



Mensagem GAPER nº 48/2022

Betim, 23 de março de 2022.

Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei incluso que "DESAFETA E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PERMUTAR AS ÁREAS ESPECIFICADAS NESTA LEI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Este Projeto de Lei, surgiu do interesse do empreendimento, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, em permutar a área de 2.094,58 m² (dois mil, noventa e quatro metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), do Lote nº 02, da Quadra nº 02, desmembrada do Bairro Fazenda Baú, em Betim/MG, referente à Gleba nº 02, situada no lugar denominado "Cachoeira e Boa Vista", Matrícula nº 145.889, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, que foi avaliado em R\$ 408.443,10 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e dez centavos), pela Comissão Municipal de Avaliação e Perícias de Bens Imóveis de Betim, no Processo Administrativo nº 38.615/2021.

Ademais, o presente Projeto de Lei, atenderá o interesse público, pois irá possibilitar a melhoria na qualidade de vida dos munícipes, com a implantação do Bairro Fazenda do Baú, elevando o número de empregos para a coletividade, bem como, a arrecadação de impostos, reduzindo os problemas de desemprego e violência no município de Betim.

Acrescido a isso, o interesse público e a responsabilidade do Município com a melhoria na qualidade de vida das pessoas devem sempre prevalecer, bem como, o desenvolvimento ordenado do Município.





Desse modo, diante da razão exposta, pedimos o voto favorável dos nobres membros dessa Câmara de Vereadores, por se tratar de assunto urgente e de relevante interesse público.

Considerando a relevância da matéria, solicito urgência na apreciação deste Projeto de Lei, nos termos do art. 86, da Lei Orgânica do Município de Betim.

Sirvo-me da oportunidade, para apresentar a Vossa Excelência e aos demais Vereadores as expressões de meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Vittorio Mediolli
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Kleber Eduardo de Sousa Rezende
Presidente da Câmara Municipal de Betim-MG



**PROJETO DE LEI Nº 84, DE 23 DE MARÇO DE 2022.****DESAFETA E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PERMUTAR A ÁREA ESPECIFICADA NESTA LEI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado ao Município, desafetar e permutar a área de 2.094,58 m² (dois mil e noventa e quatro metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), do Lote nº 02, da Quadra nº 02, desmembrada do Bairro Fazenda Baú, em Betim/MG, referente à Gleba nº 02, situada no lugar denominado "Cachoeira e Boa Vista", Matrícula nº 145.889 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado em R\$ 408.443,10 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e dez centavos), pela Comissão Municipal de Avaliação e Perícias de Bens Imóveis de Betim, conforme Laudo de Avaliação, contido no Processo Administrativo nº 38.615/2021, pelas obrigações cumulativas descritas no art. 2º desta Lei, com a permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28.

Art. 2º A permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, com a permuta, se compromete a realizar as seguintes obrigações cumulativas:

I - execução da implantação de parte da infraestrutura do Bairro Fazenda do Baú, no montante de R\$ 408.443,10 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e dez centavos).





II - execução das obras, através de profissional habilitado, observando as normas municipais, estaduais e federais em vigor.

§1º Fica definido, que o valor total a ser gasto pela permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, com o cumprimento das obrigações descritas nos incs. I e II, deste artigo, será de, R\$ 408.443,10 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e dez centavos).

§2º Fica determinado, que a permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, não fará jus a quaisquer valores superiores gastos com as obras descritas nos incs. I e II, deste artigo.

Art. 3º Fica autorizada, a modificação do Plano Diretor de Betim, para concretizar o desmembramento da área verde a ser permutada.

Art. 4º Fica permitido ao Município, desde a publicação da sanção da presente Lei, outorgar a permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, a posse da área descrita no art. 1º, desta Lei.

Parágrafo único. A Escritura Definitiva de Permuta, somente será outorgada após a comprovação das obrigações cumulativas descritas no art. 2º, desta Lei.

Art. 5º Fica determinado, que a permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, transferirá ao município de Betim, por meio de Escritura de Permuta, todo domínio, posse, direito, ação e propriedade relativos as obrigações cumulativas descritas nos incs. I e II, do art. 2º, desta Lei.

Art. 6º Fica definido, que a permutante, Tourão Furgões LTDA, CNPJ sob nº 03.651.861/0001-28, arcará com as custas, emolumentos e os





impostos dos Cartórios de Registro de Notas e do Serviço Registral Imobiliário, bem como, com os custos da conclusão da Escritura de Permuta.

Art. 7º Fica determinado que o descumprimento das obrigações descritas nos incs. I e II, do art. 2º, desta Lei, irá ensejar a reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, sem qualquer indenização.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 23 de março de 2022.


Vittorio Mediolli

Prefeito Municipal-





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação e Perícias de Bens Imóveis do município de Betim, nomeada pelo Prefeito através da Portaria GAPR Nº 059 de 04 de fevereiro de 2021, atendendo ao Memorando de nº 331/2021, utilizando da vistoria realizada feita no dia 19 de janeiro de 2021, no Lote 02 da Quadra 02, situado no local denominado "Cachoeira e Boa Vista", a ser desmembrado da gleba 02, matrícula de nº 145.889, do serviço registral imobiliário da comarca de Betim, com vista a instruir processo, avaliou os respectivos lotes conforme tabela abaixo. Cumpre informar que consta no item XI o intervalo de valores admissíveis conforme preconiza a NBR 14.653-2.

- Valor Calculado - Lote 02 da Quadra 02 = R\$430.310,52

- **Valor Total Adotado = R\$430.311,00**

(Quatrocentos e trinta mil, trezentos e onze reais).

Betim, 25 de fevereiro de 2022.

MARIA VITÓRIA MARTINS OLIVEIRA
CPF - 087.074.766-55

LIDIANE MIRIAN CORNÉLIO DE FREITAS
MAT - 105259-4

ANA PAULA DA SILVA
MAT - 104225-4



APOIO TÉCNICO:

MAURO BERNARDINO DO NASCIMENTO LINO
ENG. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA-MG 103.716/D





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em resposta ao Despacho 331/2021.

Este laudo foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e foi utilizado o *Software SisDEA* para o tratamento científico dos dados através da Inferência Estatística.

I- OBJETIVO / FINALIDADE

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado¹ para fins de instruir processo, no local denominado “Cachoeira e Boa Vista”, neste Município.

II- PROPRIETÁRIO

Município de Betim.

¹ Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR-14.653).

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
J
A
P
dme



III- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para execução do presente laudo, foram utilizados os dados e informações fornecidas e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Documentação fornecida:

- Matrícula em anexo;
- Levantamento topográfico em anexo.

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

Levamos em consideração para efeito de cálculo, a área individual do Lote 02 da Quadra 02 de 2.094,58m², apresentadas por meio do levantamento topográfico citado acima.

Por fugirem do escopo do presente trabalho, não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, irregularidade fiscal, penhoras, hipoteca, leasing, providências de ordem jurídico-legal.

Os signatários atestam que não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.

IV- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada uma vistoria no imóvel objeto da solicitação no dia 19 de janeiro de 2021, às 14:00hs pelos membros desta comissão.

O imóvel vistoriado trata-se do Lote 02 da Quadra 02, situado no local denominado "Cachoeira e Boa Vista", neste Município.

CÓPIA

[Handwritten signatures and initials]



V- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – Descrição da área Lote 02 da Quadra 02

- Aproveitamento = Industrial;
- Topografia = Plano/Semiplano;
- Área do terreno = 2.094,58m²;
- Formato do terreno = irregular;
- Superfície = seca;

5.2 – Descrição da Região

- Metropolitana;
- Situado a 4,00 km do Centro comercial de Betim;
- Fácil acesso pela BR 381 / BR 262 e Rua Rio Doce;
- Regiões vizinhas: Bairro Morada do Trevo, Cidade Verde, Pingo D'água, Pedreira, Brasileira e Casa Amarela.

5.3 – Descrição da infraestrutura urbana

O bairro não possui infraestrutura urbana completa em boa parte da região com pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, água, drenagem pluvial, telefone, coleta de lixo, rede de telefonia e linha de ônibus.

VI- METODOLOGIA E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a avaliação da área em questão, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa de valores no mercado imobiliário e tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme o item 8.2.1 da NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por se tratar do Método que melhor representa o mercado imobiliário de terrenos urbanos, e é compatível com a natureza do bem avaliado. A finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis estão em

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
- A large stylized signature at the top right.
- The initials "AR" below it.
- The signature "Jime" at the bottom left.
- A black rectangular stamp at the bottom right.



conformidade com o item 6.6 da NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) da ABNT.

No desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios, foram realizados os seguintes procedimentos, descritos nos itens 7 e 8 da NBR 14.653-2 da ABNT:

- Análise do MEMORANDO de nº 331/2021;
- Vistoria do imóvel com tomada de fotografias;
- Levantamento de dados de campo;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento científico dos dados pesquisados;
- Análise do diagnóstico do mercado;
- Determinação do valor do terreno;
- Elaboração final do laudo.

VII- DETALHAMENTO DA PESQUISA

7.1 - Memorial Analítico:

Após a vistoria no imóvel avaliando e verificar suas características de posição, topografia, infraestrutura da região, predominância da ocupação da região e outros fatores influenciáveis na determinação do seu valor, executou-se a pesquisa de dados no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando, com contato direto com proprietários de imóveis e imobiliárias, para imóveis com a mesma tipologia, ofertados e/ou transacionados, em valores à vista, na qual foram consideradas como corretas as informações fornecidas por terceiros de boa fé.

7.2 - Pesquisa de Valores:

Para a avaliação da área em questão foi realizada uma pesquisa com 57 (cinquenta e sete) dados, sendo efetivamente utilizados 33 (trinta e três) dados, no mercado imobiliário para valores de terrenos em oferta na região de Betim/MG, que se encontra no Anexo 1 do laudo.

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
ju
R
dure



VIII- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da presente avaliação está enquadrada nos seguintes graus:

- a) **Fundamentação:** A avaliação do terreno atingiu o Grau I de Fundamentação no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por Metodologia Científica, utilizando a Inferência Estatística para tratamento dos dados, conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT.
- b) **Precisão:** A avaliação do terreno atingiu o Grau de Precisão III no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por Metodologia Científica, utilizando a Inferência Estatística para tratamento dos dados, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT.

IX- DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Durante a pesquisa de mercado foi verificado um número grande de ofertas para terrenos na região de Betim/MG, com uma absorção média de 24 meses dos imóveis ofertados.

O mercado imobiliário apresenta uma demanda retraída de imóveis do tipo lote na região de Betim/MG, em função da conjuntura econômica atual do País.

Devido a estes fatores consideramos que o mercado imobiliário atual para imóveis do tipo localizados na região de Betim/MG, possui uma liquidez baixa.

X- TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS PESQUISADOS

O valor de mercado de um bem é alcançado em função das variáveis que influenciam neste valor, chamadas de variáveis independentes. A variável que se quer determinar é chamada de variável dependente.

Na presente avaliação foram adotadas as seguintes variáveis:

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top right.
Below it, the initials "All" and "P".
At the bottom right, the signature "clim" and a black rectangular stamp.



10.1 - Descrição das Variáveis:

Área Total (m²): Variável independente quantitativa, relativa à área do terreno. Dada em metros quadrados.

Localização: Variável independente qualitativa, código alocado, relativa à característica da localização do terreno, sendo:

- 1= Regular;
- 2= Boa.

Índice IPTU: Variável independente proxy, relativa ao índice de IPTU dos terrenos participantes no modelo das amostras, sendo:

BAIRRO	ÍNDICE IPTU
AROEIRAS	R\$62,50
BANDEIRINHAS	R\$87,50
BETIM INDUSTRIAL	R\$125,00
CAPELINHA	R\$75,00
CASA AMARELA	R\$75,00
CHACARA	R\$200,00
CIDADE VERDE	R\$83,00
CRUZEIRO DO SUL	R\$76,00
DOM BOSCO	R\$138,50
DUQUE DE CAXIAS	R\$76,00
ESTANCIA DO SERENO	R\$41,50
JARDIM ALTEROSAS	R\$125,00
JARDIM PIEMNOT	R\$200,00

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "J. A. S.". Below it, the initials "R. M.". At the bottom, the word "chaves" is written in cursive.



JARDIM TERESÓPOLIS	R\$75,00
LARANJEIRAS	R\$150,00
NITEROI	R\$150,00
PARQUE DAS INDUSTRIAS	R\$100,00
PAULO CAMILO	R\$87,50
PETROPOLIS	R\$150,00
PRESIDENTE KENNEDY	R\$75,00
SANTO ANTONIO - VILA BOA ESPERANÇA	R\$150,00
SÃO LUIS	R\$87,50
SENHORA DAS GRAÇAS	R\$176,00
TERESÓPOLIS	R\$75,00
VILA CRISTINA	R\$125,00
VILA TRIANGULO	R\$200,00

Valor unitário (R\$/m²): Variável dependente quantitativa, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total.

Além das variáveis independentes apresentada acima, também foram testadas inicialmente as variáveis, **Infra Estrutura** (numérica – qualitativa dicotômica – 01 - Parcial, 02 - Completa) e **Topografia** (numérica – qualitativa dicotômica – 01 – Aclive/Declive, 02 – Plano/Semiplano), que após análise preliminar foram descartadas, por atribuir características ao modelo que inviabilizaria sua fundamentação.

CÓPIA

clung

clung



10.2 - Modelo de Regressão adotado:

Valor unitário = $e^{(+ 5,750418151 - 0,02479684539 * \ln (\text{Área total}) + 1,15403859 * \text{Localização} - 86,0607749 / \text{Índice IPTU})}$

10.3 - Intervalos de Confiança – Lote 02 da Quadra 02:

É determinado pela aplicação do tratamento científico dos dados, através de Inferência Estatística, conforme o Anexo 2 do laudo:

Imóvel avaliando com as seguintes variáveis independentes:

- Área = 2.094,58m²
- Localização = 1 (regular)
- Índice IPTU = R\$62,50 (sessenta e dois reais, cinquenta centavos)

Vmédio = R\$205,44/m²

Intervalo de Confiança:

Vmáx = R\$226,76/m²

Vmín = R\$186,12/m²

O intervalo de confiança possui uma amplitude total de 19,78%.

10.4 - Campo de Arbítrio – Lote 02 da Quadra 02:

O Campo de Arbítrio está limitado à semi-amplitude de 15% em torno da média, conforme NBR 14.653-2 da ABNT.

Desta forma temos o Campo de Arbítrio:

Vmáx = R\$236,26/m²

Vmín = R\$174,62/m²

CÓPIA

Handwritten signature

Handwritten signature





10.5 - Valor arbitrado para o terreno – Lote 02 da Quadra 02:

Para a determinação do valor final da área, foi adotado o valor médio de R\$205,44/m².

10.6 - Do cálculo:

No tratamento científico dos dados pesquisados, foram utilizadas as seguintes especificações:

- Configuração da pesquisa: Usuário ($1/x$; $\ln(x)$; x^2 ; $x^{1/2}$);
- Modelo 09.

XI- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS

- Valor Mínimo = $2.094,58\text{m}^2 \times 174,62/\text{m}^2 = \text{R}\$365.755,56$

- **Valor Mínimo = R\$365.755,56**

- Valor Médio = $2.094,58\text{m}^2 \times 205,44/\text{m}^2 = \text{R}\$430.310,52$

- **Valor Médio = R\$430.310,52**

- Valor Máximo = $2.094,58\text{m}^2 \times 236,26/\text{m}^2 = \text{R}\$494.865,47$

- **Valor Máximo = R\$494.865,47**

XII- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Determinação do valor de mercado da área total de $2.094,58\text{m}^2$, situado na situado no local denominado "Cachoeira e Boa Vista", neste Município de Betim/MG.

- Valor Médio = $2.094,58\text{m}^2 \times 205,44/\text{m}^2 = \text{R}\$430.310,52$

- Valor Médio = R\$430.310,52

- **Valor Adotado = R\$430.311,00**

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO = R\$430.311,00
(Quatrocentos e trinta mil, trezentos e onze reais).

Obs.: A avaliação tem como base o mês de fevereiro de 2021.

CÓPIA

Handwritten signature and initials.



194

XIII- ANEXOS

- Anexo 1 – Pesquisa de Valores;
- Anexo 2 – Inferência Estatística;
- Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Imóvel;
- Anexo 4 – Levantamento Topográfico;
- Anexo 5 – Foto Aérea do Imóvel;

XIV- ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários os membros desta Comissão colocam-se à inteira disposição.

Betim, 25 de fevereiro de 2022.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE BETIM/MG

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
clume
su
P

ESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/M

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Índice IPTU	Valor do terreno (R\$)	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²) ajustado f=0,90	Fonte	Telefone	Status
01	RUA DEZESSETE	CRUZEIRO DO SUL	21.600,00	REGULAR	PARCIAL	PLANO/SEMI PLANO	R\$76,00	1.200.000,00	55,56	50,00	RC Negócios Imobiliários	(31) 99704-1158	Não Utilizado
02	BR 381	DOM BOSCO	5.311,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$138,50	8.700.000,00	1.638,11	1.474,30	Fox Netimóveis	(31) 99896-1100	Utilizado
03	VIA EXPRESSA	DUQUE DE CAXIAS	6.263,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$76,00	5.800.000,00	926,07	833,47	Fox Netimóveis	(31) 99896-1100	Utilizado
04	RUA TUPIS	VILA CRISTINA	5.418,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$125,00	2.200.000,00	406,05	365,45	Granville Netimóveis	(31) 2565-4444	Utilizado
05	JARDIM ALTEROSAS	JARDIM ALTEROSAS	3.875,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	1.800.000,00	464,52	418,06	MASTER IMÓVEIS	(31) 3032-8787	Utilizado
06	RUA MIGNONETE	JARDIM ALTEROSAS	3.494,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	1.500.000,00	429,31	386,38	ESCRITORIOS VICENTE ARAUJO	(31) 3593-0900	Utilizado
07	AV MIOSOTIS	DUQUE DE CAXIAS	3.504,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$76,00	1.800.000,00	513,70	462,33	ESCRITORIOS VICENTE ARAUJO	(31) 3593-0900	Não Utilizado
08	RUA SARZEDO	BETIM INDUSTRIAL	4.725,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	1.727.000,00	365,50	328,95	SANCRUZA CONSULTORIA IMOBILIARIA	(31) 2116-1099	Utilizado
09	AV MARCO TULIO ISAAC	BETIM INDUSTRIAL	25.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	37.500.000,00	1.500,00	1.350,00	CARLOS IMOVEIS LTDA - EPP	(31) 3224-2400	Utilizado
10	RUA GRÃO MONGOL	NITEROI	61.000,00	REGULAR	PARCIAL	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	12.268.200,00	201,12	181,01	VICENTE ARAUJO	(31) 3593-0900	Não Utilizado
11	RUA SÃO TARCISIO	PRESIDENTE KENNEDY	11.000,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$75,00	1.600.000,00	145,45	130,91	Factorial Imóveis	(31) 3471-6987	Não Utilizado
12	PARQUE DAS INDUSTRIAS	PARQUE DAS INDUSTRIAS	77.348,52	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$100,00	30.165.720,00	390,00	351,00	D-Filippo Netimóveis	(31) 3304-9999	Utilizado
13	AV BANDEIRANTES	CHACARA	11.381,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	12.000.000,00	1.054,39	948,95	CASA MINEIRA	(31) 2533-3000	Não Utilizado
14	RUA DELFINA	BETIM INDUSTRIAL	7.720,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	7.700.000,00	997,41	897,67	CASA MINEIRA	(31) 2533-3000	Não Utilizado
15	AV MARCO TULIO ISAAC	VILA TRIANGULO	19.985,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	32.000.000,00	1.601,20	1.441,08	Bonsucesso Corretora	(31) 3422-7979	Utilizado
16	AV JOSE INACIO FILHO	SENHORA DAS GRAÇAS	8.658,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$176,00	5.200.000,00	600,60	540,54	Prolar Netimóveis	(31) 3503-7777	Utilizado
17	AV MARCO TULIO ISAAC	BETIM INDUSTRIAL	25.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	37.500.000,00	1.500,00	1.350,00	CARLOS IMOVEIS LTDA	(31) 3224-2400	Utilizado
18	AV MARCO TULIO ISAAC	PARQUE DAS INDUSTRIAS	19.985,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$100,00	32.000.000,00	1.601,20	1.441,08	BH BROKERS	(31) 3262-2025	Não Utilizado
19	AV MARCO TULIO ISAAC	PARQUE DAS INDUSTRIAS	75.937,00	BOA	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$100,00	34.171.650,00	450,00	405,00	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455	Não Utilizado
20	VIA EXPRESSA	CAPELINHA	26.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$75,00	13.000.000,00	500,00	450,00	BH BROKERS	(31) 3262-2025	Não Utilizado
21	LARANJEIRAS	LARANJEIRAS	3.056,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	1.580.000,00	517,02	465,31	Prolar Netimóveis	(31) 3479-8888	Utilizado
22	AV MARCO TULIO ISAAC	PARQUE DAS INDUSTRIAS	4.956,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$100,00	6.195.000,00	1.250,00	1.125,00	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455	Utilizado

CÓPIA

clm

ESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/M

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Índice IPTU	Valor do terreno (R\$)	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²) ajustado I=0,90	Fonte	Telefone	Status
23	AV MARCO TULIO ISAAC	CHACARA	5.554,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	9.441.800,00	1.700,00	1.530,00	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 99602-3600	Utilizado
24	RUA SALDANHA MARINHO	PETROPOLIS	7.233,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	2.550.000,00	352,55	317,30	LAR Imóveis Nova Sulça	(31) 2129-2001	Não Utilizado
25	RUA GRACYRA RESSE DE GOUVEA	JARDIM PIEMNOT	19.700,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	28.000.000,00	1.421,32	1.279,19	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	Não Utilizado
26	RUA TRANSBRASIL	JARDIM PIEMNOT	2.546,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	2.099.500,00	824,63	742,16	Sancruza Netimóveis	(31) 2116-1009	Não Utilizado
27	ESTRADA DE MARIO CAMPOS	BANDEIRINHAS	7.200,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$87,50	750.000,00	104,17	93,75	DO CARMO IMOBILIARIA	3160-8423	Não Utilizado
28	ESTRADA DO CONTORNO	PAULO CAMILO	50.000,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$87,50	11.200.000,00	224,00	201,60	Porto Real Netimóveis	(31) 3048-3099	Não Utilizado
29	DISTRITO INDUSTRIAL	AROEIRAS	20.000,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$62,50	4.000.000,00	200,00	180,00	Centure Imóveis	(31) 3274-1710	Não Utilizado
30	RODOVIA BR-381	JARDIM TERESÓPOLIS	9.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$75,00	7.200.000,00	800,00	720,00	Carlos Imóveis Ltda	(31) 3224-2400	Utilizado
31	RUA SANTA HELENA	PAULO CAMILO	5.390,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$87,50	1.500.000,00	278,29	250,46	Prolar Netimóveis	(31) 3503-7777	Utilizado
32	Rua Toyota	Jardim Piemont	1.000,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	R\$750.000,00	750,00	675,00	Master Imóveis	(31) 3032-8787	Utilizado
33	Rua das Andorinhas	Laranjeiras	1.080,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$150,00	R\$750.000,00	694,44	625,00	Master Imóveis	(31) 3032-8787	Não Utilizado
34	Jardim Piemont	Jardim Piemont	1.221,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$200,00	R\$630.000,00	515,97	464,37	Edificar Netimóveis	(31) 3391-7800	Não Utilizado
35	Rua Gracya Resse de Gouveia	Jardim Piemont	1.600,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	R\$1.090.000,00	681,25	613,13	Céu-Lar Netimóveis	(31) 3293-3434	Utilizado
36	RUA ALECRIM	TERESÓPOLIS	2.400,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$75,00	R\$1.490.000,00	620,83	558,75	ALFENAS IMOVEIS	(31) 3395-1611	Não Utilizado
37	Rua Botumirim	Santo Antônio - Vila Boa Esperança	2.903,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	R\$1.300.000,00	447,81	403,03	Beltrão Neto	(31) 2535-1707	Utilizado
38	RUA BARRA LONGA	SÃO LUIS	2.984,56	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$87,50	R\$1.910.000,00	639,96	575,96	Porto Real Netimoveis	(31) 999062291	Não Utilizado
39	RUA PARACATU	VILA CRISTINA	3.000,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$125,00	R\$1.480.000,00	493,33	444,00	MIS CASAS	(31) 99817-7516	Utilizado
40	Rua Dona Amélia	Laranjeiras	3.056,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	R\$1.580.000,00	517,02	465,31	Prolar Netimóveis	(31) 3479-8888	Utilizado
41	RUA MIGNONETE	JARDIM ALTEROSAS	3.494,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	R\$1.500.000,00	429,31	386,38	ESCRITORIOS VICENTE ARAUJO	(31) 3593-0900	Utilizado
42	AV MIOSOTIS	DUQUE DE CAXIAS	3.504,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$57,50	R\$1.800.000,00	513,70	462,33	ESCRITORIOS VICENTE ARAUJO	(31) 3593-0900	Não Utilizado
43	RODOVIA BR-381	DOM BOSCO	3.700,00	BOA	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$138,50	R\$8.000.000,00	2.162,16	1.945,95	ELDORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(31) 99187-1416	Não Utilizado
44	JARDIM ALTEROSAS	JARDIM ALTEROSAS	3.875,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$125,00	R\$1.800.000,00	464,52	418,06	MASTER IMÓVEIS	(31) 3032-8787	Utilizado

CÓPIA

Uma

[Assinatura]

ESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/AL

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Índice IPTU	Valor do terreno (R\$)	Valor (R\$ / m²)	Valor (R\$ / m²) ajustado f=0,90	Fonte	Telefone	Status
45	Rua Santa Helena	Paulo Camilo	3.890,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$87,50	R\$1.500.000,00	385,60	347,04	Master Imóveis	(31) 3032-8787	Utilizado
46	RODOVIA BR-381	DOM BOSCO	5.311,00	BOA	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$138,50	R\$8.700.000,00	1.638,11	1.474,30	FOX NETIMOVEIS	(31) 3546-1500	Utilizado
47	Rua Santa Helena	Paulo Camilo	5.390,00	REGULAR	COMPLETA	ACLIVE / DECLIVE	R\$87,50	R\$2.000.000,00	371,06	333,95	Prolar Netimóveis	(31) 3479-8888	Utilizado
48	RUA TUPIS	VILA CRISTINA	5.418,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	R\$2.200.000,00	406,05	365,45	Granville Netimóveis	(31) 2565-4444	Utilizado
49	VIA EXPRESSA	DUQUE DE CAXIAS	6.263,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$76,00	R\$5.800.000,00	926,07	833,47	Fox Netimóveis	(31) 99896-1100	Utilizado
50	Rua Pindaibas	Santo Antônio - Vila Boa Esperança	7.300,00	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$150,00	R\$3.200.000,00	438,36	394,52	VLX Negocios	(31) 3398-2988	Utilizado
51	RODOVIA BR-381	Jardim Piemont	10.600,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$200,00	R\$16.000.000,00	1.509,43	1.358,49	CARLOS IMOVEIS LTDA	(31) 3224-2400	Utilizado
52	RODOVIA BR-381	PAULO CAMILO	24.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$87,50	R\$9.600.000,00	400,00	360,00	MASTER IMOVEIS	(31) 3032-8787	Não Utilizado
53	AV MARCO TULIO ISAAC	BETIM INDUSTRIAL	25.000,00	BOA	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$125,00	R\$37.500.000,00	1.500,00	1.350,00	CARLOS IMOVEIS LTDA - EPP	(31) 3224-2400	Utilizado
54	PARQUE DAS INDUSTRIAS	PARQUE DAS INDUSTRIAS	77.348,52	REGULAR	COMPLETA	PLANO/SEMI PLANO	R\$100,00	R\$30.165.720,00	390,00	351,00	D-Filippo Netimóveis	(31) 3304-9999	Utilizado
55	AROEIRAS	FAZENDA DAS AROEIRAS	138.000,00	REGULAR	PARCIAL	ACLIVE / DECLIVE	R\$62,50	R\$27.600.000,00	200,00	180,00	Anuar Donato	(31) 3280-8000	Utilizado
56	AROEIRAS	FAZENDA DAS AROEIRAS	560.440,00	REGULAR	PARCIAL	ACLIVE / DECLIVE	R\$62,50	R\$28.000.000,00	49,96	44,96	Anuar Donato	(31) 3280-8000	Não Utilizado
57	Rua Alfredo Valeriani	CITROLANDIA	25.000,00	REGULAR	PARCIAL	PLANO/SEMI PLANO	R\$50,00	R\$8.750.000,00	350,00	315,00	Salão Imobiliário	(31) 98270-0518	Não Utilizado

CÓPIA

plene

R. R. S.



ANEXO 2

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

CÓPIA

chmg

[Handwritten signature]

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- TERRENOS AROEIRAS – LOTE 02 QUADRA 02

2) Data de referência:

- quinta-feira, 16 de dezembro de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	57
Dados utilizados no modelo:	33

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9845845 / 0.9812298
Coefficiente de determinação:	0.9694067
Fisher - Snedecor:	306.31
Significância do modelo (%):	0.01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
A
OK
clime
N

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11.672	3	3.891	306.307
Não Explicada	0.368	29	0.013	
Total	12.040	32		

1) Equação de regressão:

Valor unitário = $e^{(+5.750418151 - 0.02479684539 * \ln(\text{Área total}) + 1.15403859 * \text{Localização} - 86.0607749 / \text{Índice IPTU})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-1.21	23.48
Localização	x	27.50	0.01
Índice IPTU	$1/x$	-10.91	0.01
Valor unitário	$\ln(y)$	35.04	0.01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Localização	0.23	0.26
Índice IPTU	0.40	0.02
Valor unitário	0.01	0.22

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Índice IPTU	0.03	0.87
Valor unitário	0.90	0.98

Correlações parciais para Índice IPTU	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.38	0.90

CÓPIA

Chave

R

RESUMO DA REGRESSÃO

Modelo:

TERRENOS AROEIRAS – LOTE 02 QUADRA 02

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de dezembro de 2021

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.094,58m²
- Localização = 1,00 (Regular)
- Índice IPTU = R\$62,50
- Endereço = Lote 02 Quadra 02
- Bairro = FAZENDA DAS AROEIRAS
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (9,40%) = 186,12
- Médio = 205,44
- Máximo (10,38%) = 226,76

Valor Total

- Mínimo = 389.847,98
- Médio = 430.312,42
- Máximo = 474.976,89

Intervalo Predição

- Mínimo = 360.248,78
- Máximo = 514.002,52
- Mínimo (16,28%) = 171,99
- Máximo (19,45%) = 245,40

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 174,62
- RL Máximo = 236,26

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
A
du
P
dme



ANEXO 3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

CÓPIA

clime

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ENDEREÇO: LOTE 02 DA QUADRA 02

DATA: 19/01/2021

BAIRRO: CACHOEIRA E BOA VISTA

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

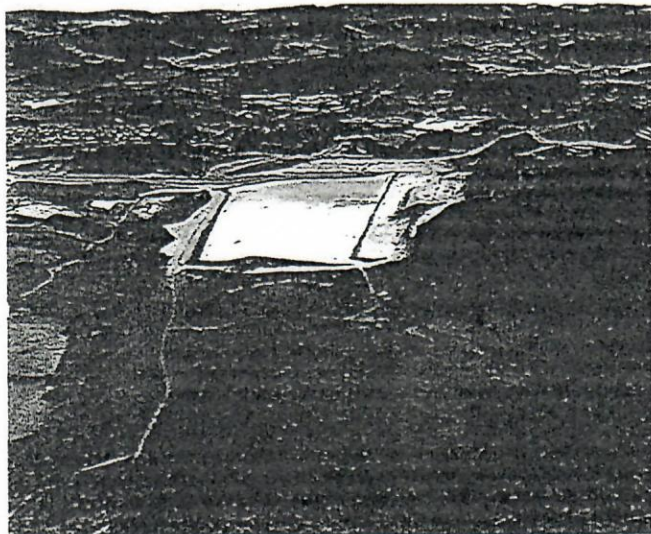


Foto 1

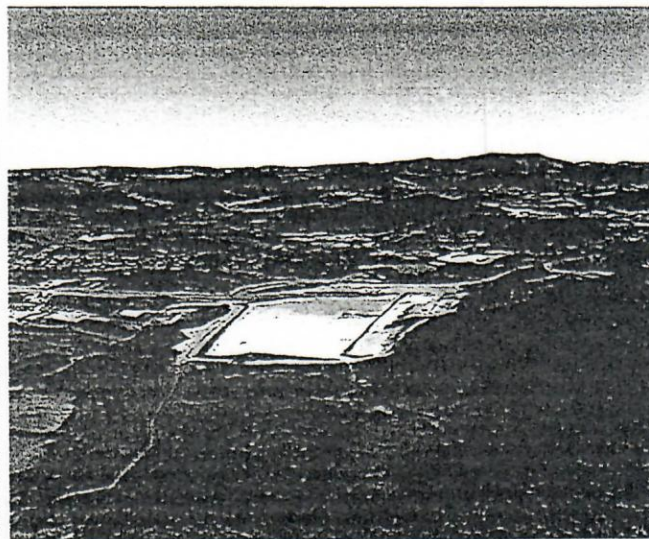


Foto 2

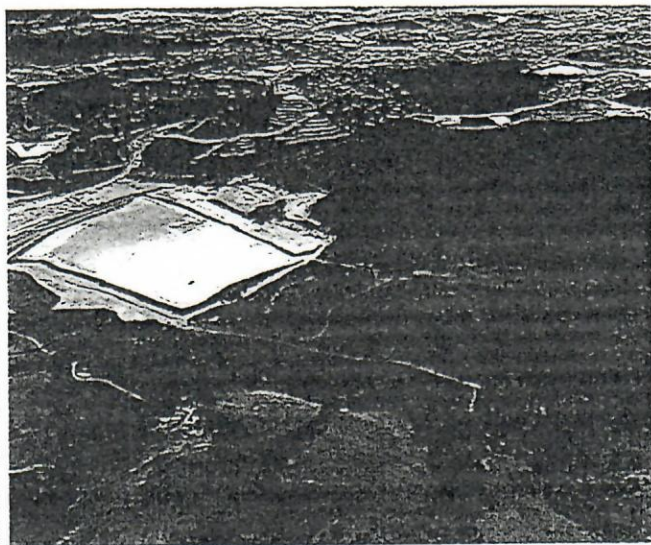


Foto 3

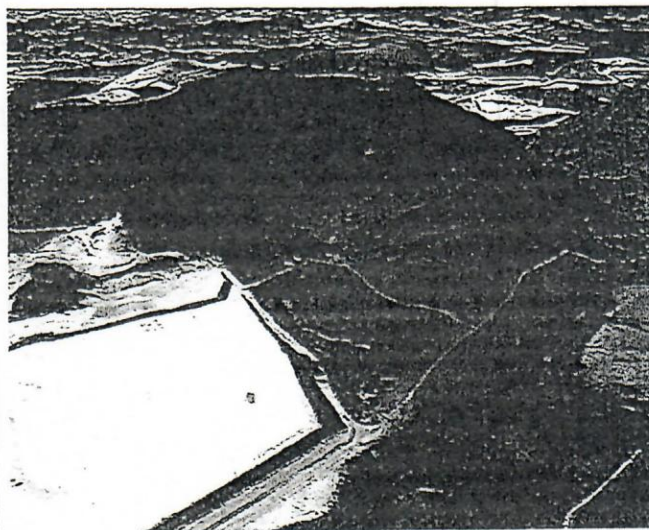


Foto 4

CÓPIA

Handwritten signature

Handwritten signature

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ENDEREÇO: LOTE 02 DA QUADRA 02

DATA: 19/01/2021

BAIRRO: CACHOEIRA E BOA VISTA

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

CÓPIA

Handwritten signature and initials

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ENDEREÇO: LOTE 02 DA QUADRA 02

DATA: 19/01/2021

BAIRRO: CACHOEIRA E BOA VISTA

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

CÓPIA

clm

P

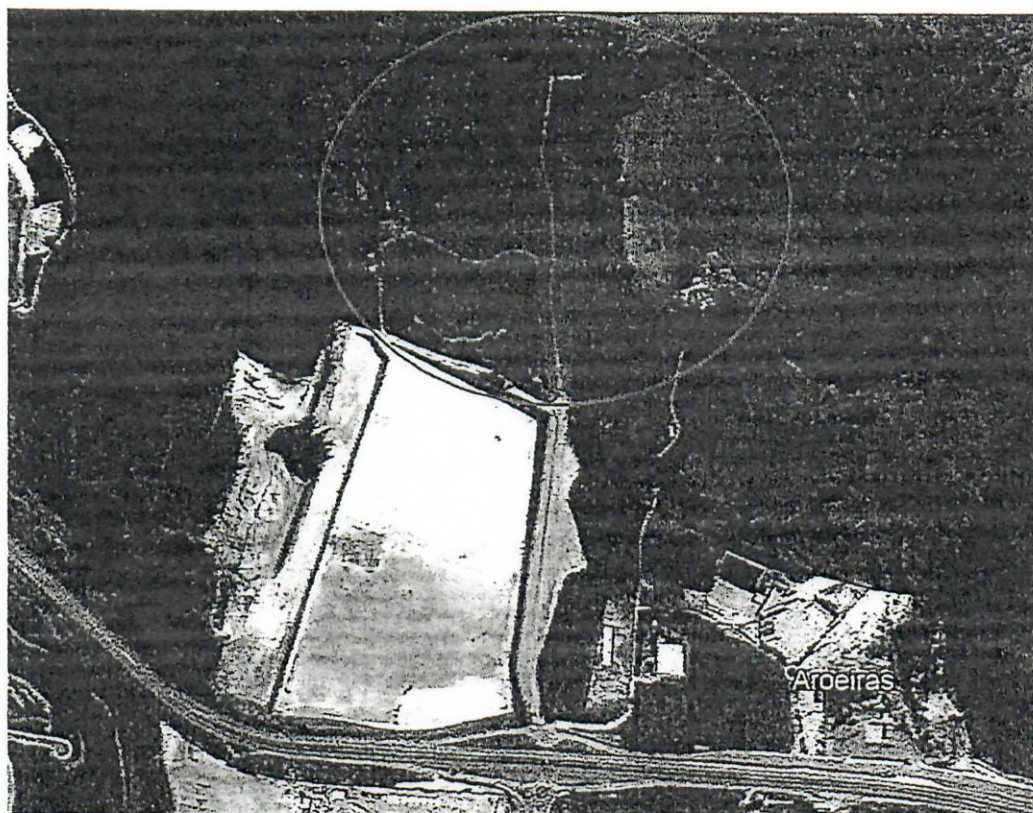


Foto aérea – Google Earth.



Foto aérea – Google Earth.

CÓPIA

Handwritten signatures and initials:
- A large stylized 'G' at the top.
- Below it, a signature that appears to be 'Chaves'.
- At the bottom, the initials 'R. P.'.