Projeto de Lei, destinado outro imóvel para tal finalidade.

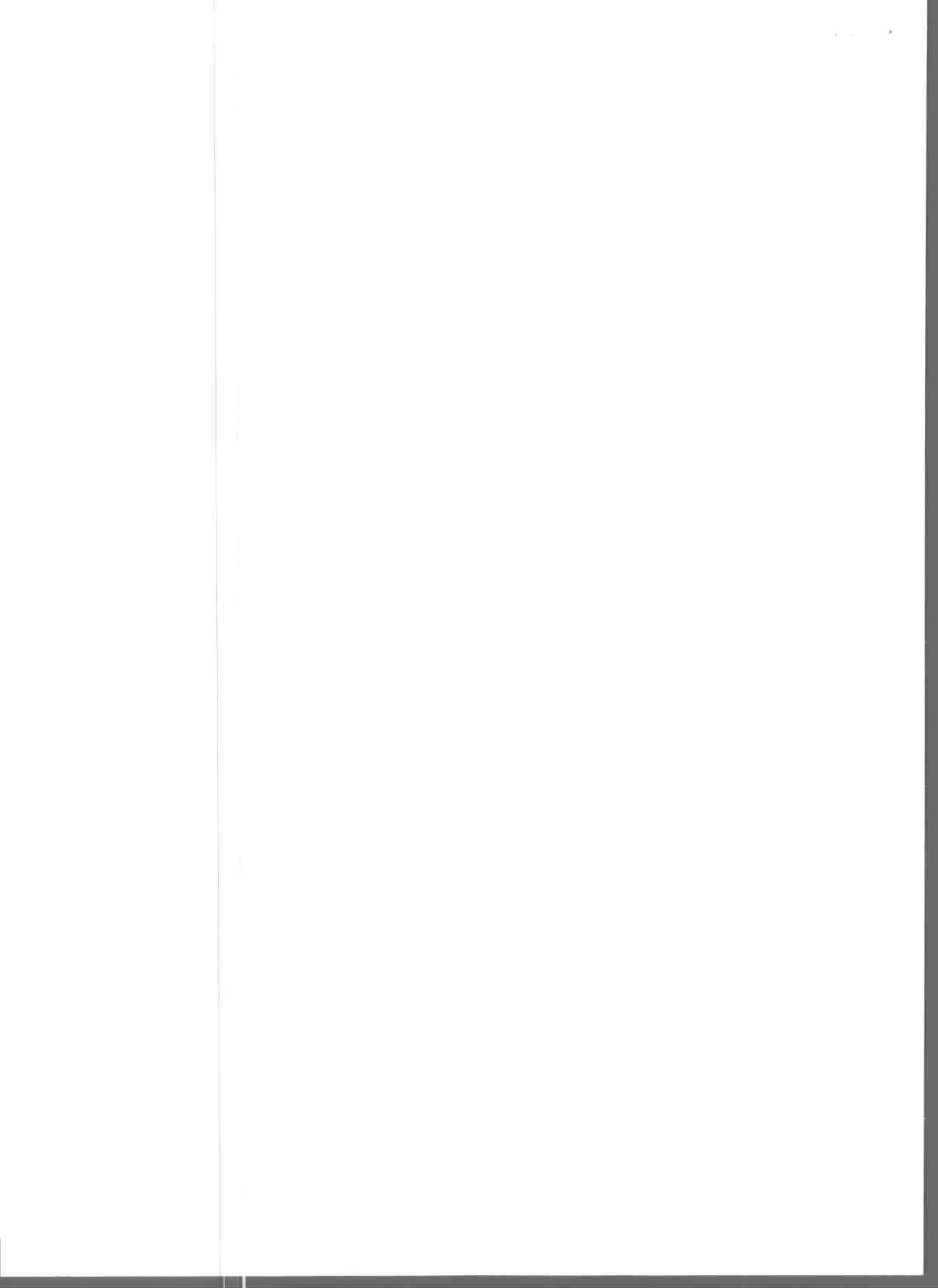
Dessa forma, considerando a relevância da matéria tratada no enfocado Projeto de Lei, que visa à modernização da infraestrutura do Poder Legislativo, solicitamos a Vossas Excelências a sua aprovação nos moldes em que se encontra redigido.

Solicitamos, ainda, que seja adotado no seu trâmite o regime de urgência com dispensas dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 26 de setembro de 2025.

RENATO
CARVALHO
FERNANDES:2
1869056809
Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

Assinado de forma
digital por RENATO
CARVALHO
FERNANDES:2186905680
9
Dados: 2025.09.29
08:31:32 -03'00'





PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO



ANEXO DA LEI Nº....., DE2025.

O tempo mínimo de vigência contratual deverão ser calculados conforme as fórmulas abaixo:

Tempo Mínimo de Locação (Tmin), em meses:

$$T_{min} = 2 \times (\text{valor total do desconto}) / (\text{valor total do desconto}) * 1\%$$

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)



Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

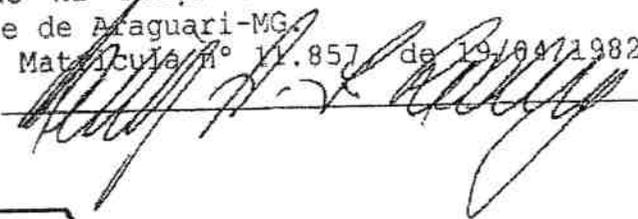
MATRÍCULA
62.507

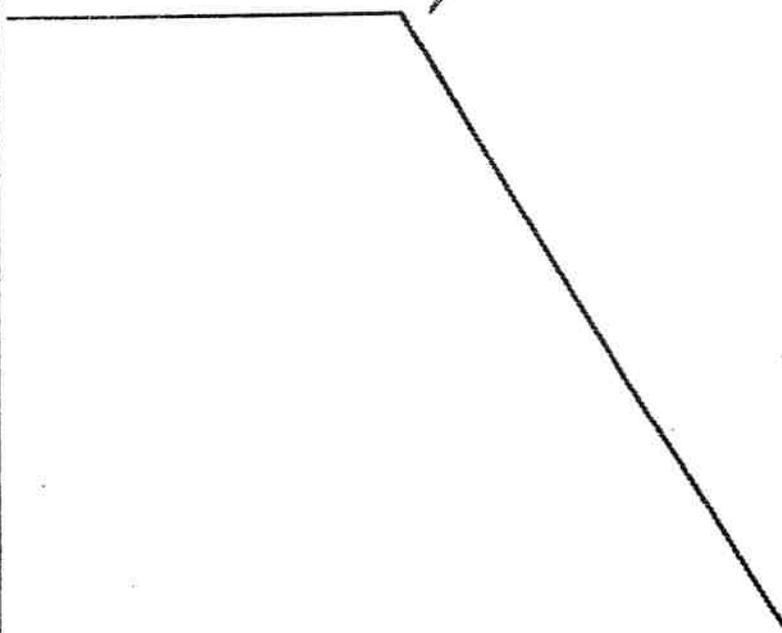
DATA
14/03/2014

FICHA
01

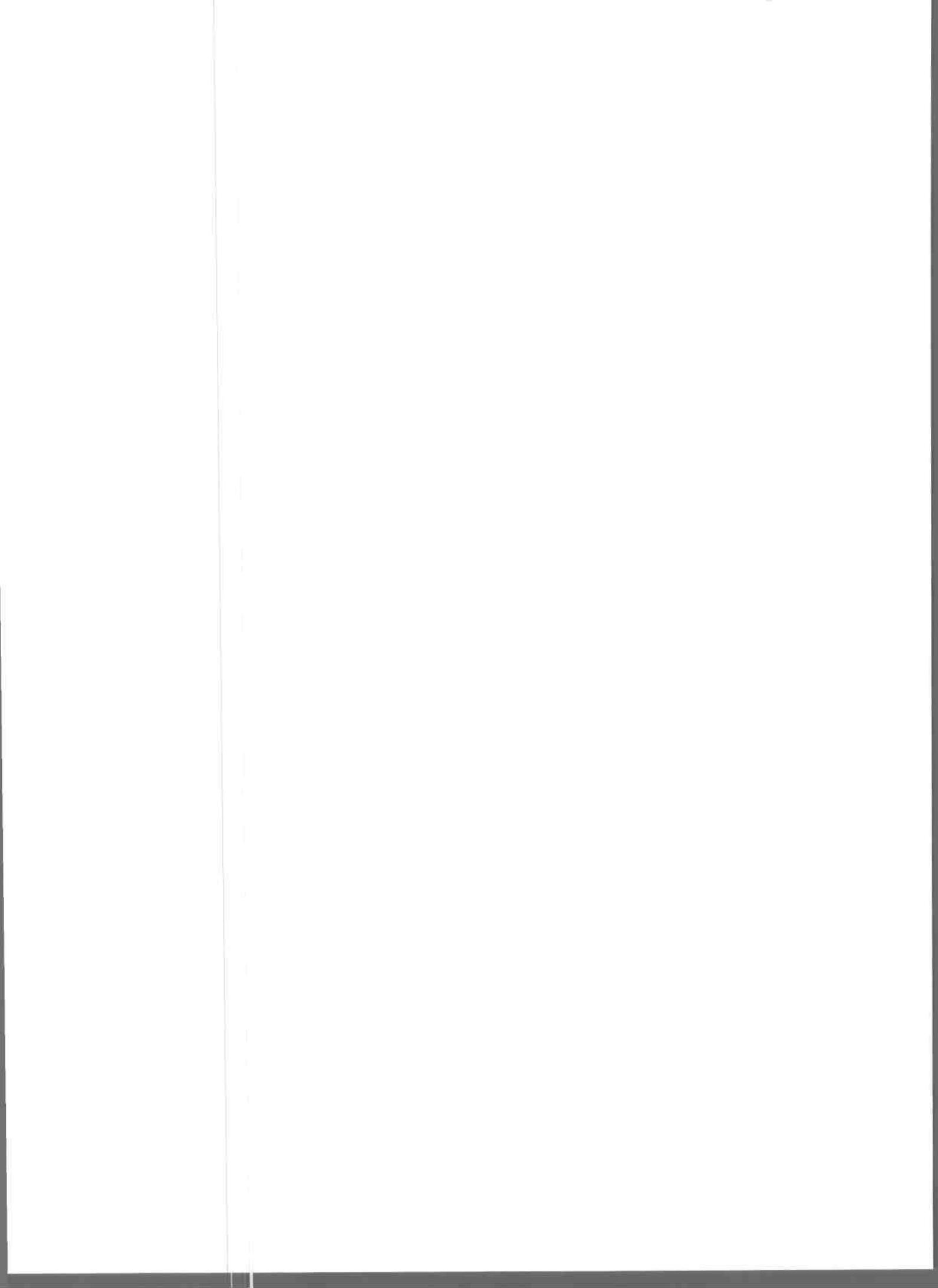
IMÓVEL: Um terreno, situado nesta cidade, no "PARQUE DAS PAINEIRAS", designado por lote A1, desmembrado de área maior, com área de 6.210,35m², com frente para a Avenida Doutor Osvaldo Pieruccetti, medindo em cinco segmentos 13,49m, 52,25m, 5,34m, 10,43m e 1,71m; pelo lado direito confronta com a Rua Leopoldo Fernandes, medindo em quatro segmentos 0,46m, 94,36m, 7,67m e 3,21m; pelo lado esquerdo confronta com a Travessa A, medindo em três segmentos 7,74m, 62,67m e 31,21m; e pelo fundo confronta com a Rua Zoroastro Moreira, medindo em dois segmentos 6,84m e 48,24m, devendo obedecer o chanfro mínimo de 3,00 metros à esquina, quando da edificação, conforme determina o Artigo 41 do Código de Obras do Município.

PROPRIETÁRIO: Município de Araguari, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 16.829.640/0001-49, com sede na Praça Gaioso Neves, nº 129, Bairro Goiás, nesta cidade de Araguari-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 11.857 de 19/04/1982.
Dou fé. O OFICIAL, 



88.326





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

C E R T I D ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 62507, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 16 de abril de 2019.

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

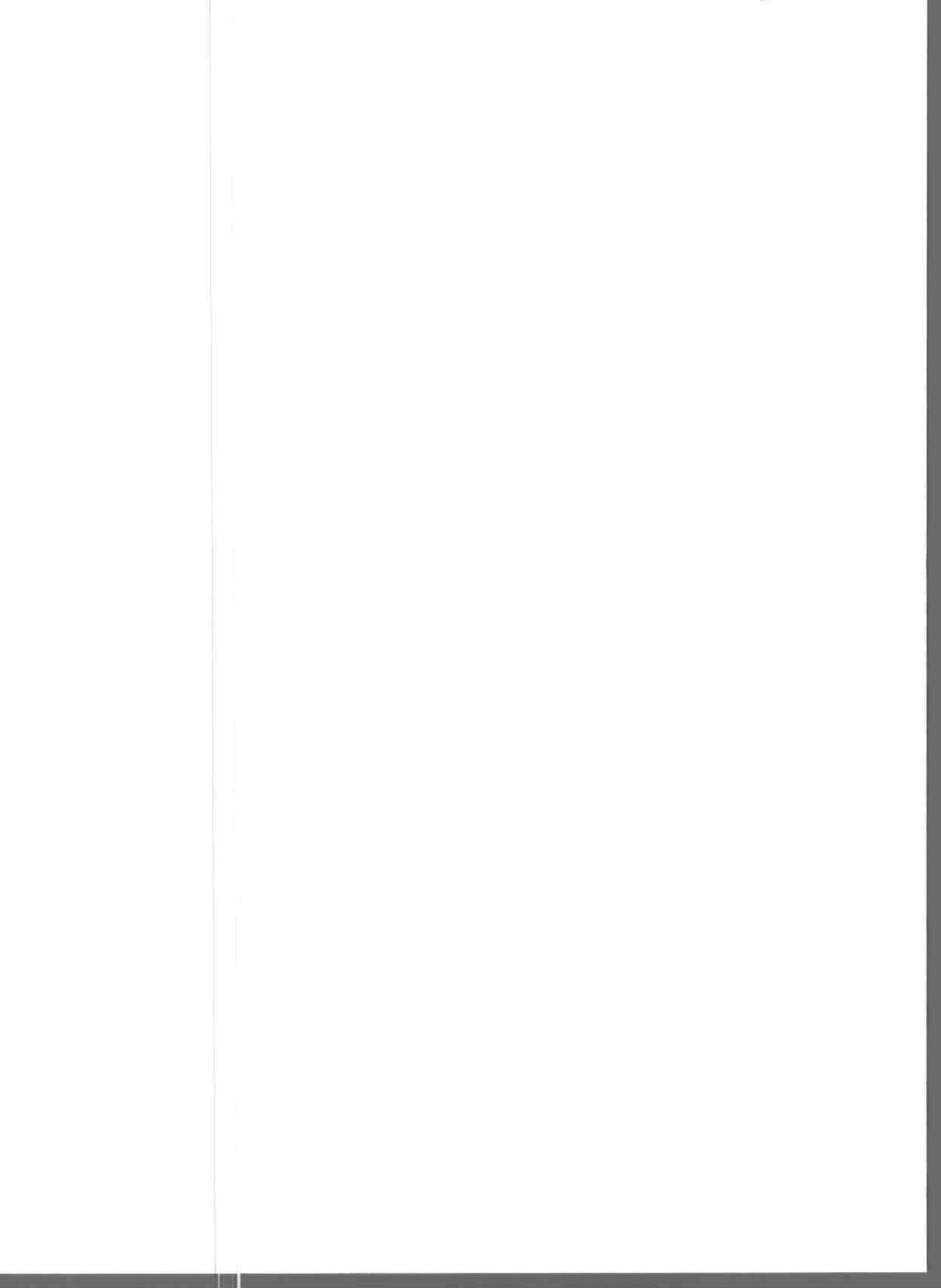
Maria das Graças Nunes Ribeiro
Oficial
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Araguari - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº CSH73770
Cód Seg.: 7603-3358-3520-5150

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol. R\$18,84 - TFJ R\$6,65 - Valor Final R\$25,49
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>







LAUDO DE AVALIAÇÃO Nr 340/2025 – PREFEITURA
MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG

LOTE A1 – BAIRRO PAINEIRAS

MATRÍCULA DO IMÓVEL – 62.507



ÁREA AVALIADA DO IMÓVEL – LOTE: 6.210,35 M²
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 3.370.000,00

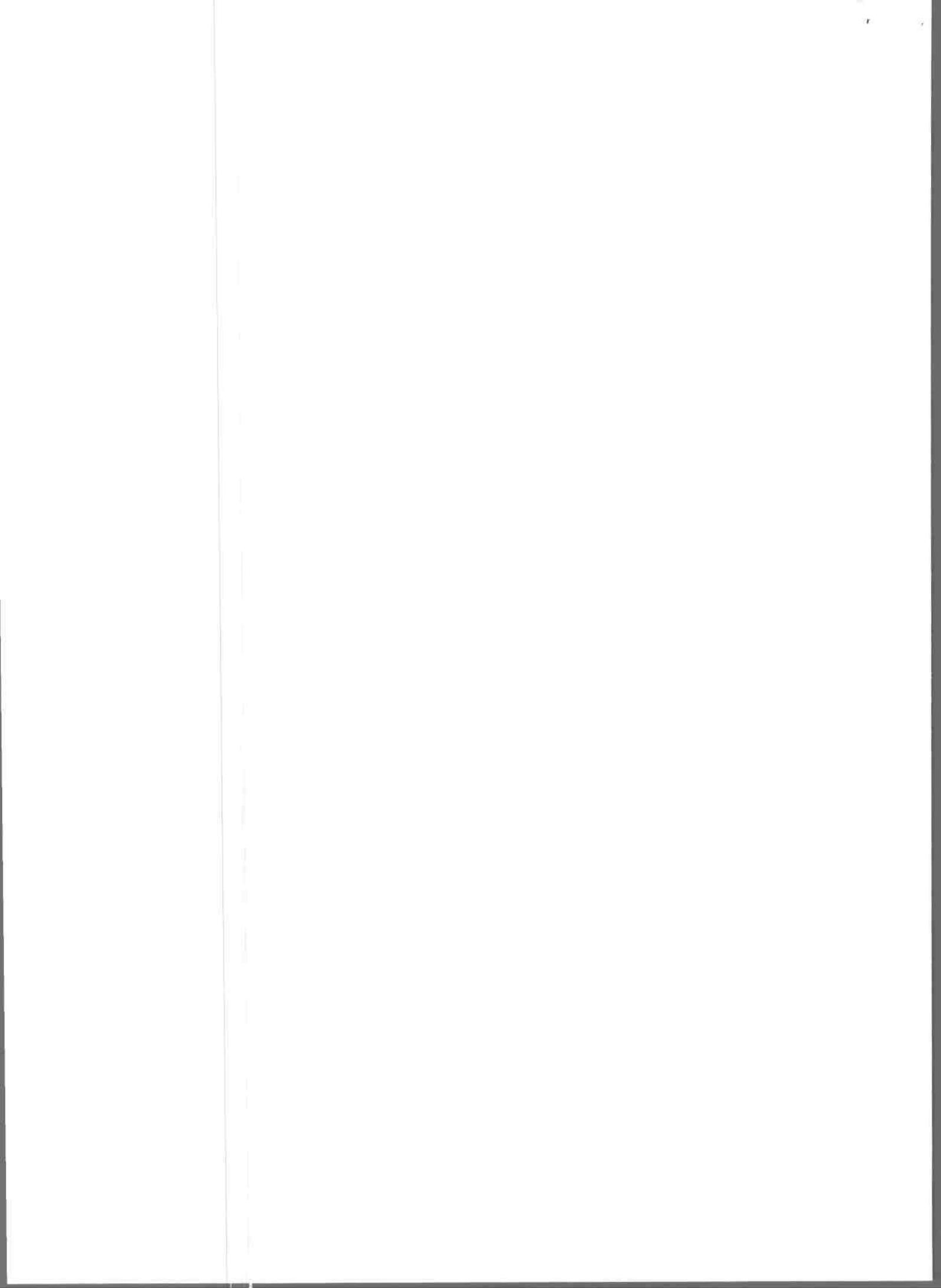
Setembro de 2025

Prefeitura de Araguari

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

☎ 34 3690-3000 📷 @prefeituradearaguari 🌐 araguari.mg.gov.br

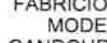




Endereço do imóvel: Avenida Doutor Osvaldo Pieruccetti, Lote A1, Bairro Paineiras			
Cidade ARAGUARI	UF MG		
Objetivo da Avaliação AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TERMOS DE VALOR DE MERCADO DE VENDA			
Finalidade da Avaliação PROCESSO DE LEVANTAMENTO DE VALOR PATRIMONIAL PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO			
Solicitante e/ou interessado “PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG”			
Proprietário “PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG”			
Tipo de Imóvel LOTE		Área do Imóvel (m ²) 6.210,35	
Metodologia MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
Pressupostos e Ressalvas O IMÓVEL É COMPOSTO DE TERRENO CARACTERIZADO COMO LOTE		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação III e Precisão III	
VALOR INDICADO PARA ALIENAÇÃO			
R\$ 3.370.000,00			
Valor mínimo: R\$ 3.185.803,85		Valor máximo: R\$ 3.500.004,36	
Nome da Equipe Avaliadora LAIS DAVID VINHAL	CPF 081.264.186-80	Formação do RT Engenheira Civil	CREA/CAU CREA 130138/D-MG
FABRÍCIO CÉSAR MODESTO GANDOUR	689.021.661-04	Arquiteto e Urbanista	CAU A141413-5
DIEGO CARDOSO MELO	087.234.456-88	Engenheiro Civil	CREA 228429/D-MG

Documento assinado digitalmente
 **LAIS DAVID VINHAL**
 Data: 05/09/2025 08:41:37-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico
 Laís David Vinhal – Eng^a Civil

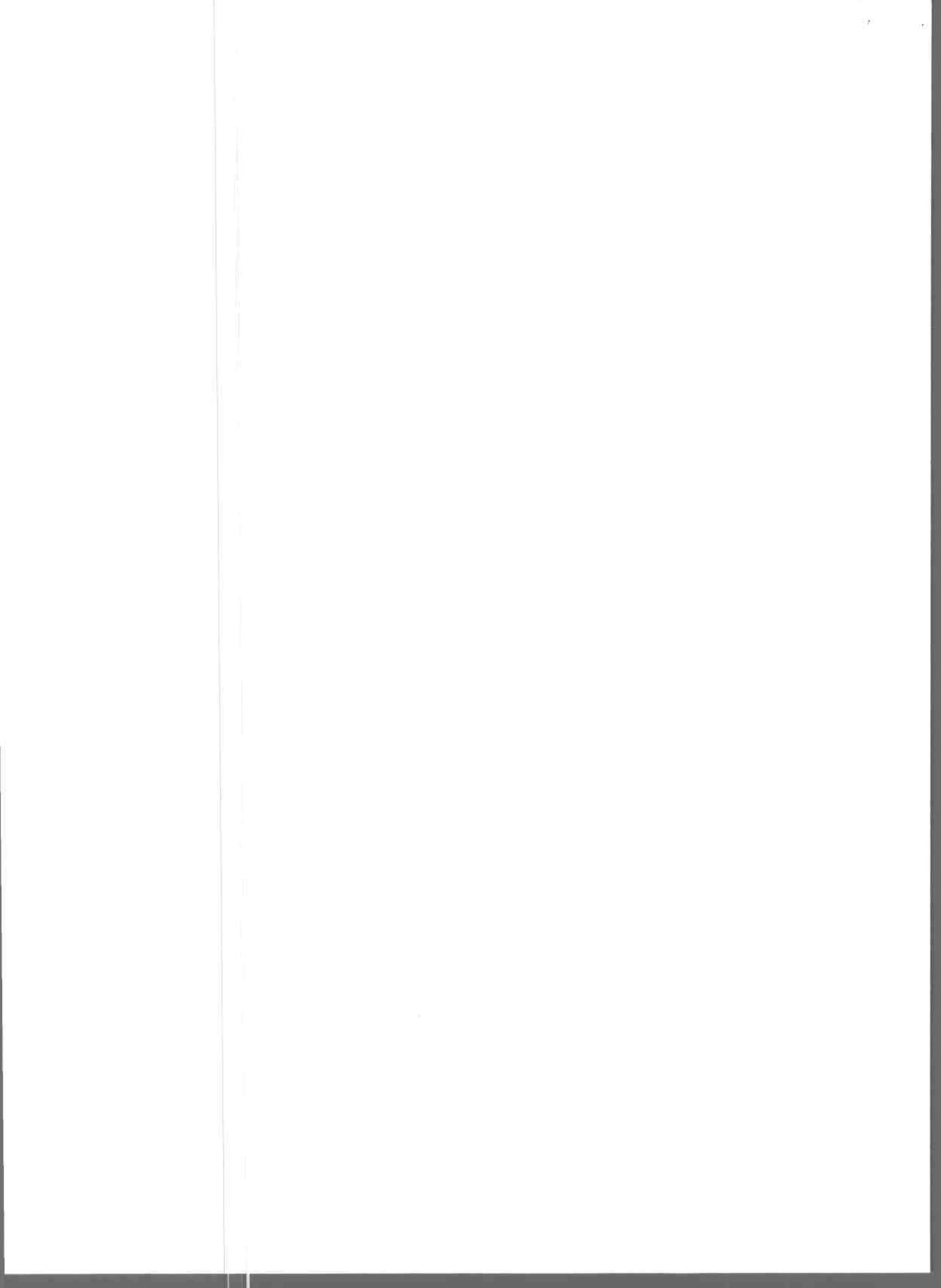
Documento assinado digitalmente
 **FABRÍCIO CESAR MODESTO GANDOUR**
 Data: 05/09/2025 09:02:35-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico
 Fabrício César Modesto Gandour –
 Arquiteto

Documento assinado digitalmente
 **DIEGO CARDOSO MELO**
 Data: 05/09/2025 09:02:35-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico
 Diego Cardoso Melo – Eng^o Civil

Araguari-MG, 05 de setembro de 2025.



Laudo de Avaliação nº 340/2025 – Prefeitura Municipal de Araguari-MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO para VALOR DE MERCADO de imóvel situado na Avenida Doutor Osvaldo Pieruccetti, Lote A1, Bairro Paineiras, Araguari-MG, jurisdicionado à Prefeitura Municipal de Araguari-MG, com área correspondente de 6.210,35 m².

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. FINALIDADE DO LAUDO

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

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

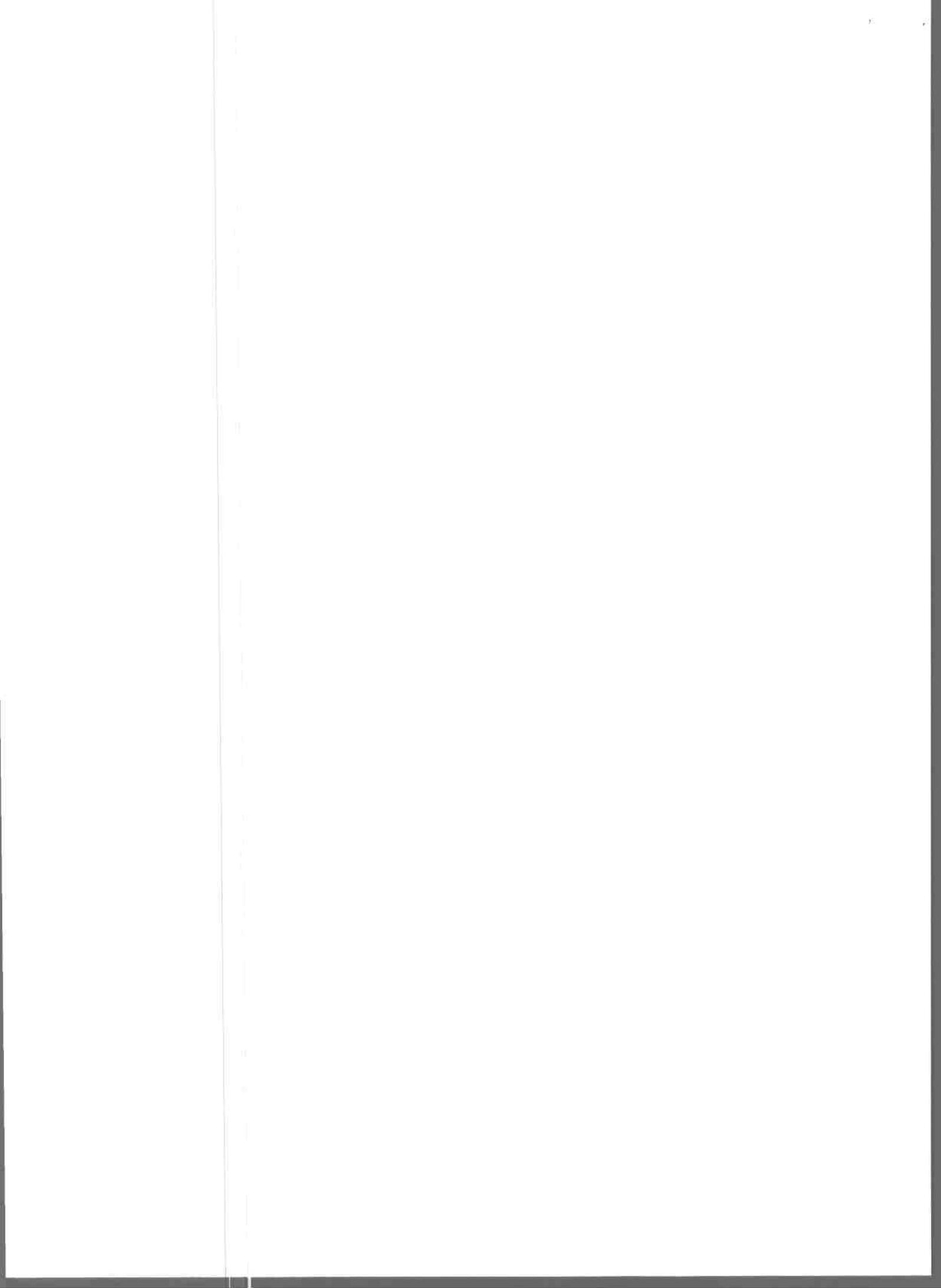
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

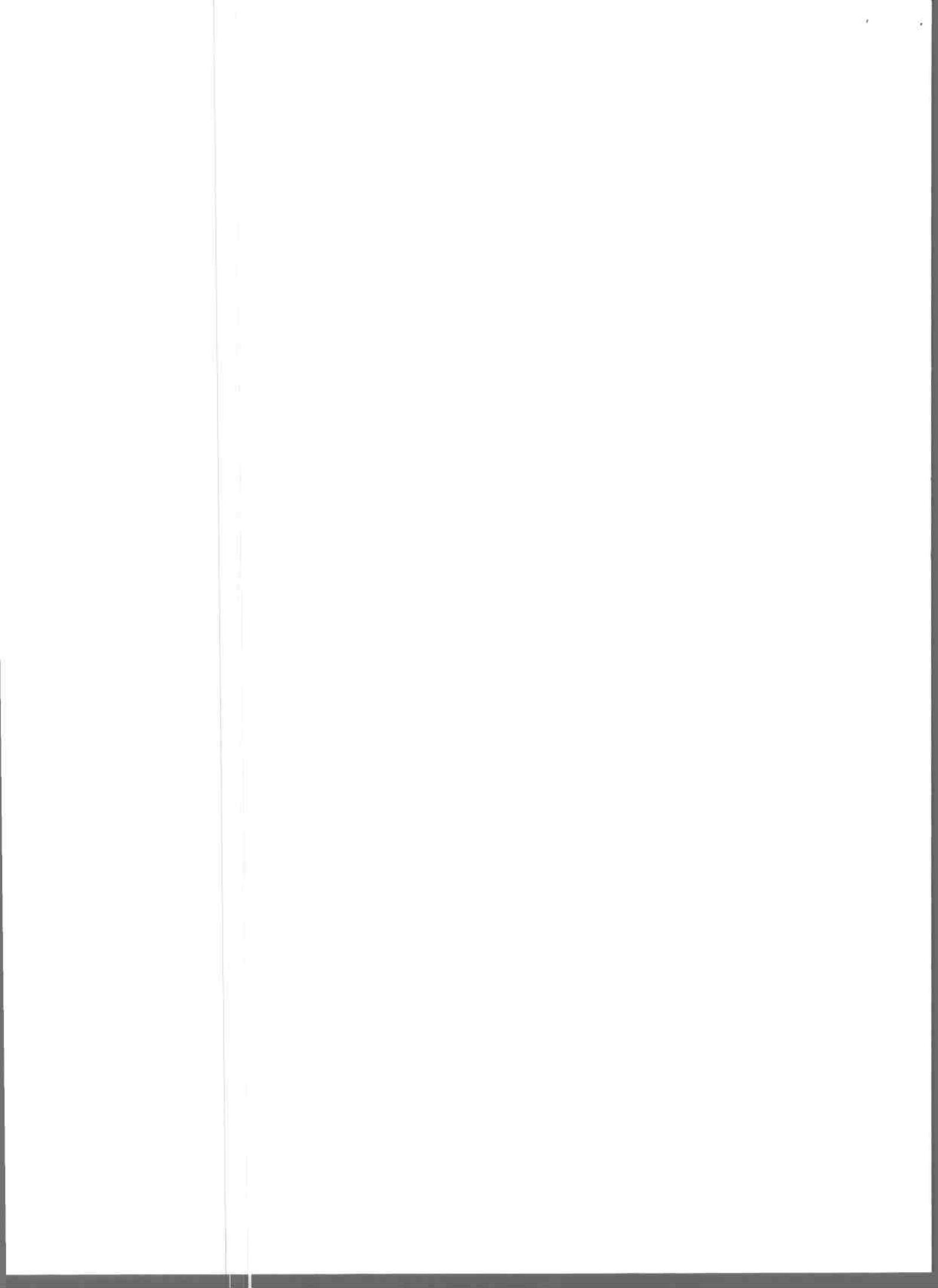
A documentação do imóvel em anexo foi fornecida pelo proprietário. Considerou-se que o imóvel possui documentação regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. No acesso ao imóvel existem sistemas com pavimentação asfáltica, rede elétrica, rede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

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

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

- a. Este laudo tem validade pelo período de 1 (um) ano contado a partir da data de sua assinatura, podendo ser revalidado, obedecidos os critérios presentes no art. 57, da Instrução Normativa da SPU IN nº 98, de 6 de março de 2025, limitada a 3 (três) anos, contados a partir da data de sua elaboração;
- b. O laudo e todo o seu conteúdo são válidos apenas para a finalidade apresentada, sendo vedada sua utilização em conexão em quaisquer outros contextos;
- c. O responsável técnico pelo laudo não assume responsabilidade sobre as obras executadas ou quaisquer serviços realizados nos locais vistoriados;
- d. O responsável técnico do laudo não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios;
- e. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, não foram considerados aspectos legais, tais como aqueles concernentes a contratos, títulos, hipotecas, garantias, seguros, pagamentos realizados ou não realizados, dentre outros; e





O planejamento da pesquisa teve por objetivo identificar imóveis principalmente no bairro do avaliando e no seu entorno com características semelhantes ao avaliando (Anexo II). A coleta foi realizada nos sites das imobiliárias da região no período entre 22 de agosto e 04 de setembro de 2025. Na pesquisa dos dados de mercado foram levantadas as seguintes características dos imóveis: dado de mercado; fotos; área; localização (bairro), data da coleta do dado e anunciante.

6.2 IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

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

- **BAIRRO:** variável texto que indica em qual bairro o imóvel se localiza;
- **ÁREA TOTAL:** variável quantitativa numérica que indica a área total do terreno medida em m²;
- **MACROLOCALIZAÇÃO – (V1):** variável numérica qualitativa (códigos alocados) que indica a localização dos imóveis da amostra em relação ao imóvel avaliando, sendo a classificação “Bairro Paineiras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1”;
- **SETOR URBANO – ZONEAMENTO (V2):** variável numérica qualitativa (códigos alocados) relativa a setor urbano, os quais foram classificados em: localizados na Zona Central ZC-1 = 3, Zona Central ZC-2 = 2; Zona Mista - ZM = 2, Zona Residencial ZR-2 = 1 e Zona Residencial ZR1 =4;

Tabela 1 - Descrição das variáveis.

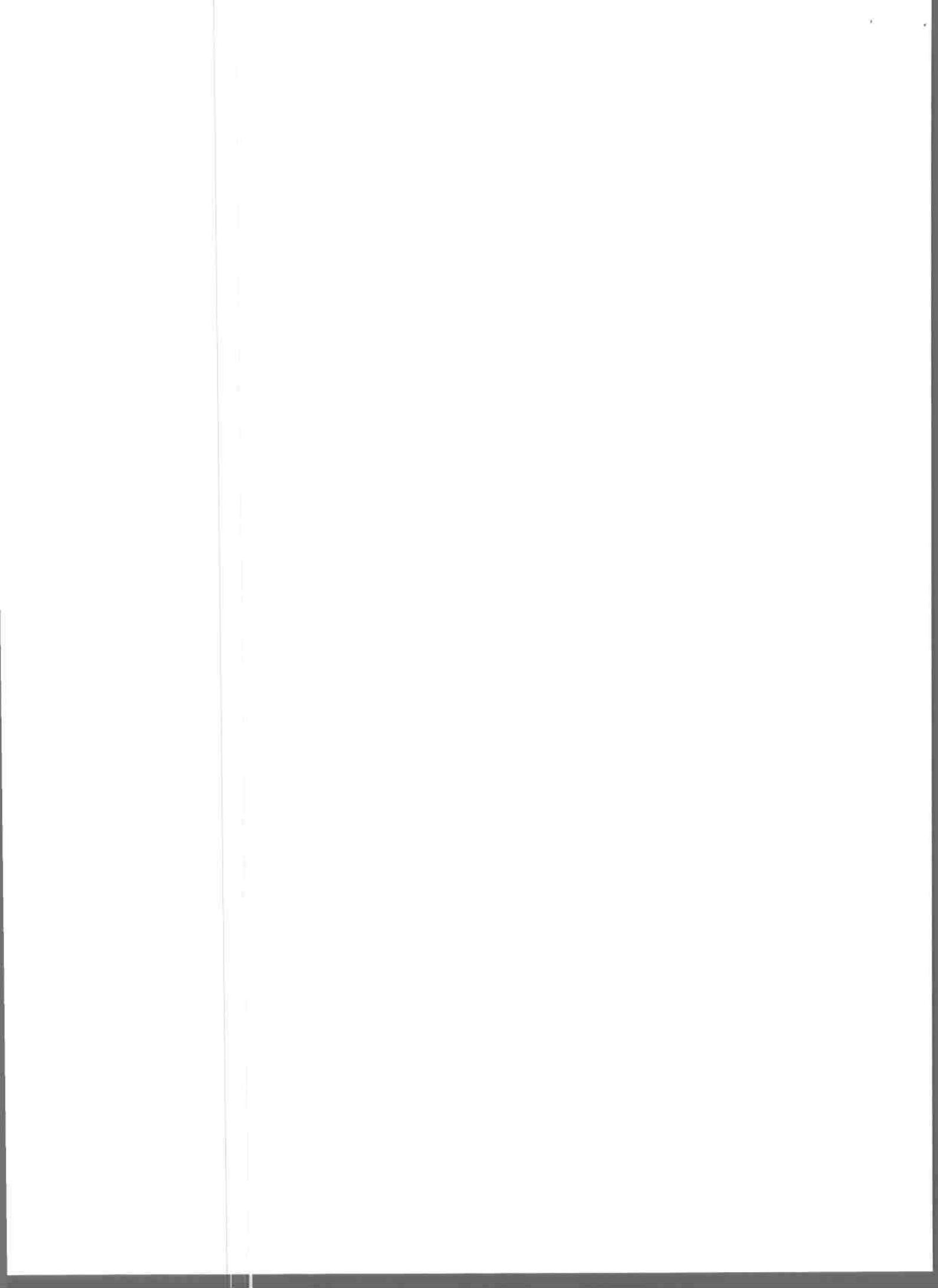
Bairro	Macrolocalização (V1)	Setor Urbano (V2: Zoneamento)	Quantidade de amostra coletadas
Santiago	1	1	2
Independência	2	1	3
Miranda	1	2	4
Goiás	1	2	4
Industrial	1	2	4
Centro	1	3	5
Jóquei Clube	1	1	2
Bosque	1	2	1
BR-050	1	2	1
Nossa Sra da Penha	1	1	1
Jardim Botânico I	1	1	1
Gran Ville	1	1	1
Paineiras	3	4	4
Interlagos	2	4	4
Sibupiruna	2	2	2
TOTAL			40

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

6.3 LEVANTAMENTO DE DADOS DO MERCADO

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

6.4 DADOS DO AVALIANDO



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

Tabela 2 – Dados do Avaliando

Matrícula nº 62.507	Avenida Doutor Osvaldo Pieruccetti, Lote A1
Área total (m ²)	6.210,35
Bairro	Bairro Paineiras

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

6.5 INFERÊNCIA

6.5.1 MODELOS

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

Equação de regressão linear/função estimativa (média):

VALOR TOTAL = Valor Total = $-5397279,507 + 1023407,406 * \ln(\text{Área total do terreno (m}^2)) - 442442,3252 / V1 - \text{Macro}$
Localização $-350471,9337 / V2 - \text{Zoneamento}$

6.5.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi feito preliminarmente uma homogeneização dos dados, para uma melhor aderência dos mesmos, e foi necessária a retira de 4 (quatro) dados da amostra (Tabela 3):

Tabela 3 - Dados descartados no modelo

Imóvel	Bairro	Área total (m ²)	V1	V2	Valor total (R\$)
4	Paineiras	4.000,00	3	4	990.000,00
19	Miranda	624,00	1	2	312.000,00
22	Goiás	722,30	1	2	700.000,00
23	Goiás	2.200,00	1	2	2.650.000,00
25	Industrial	480,00	1	2	400.000,00
27	Industrial	600,00	1	2	440.000,00
30	BR-050	6.300,00	1	2	2.500.000,00
35	Independência	930,00	1	1	650.000,00

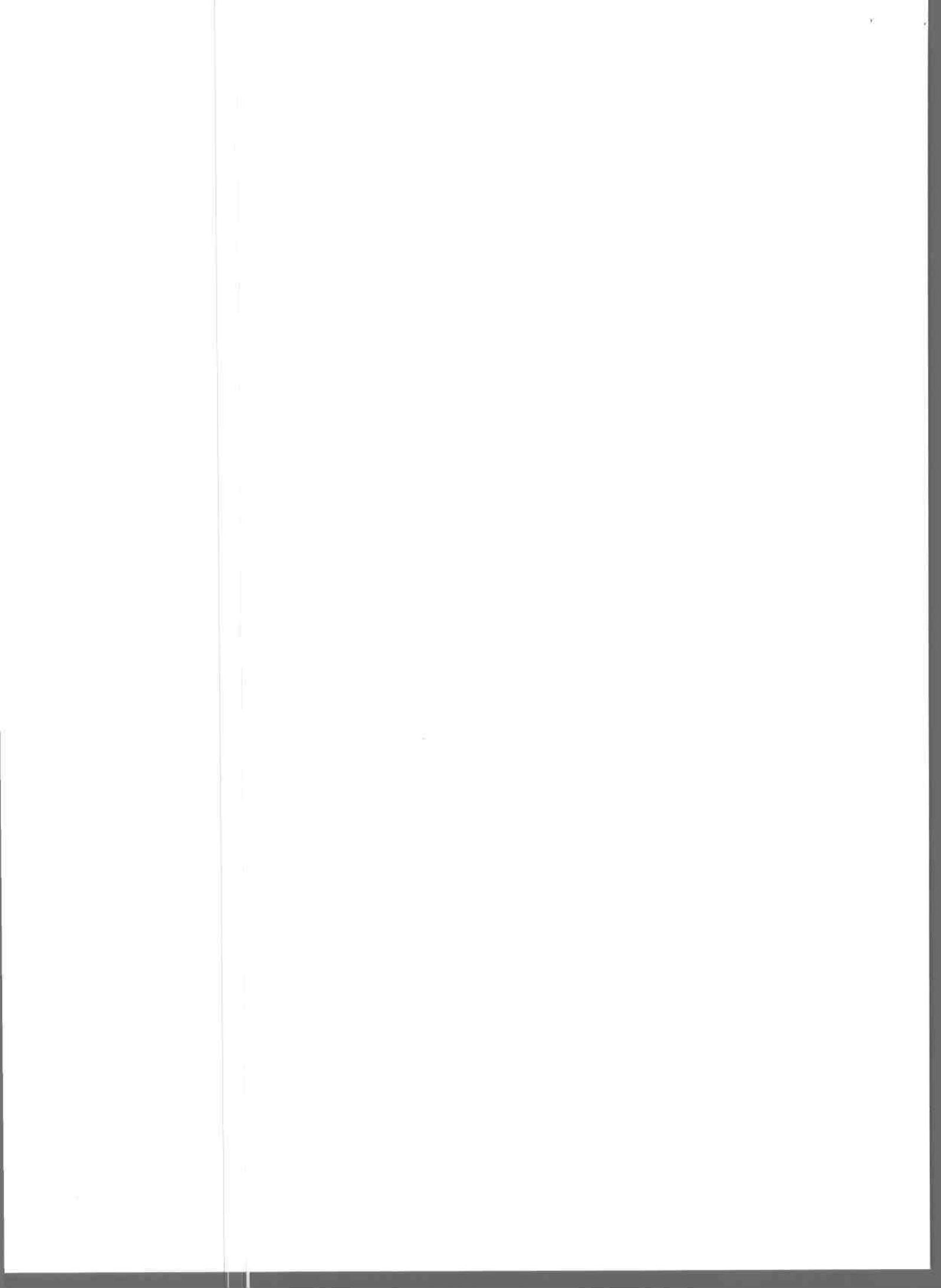
6.5.3 ANÁLISE DE CORRELAÇÃO

No presente trabalho, foi obtido para coeficiente de correlação da Equação de Regressão o valor de **R=0,99**, conforme apresentado no relatório do SisDea (Anexo II), sendo enquadrado como **Correlação Fortíssima**. O coeficiente de determinação, que é dado por R², e significa a percentagem do valor da avaliação que é explicada pela equação ajustada da regressão, neste laudo foi obtido um valor de **R² = 0,98**.

6.5.4 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Quanto menor o valor de significância obtido, mais significativo é a variável e o ideal é que todas fiquem com valor inferior a 10%. No presente caso foram obtidas significâncias com no máximo 0,26%. Portanto, conclui-se que as variáveis foram fundamentais na formação do valor de mercado do bem avaliando.

6.5.5 ANÁLISE DE VARIÂNCIA



O valor de F calculado, conforme apresentado no relatório do SisDEA (Anexo II), foi de **FCALC = 403,701** (com nível de significância de 0,00%).

6.5.6 ANÁLISE DA MULTICOLINEARIDADE

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

6.5.7 ANÁLISE DE HOMOCEASTICIDADE

A hipótese de variância constante dos resíduos (homocedasticidade) é fundamental, pois toda a teoria é baseada nesta condição. O pressuposto da homocedasticidade determina que a dispersão dos resíduos em torno da média destes deve ser constante. Esta hipótese foi verificada através de análise do gráfico de resíduos – Regressão Linear apesar da dispersão não ser homogênea fez-se necessária manter dados para que não ocorresse extrapolação quanto à área e ao valor total, ademais os resíduos comportaram em torno da média (Anexo II), bem como não foi observado outliers de acordo com a distância de Cook (Anexo II).

6.5.8 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

O Manual de avaliação de Imóveis da SPU define os seguintes intervalos: 63% a 73%, 85% a 95% e 95% a 100%, e o modelo obtido na avaliação foi obtido uma distribuição dos resíduos dentro do intervalo com 68% - 93% - 96%, além disso, o histograma de resíduos padronizados sugere aderência à distribuição normal.

6.5.9 ANÁLISE DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa central, somente sendo utilizado quando a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central ultrapassa o limite dos 30%. No laudo em questão foi encontrada uma amplitude de **4,70%**, portanto, adotado os valores expressos pelo intervalo de confiança, conforme normatizado pela NBR 14.653-2 (Tabela 4).

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

VALORES (R\$)	
Mínimo (4,70%)	3.185.803,85
Médio	3.342.904,11
Máximo (4,70%)	3.500.004,36

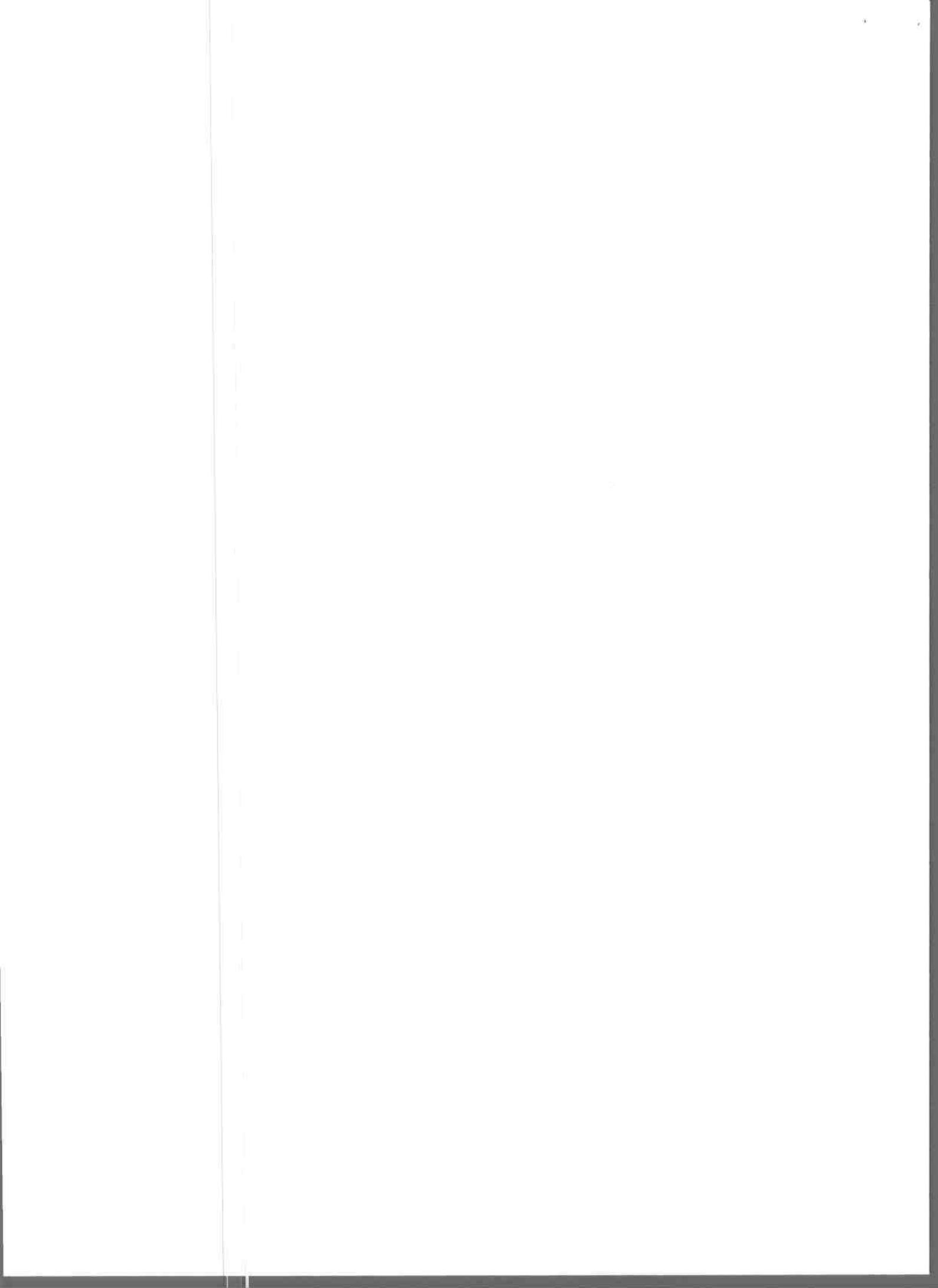
Como o % da amplitude ficou em inferior a 15% será utilizada a Média dos Valores de R\$ 3.342.904,11.

7. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

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

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

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e de precisão do modelo utilizado. Não há estabelecimento inicial de parâmetros de fundamentação e precisão a serem atingidos na avaliação. De acordo com a Tabela 2, no item 9.2.1.6.1 da norma ABNT NBR 14653-2/2011, temos o grau obtido para esta avaliação é o **GRAU III**, atendendo todos os quesitos que são obrigatórios, conforme detalhado na Tabela de Fundamentação no caso de utilização do modelo de regressão linear no Anexo II (Item 14), que resultou em uma pontuação total de 16 pontos.



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

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

7.2 GRAU DE PRECISÃO PARA MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou abaixo de 30% (9,40%), desta forma, foi obtido o **GRAU III** para o grau de precisão conforme a Tabela 6 abaixo da NBR 14653-2:2011.

Tabela 6 - Amplitude do intervalo de confiança

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

7.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Tabela 7 - Valores totais calculados em cada cenário

VALOR TOTAL CALCULADO (R\$)		
CENÁRIO PESSIMISTA	CENÁRIO PROVÁVEL	CENÁRIO OTIMISTA
R\$ 3.185.803,85	R\$ 3.342.904,11	R\$ 3.500.004,36

Tabela 8 - Valores totais do imóvel avaliando

VALOR TOTAL DO AVALIANDO (R\$)		
VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
R\$ 3.190.000,00	R\$ 3.370.000,00	R\$ 3.500.000,00

O valor sugerido pela comissão avaliadora como sendo o melhor para representar o valor do imóvel avaliando é o valor médio de **R\$ 3.342.904,11 (três milhões trezentos e quarenta e dois mil novecentos e quatro reais e onze centavos)**.

Valor arredondado (permitido até 1%) = **R\$ 3.370.000,00 (três milhões trezentos e setenta mil reais)**. Justifica-se a escolha pelo valor médio pelo fato do avaliando está localizado em um bairro com toda infraestrutura e em desenvolvimento.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

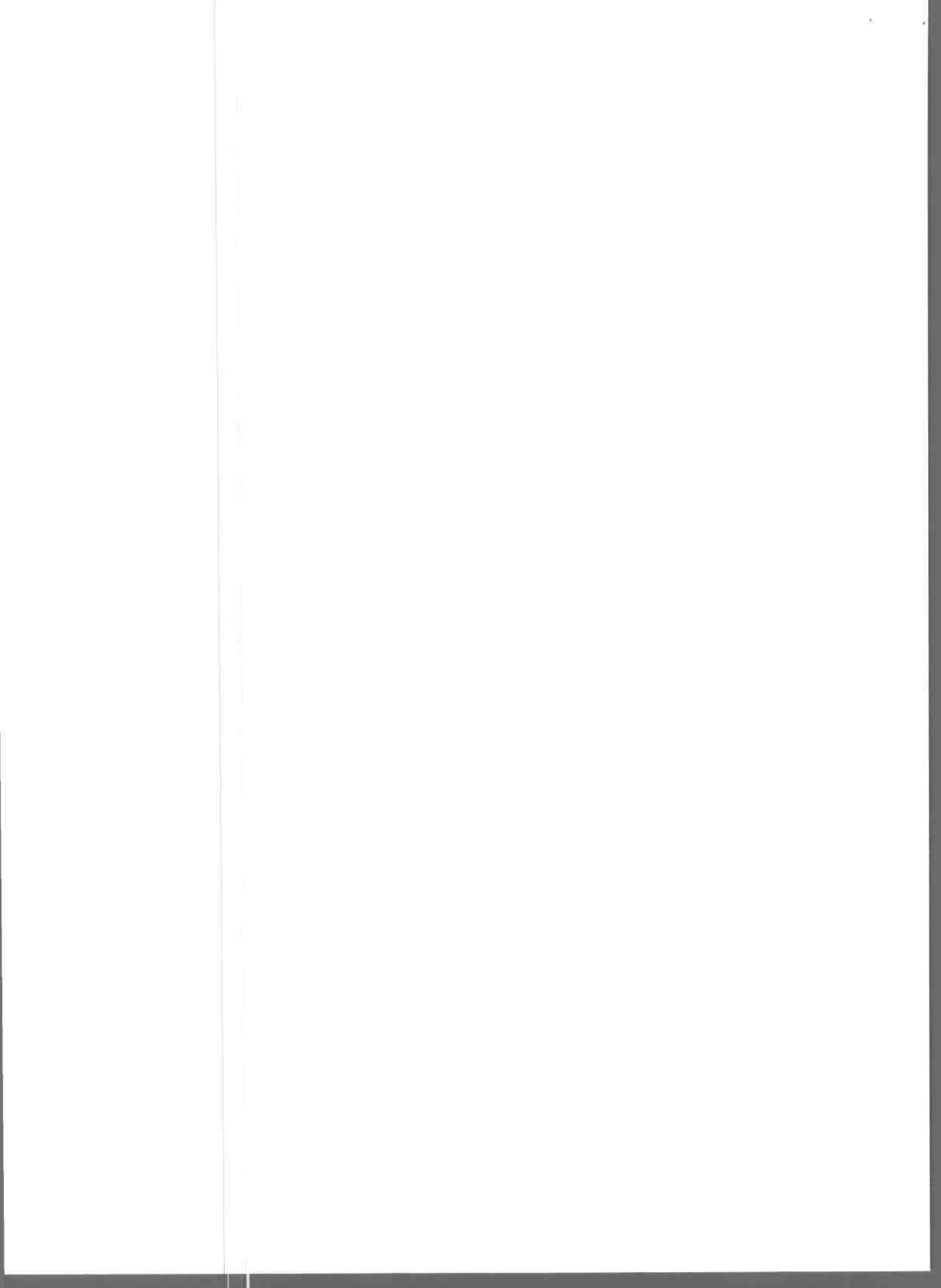
Grau de fundamentação obtido modelo de regressão linear: **Grau III**;

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

Valor total do imóvel: **R\$ 3.370.000,00 (três milhões trezentos e setenta mil reais)**;

Data de referência: 04 de setembro de 2025.

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.



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

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

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

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

10. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

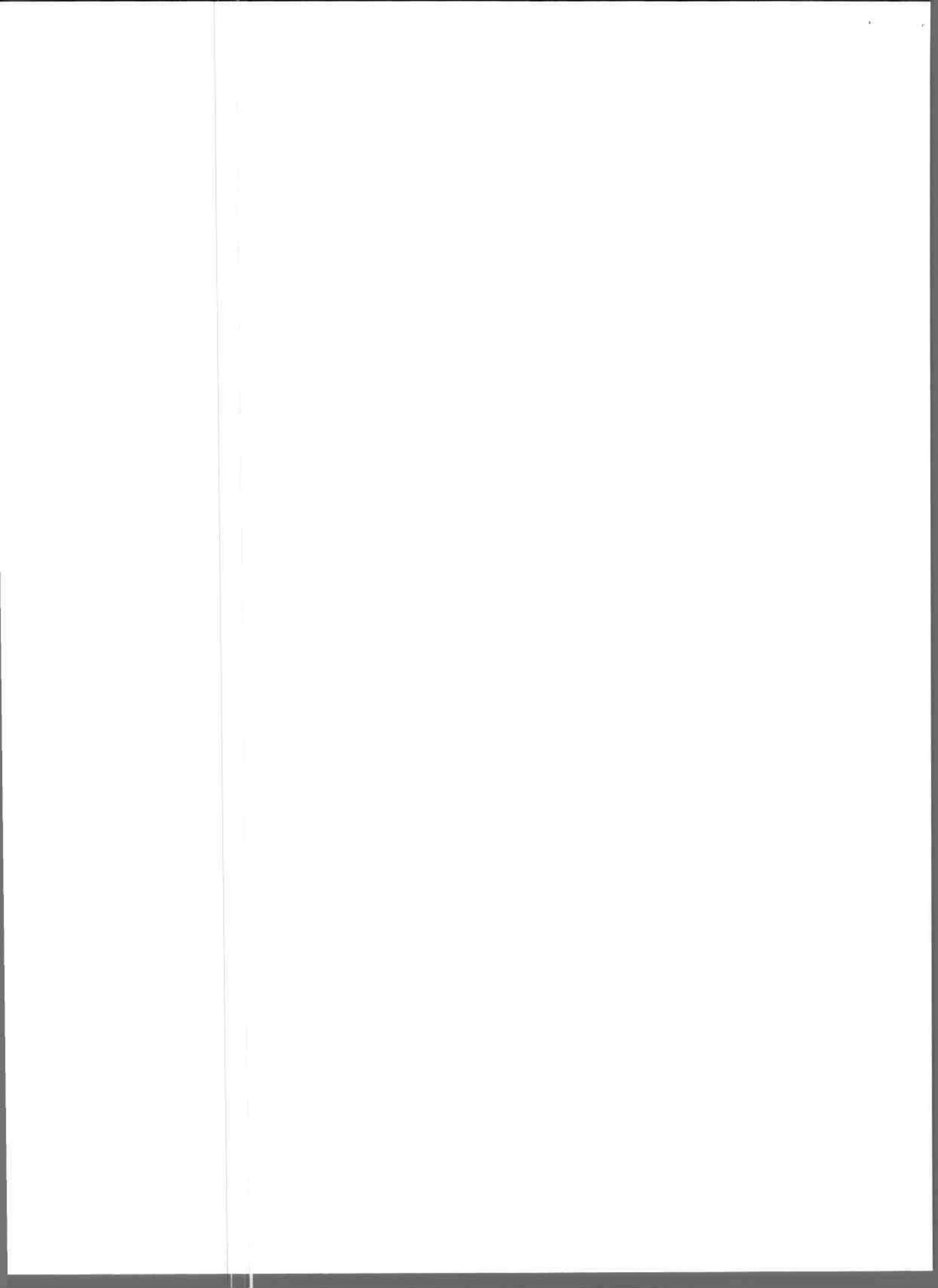
O presente trabalho foi elaborado de acordo com as normas abaixo descritas:

- NBR 14.653-1/2019 - Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2/2011 - Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos; e
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU N° 98, de 6 de março de 2025.

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO





ANEXO I – Relatório Fotográfico



Prefeitura de Araguari

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



34 3690-3000



@prefeituradearaguari



araguari.mg.gov.br



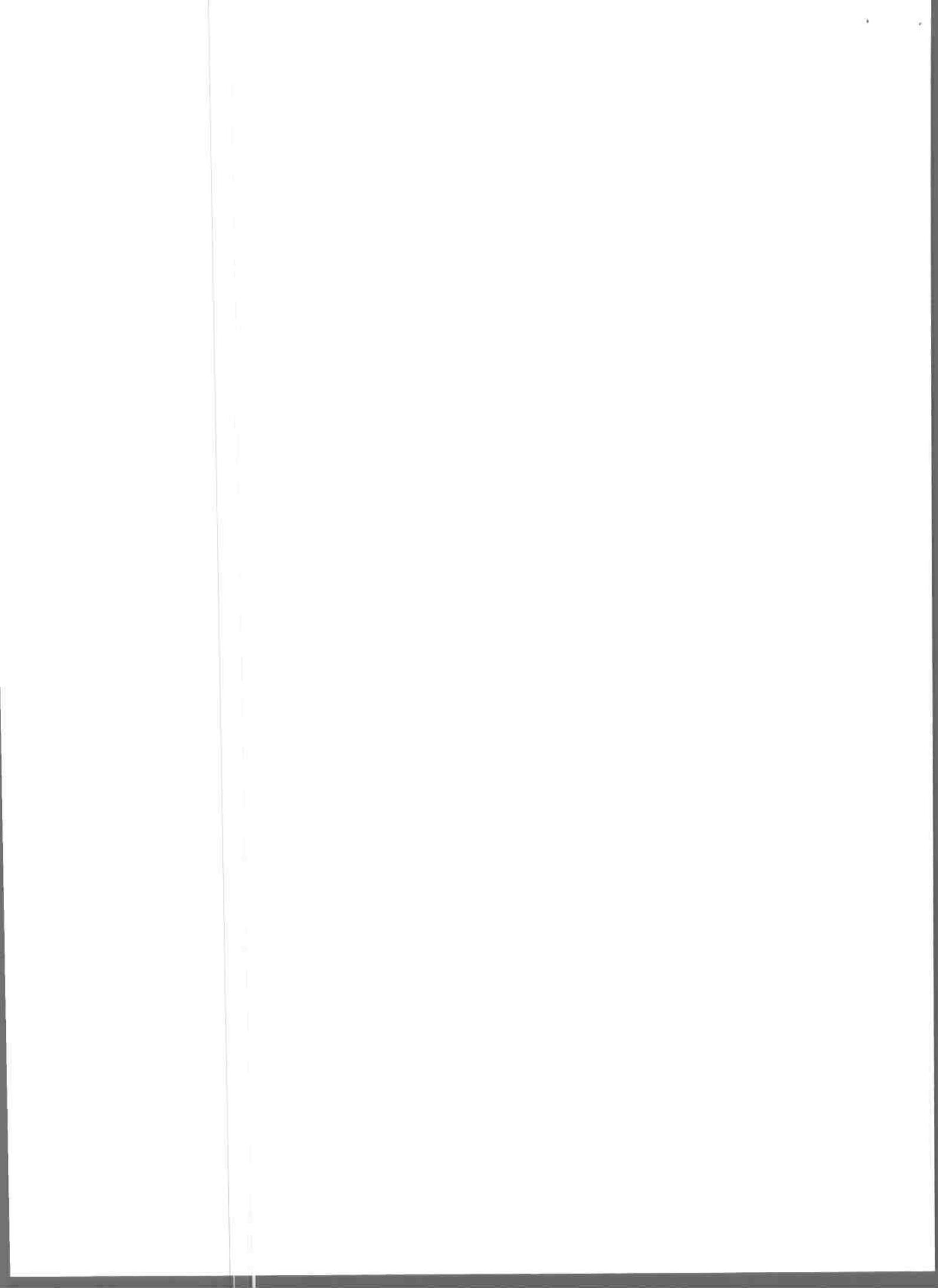




Figura 1 – Frente do Lote



Figura 2 – Lateral do Lote

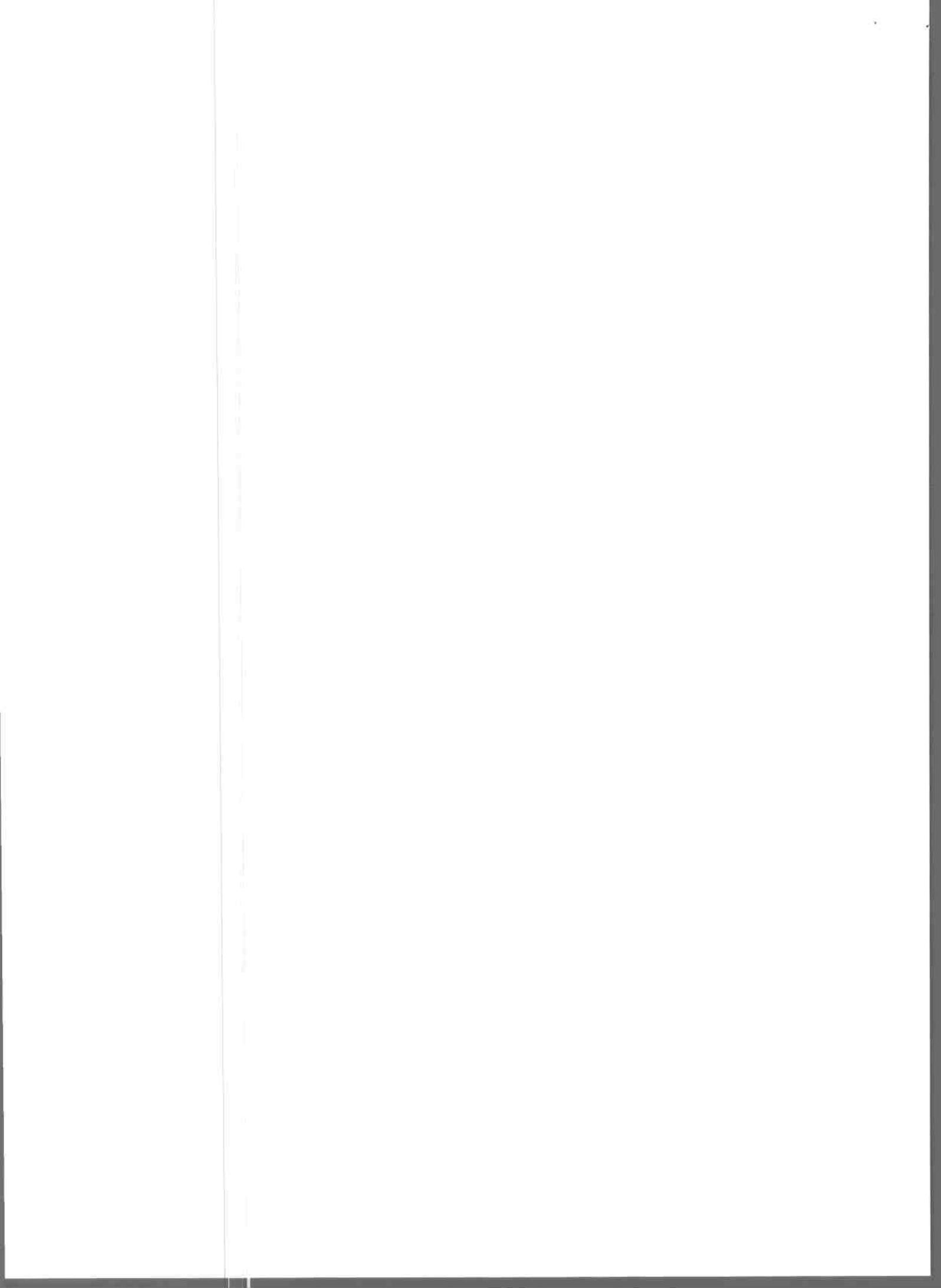
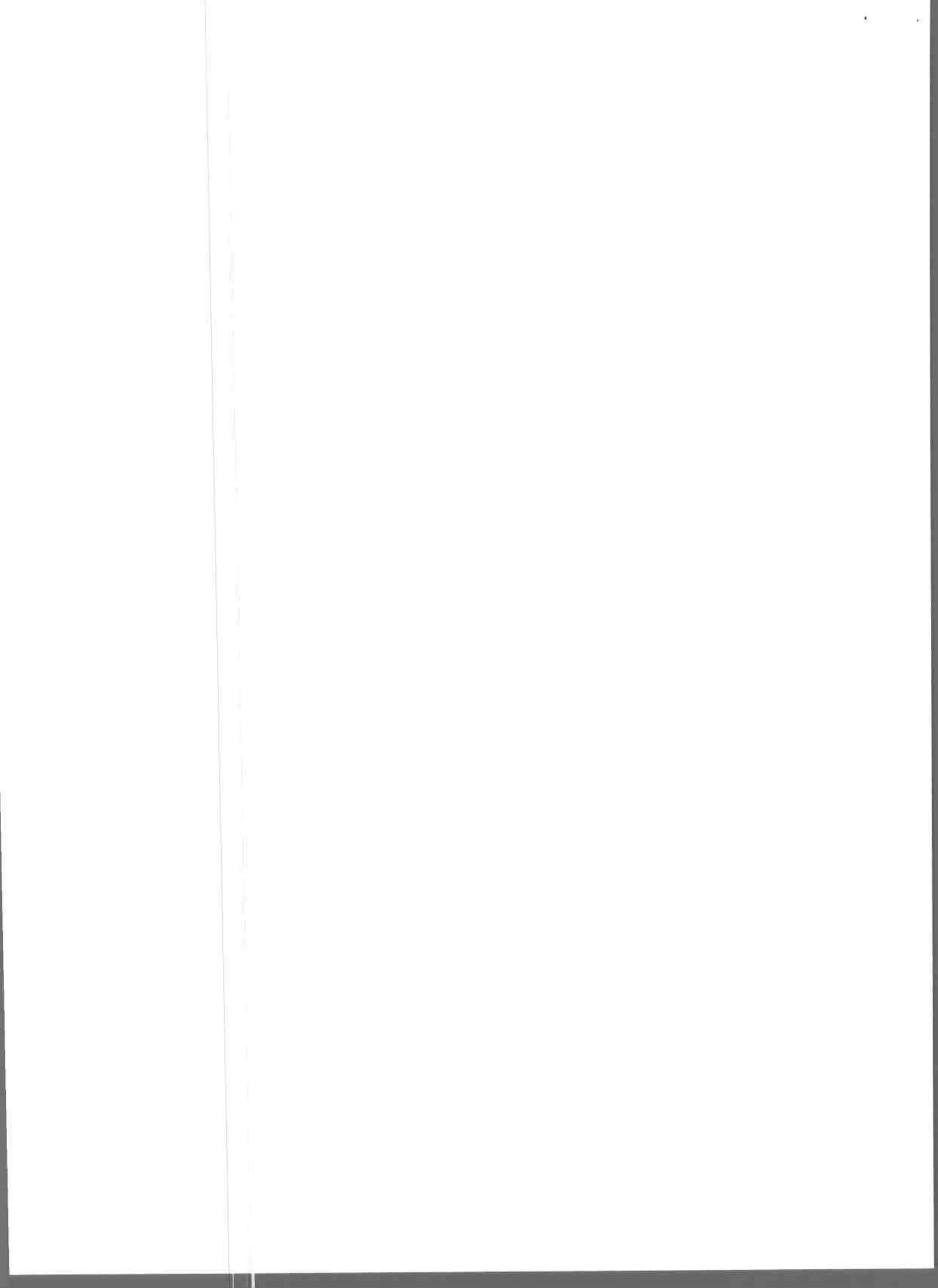




Figura 3 – Esquina



Figura 4 – Lateral do lote





PREFEITURA DE
ARAGUARI

EM FRENTE,
PRA CUIDAR DA
NOSSA GENTE

ANEXO II

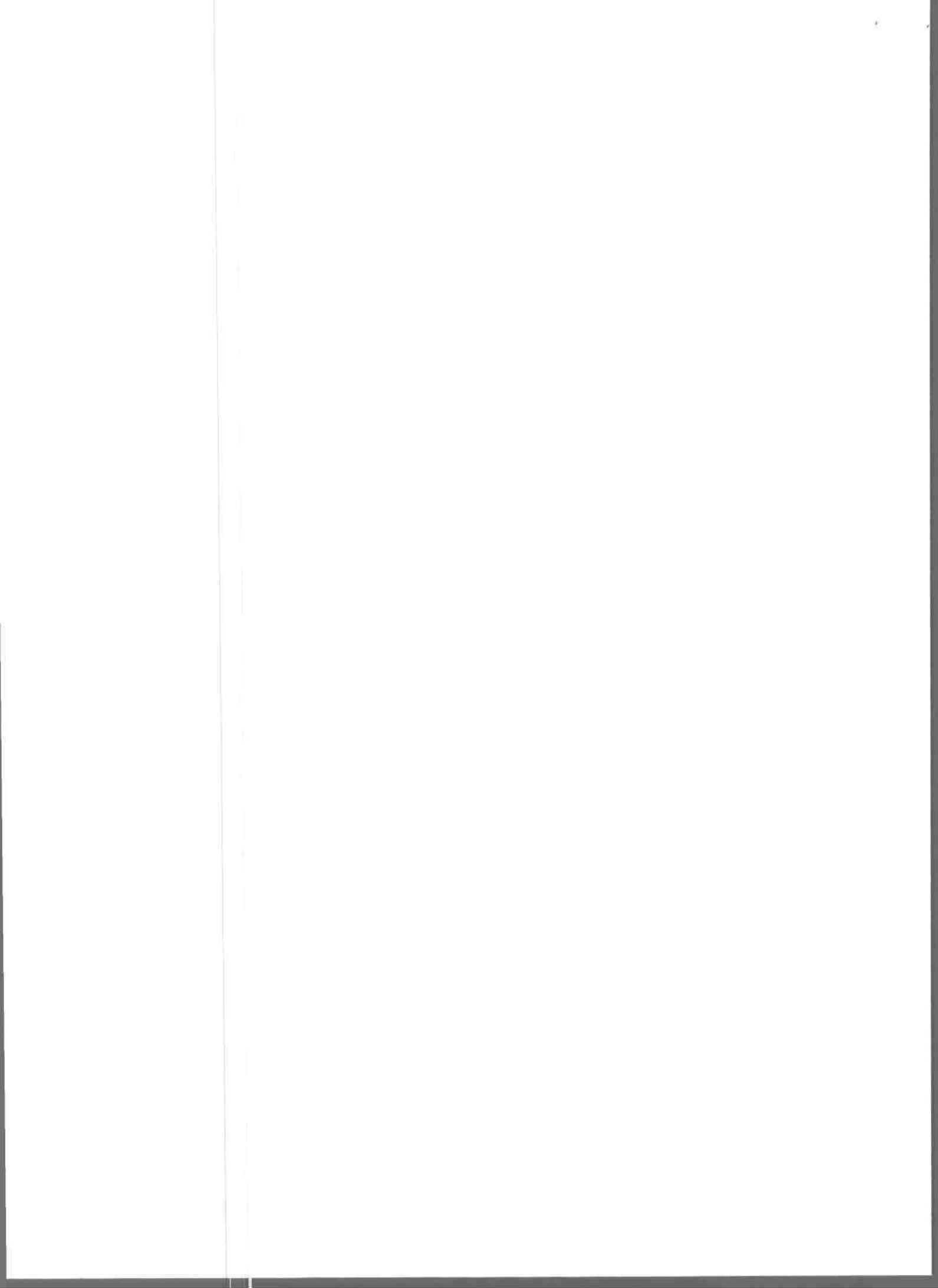


Prefeitura de Araguari

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

 34 3690-3000  @prefeituradearaguari  araguari.mg.gov.br





1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Laís David Vinhal
Modelo:	Matrícula nº 62.507
Data do modelo:	sexta-feira, 05 de setembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	32

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto		Sim
Área total do terreno (m ²)	Numérica	Quantitativa		Sim
V1 - Macro Localização	Numérica	Quantitativa	[Bairro Paineiras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.]	Sim
V2 - Zoneamento	Numérica	Quantitativa	(ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)	Sim
Valor Total	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total do terreno (m ²)	220,00	22.577,00	22.357,00	1.532,60
V1 - Macro Localização [Bairro Paineiras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.]	1,00	3,00	2,00	1,44
V2 - Zoneamento (ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)	1,00	4,00	3,00	2,38
Valor Total	115.000,00	4.402.052,01	4.287.052,01	679.720,38

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

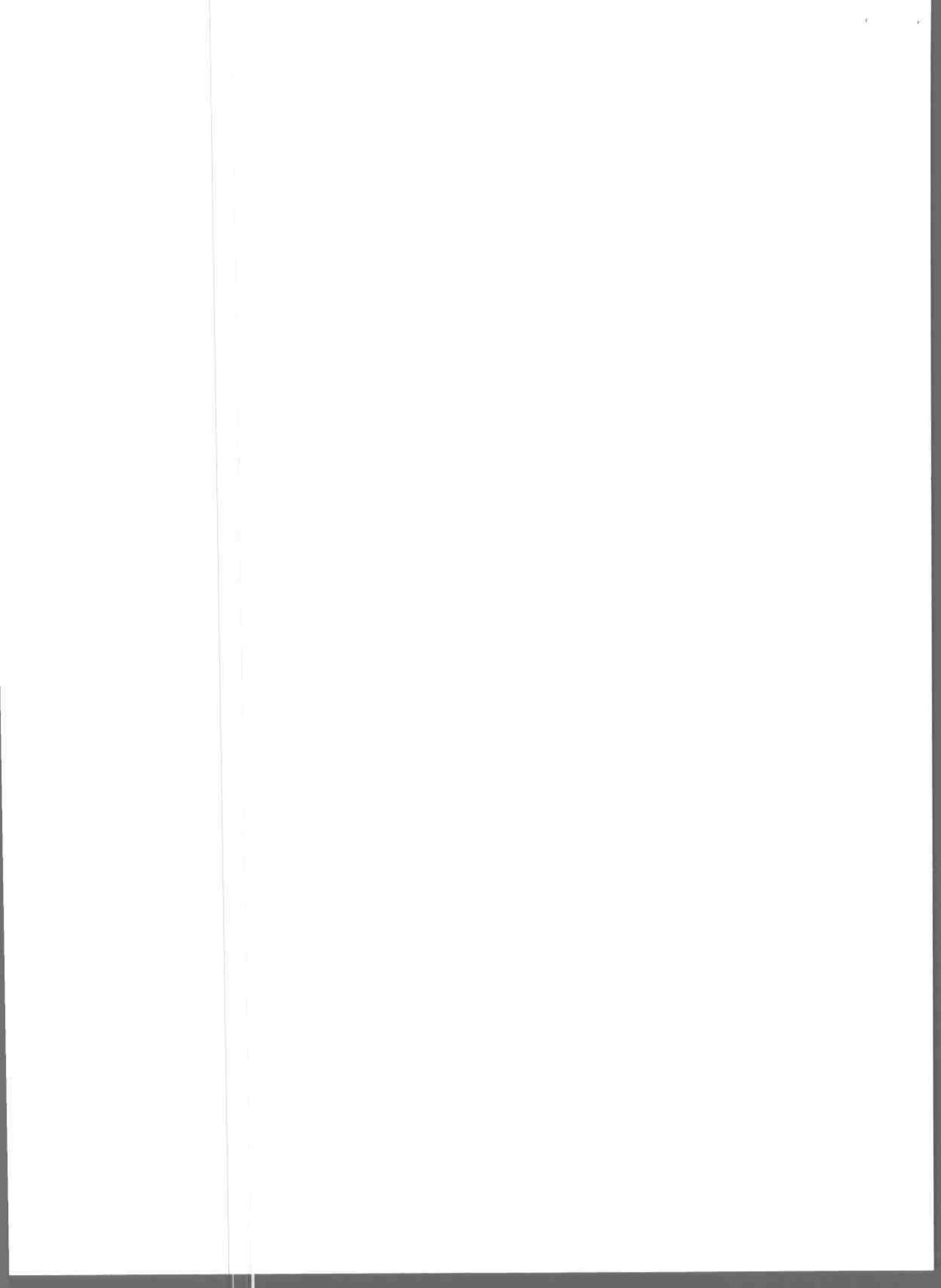
Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9886370 / 0,9886370
Coeficiente de determinação:	0,9774030
Fisher - Snedecor:	403,70
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

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	25398286412378,246	3	8466095470792,749	403,701
Não Explicada	587193250687,888	28	20971187524,567	
Total	25985479663066,133	31		

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

Valor Total = -5397279,507 + 1023407,406 * ln (Área total do terreno (m²)) - 442442,3252 / V1 - Macro Localização [Bairro Paineras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.] - 350471,9337 / V2 - Zoneamento (ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total do terreno (m ²)	ln(x)	32,43	0,00
V1 - Macro Localização [Bairro Paineras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.]	1/x	-3,36	0,22
V2 - Zoneamento (ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)	1/x	-3,30	0,26
Valor Total	y	-30,02	0,00

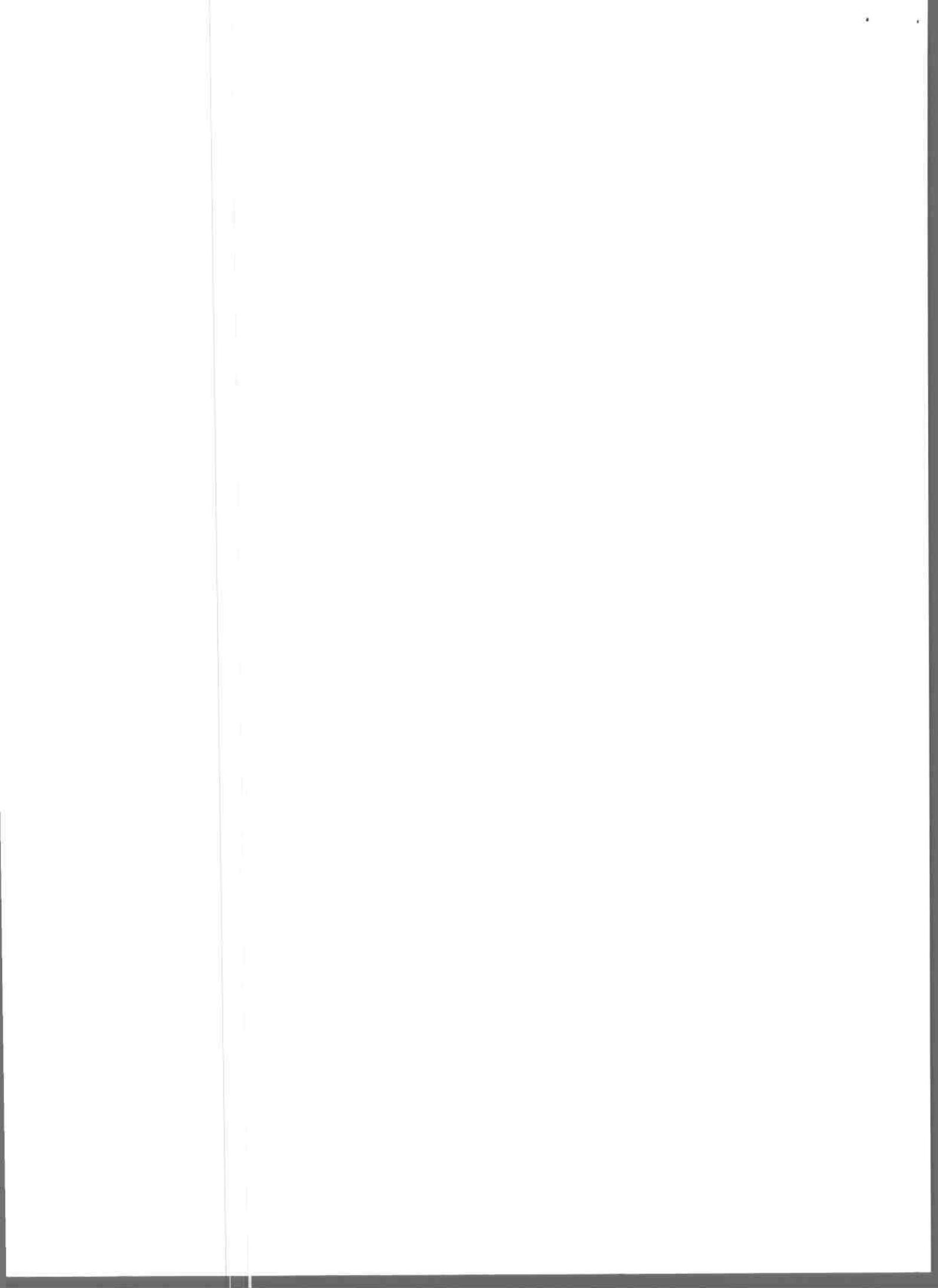
11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total do terreno (m ²)	x1	0,00	0,50	0,25	0,97
V1 - Macro Localização [Bairro Paineras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.]	x2	0,50	0,00	0,58	0,33
V2 - Zoneamento (ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)	x3	0,25	0,58	0,00	0,08
Valor Total	y	0,97	0,33	0,08	0,00

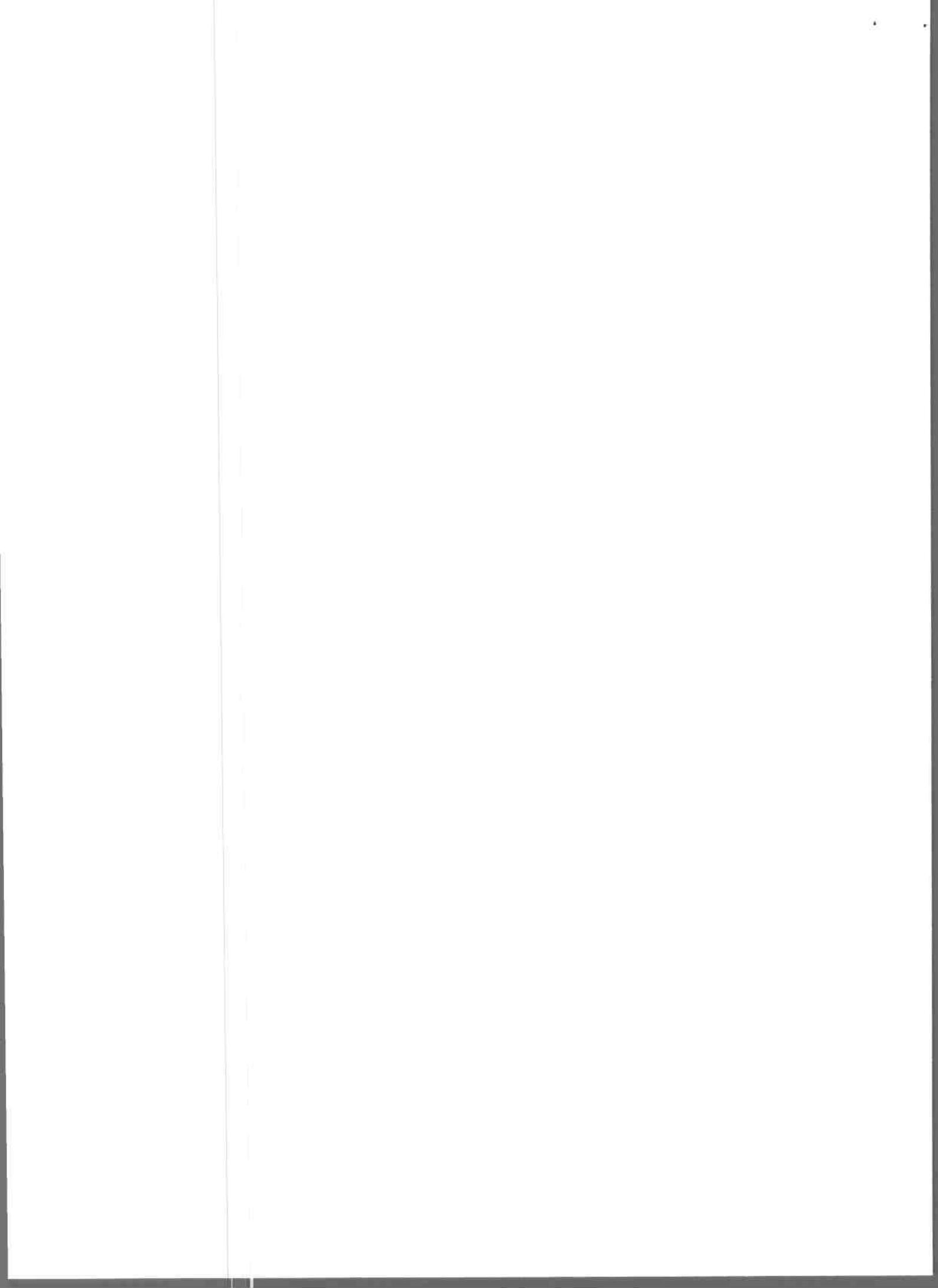
12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total do terreno (m ²)	x1	0,00	0,59	0,52	0,99
V1 - Macro Localização [Bairro Paineras = 3; Bairros vizinhos (Paraíso, Interlagos, Sibipiruna) = 2; Bairros + distantes = 1.]	x2	0,59	0,00	0,10	0,54
V2 - Zoneamento (ZR1= 4, ZC2=2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)	x3	0,52	0,10	0,00	0,53
Valor Total	y	0,99	0,54	0,53	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	370.000,00	512.044,23	-142.044,23	-38,3903%	-0,980871	0,04703800
2	115.000,00	-112.499,89	227.499,89	197,8260%	1,570976	0,11603400
3	200.000,00	457.553,39	-257.553,39	-128,7767%	-1,778508	0,15210500
5	170.000,00	457.553,39	-287.553,39	-169,1491%	-1,985670	0,18960300
6	250.000,00	131.174,57	118.825,43	47,5302%	0,820536	0,01695900
7	270.000,00	120.888,99	149.111,01	55,2263%	1,029670	0,02679100
8	275.000,00	120.888,99	154.111,01	56,0404%	1,064197	0,02861700
9	190.000,00	120.888,99	69.111,01	36,3742%	0,477239	0,00575500
10	199.000,00	70.489,92	128.510,08	64,5779%	0,887413	0,02178000
11	300.000,00	306.800,38	-6.800,38	-2,2668%	-0,046959	0,00006000
12	900.000,00	980.214,05	-80.214,05	-8,9127%	-0,553910	0,01001400
13	480.000,00	586.702,32	-106.702,32	-22,2297%	-0,736822	0,01976200
14	550.000,00	564.208,94	-14.208,94	-2,5834%	-0,098118	0,00035400
15	1.100.000,00	980.214,05	119.785,95	10,8896%	0,827169	0,02233100
16	550.000,00	564.208,94	-14.208,94	-2,5834%	-0,098118	0,00035400
17	1.350.000,00	1.524.130,18	-174.130,18	-12,8985%	-1,202438	0,03120400
18	440.000,00	497.012,29	-57.012,29	-12,9573%	-0,393692	0,00312200
20	1.300.000,00	1.289.385,81	10.614,19	0,8165%	0,073295	0,00009900
21	220.000,00	237.291,42	-17.291,42	-7,8597%	-0,119404	0,00035600
24	250.000,00	116.751,39	133.248,61	53,2994%	0,920134	0,02374500
26	330.000,00	242.305,19	87.694,81	26,5742%	0,605567	0,00911000
28	4.402.052,01	4.244.381,09	157.670,92	3,5818%	1,088780	0,79342800
29	1.850.000,00	2.032.367,60	-182.367,60	-9,8577%	-1,259320	0,05601900
31	250.000,00	128.104,66	121.895,34	48,7581%	0,841735	0,02742400
32	190.000,00	84.548,83	105.451,17	55,5006%	0,728182	0,02103900
33	190.000,00	169.882,19	20.117,81	10,5883%	0,138921	0,00073000
34	220.000,00	454.012,56	-234.012,56	-106,3693%	-1,615949	0,08836900
36	600.000,00	650.887,38	-50.887,38	-8,4812%	-0,351397	0,00405100
37	440.000,00	543.060,65	-103.060,65	-23,4229%	-0,711674	0,01681600
38	3.100.000,00	2.941.320,82	158.679,18	5,1187%	1,095742	0,22378800
39	370.000,00	472.452,84	-102.452,84	-27,6900%	-0,707477	0,01686000
40	330.000,00	261.825,83	68.174,17	20,6588%	0,470770	0,00802500

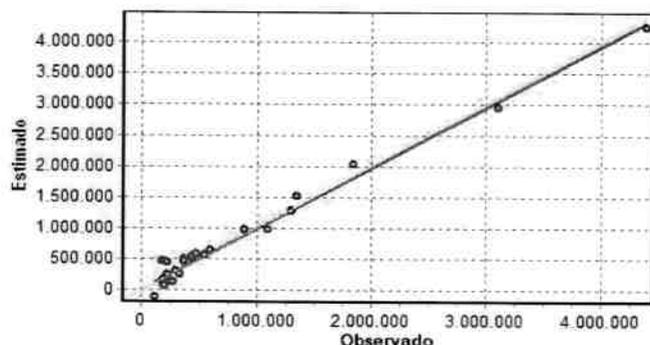


14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

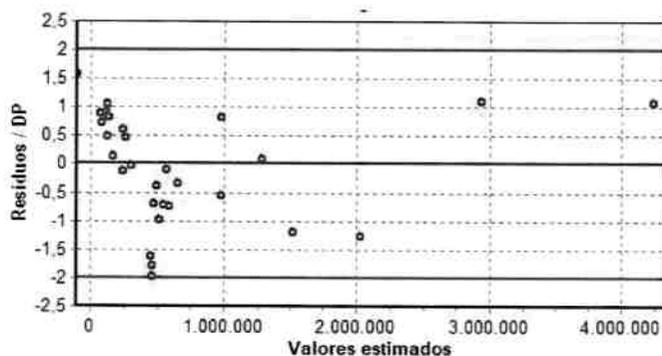
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	2
5	Nível de significância (soma-tório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

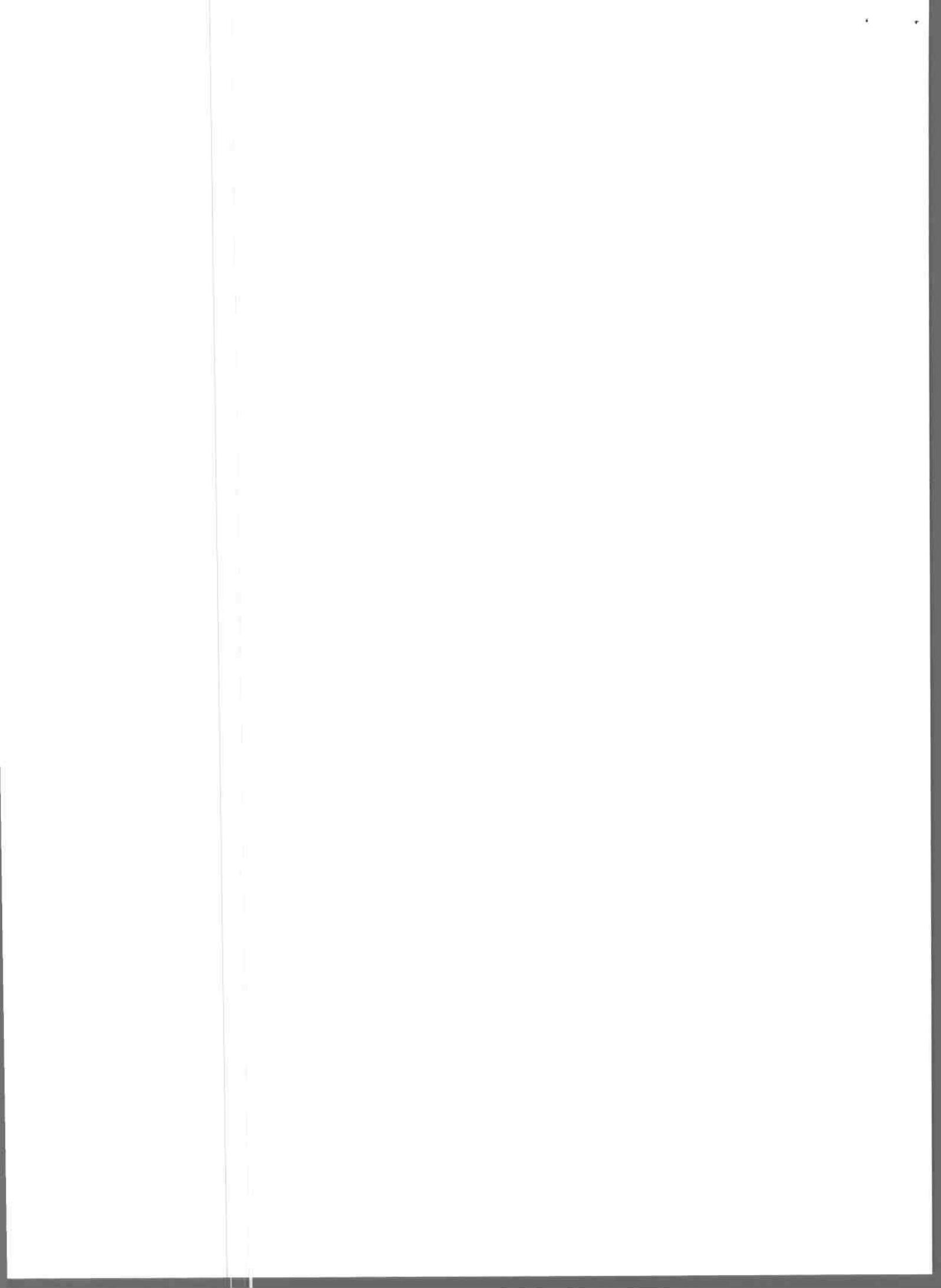
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado – Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear





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

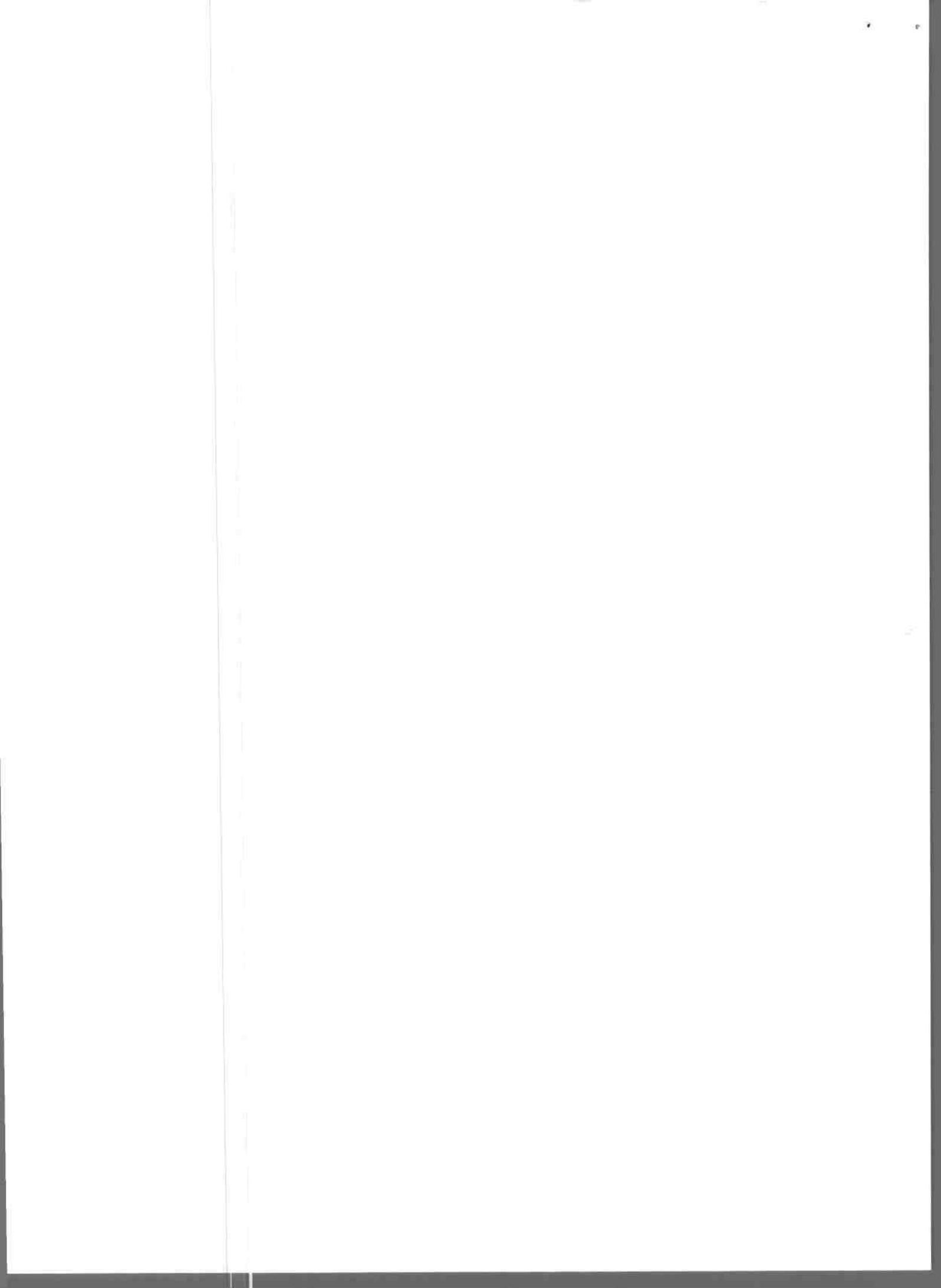
ID	Desabilitado	Bairro	Área total do terreno (m ²)	V1 - Macro Localização	V2 - Zoneamento	Valor Total
1		Paineiras	405,00	3,00	4,00	370.000,00
2		Paineiras	220,00	3,00	4,00	115.000,00
3		Paineiras	384,00	3,00	4,00	200.000,00
4	*	Paineiras	4.000,00	3,00	4,00	990.000,00
5		Paineiras	384,00	3,00	4,00	170.000,00
6		Interlagos	300,00	2,00	4,00	250.000,00
7		Interlagos	297,00	2,00	4,00	270.000,00
8		Interlagos	297,00	2,00	4,00	275.000,00
9		Interlagos	297,00	2,00	4,00	190.000,00
10		Sibipiruna	308,00	2,00	2,00	199.000,00
11		Sibipiruna	388,00	2,00	2,00	300.000,00
12		Centro	878,40	1,00	3,00	900.000,00
13		Centro	598,00	1,00	3,00	480.000,00
14		Centro	585,00	1,00	3,00	550.000,00
15		Centro	878,40	1,00	3,00	1.100.000,00
16		Centro	585,00	1,00	3,00	550.000,00
17		Miranda	1.582,33	1,00	2,00	1.350.000,00
18		Miranda	580,00	1,00	2,00	440.000,00
19	*	Miranda	624,00	1,00	2,00	312.000,00
20		Miranda	1.258,00	1,00	2,00	1.300.000,00
21		Goiás	450,00	1,00	2,00	220.000,00
22	*	Goiás	722,30	1,00	2,00	700.000,00
23	*	Goiás	2.200,00	1,00	2,00	2.650.000,00
24		Goiás	400,00	1,00	2,00	250.000,00
25	*	Industrial	480,00	1,00	2,00	400.000,00
26		Industrial	452,21	1,00	2,00	330.000,00
27	*	Industrial	600,00	1,00	2,00	440.000,00
28		Industrial	22.577,00	1,00	2,00	4.402.052,01
29		Bosque	2.600,00	1,00	2,00	1.850.000,00
30	*	BR-050	6.300,00	1,00	2,00	2.500.000,00
31		Santiago	480,00	1,00	1,00	250.000,00
32		Santiago	460,00	1,00	1,00	190.000,00
33		Independência	500,00	1,00	1,00	190.000,00
34		Independência	660,00	1,00	1,00	220.000,00
35	*	Independência	930,00	1,00	1,00	650.000,00
36		Joquei Clube	800,00	1,00	1,00	600.000,00
37		Joquei Clube	720,00	1,00	1,00	440.000,00
38		Nossa Sra da Penha	7.500,00	1,00	1,00	3.100.000,00
39		Gran Ville	672,00	1,00	1,00	370.000,00
40		Jardim Botânico I	547,00	1,00	1,00	330.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.185.803,85	4,70%	
Valor Médio	3.342.904,11	-	III
Valor Máximo	3.500.004,36	4,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Bairro	Paineiras	-
Área total do terreno (m ²)	6.210,35	Não
V1 - Macro Localização	4,00	Sim
V2 - Zoneamento	4,00	Não



LEI Nº 6.512, DE 8 DE FEVEREIRO DE 2022.

"Autoriza o Município de Araguari a desafetar as áreas que especifica, para fins de permuta em área destinada à construção do novo centro administrativo do Município de Araguari (paço municipal), e da nova sede da Câmara Municipal de Araguari, dando outras providências."

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

Art. 1º Fica autorizada a desafetação de sua finalidade de bem de uso comum do povo e/ou uso especial passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais dominicais do Município de Araguari, disponíveis para alienação, as áreas identificadas, descritas e caracterizadas a seguir:

I—área institucional do loteamento implementado "Jardim Interlagos III", matrículas de nº 64.430 e 64.431, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari (MG): a área institucional 01 e 02 (unificada e posteriormente desmembrada), do loteamento residencial denominado "JARDIM INTERLAGOS III", situada nesta cidade, parte da antiga Fazenda Agadê, com área de 6.330,06 m², dentro das seguintes medidas e confrontações: "Tem início em um ponto comum de divisas, situado entre a área remanescente, Rua Q e a área em descrição; daí segue em linha reta na distância de 125,10 metros, confrontando pela esquerda com a Rua Q; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 50,60 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 125,10 metros; daí deflete à direita e segue em linha reta na distância de 50,60 metros, confrontando nestas últimas três (03) faces com a área remanescente, chegando ao ponto inicial, fechando assim a poligonal";

I - área pública situada nesta cidade no loteamento "Jardim Interlagos III", parte da antiga Fazenda Agadê, designada por Área Institucional X2, com a área de 6.330,06 m² (seis mil, trezentos e trinta metros quadrados e seis centésimos), matrícula 78.761, de 2/10/2023, do Cartório de Registro de imóveis de Araguari - MG, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em ponto comum de divisas, situado entre a Área Institucional X1 e a Rua Q, inicia-se sua descrição e segue em linha reta, na distância de 125,10 metros, com frente para a Rua Q, daí deflete a direita em um ângulo de 90º, medindo 50,60 metros confrontando a direita com Área Institucional X3, daí deflete à direita no ângulo 90º, medindo 125,10 metros, confrontando nos fundos com a Área Institucional X3, daí deflete à direita no ângulo de 90º medindo 50,60 metros, confrontando a sua lateral esquerda com a Área Institucional X1, daí deflete a direita com ângulo de 90º até o ponto inicial e fechando assim o poligonal; (Redação dada pela Lei nº **6838/2023**)

II—área institucional do futuro loteamento "Jardim Interlagos IV", matrícula de nº 72.942 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari (MG): inicia-se no ponto (01) definido pelas coordenadas N: 7.936.967,47 m e E: 798.700,97 m; daí segue com rumo 76º09'58" SE e distância de 167,00 metros até o vértice (02) definido pelas coordenadas N: 7.936.962,76 m e E: 798.867,90 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,14 metros até o vértice (03) definido pelas coordenadas N: 7.936.953,51 m e E: 798.876,64 m; daí segue com rumo 13º51'55" SW e distância de 36,00 metros até o vértice (04) definido pelas coordenadas N: 7.936.917,52 m e E: 798.875,61 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,13 metros até o vértice (05) definido pelas coordenadas N: 7.936.908,79 m e E: 798.866,36 m; daí segue com rumo 76º09'58" NW e distância de 180,98 metros até o vértice (06) definido pelas coordenadas N: 7.936.913,89 m e E: 798.685,45 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,14 metros até o vértice (07) definido pelas coordenadas N: 7.936.923,14 m e E: 798.676,71 m; daí, segue com rumo 13º49'16" NE e distância de 20,00 metros até o vértice (08) definido pelas coordenadas N: 7.936.937,13 m e E: 798.677,10 m; daí segue com rumo

76°07'57" SE e distância de 23,00 metros até o vértice (09) definido pelas coordenadas N: 7.936.936,47 m e E: 798.700,09 m; daí segue com rumo 13°50'02" NE e distância de 25,00 metros até o vértice (01), chegando ao ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 10.119,32 metros quadrados";

II - área pública situada nesta cidade, no Bairro Paraíso, do loteamento "Jardim Interlagos IV", designada por Área Institucional 02 - Equipamento Comunitário da quadra 19, com a área de 10.138,86 m² (dez mil, cento e trinta e oito metros quadrados e oitenta e seis centésimos), matrícula 78.014, de 28/07/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari - MG, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto comum de divisas situado entre a Rua Quatro, a Área Verde - 01 e a área em descrição; daí, segue em linha reta na distância de 167,02 metros, resultante de uma medida angular de 90°; daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 14,15 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 9,01 metros e ângulo central de 90°04', confrontando pela frente nestas duas (02) últimas faces com a Rua Quatro; daí, segue em linha reta na distância de 35,93 metros, confrontando pela direita com o prolongamento da Rua O; daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 14,12 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 8,98 metros e ângulo central de 89°55'; daí, segue em linha reta na distância de 180,98 metros; daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 14,15 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 9,01 metros e ângulo central de 90°04', confrontando pelo fundo nestas três (03) últimas faces com a Rua Um; daí, segue em linha reta na distância de 21,31 metros, confrontando pela esquerda com o prolongamento da Avenida Doutor Sebastião Naves de Resende Filho; daí, deflete a direita e segue em linha reta na distância de 22,98 metros, resultante de uma medida angular de 90°03'; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 23,65 metros, resultante de uma medida angular de 180°00', confrontando pela esquerda com a Área Verde 01; fechando assim a poligonal; (Redação dada pela Lei nº 6838/2023)

III - áreas institucionais 01 e 02 do futuro loteamento "Jardim Interlagos V", matrícula de nº 54.963 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari (MG):

a) área institucional - 01: inicia-se no ponto (01) definido pelas coordenadas N: 7.937.919,27 m e E: 798.856,64 m; daí segue com rumo 88°19'42" SE e distância de 223,73 metros até o vértice (02) definido pelas coordenadas N: 7.937.912,74 m e E: 799.080,27 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 13,45 metros até o vértice (03) definido pelas coordenadas N: 7.937.904,17 m e E: 799.089,00 m; daí segue com rumo 02°41'58" SE e distância de 22,06 metros até o vértice (04) definido pelas coordenadas N: 7.937.882,13 m e E: 799.090,04 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,82 metros até o vértice (05) definido pelas coordenadas N: 7.937.872,71 m e E: 799.080,79 m; daí, segue com rumo 88°19'42" NW e distância de 225,40 metros até o vértice (06) definido pelas coordenadas N: 7.937.879,29 m e E: 798.855,48 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,13 metros até o vértice (07) definido pelas coordenadas N: 7.937.888,54 m e E: 798.846,75 m; daí segue com rumo 01°38'27" NE e distância de 22,00 metros até o vértice (08) definido pelas coordenadas N: 7.937.910,53 m e E: 798.847,38 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,14 metros até o vértice (01), chegando ao ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 9.633,58 metros quadrados";

b) área institucional - 02: inicia-se no ponto (01) definido pelas coordenadas N: 7.938.094,32 m e E: 798.896,62 m; daí segue com rumo 01°40'18" SW e distância de 54,14 metros até o vértice (02) definido pelas coordenadas N: 7.938.040,20 m e E: 798.895,04 m; daí segue com rumo 88°19'42" NW e distância de 34,93 metros até o vértice (03) definido pelas coordenadas N: 7.938.041,22 m e E: 798.860,12 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 14,13 metros até o vértice (04) definido pelas coordenadas N: 7.938.050,47 m e E: 798.851,39 m; daí segue com rumo 01°38'27" NE e distância de 7,22 metros até o vértice (05) definido pelas coordenadas N: 7.938.057,69 m e E: 798.851,60 m; daí segue com raio de 9,00 metros e distância de 8,28 metros até o vértice (06) definido pelas coordenadas N: 7.938.064,75 m e E: 798.855,35 m; daí segue com rumo 54°23'00" NE e distância de 50,77 metros até o vértice (01), chegando ao ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 1.623,45 metros quadrados."

III - áreas institucionais 01 e 02 do loteamento "Jardim Interlagos V", matrículas, respectivamente, de nº s 78.718, de 20/09/2023, e 78.711, de 20/09/2023, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari - MG:

a) área pública situada nesta cidade, no Bairro Parque dos Verdes, do loteamento "Jardim Interlagos V", designada por Área Institucional 01 - Equipamento Comunitário, com a área de 9.637,47 m² (nove mil, seiscentos e trinta e sete metros quadrados e quarenta e sete centésimos), matrícula 78.718, de 20/09/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari - MG, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto comum de divisas situado entre a Rua Quatro, a Rua Eurides Alves

Cardoso e a área em descrição; daí, segue em curva com um desenvolvimento de 14,14 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 9,00 metros e ângulo central de 90º; daí, segue em linha reta na distância de 223,83 metros; daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 13,45 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 8,34 metros e ângulo central de 86º; confrontando pela frente nestas três (03) últimas faces com a Rua Quatro; daí, segue em linha reta na distância de 22,06 metros; daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 14,82 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 9,71 metros e ângulo central de 94º confrontando pela direita nestas duas (02) últimas faces com a Rua Onze; daí, segue em linha reta na distância de 225,50 metros, daí, deflete a direita e segue em curva com um desenvolvimento de 14,13 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 9,00 metros e ângulo central de 90º, confrontando pelos fundos nestas duas (02) últimas faces com a Rua Cinco, daí, segue em linha reta na distância de 22,00 metros, confrontando pela esquerda com o prolongamento da Rua Eurides Alves Cardoso; fechando assim a poligonal;

b) área pública situada nesta cidade, no Bairro Parque dos Verdes, do loteamento "Jardim Interlagos V", designada por Área Institucional 02 - Equipamento Comunitário, da quadra 17, com a área de 1.621,69 m² (mil, seiscentos e vinte e um metros quadrados e sessenta e nove centésimos), matrícula 78.711, de 20/09/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari - MG, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto comum de divisas situado entre a Rua Dois, a Rua Manuel de Souza e a área em descrição; daí, segue em curva com um desenvolvimento de 22,30 metros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 metros, formado pela tangente de 26,11 metros e ângulo central de 142º; daí, segue em linha reta na distância de 58,97 metros, confrontando pela frente nestas duas (02) últimas faces com o prolongamento da Rua Manuel de Souza; daí, deflete à direita e segue em linha reta na distância de 52,42 metros, resultante de uma medida angular de 52º, confrontando pela direita com a Área Verde; daí, deflete a direita e segue em linha reta na distância de 40,90 metros, resultante de uma medida angular de 90º, confrontando pela esquerda com a Rua Dois, fechando assim a poligonal. (Redação dada pela Lei nº 6838/2023)

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar com a empresa AGADÊ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as áreas descritas e caracterizadas no art. 1º desta Lei, diante da existência de interesse público devidamente justificado.

Parágrafo único. As áreas institucionais previstas nos incisos II e III, do art. 1º, desta Lei, estarão sujeitas à condição resolutive futura, devendo os futuros loteamentos "Jardim Interlagos IV e V" estar devidamente aprovados até 31 de dezembro de 2022.

Parágrafo único. As áreas institucionais previstas nos incisos II e III, do art. 1º, desta Lei, estarão sujeitas à condição resolutive futura, devendo os futuros loteamentos "Jardim Interlagos IV e V" estar devidamente aprovados até 30 de junho de 2023. (Redação dada pela Lei nº 6529/2022)

Art. 3º A permuta será efetivada com a área de 15.135,47m² (quinze mil cento e trinta e cinco metros quadrados e quarenta e sete centésimos), de propriedade da empresa AGADÊ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, constante da matrícula nº 72.942, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG.

Art. 3º A permuta será efetivada com a área 1A, medindo 15.136,00 m² (quinze mil, cento trinta e seis metros quadrados), de propriedade da empresa Agadê Agropecuária e Empreendimentos Imobiliários Ltda, a ser desmembrada de área maior, constante da matrícula nº 74.119, de 30/12/2021, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Araguari - MG. (Redação dada pela Lei nº 6838/2023)

§ 1º A área de que trata o caput deste artigo, assim se descreve: área 01A — 15.135,47 m²: "Destinada ao Município de Araguari para Construção do Paço Municipal e sede do Poder Legislativo (Câmara dos Vereadores)": "Começa no canto da cerca de arame, divisa da Área — 01B e a matrícula nº 43.512, marco 4 (de coordenadas E = 798.156,95m e N = 7.936.955,74m); daí segue dividindo com último, por cerca de arame pelo rumo de 16º38'56"NE aos 29,89 metros, até o marco 5 (de coordenadas E = 798.160,06m e N = 7.936.988,16m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua Maria Amabile Chiovato Dorazio; dividindo com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 76º17'53"NO aos 42,26 metros, até o marco 6 (de coordenadas E = 798.111,00m e N = 7.936.989,52m), 72º43'08"NO aos 79,66 metros, até o marco 7 (de coordenadas E = 798.024,27m e N = 7.936.996,98m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, dividindo com esta; segue por cerca de arame pelo rumo de 13º06'00"SO aos 75,84 metros, até o marco 8 (de coordenadas E = 798.026,06m e N =

7.936.916,21m), 31°12'26"SE aos 3,72 metros até marco 9 (de coordenadas E = 798.028,82m e N = 7.936.913,71m), 16°00'34"SO aos 24,90 metros, até o marco 10 (de coordenadas E = 798.029,08m e N = 7.936.888,81m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua José Nilson Lopes, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 58°18'56"SE e com a distância de 129,07 metros, até o marco 11 (de coordenadas E = 798.142,42 m e N = 7.936.848,98m), 58°25'09"SE aos 4,64 metros até marco 11A (de coordenadas E = 798.146,61m e N = 7.936.847,46m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Área - 01B, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 16°38'56"NE aos 108,75 metros, até o marco 4, onde encontra o início desta descrição perimétrica:

§ 1º A área de que trata o caput deste artigo, medindo 15.136,00 m² (quinze mil, cento trinta e seis metros quadrados), destinada ao Município de Araguari para a construção do Paço Municipal e sede do Poder Legislativo (Câmara dos Vereadores), tem as seguintes medidas e confrontações: começa no canto da cerca de arame, divisa da Área - 01B e a matrícula nº 43.512, marco 4 (de coordenadas E = 798.156,95m e N = 7.936.955,74m); daí segue divisando com último, por cerca de arame pelo rumo de 16°38'56"NE aos 29,89 metros, até o marco 5 (de coordenadas E = 798.160,06m e N = 7.936.988,16m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua Maria Amáble Chiovato Dorázio, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 76°17'53"NO aos 42,26 metros, até o marco 6 (de coordenadas E = 798.111,00m e N = 7.936.989,52m), 72°43'08"NO aos 79,66 metros, até o marco 7 (de coordenadas E = 798.024,27m e N = 7.936.996,98m, onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 13°06'00"SO aos 75,84 metros, até o marco 8 (de coordenadas E = 798.026,06m e N = 7.936.916,21m), 31°12'26"SE aos 3,72 metros até marco 9 (de coordenadas E = 798.028,82m e N = 7.936.913,71m), 16°00'34"SO aos 24,90 metros, até o marco 10 (de coordenadas E = 798.029,08m e N = 7.936.888,81m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Rua José Nilson Lopes, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 58°18'56"SE e com a distância de 129,07 metros, até o marco 11 (de coordenadas E = 798.142,42 m e N = 7.936.848,98m), 58°25'09"SE aos 4,64 metros até marco 11A (de coordenadas E = 798.146,61m e N = 7.936.847,46m), onde encontra o canto da cerca de arame, na divisa da Área - 1B, divisando com esta, segue por cerca de arame pelo rumo de 16°38'56"NE aos 108,75 metros, até o marco 4, onde encontra o início desta descrição perimétrica. (Redação dada pela Lei nº **6838/2023**)

§ 2º A área prevista no § 1º, deste artigo, será utilizada especificamente para a edificação das novas sedes dos Poderes Executivo e Legislativo Municipais, não podendo ter sua destinação alterada.

§ 3º Após a permuta, à área adquirida pelo Município de Araguari será afetada e caracterizada como área institucional de uso especial do patrimônio administrativo como medida compensatória pelas áreas alienadas descritas no art. 1º desta Lei.

§ 4º Os valores das áreas, objeto da presente permuta, são os constantes dos Laudos de Avaliações emitidos pela "Comissão Permanente de Avaliação da Administração Municipal", com fundamentação técnica e subscrição dos seus membros.

Art. 4º A empresa AGADÊ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pagará ao Município de Araguari o valor de R\$ 78.225,63 (setenta e oito mil, duzentos e vinte e cinco reais e sessenta e três centavos), a título de torna em dinheiro, em razão da diferença da avaliação dos bens imóveis a serem permutados, que serão recolhidos através de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda, a ser depositado na conta do Fundo Municipal do Patrimônio Imobiliário, antes de lavrada a respectiva escritura pública conclusiva do negócio jurídico.

Art. 5º As despesas decorrentes da lavratura da escritura de permuta, bem como de seu registro junto à circunscrição imobiliária competente, averbações e demais atos necessários, serão encargos de cada permutante quanto à área adquirida para si, através da alienação de que trata a presente Lei.

Art. 6º Passam a ser partes integrantes desta Lei as cópias das certidões de registro dos imóveis a serem permutados, memoriais descritivos, plantas planimétricas e as avaliações dos imóveis pela Comissão Permanente de Avaliação da Administração Municipal, instituída pelo Decreto Municipal nº **262**, de 24 de novembro de 2021.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, de forma específica a Lei nº **6.148**, de 21 de fevereiro de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 8 de fevereiro de 2022.

Renato Carvalho Fernandes

Prefeito

Marcos Vinicius de Lima Rodrigues

Secretário de Administração

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

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 23/10/2023

