



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 1.538, DE 07 DE ABRIL DE 2025.

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE TAIOBEIRAS A PERMUTAR IMÓVEIS PÚBLICOS URBANOS COM EDNEY FERNANDES DOS SANTOS E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Taiobeiras aprovou e eu, **DENERVAL GERMANO DA CRUZ**, Prefeito, no uso das atribuições a mim conferidas pela Lei Orgânica Municipal em seu art. 81, VI, e em nome do povo, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado e autorizado ao Executivo Municipal a realizar permuta com Edney Fernandes dos Santos, envolvendo os imóveis descritos no inciso I e II deste artigo, caracterizados nos croquis de localização e Laudos de Avaliação.

I. Tabela 1 – Quadro do imóvel de propriedade de Edney Fernandes dos Santos, objeto de permuta com o Município de Taiobeiras

QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA	LIMITES
002	24	Rua Milão, nº 40 - Campo Alegre	302,51m²	Esquerda: Lote 23 Frente: Rua Milão Direita: Lote 25 Fundo: Lotes 12
TOTAL.....			302,51m²	
PROPRIETÁRIO		Edney Fernandes dos Santos		

II. Tabela 2 – Quadro dos imóveis de propriedade do Município de Taiobeiras objeto de permuta com Edney Fernandes dos Santos

QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA	LIMITES
002	22	Rua Milão, s/nº - Campo Alegre	317,40m²	Esquerda: Lote 21 Frente: Rua Milão Direita: Lote 23 Fundo: Lotes 14
TOTAL.....			317,40m²	
PROPRIETÁRIO		Município de Taiobeiras		

Art. 2º A permuta de que trata esta lei tem a finalidade da desafetação dos lotes para abertura de uma rua ligando a Rua Milão com a Rua Londres, já que a rua Londres ficou sem saída.

Parágrafo Único: O pagamento da diferença entre os valores dos imóveis permutados será dispensado, por se tratar de um valor irrisório e do interesse público para abertura de via pública, na presente permuta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

Art 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, servindo de instrumento legal para a lavratura da respectiva escritura pública e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

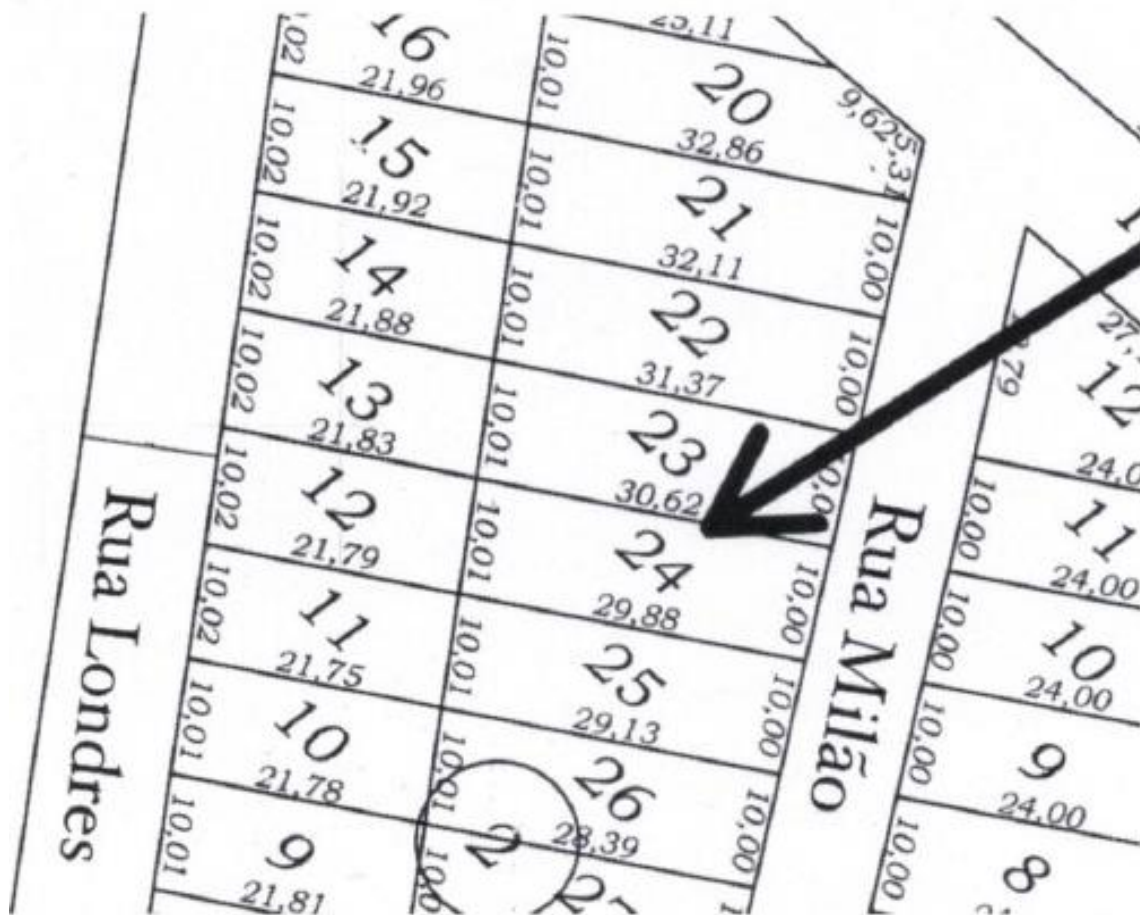
Prefeitura Municipal de Taiobeiras, em 07 de abril de 2025.

DENERVAL GERMANO DA CRUZ
Prefeito do Município de Taiobeiras



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

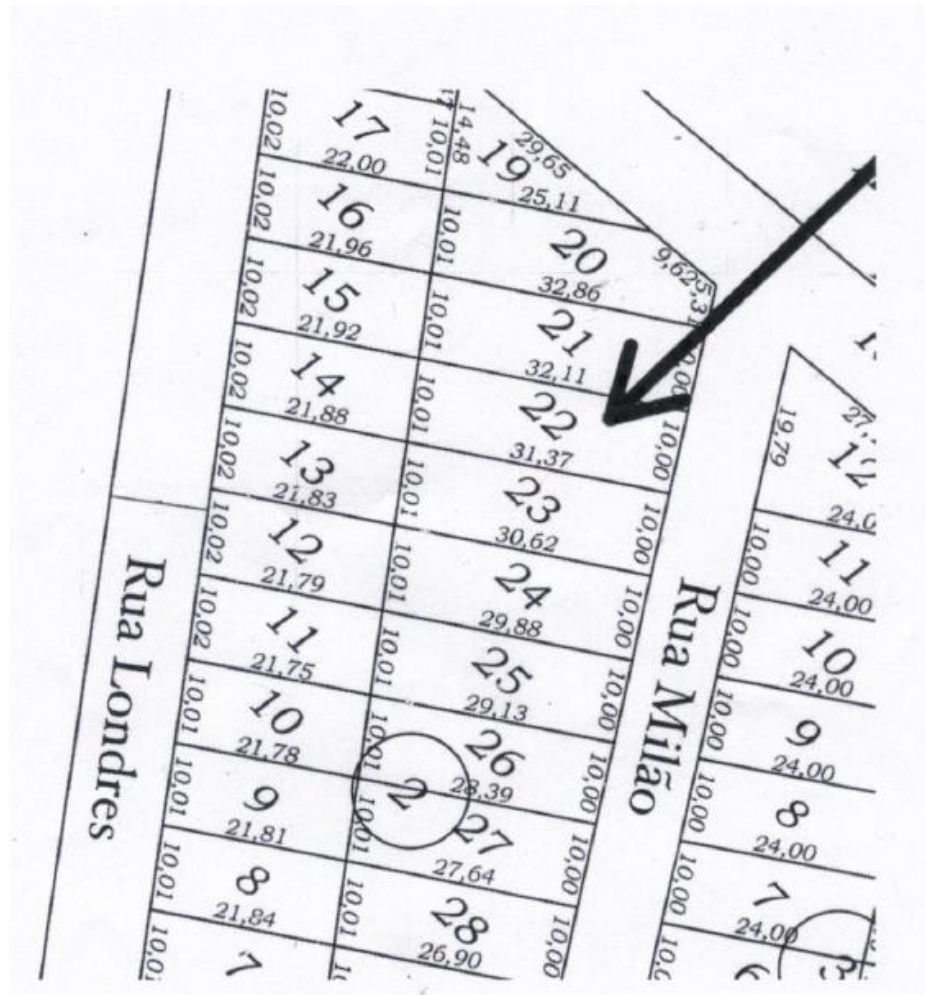
ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PARTICULAR





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOIBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III – CROQUI DA ABERTURA DE RUA



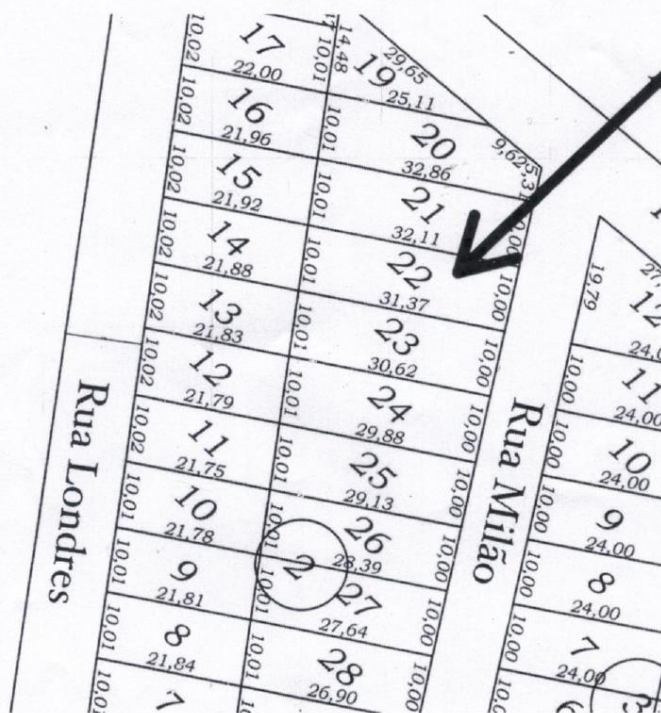


PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

LAUDOS DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



17/02/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Rua: Milão - Lote 22 - Quadra 02 – Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIUBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$: 41.262,00 (Quarenta e um mil duzentos e sessenta e dois reais)

2 - Tipo do Imóvel: Terreno (Imóvel Urbano)

3- Localização:

Endereço: Localização: Rua: Milão - Lote 22 - Quadra 02 – Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

4 - Fotografia: Pag. 01

5- Características do terreno:

Área: 317,4 m2 (Trezentos e dez metros e quarenta centímetros quadrados)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

6 – Benfeitorias existentes imóvel: Para esta avaliação, não foi levado em consideração, as benfeitorias, uma vez que, seu objetivo é avaliar o preço de venda do terreno baseando-se no valor do m² (metro quadrado) de TERRENOS URBANOS, naquela região.

7 – Situação dos imóveis: Desocupado.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOIBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 3.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 3.2. LOCALIZAÇÃO
 - 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO
 - 6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
 - 6.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
7. ENCERRAMENTO
8. ANEXOS

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS – MINAS GERAIS.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia 17 de Fevereiro de 2025 o corretor de Imóveis o Sr. Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11, dirigiu-se até o endereço acima, com o objetivo de Identificar, avaliar e determinar o valor de mercado, do referido TERRENO, localizado na área comercial do Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Cidade de Taiobeiras - Minas Gerais, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de levantamento ou venda.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se a Rua: Milão - Lote 22 - Quadra 02 – Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, comercial, a 200 metros lineares da Rod. Est. MG 404, que liga Taiobeiras à Salinas. O bairro possui água, esgoto, energia elétrica, coleta do lixo e demais serviços públicos.

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno em formato regular Localização a Rua: Milão - Lote 22 - Quadra 02 – Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais. perfazendo área **317,4** m² (Trezentos e dezessete metros e quarenta centímetros quadrados), limitando-se: Pela frente com a Rua: Milão, pela Direita com o lote 21, pela Esquerda com o lote 23, e pelo fundo com o Lote 14 da mesma quadra.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de grande valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é **alta**.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653- 2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e estado do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$: 41.262,00 (Quarenta e um mil duzentos e sessenta e dois reais).

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Conforme tabela abaixo.

Vr. M ²	R\$ 130,00
Área	317.4
Valor Total	R\$ 41.262,00

7. ENCERRAMENTO

A empresa prestadora de serviços, bem como o responsável técnico declara que não tem nenhum interesse no bem objeto da avaliação.

O laudo foi elaborado rigorosamente de acordo com os princípios do código de ética do CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

A empresa prestadora dos serviços de avaliação estará à disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 17 de fevereiro de 2025.

Carlos Thiago de Oliveira,

CRECI/MG: 36.347 e

CPF: 082.505.056-11

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



ANEXOS:



Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



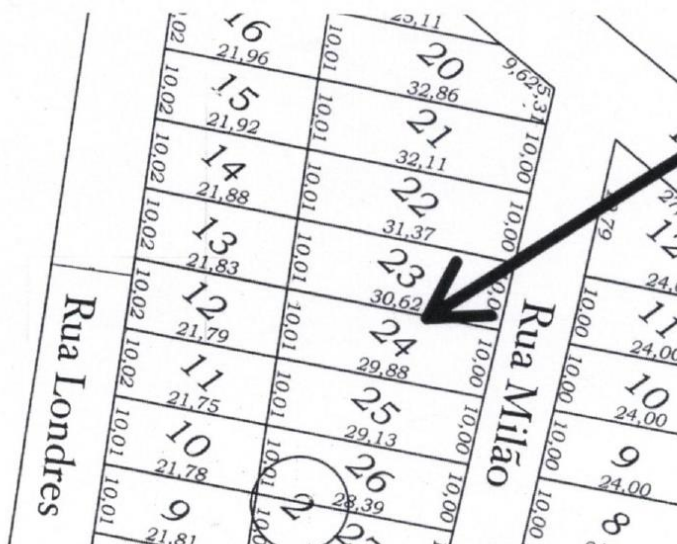
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIUBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



17/02/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Rua: Milão - Lote 24 - Quadra 02 – Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$: 39.325,00 (Trinta e nove mil trezentos e vinte e cinco reais)

2 - Tipo do Imóvel: Terreno (Imóvel Urbano)

3- Localização:

Endereço: Localização: Rua: Milão - Lote 24 - Quadra 02 - Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

4 - Fotografia: Pag. 01

5 - Características do terreno:

Área: 302,5 m2 (Trezentos e dois metros e cinquenta centímetros quadrados)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

6 - Benfeitorias existentes imóvel: Para esta avaliação, não foi levado em consideração, as benfeitorias, uma vez que, seu objetivo é avaliar o preço de venda do terreno baseando-se no valor do m² (metro quadrado) de TERRENOS URBANOS, naquela região.

7 - Situação dos imóveis: Desocupado.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 3.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 3.2. LOCALIZAÇÃO
 - 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO
 - 6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
 - 6.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
7. ENCERRAMENTO
8. ANEXOS

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS - MINAS GERAIS.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia 17 de Fevereiro de 2025 o corretor de Imóveis o Sr. Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11, dirigiu-se até o endereço acima, com o objetivo de Identificar, avaliar e determinar o valor de mercado, do referido TERRENO, localizado na área comercial do Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Cidade de Taiobeiras - Minas Gerais, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de levantamento ou venda.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se a Rua: Milão - Lote 24 - Quadra 02 - Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, comercial, a 200 metros lineares da Rod. Est. MG 404, que liga Taiobeiras á Salinas. O bairro possui água, esgoto, energia elétrica, coleta do lixo e demais serviços públicos.

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno em formato regular Localização a Rua: Milão - Lote 24 - Quadra 02 - Loteamento Campo Alegre (denominado Quarteirão da Moda) - Taiobeiras - Minas Gerais. perfazendo área **302,5** m² (Trezentos e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), limitando-se: Pela frente com a Rua: Milão, pela Direita com o lote 23, pela Esquerda com o lote 25, e pelo fundo com o Lote 12 da mesma quadra.

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de grande valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é **alta**.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653- 2:2011, item 9.2.1 - Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e estado do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$: 39.325,00 (Trinta e nove mil trezentos e vinte e cinco reais).

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Conforme tabela abaixo.

Vr. M²	R\$ 130,00
Área	302.5
Valor Total	R\$ 39.325,00

7. ENCERRAMENTO

A empresa prestadora de serviços, bem como o responsável técnico declara que não tem nenhum interesse no bem objeto da avaliação.

O laudo foi elaborado rigorosamente de acordo com os princípios do código de ética do CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

A empresa prestadora dos serviços de avaliação estará à disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras - MG, 17 de fevereiro de 2025.

Carlos Thiago de Oliveira,

CRECI/MG: 36.347 e

CPF: 082.505.056-11

Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



ANEXOS:



Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11