

Procuradoria-Geral do Município

pgm.normativos@betim.mg.gov.br

Telefone: (31) 3512-3342

R. Pará de Minas, 640, Brasília, Betim/MG - 32600-412



Mensagem GAP nº: 02/2026.

Betim, 06 de janeiro de 2026.

Senhor Presidente,

PL 030/2026



Protocolo: 068994



02/02/2026 08:30

Dir. Legislativa - Câmara Betim



Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei incluso, de autoria do Prefeito Municipal Heron Guimarães, que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A OUTORGAR A CONCESSÃO DE USO, DE IMÓVEL PÚBLICO, DESCRITO NESTA LEI, À ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB.".

Inicialmente, cumpre salientar que este Projeto de Lei, surgiu da necessidade de regularização do imóvel público composto pela área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, no Município de Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, por meio do Processo Administrativo nº 31.804/2025.

A Associação encontra-se na posse do referido imóvel há vários anos, exercendo no local atividade comercial por meio de trabalhadores do comércio informal, devidamente organizados por intermédio de entidade associativa regularmente constituída. A área em questão consolidou-se como relevante ponto de referência comercial no Município de Betim, atendendo diariamente milhares de consumidores e contribuindo significativamente para o dinamismo da economia local.



PREFEITURA DE BETIM



WWW.BETIM.MG.GOV.BR



Em continuidade aos requisitos legais, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, realizou a avaliação do imóvel, no dia 09 de junho de 2025, no qual emitiu o Laudo com o valor de R\$ 6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), conforme documento acostado ao Processo Administrativo nº 31.804/2025.

Foi exarado o Parecer Jurídico nº 1.137/2025, opinando pela dispensa do pagamento de encargos financeiros, tendo em vista a relevância da atividade exercida pela Requerente, no qual foi devidamente confirmada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Nesse sentido, foi firmado o Termo de Ajustamento Municipal nº 81/2025, publicado no Órgão Oficial no dia 14 de agosto de 2025, Edição nº 3212, formalizando a doação com encargos sociais para a Associação dos Vendedores Ambulantes de Betim, na ocasião, os encargos sugeridos consistem na continuidade da atividade econômica e comercial no local.

Entretanto, em razão da necessidade de alteração do instrumento, por acordo entre as partes, considerando a supremacia do interesse público, foi firmado o 1º Aditivo ao Termo de Ajustamento Municipal nº 81/2025, o qual alterou o objeto para Concessão de Uso, no prazo de 30 (trinta) anos à Associação.

Nesse ínterim, foi feito o Levantamento Topográfico da área ocupada pela Associação de 1.614,08m² (um mil, seiscentos e



Procuradoria-Geral do Município

pgm.normativos@betim.mg.gov.br

Telefone: (31) 3512-3342

R. Pará de Minas, 640, Brasília, Betim/MG - 32600-412



quatorze metros quadrados e oito decímetros quadrados), avaliada no importe de R\$ 5.328.287,91 (cinco milhões, trezentos e vinte e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos).

Desse modo, diante das razões expostas, pedimos o voto favorável dos nobres membros desta Câmara Municipal, por se tratar de assunto relevante e de interesse público.

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

Atenciosamente,

Heron Guimarães
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Edson Leonardo Monteiro dos Santos.

Presidente da Câmara Municipal de Betim/MG



PREFEITURA DE BETIM

WWW.BETIM.MG.GOV.BR



PROJETO DE LEI Nº

30/2026

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL A OUTORGAR A
CONCESSÃO DE USO, DE IMÓVEL
PÚBLICO, DESCRITO NESTA LEI, À
ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES
AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB.**

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

Art. 1º Autoriza o Poder Executivo Municipal outorgar a Concessão de Uso, de parte da Área 02, com 1.614,08m² (um mil, seiscentos e quatorze metros quadrados e oito decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, no Município de Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, por meio do Processo Administrativo nº 31.804/2025, à Associação dos Vendedores Ambulantes de Betim - ASSOVAMB.

§ 1º A Comissão Permanente de Avaliação e Perícias de Bens, por meio do Laudo Técnico às fls. 59/99 do Processo Administrativo nº 31.804/2025, avaliou em 09 de junho de 2025 o referido imóvel em R\$ 5.328.287,91 (cinco milhões, trezentos e vinte e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos).



PREFEITURA DE BETIM



WWW.BETIM.MG.GOV.BR



§ 2º O prazo da Concessão de Uso é de 30 (trinta) anos, a contar da autorização legislativa.

§ 3º A finalidade da referida Concessão de Uso consiste na continuidade da atividade econômica no local, pela Associação, possibilitando a geração de novos empregos e renda ao Município, tendo em vista a arrecadação de impostos como IPTU, ICMS e ISSQN, alavancando assim, a situação econômica do Município e proporcionando impacto social positivo.

Art. 2º Cumprirá a concessionária com os seguintes encargos:

I - manter a finalidade comercial no local, possibilitando a geração de novos empregos;

II - realizar a conservação do imóvel e suas benfeitorias, inclusive no que concerne aos tributos e encargos decorrentes da utilização do imóvel objeto da doação;

III - respeitar todas as normas vigentes, em especial, de construção e de ampliação fixadas pelo Município, inclusive junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMMAD e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDURB, arcando com todas as despesas de manutenção, de projeto de modificação, de ampliação, ou qualquer alteração pretendida, caso autorizadas pelo Município;

IV - arcar com todas as taxas de emolumentos cartorários relativos à Minuta de Concessão e a Escritura de Concessão, no Cartório





de Registro de Imóveis e no Tabelionato de Registro de Notas, deste Município.

Art. 3º Caberá a revogação da concessão, bem como a reversão do imóvel ao Patrimônio Público Municipal nos termos do art. 8º, da Lei Municipal nº 7.441, de 28 de dezembro de 2023, no caso de descumprimento do estabelecimento no Termo de Ajustamento Municipal - TAM nº 81/2025 e aditivos, e quaisquer determinações impostas nesta Lei.

Art. 4º Fica dispensada a licitação, para fins da concessão tratada nesta Lei, nos termos do art. 3º, da Lei Municipal nº 7.441, de 28 de dezembro de 2023.

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

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

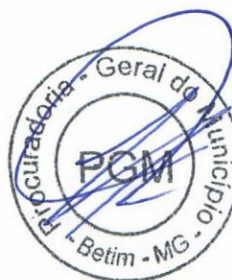
Prefeitura Municipal de Betim, 06 de janeiro de 2026.

Heron Guimarães

Prefeito Municipal

Joab Ribeiro Costa

Procurador-Geral do Município



PREFEITURA DE BETIM



WWW.BETIM.MG.GOV.BR



1º ADITIVO AO TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL Nº 81/2025.

TERMO DE AJUSTAMENTO
MUNICIPAL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BETIM,
POR MEIO DA
PROCURADORIA-GERAL DO
MUNICÍPIO, E A ASSOCIAÇÃO DOS
VENDEDORES AMBULANTES DE
BETIM - ASSOVAMB.

Aos 24 de novembro de 2025, compareceu perante a Procuradoria-Geral do Município, a **ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB**, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 05.867.090/0001-36, com sede à Rua Amin Fares Devian, nº 39, Centro - Betim/MG, neste ato representado pelo Diretor Presidente Gabriel Átila da Costa Lopes, brasileiro, portador do RG MG 14.523.768 SSP/MG, CPF nº 075.518.046-17, com endereço à Rua São Luiz, nº 139, Bairro Niterói, Betim/MG, doravante denominado **COMPROMISSÁRIA**, e **MUNICÍPIO DE BETIM**, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Heron Domingues Guimarães, e pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Joab Ribeiro Costa, doravante denominados **COMPROMITENTE**, para celebrarem o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**.

CONSIDERANDO que no dia 04 de agosto de 2025, foi celebrado entre o **COMPROMITENTE MUNICÍPIO DE BETIM** e a **COMPROMISSÁRIA ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB**, o Termo de Ajustamento Municipal nº 81/2025 entre o Município de Betim à qual tem como escopo a doação com encargos sociais da Area 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados),



situada no Bairro Centro, neste Município, registrado sob a Matrícula de nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, por meio do Processo Administrativo nº 31.804/2025;

CONSIDERANDO a necessidade de alterar o objeto do Termo de Ajustamento Municipal nº 81/2025, passando à ser a Concessão de Uso do imóvel público;

CONSIDERANDO que a alteração do objeto não gera prejuízos à parte COMPROMISSÁRIA, nem mesmo ao Município de Betim;

CONSIDERANDO que a COMPROMISSÁRIA manifestou anuência quanto à alteração do objeto do Termo, passando à ser Concessão de Uso;

CONSIDERANDO existência de uma Padaria Pública pertencente ao Município de Betim, no imóvel objeto deste Termo;

CONSIDERANDO que a Padaria Pública instalada no imóvel de Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, possui 283,55m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados);

CONSIDERANDO que a Concessão de Uso de bens imóveis, do patrimônio público municipal está autorizada na Lei Municipal nº 7.441, de 28 de dezembro de 2023;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar o Termo de Ajustamento Municipal, com a nova condição.

RESOLVEM celebrar, em comum acordo, o **1º ADITIVO AO TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**, firmado no dia 04 de agosto de 2025, nos seguintes termos:



CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Altera-se o item 1.1 e o subitem 1.1.1 da Cláusula Primeira - do Objeto, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

"1.1 O objeto deste TERMO é a Concessão de Uso, da área aproximada de 1.614,08m² (um mil, seiscentos e quatorze metros quadrados e oito décimos quadrados), composta pela Área 02, situada no Bairro Centro, Betim/MG, parte da Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliada no valor de R\$5.328.287,91 (cinco milhões trezentos e vinte e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025.

1.1.1 O prazo da Concessão de Uso do item 1.1 da Cláusula Primeira, é de 30 (trinta) anos, a contar da autorização legislativa, conforme previsão legal disposta no Art. 2º do Decreto Municipal nº 7.441/2023."

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

2.1 Altera o item 2.1, 2.5, 2.6 e 2.7, bem como acrescenta o item 2.8 e 2.9, da Cláusula Segunda - Das Obrigações da Compromissária, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

"2.1 A COMPROMISSÁRIA recebe em Concessão de Uso da área aproximada de 1.614,08m² (um mil, seiscentos e quatorze metros quadrados e oito décimos quadrados), composta pela Área 02, situada no Bairro Centro, Betim/MG, parte da Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado no valor de



R\$5.328.287,91 (cinco milhões trezentos e vinte e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025, cujo encargo encontra-se previsto no item 1.1.1, deste Termo.

2.5 A COMPROMISSÁRIA está expressamente proibida de ceder, no todo ou em parte, o imóvel objeto deste TERMO, que está sob o regime da Concessão de Uso, bem como transferir a terceiros os direitos decorrentes do presente instrumento, sem expressa autorização do **COMPROMITENTE**.

2.6 A COMPROMISSÁRIA está ciente que o descumprimento de qualquer Cláusula constante deste TAM – Termo de Ajustamento Municipal, implicará na imediata revogação do TERMO, com a consequente Reversão da Posse ao **COMPROMITENTE**, independente de Notificação, sem qualquer direito a ressarcimento, a indenização, a pagamentos ou retenções.

2.7 A COMPROMISSÁRIA se compromete em arcar com todos as taxas de emolumentos cartorários relativos à Minuta de Concessão de Uso e Escritura de Concessão de Uso do Imóvel, no cartório de Registro de Imóveis e no Tabelionato de Registro de Notas deste Município, podendo ser realizado pelo **COMPROMITENTE**, caso seja apresentada justificativa.

2.8 A COMPROMISSÁRIA está ciente que caso ocorra a realização de obras, deverá apresentar o projeto detalhado, devidamente aprovado pelos Órgãos Municipais, bem como deverá iniciar e terminar as construções e/ou reformas, acaso programadas, no prazo estipulado em instrumento



próprio, de acordo com o cronograma a ser apresentado e discutido pelas partes.

2.9 A COMPROMISSÁRIA está ciente que deverá observar as normas técnicas determinadas, as condições de higiene e segurança, bem como utilizar o imóvel para o fim a que se destina.”

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

3.1 Altera o item 3.1, 3.2 e 3.3, da Cláusula Terceira - Das Obrigações do Compromitente, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

“**3.1 O COMPROMITENTE** se compromete à outorgar a Concessão de Uso, da área aproximada de 1.614,08m² (um mil, seiscentos e quatorze metros quadrados e oito décimos quadrados), composta pela Área 02, situada no Bairro Centro, Betim/MG, parte da Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado no valor de R\$5.328.287,91 (cinco milhões trezentos e vinte e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, à **COMPROMISSÁRIA**, mediante a contrapartida estabelecida no item 1.1.1, deste Termo.

3.2 O COMPROMITENTE se compromete em enviar à Câmara Municipal de Betim, Projeto de Lei de Concessão de Uso da área objeto deste TERMO, para votação e posterior promulgação de Lei Municipal.



3.3 O COMPROMITENTE se compromete a expedir a Minuta de Escritura de Concessão de Uso, após a autorização legislativa."

CLÁUSULA QUARTA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

4.1 Altera o item 4.1, 4.2 e 4.3, da Cláusula Quarta - Das Obrigações Gerais, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

"**4.1** A Concessão de Uso, outorgada à **COMPROMISSÁRIA**, não se presta para garantir dívidas, de qualquer natureza, de responsabilidade da **COMPROMISSÁRIA**, ou de seus representantes, mesmo que tenha relação com as suas atividades direta ou indiretamente.

4.2 A **COMPROMISSÁRIA** está ciente e concorda que, ocorrendo a resolução do presente TERMO, qualquer tipo de edificação e/ou benfeitorias realizadas pelo mesmo no imóvel objeto desta concessão, com ou sem autorização do **COMPROMITENTE**, não serão indenizadas ou ressarcidas, muito menos removidas, incorporando-se às edificações acaso realizadas, ao patrimônio público municipal.

4.3 A **COMPROMISSÁRIA** está ciente que a Concessão de Uso do imóvel objeto deste Termo, não ensejará nenhuma indenização à empregados e similares, contratados pela mesma, para prestação de serviços afins, muito menos em razão de realização de obras necessárias, úteis ou voluptuárias, inclusive no que concerne à reparação das respectivas áreas objeto desta doação."



CLÁUSULA QUINTA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

5.1 Altera o item 6.1, da Cláusula Sexta - Do Prazo, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

“6.1 A presente Concessão de Uso, do imóvel público será outorgada pelo **COMPROMITENTE**, a partir da autorização legislativa e terá vigência por 30 (trinta) anos, conforme Artigo 2º da Lei Municipal nº 7.441, de 28 de dezembro de 2023.”

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

7.1 Acrescenta o subitem 8.3.5, da Cláusula Oitava - Da Rescisão, do Termo de Ajustamento Municipal, que passa a vigorar da seguinte forma:

“8.3.5 Em caso de paralisação das atividades, por tempo superior a 180 (cento e oitenta) dias, salvo se tal paralisação decorrer de fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, ou de ocorrência de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou fato da administração pública municipal, que dificulte, impeça ou restrinja a atividade normal da concessionária, ou por acordo entre as partes.”

CLÁUSULA OITAVA - DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL - TAM

8.1 Ficam ratificadas as demais cláusulas do TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL Nº 81/2025, celebrado no dia 04 de agosto de 2025, entre o **COMPROMITENTE** e a **COMPROMISSÁRIA**, em tudo que não foi alterado neste Termo Aditivo.



E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente **ADITIVO AO TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL Nº 81/2025** em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo, firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Betim, 24 de novembro de 2025.

HERON DOMINGUES GUIMARÃES
PREFEITO

JOAB RIBEIRO COSTA
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO

Gabriel Átila da Costa Lopes

GABRIEL ÁTILA DA COSTA LOPES
ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB



TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL Nº 81/2025.

TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE BETIM**, POR MEIO DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO, E A **ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB**.

Aos 04 de agosto de 2025, compareceu perante a Procuradoria-Geral do Município, a **ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB**, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 05.867.090/0001-36, com sede à Rua Amin Fares Devian, nº 39, Centro - Betim/MG, neste ato representado pelo Diretor Presidente Gabriel Átila da Costa Lopes, brasileiro, portador do RG MG 14523768 SSP MG, CPF nº 075.518.046-17, com endereço à Rua São Luiz, nº 139, Bairro Niterói, Betim/MG, doravante denominado **COMPROMISSÁRIA**, e **MUNICÍPIO DE BETIM**, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Heron Domingues Guimarães, e pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Joab Ribeiro Costa, doravante denominados **COMPROMITENTE**, para celebrarem o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**.

CONSIDERANDO que o Termo de Ajustamento Municipal, instituído por meio da Lei Municipal nº 5.480/2013, alterada pela Lei Municipal nº 5.616/2013, trata de instrumento por meio do qual se busca a adaptação da conduta dos interessados às exigências legais, para regularizar atos e procedimentos de entidades que possuam vínculo jurídico ou administrativo com a Administração Pública Direta e Indireta Municipal;



CONSIDERANDO que a Associação dos Vendedores Ambulantes de Betim - ASSOVAMB exerce atividade de natureza associativa e sem fins lucrativos, no qual tem a finalidade na execução de promover a função social do imóvel e garantir o sustento de mais de 200 (duzentas) famílias;

CONSIDERANDO que a Associação dos Vendedores Ambulantes de Betim - ASSOVAMB ajuizou a Ação de Usucapião Extraordinária, registrada sob o nº 6005879-40.2015.8.13.0027, em trâmite na Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim;

CONSIDERANDO que a referida demanda judicial encontra-se atualmente suspensa por iniciativa da Administração Pública, com o propósito de viabilizar a composição amigável do litígio, em busca de uma solução consensual, considerando a relevância socioeconômica exercida pelos vendedores ambulantes no desenvolvimento do Município de Betim;

CONSIDERANDO que a **COMPROMISSÁRIA**, manifestou interesse na doação da Area 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, neste Município, registrado sob a Matrícula de nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, por meio do Processo Administrativo nº 31.804/2025;

CONSIDERANDO que o imóvel é de propriedade do Município de Betim;

CONSIDERANDO que o imóvel foi avaliado em R\$ 6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), em 09 de junho de 2025, pela Comissão Permanente de Avaliação e Perícias de Bens Imóveis de Betim/MG, às fls.59/99, do Processo Administrativo 31.804/2025;



CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico manifestou-se acerca do interesse público na doação com encargos, opinando favoravelmente pela isenção dos encargos financeiros, através do Despacho acostado aos autos;

CONSIDERANDO que nas hipóteses de licitação dispensada, a Administração Pública não poderá realizar licitação, uma vez que a lei afasta a possibilidade de realização do procedimento;

CONSIDERANDO que o caso em tela, configura-se em licitação dispensada conforme preceitua o §6º, do art. 76, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021;

CONSIDERANDO os artigos 19 e 20, da Lei Orgânica do Município de Betim, preceituam sobre a alienação de bens públicos municipais;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 6.646, de 20 de dezembro de 2019, que estabelece as regras para doação com encargos realizadas pelo Município, em especial, em seu art. 2º;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 14.133/2019, em seu art. 76, preceitua que a doação deverá ser precedida mediante encargos;

CONSIDERANDO que o Parágrafo Único, da Lei Municipal nº 6.646, de 20 de dezembro de 2019, preceitua que *"Em casos de extraordinário interesse público, referentes à instalação no Município de atividades econômicas e sociais com relevantes impactos positivos, tecnicamente demonstrados, sobre a população local, poderá a Administração Pública deliberar pela redução ou isenção do percentual fixado sobre o valor do bem, referente à contrapartida."*

CONSIDERANDO que o Parecer Jurídico exarado no Processo Administrativo nº 31.804/2025, opinou pela dispensa do pagamento de encargos financeiros,



tendo em vista a relevância da atividade exercida pelo Requerente, no qual foi devidamente confirmada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

CONSIDERANDO que os encargos sugeridos à **COMPROMISSÁRIA**, consistem na continuidade do funcionamento da associação, no Município;

RESOLVEM celebrar, em comum acordo, com força de título executivo extrajudicial, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**, doravante denominado **TERMO**.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O objeto deste TERMO é a doação com encargos, da Área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado no valor de R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025.

1.1.1 Os encargos fixados à **COMPROMISSÁRIA** consistem na utilização do espaço existente para continuidade da atividade comercial já exercida no local.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

2.1 A **COMPROMISSÁRIA** recebe em doação da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado no valor de R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais),



pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025, cujo encargo encontra-se previsto no item 1.1.1, deste Termo.

2.2 A COMPROMISSÁRIA se compromete utilizar o espaço existente para continuidade da atividade comercial já exercida no local.

2.3 A COMPROMISSÁRIA se responsabiliza pela conservação do imóvel e suas benfeitorias, inclusive no que concerne aos tributos e encargos decorrentes da utilização do imóvel objeto da doação, sem nenhum ônus para o **COMPROMITENTE**.

2.4 A COMPROMISSÁRIA se compromete a respeitar todas as normas vigentes, arcando com todas as despesas de manutenção, de projeto de modificação, de ampliação, ou qualquer alteração pretendida, caso autorizadas pelo **COMPROMITENTE**.

2.5 A COMPROMISSÁRIA está expressamente proibida de ceder, no todo ou em parte, o imóvel objeto deste TERMO, que está sob o regime da doação, bem como transferir a terceiros os direitos decorrentes do presente instrumento, sem expressa autorização do **COMPROMITENTE**.

2.6 A COMPROMISSÁRIA está ciente que o descumprimento de qualquer Cláusula constante deste TAM – Termo de Ajustamento Municipal, implicará na imediata revogação do TERMO, com a consequente Reversão da Propriedade ao **COMPROMITENTE**, independente de Notificação, sem qualquer direito a ressarcimento, a indenização, a pagamentos ou retenções.

2.7 A COMPROMISSÁRIA se compromete em arcar com todos as taxas de emolumentos cartorários relativos à Minuta de Doação, Escritura de Doação e a Transferência do Imóvel, no cartório de Registro de Imóveis e no Tabelionato de Registro de Notas deste Município, podendo ser realizado pelo **COMPROMITENTE**, caso seja apresentada justificativa.



CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

3.1 O COMPROMITENTE se compromete doar com encargos, a Área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliado no valor de R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, à **COMPROMISSÁRIA**, mediante a contrapartida estabelecida no item 1.1.1, deste Termo.

3.2 O COMPROMITENTE se compromete em enviar à Câmara Municipal de Betim, Projeto de Lei de Doação com Encargos da área objeto deste TERMO, para votação e posterior promulgação de Lei Municipal.

3.3 O COMPROMITENTE se compromete a expedir a Minuta de Escritura de Doação, após a autorização legislativa da doação do imóvel, objeto deste Termo.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

4.1 A doação com encargos, outorgada à **COMPROMISSÁRIA**, não se presta para garantir dívidas, de qualquer natureza, de responsabilidade da **COMPROMISSÁRIA**, ou de seus representantes, mesmo que tenha relação com as suas atividades direta ou indiretamente.

4.2 A **COMPROMISSÁRIA** está ciente e concorda que, ocorrendo a resolução do presente TERMO, qualquer tipo de edificação e/ou benfeitorias realizadas pelo mesmo no imóvel objeto desta doação, com ou sem autorização do **COMPROMITENTE**, não serão indenizadas ou ressarcidas, muito menos removidas, incorporando-se às edificações acaso realizadas, ao patrimônio público municipal.



4.3 A COMPROMISSÁRIA está ciente que a doação do imóvel objeto deste, não ensejará nenhuma indenização à empregados e similares, contratados pela mesma, para prestação de serviços afins, muito menos em razão de realização de obras necessárias, úteis ou voluptuárias, inclusive no que concerne à reparação das respectivas áreas objeto desta doação.

CLÁUSULA QUINTA - DA RESPONSABILIDADE

5.1 A COMPROMISSÁRIA isenta o **COMPROMITENTE** das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas por danos causados a terceiros relacionados à implantação de obras passadas, presentes e futuras, na área objeto deste TERMO, bem como de suas atividades fixadas no Estatuto.

5.2 O atendimento das obrigações fixadas neste TERMO não exige a **COMPROMISSÁRIA** de, eventualmente, garantir, no futuro, outras exigências legais, desde que comprovadamente necessárias.

5.3 A COMPROMISSÁRIA está ciente que este **TERMO** tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não a eximindo de eventuais responsabilidades administrativa, cível e penal, em razão de suas condutas e que valerá como título executivo extrajudicial, conforme legislações vigentes.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1 A presente doação com encargos, do imóvel público será outorgada pelo **COMPROMITENTE**, a partir da publicação deste TERMO e terá vigência por prazo indeterminado.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO

7.1 O COMPROMITENTE fiscalizará o cumprimento deste TERMO, por meio dos seus órgãos técnicos.



CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 Considera-se rescindido de pleno direito o presente TERMO, quando descumprida qualquer de suas **CLÁUSULAS**, ressalvado o caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, sem prejuízo de aplicação das penalidades e sanções previstas neste TERMO e nas legislações vigentes.

8.2 O presente TERMO também será rescindido de pleno direito em caso de desvio de finalidade na utilização do bem público, bem como se houver o aproveitamento inadequado do bem.

8.3 Caberá a rescisão imediata do TERMO, ainda, nas seguintes hipóteses, independente de notificação extrajudicial:

8.3.1 Existindo acordo entre as partes em relação à rescisão do presente TERMO, sem ônus para o **COMPROMITENTE**;

8.3.2 Em caso de descumprimento do **TERMO**, decorrente da cessão ou da transferência, no todo ou em parte, desta doação, ou delegação a outrem da incumbência de cumprir as obrigações consignadas, sem prévia e expressa autorização do **COMPROMITENTE**;

8.3.3 Apurado dolo, culpa, simulação ou fraude na execução da concessão de uso, por parte da **COMPROMISSÁRIA**, em relação ao objeto deste TERMO, concedida pelo **COMPROMITENTE**;

8.3.4 Caso de eventual extinção da **COMPROMISSÁRIA**, falência ou outros fatos que impeçam a execução do respectivo **TERMO**.

8.4 O **COMPROMITENTE**, através de Notificação Extrajudicial, independentemente de justificativa, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, poderá, a qualquer tempo, rescindir o presente TERMO.



CLÁUSULA NONA - DA REVERSÃO

9.1 Em caso de descumprimento do presente TERMO, por parte da **COMPROMISSÁRIA**, devidamente comprovado, fica estabelecida a reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, sem qualquer indenização, nos termos do §6º, do art. 76, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO

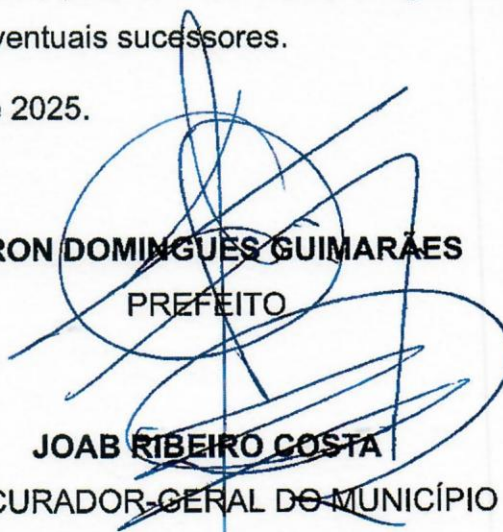
10.1 O **COMPROMITENTE** se compromete a publicar o presente **TERMO** no Órgão Oficial do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1 Fica eleito o foro da Comarca de Betim para dirimir questões envolvendo este TERMO.

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente **TERMO** em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo, firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Betim, 04 de agosto de 2025.


HERON DOMINGUES GUIMARÃES
PREFEITO


JOAB RIBEIRO COSTA
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO


GABRIEL ÁTILA DA COSTA LOPES
ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTES DE BETIM - ASSOVAMB



**SUPERINTENDÊNCIA DE ASSUNTOS RELACIONADOS AO DIREITO
PATRIMONIAL, URBANÍSTICO E AMBIENTAL**

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 31.804/2025

**REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM -
ASSOVAMB**

ASSUNTO: DOAÇÃO COM ENCARGOS

OBJETO: O presente parecer jurídico tem como objetivo analisar o pedido de doação com encargos da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim.

PARECER JURÍDICO Nº 1.137/2025

I - DOS FATOS

A **ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM/MG.**, inscrita no CNPJ nº 05.867.090/0001-36, com sede na Rua Amin Fares Devian, nº39, Centro-Betim/MG, instaurou o Processo Administrativo nº 31.804/2025, solicitando a doação com encargos da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim.

Para mais, foram anexados aos autos documentos, tais como: documento de identificação dos representantes, Sr. Gabriel Átila da Costa Lopes, Ata de Eleição e Posse da ASSOVAMB e matrícula do imóvel, acostados aos autos do Processo Administrativo nº 31.804/2025.

Lutz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



Por conseguinte, a área objeto da doação foi avaliada com valor médio de R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025.

Ressalte-se que a Associação dos Vendedores Ambulantes de Betim – ASSOVAMB ajuizou a Ação de Usucapião Extraordinária, registrada sob o nº 6005879-40.2015.8.13.0027, em trâmite na Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim.

Referida demanda judicial encontra-se atualmente suspensa por iniciativa da Administração Pública, com o propósito de viabilizar a composição amigável do litígio, em busca de uma solução consensual, considerando a relevância socioeconômica exercida pelos vendedores ambulantes no desenvolvimento do Município de Betim.

Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento manifestou-se acerca do interesse público na doação com encargos, opinando favoravelmente pela isenção dos encargos financeiros, através do Despacho acostado aos autos.

Assim, vieram os autos à Procuradoria-Geral para análise e Parecer Jurídico.

Este é o relatório. Passa-se à fundamentação.

II - DOS FUNDAMENTOS

Trata-se de Processo Administrativo instaurado pela **ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM/MG.**, inscrita no CNPJ nº 05.867.090/0001-36, com sede na Rua Amin Fares Devian, nº39, Centro- Betim/MG, instaurou o Processo Administrativo nº 31.804/2025, solicitando a doação com encargos da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, avaliada em

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, em 09 de junho de 2025.

No que tange a doação de área pública, o art. 98 da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, versa que bens públicos são aqueles "(...) do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno".

No mesmo sentido, o autor José dos Santos Carvalho Filho (2021) define:

"(...) podemos, então, conceituar os bens públicos como todos aqueles que, de qualquer natureza e a qualquer título, **pertençam às pessoas jurídicas de direito público**, sejam elas federativas, como a União, os Estados, o Distrito Federal e os **Municípios**, sejam da Administração descentralizada como as autarquias, nestas incluindo-se as fundações de direito público e as associações públicas." (negrito nosso) (CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 35ª ed. rev. ampl. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2021) (negrito nosso).

Cumpre-nos colacionar os ensinamentos do ilustre doutrinador Marçal Justen Filho:

"Ressalva-se a hipótese de doação de bem público, gravada com encargo. Assim, por exemplo, poderá ser do interesse estatal a construção de um certo edifício em determinada área. Poderá surgir como solução promover uma doação de imóvel com encargo para o donatário promover a edificação. Essa é uma hipótese em que a doação deverá ser antecedida de licitação, sob pena de infringência do princípio da isonomia. Em outras hipóteses, porém, o encargo assumirá relevância de outra natureza. **A doação poderá ter em vista a situação do donatário ou sua atividade de interesse social. Nesse caso, não caberá a licitação.** Assim, por exemplo, uma entidade

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



assistencial poderá receber doação de bens gravada com determinados encargos. (...) O instrumento de doação deverá definir o encargo, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão para o patrimônio público do bem doado em caso de descumprimento. A regra aplica-se tanto aos casos de dispensa de licitação como aqueles em que a licitação ocorrer." (Grifo nosso) (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Editora Dialética. 9ª Edição. 2002. p. 185)

Em regra, os bens públicos devem ser utilizados pela Administração Pública, todavia, poderá ocorrer a alienação para terceiros, sendo que no presente caso, se fará mediante doação.

De acordo com o art. 538, do Código Civil "Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra".

Sobre a possibilidade de o Município transferir imóveis por doação à particulares com a finalidade de atender interesse social, o doutrinador Hely Lopes Meirelles menciona:

"O Município pode fazer doações de bens móveis e imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse social e convenientes à comunidade. Essas doações podem ser com ou sem encargos, e em qualquer caso depende de lei autorizadora que estabeleça as condições para sua efetivação, de prévia avaliação do bem a ser doado e de licitação (ares. 17, I, "b", e II, "a", da Lei 8.666/1993)." (MEIRELLES, Hely Lopes, in Direito Administrativo Brasileiro, 43ª ed., 2017, Malheiros Editores, pág. 343). (sic) (grifo e negrito nosso).

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



8.666/199.3)." (MEIRELLES, Hely Lopes, in Direito Administrativo Brasileiro, 43ª ed., 2017, Malheiros Editores, pág. 343). (sic) (grifo e negrito nosso).

Destarte, em conformidade com elencado, é concreta a prerrogativa da Administração Pública instituir encargos para celebração da doação, entre ela e a referida donatária, que terá como objeto de acordo sinalagmático, as contrapartidas a serem fixadas e acordadas.

Ainda, a ocupação do referido imóvel, possibilita a geração de novos empregos e renda ao Município, tendo em vista a arrecadação de impostos como IPTU, ICMS e ISSQN, dessa forma, alavanca a situação econômica do Município e propicia impacto social positivo, além de regularizar a ocupação da área já exercida pela requerente há longo anos. Portanto, é uma questão de interesse público.

Posto isso, para que ocorra a doação nos ditames legais, é necessário o preenchimento de requisitos *sine qua non*, quais sejam: **interesse público, avaliação prévia e licitação**.

No que concerne ao interesse público, este, encontra-se devidamente comprovado, até mesmo pela relevância da atividade exercida pela Requerente, uma vez que a ocupação da área se dá de forma contínua e pacífica há aproximadamente 30 (trinta) anos por trabalhadores do comércio informal, organizados por meio de associação legalmente constituída, tornando-se um importante ponto de referência comercial de Betim, atendendo diariamente milhares de consumidores e movimentando a economia local.

Ressalta-se que em decisão fundamentada nos autos da Ação de Usucapião Extraordinária, registrada sob o nº 6005879-40.2015.8.13.0027, em trâmite na Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim, o MM. Juiz de Direito salientou que:

"Sabe-se que, em ações de usucapião, não há possibilidade de acordo para reconhecimento da propriedade, especialmente quando o Município de

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais – TJMG já decidiu:

“REMESSA NECESSÁRIA - RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DOAÇÃO DE BEM IMÓVEL A PARTICULAR - MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL - AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO - INEXISTÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO OU DE SUA DISPENSA - NULIDADE DO ATO - SENTENÇA REFORMADA - APELO PREJUDICADO. **Pode a Administração Pública doar bens móveis e imóveis públicos, de forma simples ou com encargos, mediante a subordinação do ato à existência de interesse público devidamente justificado e a edição de lei autorizadora** que estabeleça as condições do contrato, desde que precedida a providência da **avaliação** do bem e, em regra, de procedimento licitatório. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0248.10.000104-4/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/05/2019, publicação da súmula em 22/05/2019). (negrito nosso).

Ainda, o autor Hely Lopes Meirelles, do Município, clarifica sobre a possibilidade para fins Doação, e assim, transferir os bens imóveis à particulares, de incentivo de atividades de interesse social, observemos:

“O Município pode fazer doações de bens móveis e imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse social e convenientes à comunidade. **Essas doações podem ser com ou sem encargos, e em qualquer caso depende de lei autorizadora que estabeleça as condições para sua efetivação**, de prévia avaliação do bem a ser doado e de licitação (ares. 17, 1, “b”, e II, “a”, da Lei

JUZ. Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



Betim figura no polo passivo. Ressalta-se ainda que os vendedores ambulantes do município possuem sua importância e devem ser respeitados, sendo certo que a Prefeitura tem realizado esforços para regularização e soluções voltadas à busca da legalidade."

Além disso, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico manifestou-se acerca do interesse público na doação com encargos, opinando favoravelmente pela isenção dos encargos financeiros, através do Despacho acostado aos autos.

No entanto, resta mais que comprovado o interesse público em realizar a referida doação, conforme solicitado pela requerente.

Em continuidade aos requisitos legais, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, realizou a avaliação do imóvel, no dia 09 de junho de 2025, no qual emitiu o Laudo com o valor de R\$6.264.000,00 (seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), conforme documento acostado ao Processo Administrativo nº 31.804/2025.

Quanto à Licitação, no caso em tela, esta foi dispensada, própria especificidade pela da Doação, que tem como fundamento público basilar o interesse e social, em consonância com a legislação supramencionada, Doação, se faz assim, tal Requerente, necessária e pertinente, considerando a natureza jurídica da Desenvolvimento bem como a dispensa justificada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Ressalta-se a importância de definirmos o termo "licitação dispensada", vejamos o entendimento dos Doutrinadores Marcelo Alexandrino e Vicente Paulo:

" (...) nas situações descritas como não poderá ser dispensada a Administração realizar a licitação, uma vez que a lei afasta a possibilidade de realização do procedimento." (Marcelo Alexandrino e Vicente Paulo, Direito Administrativo Descomplicado, 19ª Edição, Revista e Atualizada, Editora Método).

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG-221.447

[Handwritten signature]



Conforme preceitua a Doutrina acima, a Administração pública não poderá realizar a licitação considerando que a própria lei, afasta esta possibilidade.

Cumprе ressaltar que, atualmente, o presente tema é tratado por meio do artigo 76, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

No que se refere aos encargos, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, manifestou sobre a isenção dos encargos financeiros, conforme preceitua o Parágrafo único, do art. 3º, da Lei Municipal 6.646/2019, conforme segue:

Art. 3º Compete à Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Econômico - SEADEC, nos processos de doação ou cessão com encargos de imóveis públicos, havendo dispensa de licitação:

(...)

Parágrafo único. Em casos de extraordinário interesse público, referentes à instalação no Município de atividades econômicas e sociais com relevantes impactos positivos, tecnicamente demonstrados, sobre a população local, **poderá a Administração Pública deliberar pela redução ou isenção do percentual fixado sobre o valor do bem, referente à contrapartida.** (negrito nosso)

Observa-se que, conforme demonstrado nos autos, a relevância das atividades exercidas pela Requerente, os encargos financeiros foram isentos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Por fim, se faz necessário abordar o meio pelo qual a doação será formalizada, conforme preceitua o art. 1º, da Lei Municipal nº 5.480, de 17 de abril de 2013.

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município de Betim, Termo de Ajustamento Municipal, para regularizar atos e procedimentos de entidades que

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



possuam vínculo jurídico e/ou administrativo com a Administração Pública Direta e Indireta Municipal.

Dessa forma, a doação em questão deverá ser formalizada mediante Termo de Ajustamento Municipal - TAM.

O Termo de Ajustamento Municipal - TAM é o instrumento em que se busca adaptar a conduta dos interessados às exigências legais, cujo objetivo é regularizar atos e procedimentos de entidades que possuam vínculo jurídico e/ou administrativo com a Administração Pública Municipal.

Importante destacar que, a autorização legislativa também é requisito para a formalização da doação, conforme dispõe o art. 6º da Lei Municipal nº 6.646 de 20 de dezembro de 2019.

Art. 6º Para a realização de doações deverão ser instaurados Processos Administrativos sendo instruídos com a avaliação do imóvel, manifestação da SEADEC e parecer expedido pela Procuradoria-Geral para realização do TAM, antes da elaboração do Projeto de Lei a ser remetido à Câmara Municipal.

Assim sendo, após o cumprimento dos procedimentos citados alhures, deverá ser encaminhado Projeto de Lei à Câmara Municipal, para que seja a doação efetivada e autorizada.

Frisa-se que, somente após o cumprimento de todos os encargos estabelecidos em Termo de Ajustamento Municipal, o Município fará a Escritura Pública de Doação e Registro.

Desse modo, preenchido os requisitos de caráter sine qua non, acima mencionados, conclui-se pela possibilidade da doação sem encargos financeiros da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº

Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial PGM
OAB/MG:221.447

[Handwritten signature]



160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, à ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM - ASSOVAMB.

III - DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, a Superintendência de Assuntos Relacionados ao Direito Patrimonial, Urbanístico e Ambiental, **opina pela possibilidade da doação com encargos da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG,** registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim para a ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM - ASSOVAMB, nos termos do artigo 1º, Parágrafo Único do artigo 3º, da Lei Municipal 6.646/2019, que deverá ser firmada por meio da celebração de Termo de Ajustamento Municipal - TAM, e dispensado o procedimento licitatório.

Betim, 28 de julho de 2025.


Ritchelly Andrade
Assessor IX


Luiz Guilherme Martins Silva
Assessor Especial
OAB/MG 221.447



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 31.804/2025

REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM - ASSOVAMB

ASSUNTO: DOAÇÃO COM ENCARGOS

DESPACHO Nº 3.009/2025

1 - Aprovo o parecer exarado pela Superintendência de Assuntos Relacionados ao Direito Patrimonial, Urbanístico e Ambiental, que opinou pela possibilidade da doação com encargos da área 02, com 1.897,63m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), situada no Bairro Centro, Betim/MG, registrado sob a Matrícula nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim para a ASSOCIAÇÃO DOS VENDEDORES AMBULANTE DE BETIM - ASSOVAMB, nos termos do artigo 1º, Parágrafo Único do artigo 3º, da Lei Municipal 6.646/2019, que deverá ser firmada por meio da celebração de Termo de Ajustamento Municipal - TAM, e dispensado o procedimento licitatório.

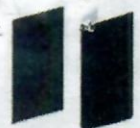
2 - Expeça-se o Termo de Ajustamento Municipal – TAM.

3 - Publique-se o Termo de Ajustamento Municipal – TAM.

4- Elabore-se Projeto de Lei com consequente remessa à Câmara Municipal de Betim.

Betim, 28 de julho de 2025.


Joab Ribeiro Costa
Procurador-Geral do Município
OAB/MG 72.254



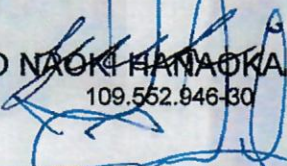
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação e Perícias de Bens e Imóveis de Betim/MG, nomeada pelo Prefeito Municipal de Betim através da GAPR Nº 21 de 28 de janeiro de 2025, atendendo ao Despacho n.º 2012/2025 da Procuradoria Geral do Município – PROGEM, após vistoria realizada no dia 03 de junho de 2025, no terreno, com área total de 1.897,63m², conforme matrículas nº 160.947, do Serviço Registral Imobiliário de Betim, situado no Bairro Centro, neste Município, com vista a instruir processo de doação, avaliou a referida área em R\$ 6.264.000,00 (Seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais). Cumpre informar que consta no item XI o intervalo de valores admissíveis conforme preconiza a NBR 14.653-2.

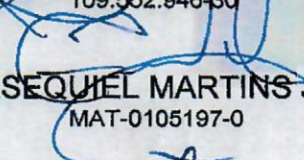
Betim, 09 de junho de 2025.


LORENA RODRIGUES MARTINS

022.857.366-14


BRUNO NAKI HANAOKA ARANTES

109.552.946-30


JOSÉ ESEQUIEL MARTINS JÚNIOR

MAT-0105197-0

APOIO TÉCNICO:


FÁBIO GOMES DA SILVA

ENG. CIVIL

CREA-MG 197.420/D

60
Handwritten signature

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado por solicitação da Procuradoria Geral do Município – PROGEM, através do Memorando n.º 1.863/2025.

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, referente à área de 1.897,63m², conforme matrículas n.º 160.947, do Serviço Registral Imobiliário de Betim, situado no Bairro Centro, neste Município.

II- PROPRIETÁRIO PRESUMIDO

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).

Handwritten mark

Handwritten signature and stamp

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 nº 160.947

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

O presente Laudo Técnico de Avaliação apresenta valor congruente como a área total adotada para cálculo e características apresentadas, sendo vedada qualquer utilização dos dados e conclusões deste em matéria alheia.

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área total do imóvel avaliando é de 1.897,63m² conforme matrículas nº 160.947.

O presente Laudo Técnico de Avaliação apresenta valor congruente como a área total adotada para cálculo e características apresentadas, sendo vedada qualquer utilização dos dados e conclusões deste em matéria alheia.

Cumprir informar que até o fechamento do presente laudo não foram apresentadas características do terreno que desabone o valor de mercado apurado, tais características caso sejam apresentadas posterior a entrega do laudo, faz-se necessário proceder uma nova análise para verificar a necessidade de nova avaliação levando em consideração novos dados apresentados.

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. Em atendimento a solicitação para avaliação da área de terreno, ressaltamos que as benfeitorias realizadas no terreno em questão, não foram levadas em consideração.

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 externa no imóvel objeto da solicitação no dia 03/06/2025, às 09h30min pelos membros da comissão.

O imóvel vistoriado trata-se da área de 1.897,63m², situado no Bairro Centro, neste Município.

V- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – Descrição da área

- Aproveitamento = comercial;
- Formato do terreno = irregular;
- Topografia = plana/semiplana;
- Área total= 1.897,63m²;
- Superfície = seca;

5.2 – Descrição da Região

- Situado no Centro comercial de Betim;
- Fácil acesso pela Rua Amin Fares Debian;
- Regiões vizinhas: Bairro Brasília, Filadélfia, Guarujá, Jardim da Cidade.

5.3 – Descrição da infraestrutura urbana

A região possui infraestrutura urbana completa, com pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, água, drenagem pluvial, telefone, coleta de lixo, rede de telefonia e linha de ônibus.



63
Am

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 lotes urbanos. A finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis estão conforme 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:

- Vistoria do imóvel com tomada de fotografias;
- Levantamento de dados de campo;
- Planejamento e realização de pesquisa de mercado;
- Tratamento científico dos dados pesquisados;
- Análise do diagnóstico de 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.

2

f H

7.2 - Pesquisa de Valores:

Para a avaliação da área em questão foi realizada uma pesquisa com 41 (quarenta e um) dados, sendo efetivamente utilizado 37 (trinta e sete) dados, no mercado imobiliário para valores de terrenos em oferta na região de Betim/MG, no mês de junho/2025, que se encontra no Anexo 1 do laudo.

VIII- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da presente avaliação está enquadrada nos seguintes graus:

- a) **Fundamentação:** A avaliação do terreno atingiu o Grau II 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 área localizados na região de Betim/MG, possui uma liquidez baixa.

2

H

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:

10.1 - Descrição das Variáveis:

Área Total (m²): variável independente quantitativa, relativa à área construída. Dada em metros quadrados.

Localização: variável independente qualitativa códigos alocados, relativa à localização da região em relação ao imóvel avaliando, sendo:

- 1 = boa;
- 2 = muito boa;
- 3 = ótima.

Topografia: Variável independente qualitativa dicotômica, relativa à característica da topografia do terreno, sendo:

- 1 = alicve/declive;
- 2 = plana/sempi plana.

Aproveitamento/vocação: Variável independente qualitativa dicotômica, relativo à característica da região quanto seu Aproveitamento/vocação do terreno em relação ao imóvel avaliando, sendo:

- 1 = residencial;
- 2 = comercial.

2

17

PGV: Variável independente Proxy, relativa à planta genérica de valores constante na Lei nº 6288, de 26 de Dezembro de 2017, sendo:

Bairro	PVG (R\$)
Vila Triangulo	200,00
Chácara	200,00
Parque das Industrias	100,00
Filadelfia	250,00
Centro	750,00
Jardim da Cidade	416,50
Novo Guaruja	180,50
Guaruja	250,00
Brasileia	250,00
Vila Amaral	187,50
Espírito Santo	152,00
Jardim Alterosas 2ª Seção	137,00
Jardim Alterosas 1ª Seção	189,00

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.

Foi testada a variável via de acesso, porém apresentou uma relação contrária à esperada com a variável dependente no modelo e foi desabilitada.

10.2 - Modelo de Regressão adotado:

Valor unitário = $+51.43014763 * e^{(-4.281634518E-09 * \text{Área}^2)} * e^{(+0.5532294953 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0.1269583171 * \text{Topografia})} * e^{(+0.2593686746 * \text{Aproveitamento})} * e^{(+0.4224691076 * \ln(\text{PVG}))}$

10.3 - Intervalos de Confiança:

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

2

8

14

- Imóvel:

- Área = 1.897,63m²
- Localização = 3
- Topografia = 2
- Aproveitamento = 2
- PGV = R\$750,00

Vmédio = R\$ 3.301,13/m²

Intervalo de Confiança:

Vmáx = R\$ 3.670,45/m²

Vmín = R\$ 2.968,98/m²

O intervalo de confiança possui uma amplitude total de 21,25%.

10.4 - Campo de Arbítrio:

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\$ 3.796,30/m²

Vmín = R\$ 2.805,96/m²

10.5 - Valor arbitrado para o terreno:

Para a determinação do valor final da área, foi adotado o valor médio do intervalo de confiança de **R\$ 3.301,13/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 ; x^2);
- Modelo 3.

XI- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS

Intervalo Admissível ²		
Área= 1.897,63 m ²	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Mínimo	2.805,96	5.324.673,87
Médio	3.301,13	6.264.323,32
Máximo	3.796,30	7.203.972,77

XII- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Determinação do valor de mercado da área total de 1.897,63m², conforme matrículas nº 160.947, situado no Bairro Centro, no Município de Betim/MG:

- Valor = 1.897,63m² x R\$ 3.301,13/m² = R\$ 6.264.323,32

- Valor Adotado = R\$ 6.264.000,00

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 6.264.000,00

(Seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais).

Obs.: A avaliação tem como base o mês de junho/2025.

² **Intervalo de Valores Admissível**= É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação. (Conforme item 6.8.2 da NBR 14.653-1:2019).



XIII- ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisa de Valores;

Anexo 2 – Inferência Estatística;

Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Imóvel;

Anexo 4 – Foto Aérea do imóvel;

Anexo 5 – Matrícula nº 160.947;

Anexo 6 – Informação SISGEO.

XIV- ENCERRAMENTO

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

Betim, 09 de junho de 2025.

l

A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE BENS E IMÓVEIS DE
BETIM/MG

f

A

ANEXO 1

PESQUISA DE VALORES





PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/MG

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Via de acesso	Aproveitamento	PVG (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Data da pesquisa atualizada	Valor (R\$ / m²)	Fonte	Telefone	Transação
01	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Vila Triângulo	5.554,00	Muito boa	Completa	Active	Principal	Comercial	200,00	9.441.800,00	jun/2025	1.700,00	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
02	Rua Humberto Campos	Vila Triângulo	850,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	200,00	550.000,00	jun/2025	647,06	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
03	Praça Horácio Borges	Vila Triângulo	364,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Comercial	200,00	460.000,00	jun/2025	1.263,74	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
04	Rua Maria Amélia Macedo	Chácara	3.300,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Comercial	200,00	3.000.000,00	jun/2025	909,09	Ronaldo Starling Netimóveis	(31) 2516-2540	OFERTA
05	Rua Manoel da Silva Pereira	Chácara	360,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	200,00	360.000,00	jun/2025	1.000,00	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
06	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, terreno em frente ao Shopping Monte Carmo	Chácara	9.121,74	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	200,00	13.700.000,00	jun/2025	1.501,91	Nilma Luiz de Oliveira	(31) 3532-3646	OFERTA
07	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, s/n	Parque das Indústrias	4.956,00	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	100,00	4.906.440,00	jun/2025	990,00	Do Carmo Imobiliária	(31) 3160-8423	OFERTA
08	Rua dos Industriários	Parque das Indústrias	1.280,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	100,00	700.000,00	jun/2025	546,88	Lar Imóveis	(31) 3055-2000	OFERTA
09	Rua Leão Ritzel, 262A	Filadelfia	1.380,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	250,00	1.400.000,00	jun/2025	1.014,49	Lara Imóveis	(31) 3532-2022	OFERTA
10	Lote a venda no bairro Filadelfia	Filadelfia	180,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	250,00	285.000,00	jun/2025	1.583,33	FLÁVIO PIRES IMÓVEIS	(31) 3594-4325	OFERTA
11	Lote em oferta, localizado a 500 metros da Av. Bandeirantes.	Filadelfia	390,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	250,00	445.000,00	jun/2025	1.141,03	Marcelo da Silveira	(31) 99206-6299	OFERTA
12	Rua Imperatriz	Filadelfia	800,00	Boa	Completa	Active	Secundaria	Residencial	250,00	1.199.999,00	jun/2025	1.500,00	IDEALLY	(31) 3476-7278	OFERTA
13	Rua Magistrado José Antero Monteiro	Filadelfia	595,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	250,00	450.000,00	jun/2025	756,30	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
14	Terreno em ofert, localizado na marginal da BR 381	Filadelfia	859,00	Muito boa	Completa	Declive	Secundaria	Comercial	250,00	960.000,00	jun/2025	1.117,58	COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	(31) 3595-7272	OFERTA
15	Avenida das Américas, 927	Filadelfia	7.000,00	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	250,00	6.941.880,00	jun/2025	993,70	Do Carmo Imobiliária	(31) 3160-8423	OFERTA
16	Terreno em oferta, localizado a 400m da Avenida das Américas, 500 metros da Avenida Bandeirantes.	Filadelfia	740,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	250,00	645.000,00	jun/2025	871,62	RR Negócios Imobiliários	(31) 97136-9601	OFERTA
17	Rua Santo Onofre, 45	Centro	888,00	Ótima	Completa	Plana	Secundaria	Comercial	750,00	2.300.000,00	jun/2025	2.590,09	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
18	Rua Cândido Cardoso Miranda	Jardim da Cidade	420,00	Boa	Completa	Plana	Secundaria	Residencial	416,50	500.000,00	jun/2025	1.190,48	Nilma Luiz de Oliveira	(31) 3532-3646	OFERTA

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/MG

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Via de acesso	Aproveitamento	PVG (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Data da pesquisa atualizada	Valor (R\$ / m²)	Fonte	Telefone	Transação
19	Avenida Bandeirantes, 1264	Chácara	2.000,00	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	200,00	3 000 000,00	jun/2025	1.500,00	Trinítá Empreendimentos	(31) 99241-1246	OFERTA
20	Rua Olímpia Bueno Franco	Jardim da Cidade	420,00	Boa	Completa	Active	Secundária	Residencial	416,50	500 000,00	jun/2025	1.190,48	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
21	Rua Inconfidência, 208	Centro	2.856,00	Ótima	Completa	Active	Principal	Comercial	750,00	9 000 000,00	jun/2025	3.151,26	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
22	Rua São José, 331	Centro	860,00	Ótima	Completa	Plana	Secundária	Comercial	750,00	3 000 000,00	jun/2025	3.488,37	Carlínhos Imobiliária	(31) 99699-7656	OFERTA
23	Avenida Nossa Senhora do Carmo	Centro	13.778,00	Ótima	Completa	Active/declive	Principal	Comercial	750,00	17 000 000,00	jun/2025	1.233,85	Lara Imóveis Ltda	(31) 3532-2022	OFERTA
24	Rua Santa Cruz, 56	Centro	414,00	Ótima	Completa	Plana	Secundária	Residencial	750,00	1 100 000,00	jun/2025	2.657,00	Nílma Luiz de Oliveira	(31) 3532-3646	OFERTA
25	Rua dos Inconfidentes, 284	Chácara	370,00	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	200,00	640 000,00	jun/2025	1.729,73	FLÁVIO PIRES IMÓVEIS	(31) 3594-4325	OFERTA
26	Rua São José, 353	Centro	760,00	Ótima	Completa	Plana	Secundária	Comercial	750,00	3 000 000,00	jun/2025	3.947,37	FLÁVIO PIRES IMÓVEIS	(31) 3594-4325	OFERTA
27	Rua Dona Amélia Afelitos, 400	Novo Guarujá	472,00	Boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	180,50	449.100,00	jun/2025	951,48	Andrei Fernando M camara	(31) 98492-3434	OFERTA
28	Rua Dona Amélia Afelitos, s/n	Novo Guarujá	520,00	Boa	Completa	Active	Secundária	Residencial	180,50	270 000,00	jun/2025	519,23	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
29	Rua Viriato Alexandrino de Melo	Guarujá	2.712,00	Boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	250,00	2.200.000,00	jun/2025	811,21	Sandro Pimenta Netimóveis	(31) 2112-7000	OFERTA
30	Avenida Benjamin Batista Borges	Guarujá	360,00	Boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	250,00	380 000,00	jun/2025	1.055,56	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
31	Rua da Pedra	Brasileia	356,00	Boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	250,00	300 000,00	jun/2025	842,70	Via M Empreendimentos Imobiliários	(31) 2571-1825	OFERTA
32	Rua Rio das Velhas	Brasileia	730,00	Boa	Completa	Active/declive	Secundária	Residencial	250,00	600 000,00	jun/2025	821,92	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
33	Rua Inspetor Jaime Caldeira	Brasileia	5.564,00	Muito boa	Completa	Plana	Secundária	Comercial	250,00	10 015 200,00	jun/2025	1.800,00	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455	OFERTA
34	Rua Rio Negro	Brasileia	480,00	Muito boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	250,00	750 000,00	jun/2025	1.562,50	NEGOCIAR IMOVEIS	(31) 3593-3600	OFERTA
35	Rua Dona Amélia Afelitos, s/n	Novo Guarujá	434,00	Boa	Completa	Plana	Secundária	Residencial	180,50	230 000,00	jun/2025	529,95	Imobiliária Nogueira	(31) 98436-1575	OFERTA
36	Av. Edmeia Matos Lazzarotti	Vila Amaral	2.600,00	Muito boa	Completa	Plana	Principal	Comercial	187,50	8.400.000,00	jun/2025	3.230,77	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS - BETIM/MG

Item	Endereço	Bairro	Área do Terreno (m²)	Localização	Infra-estrutura Urbana	Topografia	Via de acesso	Aproveitamento	PVG (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Data da pesquisa atualizada	Valor (R\$ / m²)	Fonte	Telefone	Transação
37	Rua Pedro Rodrigues Laranjeiras	Espírito Santo	360,00	Boa	Completa	Active/declive	Secundária	Residencial	152,00	270.000,00	jun/2025	750,00	Do Carmo Imobiliária	(31) 3160-8423	OFERTA
38	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Parque das Indústrias	700,00	Muito boa	Completa	Plana/semiplana	Principal	Comercial	137,00	1.000.000,00	jun/2025	1.428,57	ERON IMÓVEIS	(31) 9885-1386	OFERTA
39	Av Arthur Trindade	Jardim Alterosas 2ª Seção	493,00	Muito boa	Completa	Plana/semiplana	Principal	Comercial	137,00	700.000,00	jun/2025	1.419,88	Vicente Araujo	(31) 3593-0900	OFERTA
40	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Jardim Alterosas 1ª Seção	800,00	Muito Boa	Completa	Plana/semiplana	Principal	Comercial	189,00	1.200.000,00	jun/2025	1.500,00	Helder Vicente	(31) 3531-1773	OFERTA
41	Rua Tiradentes	Parque das Indústrias	1.248,00	Boa	Completa	Plana/semiplana	Secundária	Residencial	137,00	700.000,00	jun/2025	560,90	Home Imóveis	(31) 3646-5820	OFERTA

ANEXO 2

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	03
Data do modelo:	quinta-feira, 5 de junho de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	37

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto			Sim
Bairro	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica		Sim
Via de acesso	Numérica	Dicotomica		Não
Aproveitamento	Numérica	Dicotomica		Sim
PVG	Numérica	Proxy		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	356,00	13.778,00	13.422,00	2.008,40
Localização	1,00	3,00	2,00	1,65
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,78
Aproveitamento	1,00	2,00	1,00	1,49
PVG	100,00	750,00	650,00	303,95
Valor unitário	519,23	3.947,37	3.428,14	1.382,54

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9351859 / 0.9501994
Coeficiente de determinação:	0.8745727
Fisher - Snedecor:	43.23
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7.816	5	1.563	43.231
Não Explicada	1.121	31	0.036	
Total	8.937	36		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +3.976382569 - 4.281634518E-09 * \text{Área}^2 + 0.5532294953 * \ln(\text{Localização}) + 0.1269583171 * \text{Topografia} + 0.2593686746 * \text{Aproveitamento} + 0.4224691076 * \ln(\text{PVG})$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +51.43014763 * e^{(-4.281634518E-09 * \text{Área}^2)} * e^{(+0.5532294953 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0.1269583171 * \ln(\text{Topografia}))} * e^{(+0.2593686746 * \ln(\text{Aproveitamento}))} * e^{(+0.4224691076 * \ln(\text{PVG}))}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = $+53.32378979 * e^{(-4.281634518E-09 * \text{Área}^2)} * e^{(+0.5532294953 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0.1269583171 * \text{Topografia})} * e^{(+0.2593686746 * \text{Aproveitamento})} * e^{(+0.4224691076 * \ln(\text{PVG}))}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = $+54.29659884 * e^{(-4.281634518E-09 * \text{Área}^2)} * e^{(+0.5532294953 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0.1269583171 * \text{Topografia})} * e^{(+0.2593686746 * \text{Aproveitamento})} * e^{(+0.4224691076 * \ln(\text{PVG}))}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x^2	-4.14	0.02
Localização	$\ln(x)$	4.11	0.03
Topografia	x	1.59	12.16
Aproveitamento	x	2.54	1.63
PVG	$\ln(x)$	5.73	0.01
Valor unitário	$\ln(y)$	8.07	0.01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0.00	0.35	-0.26	0.34	0.22	0.05
Localização	x2	0.35	0.00	-0.05	0.73	0.52	0.82
Topografia	x3	-0.26	-0.05	0.00	-0.01	-0.18	0.07
Aproveitamento	x4	0.34	0.73	-0.01	0.00	0.13	0.58
PVG	x5	0.22	0.52	-0.18	0.13	0.00	0.68
Valor unitário	y	0.05	0.82	0.07	0.58	0.68	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0.00	0.40	0.03	0.37	0.47	0.60
Localização	x2	0.40	0.00	0.11	0.31	0.08	0.59
Topografia	x3	0.03	0.11	0.00	0.11	0.30	0.27
Aproveitamento	x4	0.37	0.31	0.11	0.00	0.57	0.42
PVG	x5	0.47	0.08	0.30	0.57	0.00	0.72
Valor unitário	y	0.60	0.59	0.27	0.42	0.72	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

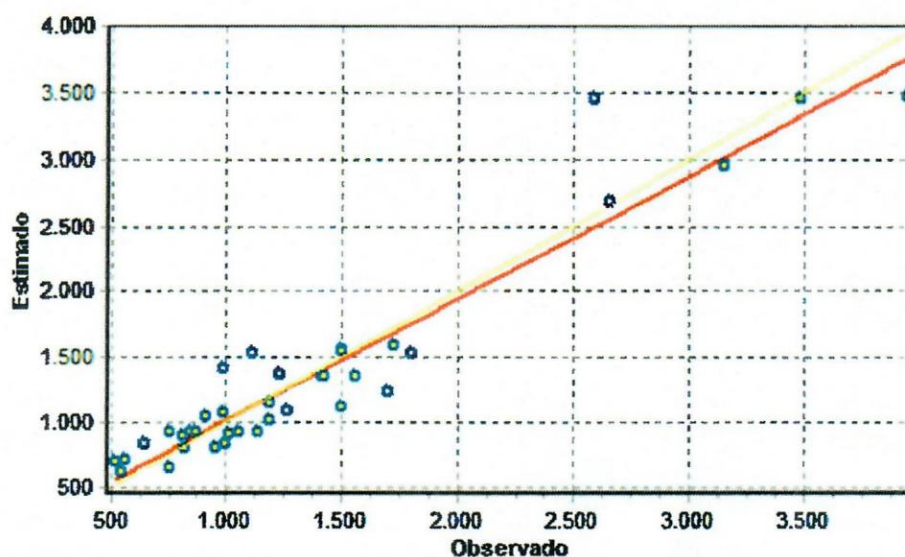
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,44	7,11	0,33	4,3899%	1,717229	0,13316200
2	6,47	6,72	-0,25	-3,9013%	-1,327937	0,02106500
3	7,14	6,99	0,15	2,1701%	0,815062	0,05611100
4	6,81	6,94	-0,13	-1,8839%	-0,674936	0,03756700
5	6,91	6,73	0,18	2,6096%	0,948011	0,01069900
6	7,31	7,01	0,30	4,0997%	1,576995	0,12752000
7	6,90	6,97	-0,08	-1,0899%	-0,395356	0,00795200
8	6,30	6,43	-0,12	-1,9664%	-0,651927	0,01368800
9	6,92	6,81	0,11	1,5599%	0,567863	0,00425700
11	7,04	6,82	0,22	3,0971%	1,146570	0,01721200
13	6,63	6,82	-0,19	-2,9021%	-1,011611	0,01340900
14	7,02	7,34	-0,32	-4,5037%	-1,662423	0,14507500
15	6,90	7,26	-0,36	-5,1589%	-1,871822	0,06348000
16	6,77	6,82	-0,05	-0,7328%	-0,260929	0,00089300
17	7,86	8,15	-0,29	-3,6997%	-1,529158	0,11176300
18	7,08	7,04	0,04	0,6342%	0,236197	0,00171000
19	7,31	7,35	-0,04	-0,5543%	-0,213168	0,00069400
20	7,08	6,91	0,17	2,4268%	0,903863	0,04513200
21	8,06	7,99	0,06	0,7925%	0,335743	0,00901100
22	8,16	8,15	0,01	0,0829%	0,035544	0,00006000
23	7,12	7,21	-0,10	-1,3480%	-0,504584	0,94645300
24	7,88	7,89	-0,01	-0,1083%	-0,044923	0,00033200
25	7,46	7,37	0,09	1,1458%	0,449246	0,00325200
26	8,28	8,15	0,13	1,5660%	0,681979	0,02229000
27	6,86	6,68	0,17	2,5411%	0,916468	0,01046200
28	6,25	6,56	-0,30	-4,8660%	-1,599981	0,11152700
29	6,70	6,79	-0,09	-1,3779%	-0,485381	0,00325100
30	6,96	6,82	0,14	2,0119%	0,736603	0,00710300
31	6,74	6,82	-0,09	-1,2642%	-0,447855	0,00262600
32	6,71	6,69	0,02	0,2767%	0,097651	0,00037200
33	7,50	7,33	0,16	2,1738%	0,856893	0,00954900
34	7,35	7,20	0,15	2,0294%	0,784869	0,03852100
37	6,62	6,48	0,14	2,0466%	0,712502	0,02582400
38	7,26	7,21	0,06	0,7637%	0,291772	0,00238300
39	7,26	7,21	0,05	0,6658%	0,254124	0,00181200
40	7,31	7,34	-0,03	-0,4242%	-0,163140	0,00045200
41	6,33	6,56	-0,23	-3,6653%	-1,220054	0,02638700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

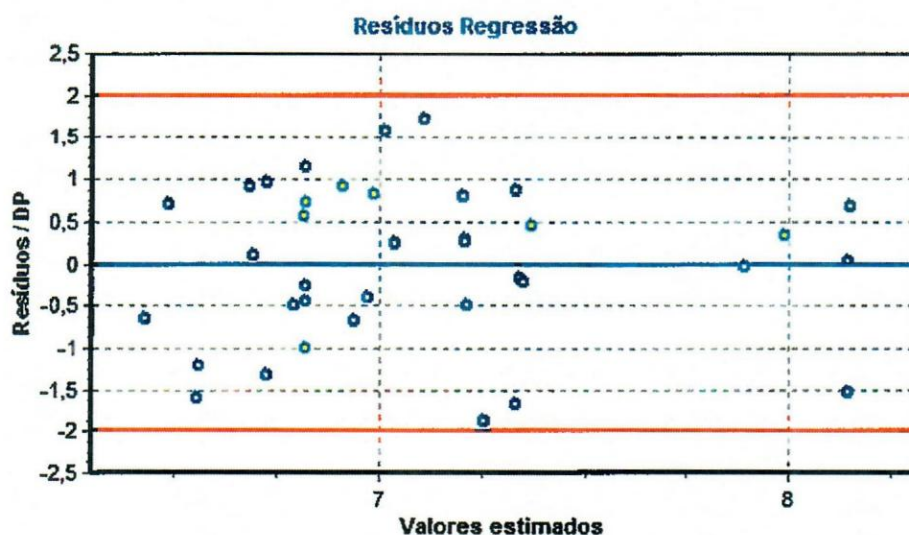
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
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

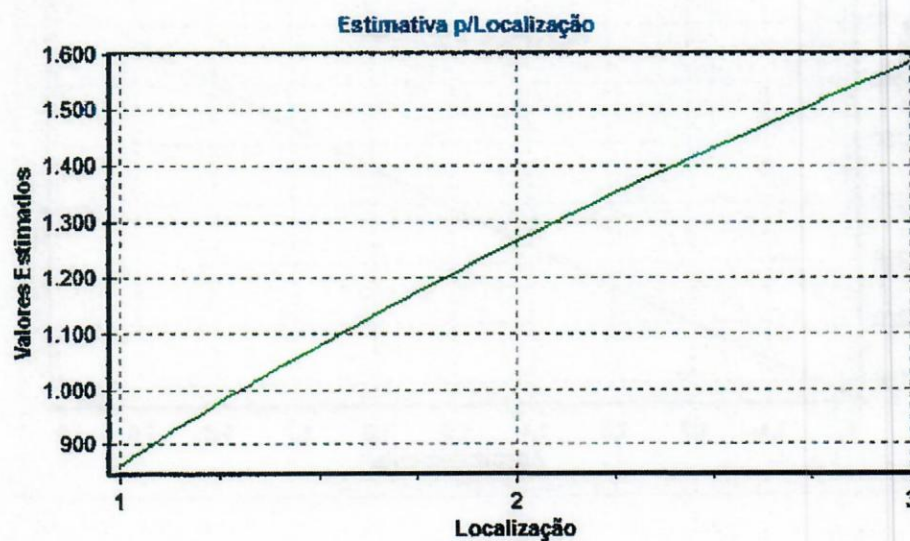
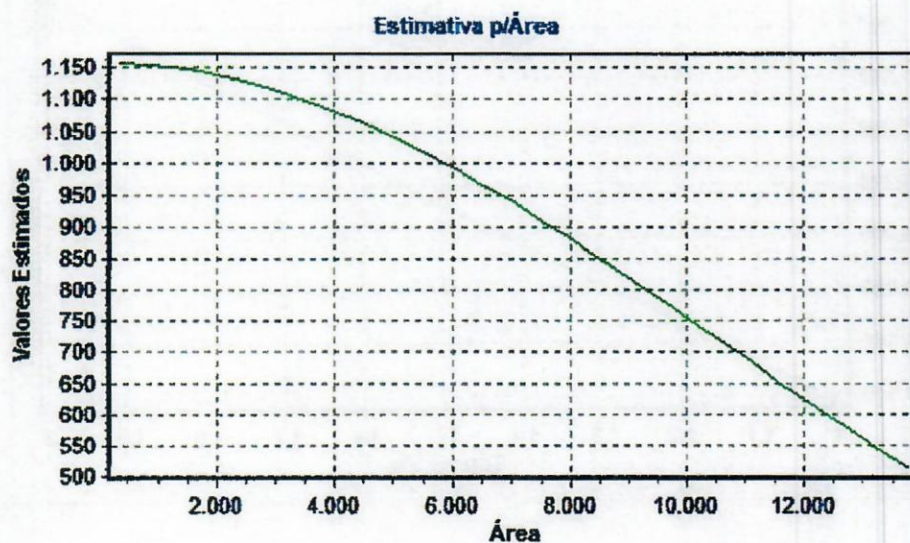


Resíduos da Regressão Linear



81
Amy

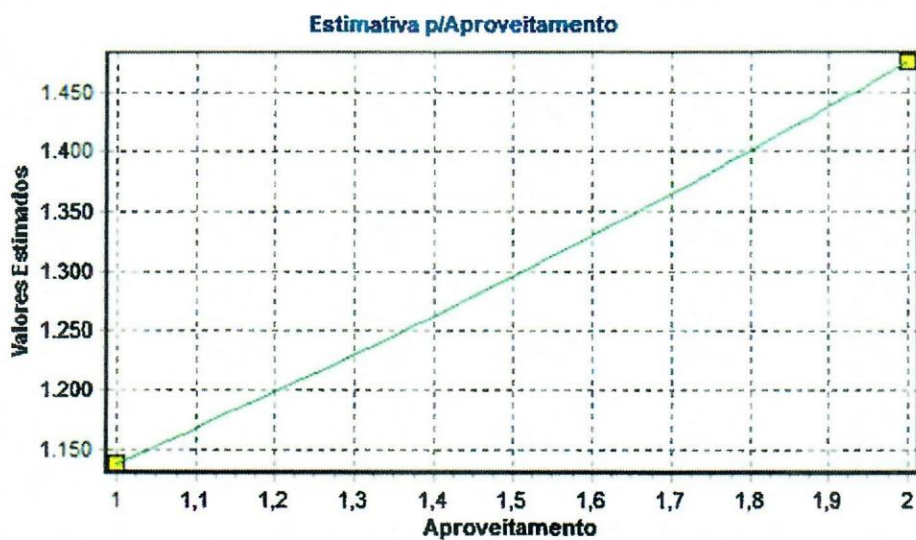
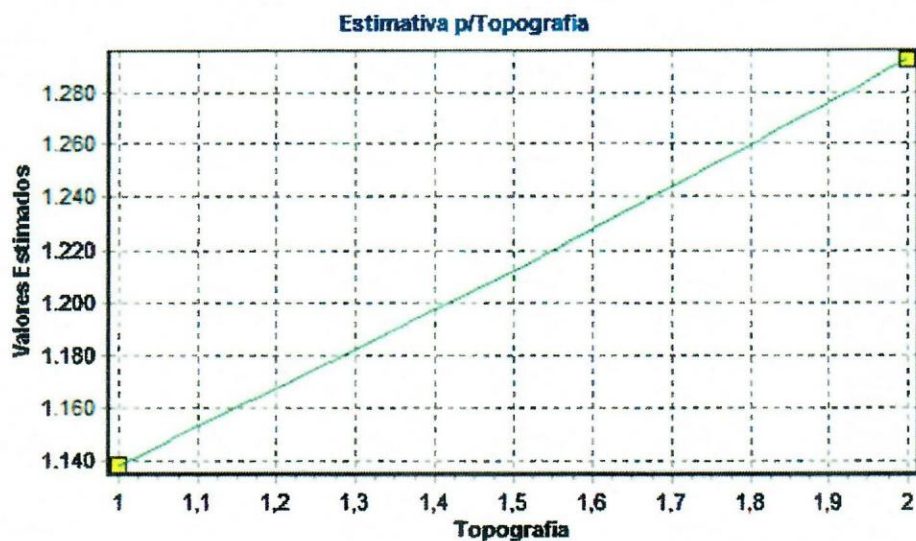
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



2

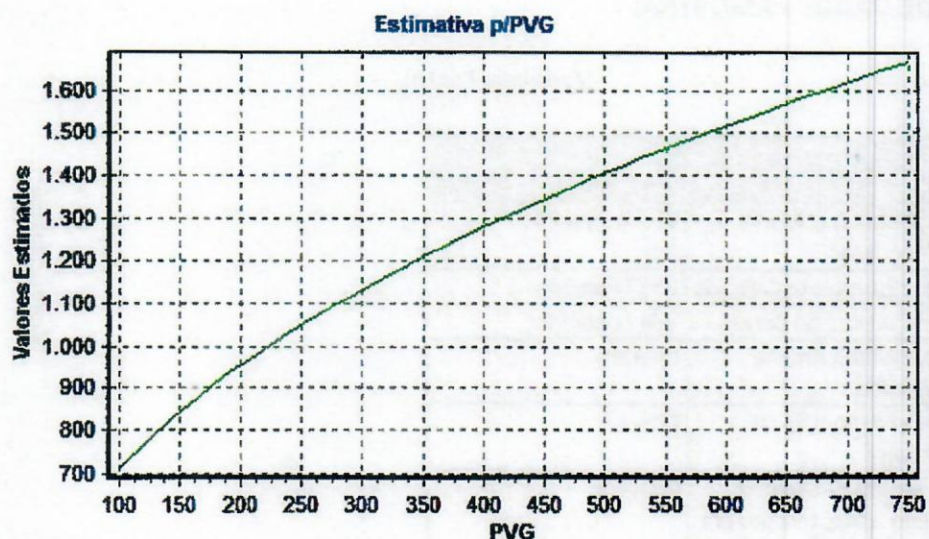
8
A

82
Bmy



2

B A



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro
1		Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Vila Triangulo
2		Rua Humberto Campos	Vila Triangulo
3		Praça Horácio Borges	Vila Triangulo
4		Rua Maria Amélia Macedo	Chácara
5		Rua Manoel da Silva Pereira	Chácara
6		Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, terreno em frente ao Shopping Monte Carmo	Chácara
7		Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, s/n	Parque das Industrias
8		Rua dos Industriários	Parque das Industrias
9		Rua Leão Ritzel, 262A	Filadelfia
10	*	Lote a venda no bairro Filadelfia	Filadelfia
11		Lote em oferta, localizado a 500 metros da Av. Bandeirantes.	Filadelfia
12	*	Rua Imperatriz	Filadelfia
13		Rua Magistrado José Antero Monteiro	Filadelfia
14		Terreno em ofert, localizado na marginal da BR 381	Filadelfia
15		Avenida das Américas, 927	Filadelfia
16		Terreno em oferta, Localizado a 400m da Avenida das Américas, 500 metros da Avenida Bandeirantes.	Filadelfia
17		Rua Santo Onofre, 45	Centro
18		Rua Cândido Cardoso Miranda	Jardim da Cidade
19		Avenida Bandeirantes, 1264	Chácara
20		Rua Olímpia Bueno	Jardim da Cidade

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Franco	
21		Rua Inconfidência, 208	Centro
22		Rua São José, 331	Centro
23		Avenida Nossa Senhora do Carmo	Centro
24		Rua Santa Cruz, 56	Centro
25		Rua dos Inconfidentes, 284	Chácara
26		Rua São José, 353	Centro
27		Rua Dona Amélia Afeitos, 400	Novo Guarujá
28		Rua Dona Amélia Afeitos, s/n	Novo Guarujá
29		Rua Viriato Alexandrino de Melo	Guarujá
30		Avenida Benjamim Batista Borges	Guarujá
31		Rua da Pedra	Brasileia
32		Rua Rio das Velhas	Brasileia
33		Rua Inspetor Jaime Caldeira	Brasileia
34		Rua Rio Negro	Brasileia
35	*	Rua Dona Amélia Afeitos, s/n	Novo Guarujá
36	*	Av. Edmeia Matos Lazzarotti	Vila Amaral
37		Rua Pedro Rodrigues Laranjeiras	Espírito Santo
38		Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Parque das Indústrias
39		Av Arthur Trindade	Jardim Alterosas 2ª Seção
40		Avenida Juiz Marco Túlio Isaac	Jardim Alterosas 1ª Seção
41		Rua Tiradentes	Parque das Indústrias

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Localização	Topografia	Via de acesso	Aproveitamento	PVG	Valor unitário
1		5.554,00	2,00	1,00	2,00	2,00	200,00	1.700,00
2		850,00	1,00	2,00	1,00	1,00	200,00	647,06
3		364,00	1,00	2,00	1,00	2,00	200,00	1.263,74
4		3.300,00	1,00	2,00	1,00	2,00	200,00	909,09
5		360,00	1,00	2,00	1,00	1,00	200,00	1.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6		9.121,74	2,00	2,00	2,00	2,00	200,00	1.501,91
7		4.956,00	2,00	2,00	2,00	2,00	100,00	990,00
8		1.280,00	1,00	2,00	1,00	1,00	100,00	546,88
9		1.380,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	1.014,49
10	*	180,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	1.583,33
11		390,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	1.141,03
12	*	800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	1.500,00
13		595,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	756,30
14		859,00	2,00	1,00	1,00	2,00	250,00	1.117,58
15		7.000,00	2,00	2,00	2,00	2,00	250,00	991,70
16		740,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	871,62
17		888,00	3,00	2,00	1,00	2,00	750,00	2.590,09
18		420,00	1,00	2,00	1,00	1,00	416,50	1.190,48
19		2.000,00	2,00	2,00	2,00	2,00	200,00	1.500,00
20		420,00	1,00	1,00	1,00	1,00	416,50	1.190,48
21		2.856,00	3,00	1,00	2,00	2,00	750,00	3.151,26
22		860,00	3,00	2,00	1,00	2,00	750,00	3.488,37
23		13.778,00	3,00	1,00	2,00	2,00	750,00	1.233,85
24		414,00	3,00	2,00	1,00	1,00	750,00	2.657,00
25		370,00	2,00	2,00	2,00	2,00	200,00	1.729,73
26		760,00	3,00	2,00	1,00	2,00	750,00	3.947,37
27		472,00	1,00	2,00	1,00	1,00	180,50	951,48
28		520,00	1,00	1,00	1,00	1,00	180,50	519,23
29		2.712,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	811,21
30		360,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	1.055,56
31		356,00	1,00	2,00	1,00	1,00	250,00	842,70
32		730,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	821,92
33		5.564,00	2,00	2,00	1,00	2,00	250,00	1.800,00
34		480,00	2,00	2,00	1,00	1,00	250,00	1.562,50
35	*	434,00	1,00	2,00	1,00	1,00	180,50	529,95
36	*	2.600,00	2,00	2,00	2,00	2,00	187,50	3.230,77
37		360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	152,00	750,00
38		700,00	2,00	2,00	2,00	2,00	137,00	1.428,57
39		493,00	2,00	2,00	2,00	2,00	137,00	1.419,88
40		800,00	2,00	2,00	2,00	2,00	189,00	1.500,00
41		1.248,00	1,00	2,00	1,00	1,00	137,00	560,90

87
Rm

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.966,44	3.075,67	3.131,78	10,14%	
Valor Médio	3.301,13	3.422,68	3.485,12	-	III
Valor Máximo	3.673,59	3.808,85	3.878,33	11,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro	CENTRO	-
Área	1.897,63	Não
Localização	3,00	Não
Topografia	2,00	Não
Aproveitamento	2,00	Não
PVG	750,00	Não

2

8

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Nº 03

Data de Referência:

quinta-feira, 5 de junho de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Área = 1.897,63m²
- Localização = 3,00
- Topografia = 2,00
- Aproveitamento = 2,00
- PVG = R\$750,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (10,06%) = 2.968,98
- Médio = 3.301,13
- Máximo (11,19%) = 3.670,45

•Valor Total

- Mínimo = 5.634.023,05
- Médio = 6.264.331,96
- Máximo = 6.965.156,96

•Intervalo Predição

- Mínimo = 4.787.752,03
- Máximo = 8.196.300,60
- Mínimo (23,57%) = 2.523,02
- Máximo (30,84%) = 4.319,23
-

• Campo de Arbóριο

- RL Mínimo = 2.805,96
- RL Máximo = 3.796,30

ANEXO 3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA: 03/06/2025

CENTRO



FOTO 01



FOTO 02

91
Bony

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA: 03/06/2025

CENTRO



FOTO 03



FOTO 04

2

f A

92
Rm

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA: 03/06/2025

CENTRO



FOTO 05



FOTO 06

2

f A

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA: 03/06/2025

CENTRO



FOTO 07



FOTO 08

2
f

94
Ruy

ANEXO 4

FOTO AÉREA DO IMÓVEL

2

14



PREFEITURA DE
BETIM
FUTURO PARA TODOS

95

[Handwritten signature]

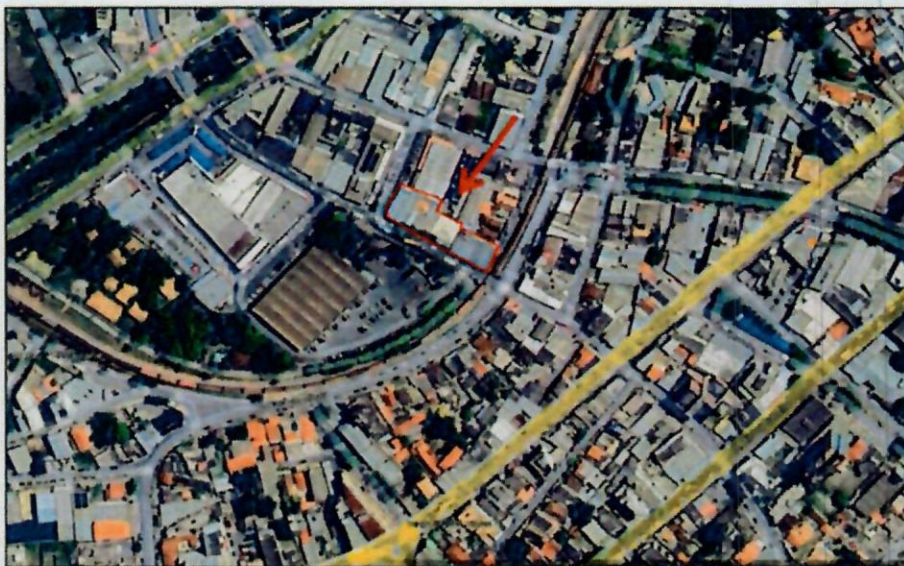


Foto aérea – Google Earth



Foto aérea – Google Earth

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

96
Jme

ANEXO 5

MATRÍCULA Nº 160.947

l

f A

Estado de
Minas Gerais



Comarca de
Betim

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: *Vander Zambelli Valle* CNM: 039040.2.0160947-32

Matrícula N° 160947

01 de abril de 2015

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

Oficial: Vander Zambelli Vale



Imóvel: Área 02 com 1.897,63m² situada no Bairro CENTRO, zona de expansão urbana deste município de Betim, desmembrada da área maior de 18.350,00m², dentro das seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 32, de coordenadas N 10.142,91m e E 5.057,10m, deste, segue com azimute de 167°15'09" e distância de 9,48m até o vértice 33, de coordenadas N 10.133,66m e E 5.059,19m, deste, segue com azimute de 78°54'46" e distância de 25,82m, até o vértice 34, de coordenadas N 10.138,63m e E 5.084,53m, deste, segue com azimute de 167°46'36" e distância de 11,24m, até o vértice 35, de coordenadas N 10.127,64m e E 5.086,91m, deste, segue com azimute de 78°35'43" e distância de 31,89m, até o vértice 36, de coordenadas N 10.133,95m e E 5.118,17m, deste, segue com azimute de 172°00'46" e distância de 16,77m, até o vértice 27, de coordenadas N 10.117,34m e E 5.120,50m, deste, segue com azimute de 264°32'24" e distância de 81,89m, até o vértice 26, de coordenadas N 10.109,54m e E 5.038,98m, deste, segue com azimute de 334°54'43" e distância de 10,34m, até o vértice 31, de coordenadas N 10.118,90m e E 5.034,60m, deste, segue com azimute de 353°55'24" e distância de 19,69m, até o vértice 30, de coordenadas N 10.138,48m e E 5.032,52m, deste, segue com azimute de 79°47'31" e distância de 24,98m, até o vértice 32, de coordenadas N 10.142,91m e E 5.057,10m, ponto inicial da descrição deste perímetro.-----

Proprietário(s): MUNICÍPIO DE BETIM, CNPJ n° 18.715.391/0001-96, com sede na com sede e foro á Rua Pará de Minas, n° 640, Bairro Brasília, em Betim-MG.-----

Registro Anterior: Matrícula n° 30.148 Livro 2 deste Cartório. Matrícula protocolada sob n° 294.961 em 25/03/2015. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 294961. Emolumentos dos Atos: R\$235,73. Taxa de Fiscalização: R\$73,52. Total: R\$309,25. (a.) Vander Zambelli Vale - Oficial.

Regina Tavares
Escritora Autorizada

ANEXO 6

INFORMAÇÃO SISGEO

2

f A



Prefeitura Municipal de Betim

Sistema Cartográfico Municipal



* Coordenadas do centro do mapa: Corrego Alegre / UTM zone 23S -> X: 583413,83 - Y: 7791916,34 ... WGS 84 -> LAT: -19,9676 - LONG: -44,203

02/06/2025 11:54

* Croqui fora de escala e de caráter ilustrativo.

[Handwritten signature]