



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 017, DE 17 DE ABRIL DE 2026.

AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO A NILTON CRUZ SANTOS DE IMÓVEIS PÚBLICOS URBANOS E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Taiobeiras, DANILLO MENDES RODRIGUES, no uso de suas atribuições e considerando a exposição de motivos que segue anexo, resolve propor o seguinte projeto de Lei:

Art. 1º. Ficam desafetados de sua destinação pública específica, quando for o caso, e reclassificados como bens dominicais, para fins de alienação, os imóveis de propriedade do Município de Taiobeiras descritos no Anexo I desta Lei, ficando o Poder Executivo Municipal autorizado a aliená-los mediante dação em pagamento em favor de Nilton Cruz Santos, observados os requisitos e condições estabelecidos nesta Lei.

I. Tabela 1 – Quadro dos imóveis de propriedade do Município de Taiobeiras objetos de dação em pagamento a Nilton Cruz Santos

QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA M ²	LIMITES
588	07	Rua Pindaíba, s/nº	180,00	Esquerda: Lote 06 Frente: Rua Pindaíba Direita: Lote 08 Fundo: Lote 24
	08	Rua Pindaíba, s/nº	360,00	Esquerda: Lote 07 Frente: Rua Pindaíba Direita: Lote 09 Fundo: Lote 23
	09	Rua Pindaíba, s/nº	360,00	Esquerda: Lote 08 Frente: Rua Pindaíba Direita: Lote 10 Fundo: Lote 22
	21	Av. João da Cruz Santos, s/nº	360,00	Esquerda: Lote 20 Frente: Av; João da Cruz Santos Direita: Lote 22 Fundo: Lote 10
	22	Av. João da Cruz Santos, s/nº	360,00	Esquerda: Lote 21 Frente: Av; João da Cruz Santos Direita: Lote 23 Fundo: Lote 09
	23	Av. João da Cruz Santos, s/nº	360,00	Esquerda: Lote 22 Frente: Av; João da Cruz Santos Direita: Lote 24 Fundo: Lote 08
TOTAL.....			1.980,00m²	
PROPRIETÁRIO		Município de Taiobeiras		



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. Os imóveis referidos no *caput* encontram-se individualizados por localização, confrontações, área e matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e foram objeto de Laudos de Avaliação e croquis/planta de localização, que integram esta Lei para todos os fins.

§ 2º. A dação em pagamento prevista nesta Lei constitui alienação de bens imóveis públicos e será formalizada por escritura pública, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 2º. A dação em pagamento de que trata esta Lei tem por finalidade indenizar Nilton Cruz Santos pela área atingida por intervenção urbanística (alinhamento de via pública) na Rua Serafim, no Bairro Nilton Júnior, caracterizada como apossamento administrativo/desapropriação indireta, correspondente a 1.877,77m² (um mil, oitocentos e setenta e sete metros e setenta e sete centímetros quadrados), conforme documentação técnica constante do processo administrativo.

§ 1º. O valor da indenização de que trata o *caput* foi apurado com base no Laudo de Avaliação da área afetada, e o valor dos imóveis dados em pagamento foi apurado com base no Laudo de Avaliação dos imóveis públicos, adotando-se critérios e parâmetros técnicos compatíveis.

§ 2º. Para fins desta Lei, considera-se que a dação em pagamento ocorrerá em equivalência econômica ao crédito indenizatório apurado, reputando-se quitada a obrigação do Município nos termos do Termo de Dação em Pagamento e Quitação a ser firmado, observado o disposto no art. 3º.

Art. 3º. A formalização da dação em pagamento fica condicionada à prévia formalização e conclusão da lavratura de escritura pública perante o Cartório de Notas, contendo, no mínimo:

- I. identificação e comprovação dominial dos imóveis do Anexo I, com certidão atualizada de matrícula e comprovação de inexistência de impedimentos à alienação;
- II. juntada dos Laudos de Avaliação mencionados no art. 2º, §1º, bem como dos croquis/planta de localização;
- III. Dação em Pagamento e Quitação, com cláusulas mínimas de:
 - a. referência expressa a esta Lei;
 - b. descrição completa dos imóveis;
 - c. declaração de quitação;

Art. 4º. Considerando que a intervenção viária impactou dimensões de lotes originalmente integrantes do loteamento, Nilton Cruz Santos deverá declarar ciência e assumir, no Termo de Dação em Pagamento e Quitação, a responsabilidade por eventuais questionamentos e medidas de regularização pertinentes aos adquirentes de lotes afetados, quando tais questionamentos decorrerem de fatos ligados à implantação/alienação do loteamento, sem prejuízo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

- I. da obrigação de promover, quando necessário, as providências administrativas e registras cabíveis perante o Cartório competente para regularização de medidas e áreas, nos termos da legislação aplicável;
- II. do direito de regresso do Município, caso venha a ser responsabilizado por atos/omissões imputáveis ao loteador, mediante apuração em procedimento próprio, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta eventual responsabilidade do Município por obrigações que lhe sejam legalmente atribuídas, mas estabelece deveres e compromissos específicos do beneficiário no âmbito da solução indenizatória ora prevista.

Art. 5º. Esta Lei servirá como instrumento legal autorizativo para:

- I. lavratura da escritura pública de dação em pagamento; e
- II. adoção das providências necessárias ao registro imobiliário competente.

Parágrafo único. As custas cartorárias e emolumentos incidentes sobre a escritura e o registro da dação em pagamento, bem como eventuais despesas necessárias à formalização do ato, correrão por conta do Município, nos termos do instrumento a ser firmado.

Art. 6º. Fica revogada a Lei Municipal nº 1.525, de 29 de outubro de 2024.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taiobeiras, em 17 de abril de 2026.

DANILO MENDES RODRIGUES
Prefeito do Município de Taiobeiras



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

PROJETO DE LEI Nº 017, DE 17 DE ABRIL DE 2026.

AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO À NILTON CRUZ SANTOS DE IMÓVEIS PÚBLICOS URBANO E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Senhores Vereadores,

Com meus cumprimentos, submeto à apreciação e deliberação dos nobres Edis dessa Egrégia Casa Legislativa o projeto de lei anexo que **AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO À NILTON CRUZ SANTOS DE IMÓVEIS PÚBLICOS URBANO E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Município realizou intervenção de infraestrutura/adequação viária na Rua Serafim, no Bairro Nilton Júnior, visando assegurar melhoria de mobilidade, segurança viária, padronização de alinhamento e continuidade do sistema de circulação urbana.

Como efeito dessa intervenção, houve incorporação ao uso público de área anteriormente vinculada ao empreendimento/loteamento, situação caracterizável, sob o enfoque jurídico-administrativo, como apossamento administrativo/desapropriação indireta, hipótese em que não se discute a retomada da área, mas sim a necessidade de indenização ao particular atingido, na forma legal.

Trata-se, portanto, de medida que resguarda o interesse público (manutenção da via pública tal como implantada) e, simultaneamente, promove a solução de passivo indenizatório de modo organizado, motivado e documentado.

O Projeto de Lei autoriza a realização de dação em pagamento mediante alienação de bens imóveis públicos municipais, consistentes nos imóveis descritos no Anexo I.

A finalidade é indenizar o particular Nilton Cruz Santos pela área afetada pelo alinhamento da Rua Serafim, correspondente a 1.877,77 m², conforme apurado em procedimento técnico e administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO

A opção pela dação em pagamento se apresenta como solução efetiva e menos onerosa, na medida em que evita dispêndio financeiro imediato, viabilizando a satisfação do crédito indenizatório por meio de bens imobiliários disponíveis e avaliados. Sem falar que a natureza jurídica citada na Lei Municipal nº 1.525/24 não pode ser aplicada ao presente caso.

Importante ressaltar que a presente proposição se encontra instruída e fundamentada em documentação técnica, destacando-se:

- a.** Laudo(s) de Avaliação dos imóveis públicos objeto da dação, já realizados, com critérios e parâmetros técnicos compatíveis;
- b.** Laudo de Avaliação da área afetada pela intervenção (alinhamento), permitindo a apuração do crédito indenizatório;
- c.** Croquis/planta de localização e demais documentos técnicos pertinentes.

Dessa forma, a iniciativa observa o princípio da motivação, da transparência, da economicidade e da segurança jurídica, ao vincular a alienação de bens a avaliações prévias e registráveis.

Ou seja, a proposta foi estruturada para reforçar a regularidade do ato, prevendo:

- desafetação e reclassificação dos bens, quando aplicável, para a categoria de bens dominicais, viabilizando a alienação;
- autorização legislativa expressa para a alienação por dação em pagamento;
- exigência de processo administrativo específico para a formalização do ato, com:
 - comprovação dominial (matrículas e certidões atualizadas);
 - juntada dos laudos e plantas;
 - parecer jurídico;
 - manifestação de controle interno, quando aplicável;
 - termo formal de dação e quitação.

Essa modelagem reduz riscos de questionamentos posteriores e facilita a lavratura de escritura pública e o registro imobiliário.

Acrescenta ainda que o Projeto de Lei também propõe a revogação da Lei Municipal nº 1.525, de 29 de outubro de 2024, com o objetivo de evitar duplicidade normativa e alinhar o instrumento legal ao modelo atualmente necessário e juridicamente viável para solucionar a indenização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

Importante também ressaltar que, o presente projeto levou em consideração que a intervenção de alinhamento pode ter reflexos em dimensões/medições relacionadas ao loteamento, prevendo que o beneficiário Nilton Cruz Santos, no instrumento próprio, assuma compromissos específicos quanto a eventuais providências de regularização e trate de medidas que lhe competirem perante terceiros.

Ou seja, a previsão busca prevenir litígios, promover solução coordenada e assegurar maior estabilidade administrativa para o Município e para os adquirentes de lotes afetados.

Diante do relevante interesse público na manutenção da via pública implantada e da necessidade de conferir solução jurídica e administrativa ao passivo indenizatório decorrente da intervenção, solicita-se a tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA**, para que a regularização e a formalização do ajuste ocorram com maior celeridade e segurança.

Atenciosamente.

DANILO MENDES RODRIGUES
Prefeito do Município de Taiobeiras



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I
LAUDOS DE AVALIAÇÃO ÁREA AFETADA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



Foto ilustrativa da área avaliada, capturada em 20 de março de 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2 /2023

Endereço do imóvel: Rua Serafim,
Bairro Nilton Júnior,
Taiobeiras/MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

1



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 2/2023

Folha resumo

Taiobeiras/MG, data da assinatura digital

Endereço do imóvel: RUA SERAFIM, BAIRRO NILTON JÚNIOR		
Cidade: TAIOBEIRAS	UF: MG	
Objetivo da avaliação: DETERMINAR O VALOR VENAL DE IMÓVEL		
Finalidade da avaliação: SUBSIDIAR O PROCESSO DE INDENIZAÇÃO ADMINISTRATIVA		
Solicitante e/ou interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS-MG		
Proprietário: NILTON CRUZ SANTOS E OUTROS		
Tipo do imóvel: RESIDENCIAL/COMERCIAL		
Área Total afetada: 1.877,78 m ²		
Metodologia: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		
Especificação: Grau de fundamentação GRAU II Grau de precisão GRAU II		
Pressupostos e ressalvas: a) Vistoria ao imóvel objetivando conhecer sua localização e características. b) Vistoria na região de localização do imóvel com vistas à verificação dos serviços urbanos existentes. c) Consulta sobre preços de imóveis existentes ou comercializados na vizinhança do avaliado. d) Constatação da existência da infraestrutura urbana na área afetada.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 438.123,63	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 529.440,07	
Valor adotado na avaliação R\$ 483.791,24		

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEVA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1

2





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:	4
2 – OBJETIVO:	4
3 – FINALIDADE	4
4 – PROPRIETÁRIO:	5
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	5
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6.1 – Localização	5
6.2 – Acesso	5
6.3 – Caracterização da Região	6
6.4 – Descrição do imóvel	6
6.4.1 – Terreno	5
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	8
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8 – METODOLOGIA	12
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	12
8.2 – Aproveitamento Eficiente	12
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
9.1 – Grau de Fundamentação	13
9.2 – Grau de Precisão	14
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	14
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
12 – CONCLUSÃO:	26
13 – ANEXOS	26
Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO	
Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH	
Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	
Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	
Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL	

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

3



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA, JÚNIOR, LORENA ALVES F OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.tdoc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2 / 2023

Em atendimento à solicitação delegada aos servidores designados pela Portaria GAB nº 14/2023, procedeu-se à avaliação de imóveis localizados no seguinte endereço: **Rua Serafim, Bairro Nilton Júnior**, em Taiobeiras – MG, mediante certificação “in loco” e estudos técnicos, identificar e calcular o valor do imóvel objeto de desapropriação parcial indireta, face a execução do alinhamento da Rua Serafim, Bairro Nilton Junior, cidade de Taiobeiras-MG expedindo-se o presente instrumento.

1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Taiobeiras/MG, inscrita no CNPJ 18.017.384/0001-10, sediada na Praça da Matriz, nº 145, nesta cidade.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal de imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de indenização administrativa.

4 – PROPRIETÁRIO

Os imóveis em apreço são de propriedade de:

- 1) **NILTON CRUZ SANTOS JÚNIOR**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade nº M-297.439 e CPF nº 106.001.326-68, residente e domiciliado na Rua São Romão, nº 555 - Centro, nesta cidade de Taiobeiras/MG. Não foi informada a matrícula do imóvel.
- 2) **LOTE 10 - QUADRA 597 - MANOEL ALVES DA ROCHA**, brasileiro, divorciado, autônomo, inscrito no RG/MG sob o nº MG-4.970.972, e no CPF sob o nº 966.125.766-34, residente e domiciliado a Fazenda Lagoa Grande, Município de Taiobeiras. Consta registrado sob Matrícula R-5-5918 – 28/07/2016 no Ofício de Registro de Imóveis de Taiobeiras/MG.
- 3) **LOTE 08 – QUADRA 564 - IJANILDA DOS SANTOS RODRIGUES**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 003.570.096-30 e no RG/MG sob o nº MG 7.131.651, residente e domiciliada na cidade de Taiobeiras-MG. Não foi informada a matrícula do imóvel.
- 4) **LOTE 09, 10, 11, 12, 13 E 14 – QUADRA 576 - WALLE ALVES CARVALHO**, brasileiro, casado, vendedor, inscrito no CPF sob o nº 888.146.106-49 e no RG/MG sob o nº 7.282.099, residente e domiciliado a Avenida do Contorno nº 5817, na cidade de Taiobeiras-MG. Não foi informada a matrícula do imóvel.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

4



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEVA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.idoc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BF A1> e informe o código 747C-CF53-744E-BF A1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

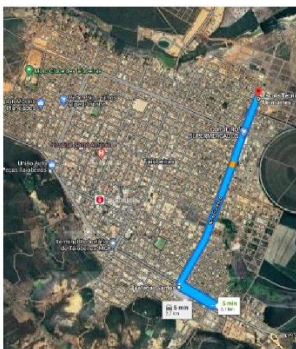
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se:

- Na documentação fornecida referente aos imóveis localizados na **Rua Serafim – Quadras 553, 564, 576, 597 e 607 – Bairro Nilton Júnior**, nesta cidade de Taiobeiras – MG, que foi objeto de DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL INDIRETA pelo Município de Taiobeiras/MG, para qual, solicitam a avaliação dos mesmos para fins de indenização administrativa.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel realizada nos dias 20/mar. e 06/jun. de 2023.
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto da avaliação está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações disponibilizadas foram tomadas como de boa fé.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



6.1 – Localização

O local do imóvel, situado a Rua Serafim, s/nº - Bairro Nilton Júnior, quarteirões 553, 564, 576, 597 e 607, pode ser acessado via Avenida do Contorno, sentido noroeste em direção à Escola Técnica Unimontes, situada na Rua Serafim 480 – Bairro Nilton Júnior, cidade de Taiobeiras - MG.

6.2 – Caracterização da Região

A região de localização do imóvel se apresenta como terreno urbano, situado no loteamento denominado Fazenda Mestre, Bairro Nilton Júnior e com densidade ocupacional: residencial.

- A infraestrutura disponível é composta por sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, serviços de gás e águas pluviais.
- A topografia das áreas desapropriadas, remanescentes e nas áreas não edificadas é plana.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO

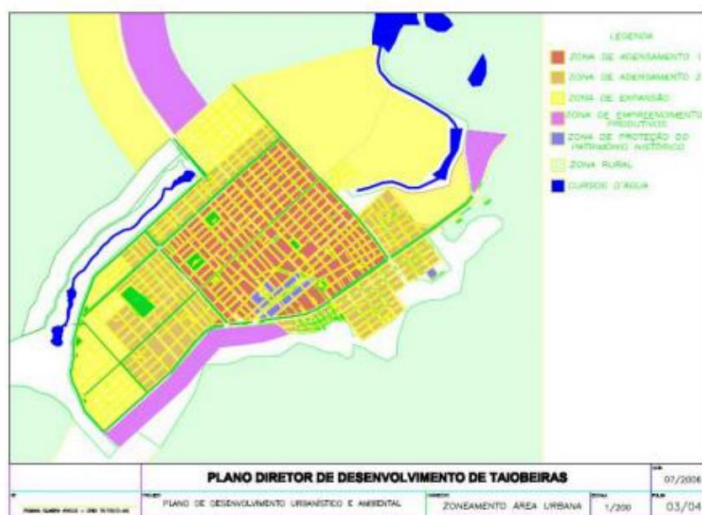


PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

- A **superfície** do terreno e nas áreas remanescentes é **árida**.
- O **Zoneamento**, conforme Plano Diretor Municipal, está situado em Zona de Expansão Urbana.

➤ LEI ORDINÁRIA Nº 995/2006

ANEXO XIII – ZONEAMENTO URBANO



Nova redação dada pelo art. 1º, Anexo I da lei 1207, de 30/04/2013.

6.3 – Descrição do imóvel

Trata-se de imóveis particulares, em perímetro urbano, objeto de parcelamento de solo aprovado. A localidade em questão, é provida de **infraestrutura urbana**: rede de energia elétrica, sistema viário com ruas asfaltadas, sendo ruas de terra o perímetro das quadras 597 e 607 e sem a presença de calçadas ou meio fio. De acordo com o ANEXO V - Relatório Técnico Topográfico e croqui anexo, foi confirmado que houve um deslocamento de alinhamento na Rua Serafim, bairro Nilton Júnior.

As áreas reproduzidas no Quadro 1, foram afetadas pela desapropriação parcial indireta, pelo Município de Taiobeiras/MG, conforme relatório topográfico no ANEXO V, resultante do

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

6



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEVA JUNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BF-A1> e informe o código 747C-CF53-744E-BF-A1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

prolongamento da Rua Serafim, em processamento para compensação administrativa. Sub o terreno há edificações que não foram atingidas pela faixa de domínio.

Quadro 1 – Imóveis avaliados.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA
Q 553	0009	290,00	16,55	54,15
	0010	290,00	13,54	
	0011	145,00	10,53	
	0012	290,00	7,52	
	0013	290,00	4,51	
	0014	290,00	1,50	
Q 564	0009	290,00	38,52	185,97
	0010	145,00	35,51	
	0011	145,00	32,50	
	0012	290,00	29,49	
	0013	290,00	26,48	
	0014	290,00	23,47	
Q 576	0009	290,00	60,49	317,79
	0010	290,00	57,48	
	0011	290,00	54,47	
	0012	290,00	51,46	
	0013	290,00	48,45	
	0014	290,00	45,44	
Q 597	0009	290,00	106,53	594,03
	0010	290,00	103,52	
	0011	290,00	100,51	
	0012	290,00	97,50	
	0013	290,00	94,49	
	0014	290,00	91,48	
Q 607	0009	290,00	128,50	725,83
	0010	290,00	125,49	
	0011	290,00	122,48	
	0012	290,00	119,47	
	0013	290,00	116,46	
	0014	290,00	113,45	

Fonte: Elaborado pelo autor com base no relatório topográfico e dados do cadastro imobiliário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

Os terrenos objeto da avaliação, localizam-se segundo a Lei Municipal nº 995, de 07 de outubro de 2006 (Plano Diretor Municipal), em Zona de Expansão Urbana - ZE.

6.3.1 – Descrição das Edificações/benfeitorias

Não há edificações atingidas pela faixa de domínio. Foram constatadas as seguintes edificações existentes sobre os terrenos expropriados:

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:

QUADRA 553		1 - Área 290,00 m² Ocupação: comercial Prédio de 1 pavimento Piso: não avaliado Paredes: Sem acabamento. Forro: Laje pré-moldada. Instalação elétrica: Não avaliada Instalação Hidráulica: Não avaliada. Padrão de acabamento: Não avaliado. Estado de conservação: Obra em andamento. Estado regular. Idade aparente: Não avaliada.
QUADRA 564		1 - Área 290,00 m² Ocupação: Não edificada
QUADRA 564		2 - Área 145,00 m² Ocupação: residencial Prédio de 1 pavimento Piso: Não avaliado Paredes: Não avaliado. Forro: Não avaliado. Instalação elétrica: Não avaliada Instalação Hidráulica: Não avaliada.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

Padrão de acabamento: Não avaliado.
Estado de conservação: Regular.
Idade aparente: Não avaliada.

QUADRA 564



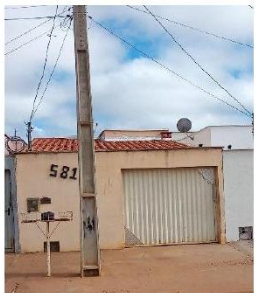
3 - Área 145,00 m²
Ocupação: residencial
Prédio de 1 pavimento
Piso: Não avaliado
Paredes: Não avaliado.
Forro: Não avaliado.
Instalação elétrica: Não avaliada
Instalação Hidráulica: Não avaliada.
Padrão de acabamento: Não avaliado.
Estado de conservação: Regular.
Idade aparente: Não avaliada.

QUADRA 564



4 - Área 290,00 m²
Ocupação: residencial
Prédio de 1 pavimento
Piso: Não avaliado
Paredes: Não avaliado.
Forro: Não avaliado.
Instalação elétrica: Não avaliada
Instalação Hidráulica: Não avaliada.
Padrão de acabamento: Não avaliado.
Estado de conservação: Normal.
Idade aparente: Não avaliada.

QUADRA 564



5 - Área 290,00 m²
Ocupação: residencial
Prédio de 1 pavimento
Piso: Não avaliado
Paredes: Não avaliado.
Forro: Não avaliado.
Instalação elétrica: Não avaliada
Instalação Hidráulica: Não avaliada.
Padrão de acabamento: Não avaliado.
Estado de conservação: Normal.
Idade aparente: Não avaliada.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

9



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA, JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

QUADRA 564		<p>6 - Área 290,00 m² Ocupação: residencial Prédio de 1 pavimento Piso: Não avaliado Paredes: Não avaliado. Forro: Não avaliado. Instalação elétrica: Não avaliada Instalação Hidráulica: Não avaliada. Padrão de acabamento: Não avaliado. Estado de conservação: Normal. Idade aparente: Não avaliada.</p>
QUADRA 564		<p>7 - Área 290,00 m² Ocupação: residencial Prédio de 1 pavimento Piso: Não avaliado Paredes: Não avaliado. Forro: Não avaliado. Instalação elétrica: Não avaliada Instalação Hidráulica: Não avaliada. Padrão de acabamento: Não avaliado. Estado de conservação: Normal. Idade aparente: Não avaliada.</p>
QUADRA 576		<p>Área não edificada. Cerca de arame.</p>

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR, JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BF1> e informe o código 747C-CF53-744E-BF1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

QUADRA 597		1 - Área 290,00 m² Ocupação: residencial/comercial Prédio de 2 pavimentos Piso: não avaliado Paredes: Sem acabamento. Forro: Laje pré-moldada. Instalação elétrica: Não avaliada Instalação Hidráulica: Não avaliada. Padrão de acabamento: Não avaliado. Estado de conservação: Obra em andamento. Idade aparente: Não avaliada.
QUADRA 607		Área não edificada. Área aberta.

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. Em função das características do terreno, e sua localização, com infraestrutura parcial, situado a 3,0 Km da Praça da Matriz – Centro, de moto ou carro, a alguns metros de distância de supermercado, escolas públicas e postos de saúde. A liquidez do terreno avaliando é considerada como média.

8 – METODOLOGIA

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

12



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.tdoc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

		características observadas pelo autor do laudo.	dos dados analisadas	dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados **7 pontos**, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado **06 pontos** e atendido às exigências da norma no **GRAU II** todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando. Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*;*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis;*
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% entorno do valor central da estimativa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	290,00	59.203,50	65.374,70	71.543,00
	M ²	204,15	225,43	246,70

Os cálculos de valores do terreno, estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 9	Área afetada	16,55			
	Valor da área afetada		3.861,45	4.263,94	4.666,27

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 4.263,94** (quatro mil, duzentos e sessenta e três reais e noventa e quatro centavos), para a área afetada do lote 9, quadra 553.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 10	Área afetada	13,54			
	Valor da área afetada		3.159,15	3.488,45	3.817,60

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 3.488,45** (três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), para a área afetada do lote 10, quadra 553.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 11	Área afetada	10,53			
	Valor da área afetada		2.456,86	2.712,95	2.968,93

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 2.712,95** (dois mil, setecentos e doze reais e noventa e cinco centavos), para a área afetada do lote 11, quadra 553.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 12	Área afetada	7,52			
	Valor da área afetada		1.754,57	1.937,45	2.120,26

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 1.937,45** (mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos), para a área afetada do lote 12, quadra 553.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 13	Área afetada	4,51			
	Valor da área afetada		1.052,27	1.161,96	1.271,59

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 1.161,96** (mil, cento e sessenta e um reais e noventa e seis centavos), para a área afetada do lote 13, quadra 553.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

QUADRA	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
553	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 14	Área afetada	1,50			
	Valor da área afetada		349,98	386,46	422,93

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio de R\$ 386,46** (trezentos e oitenta e seis reais e quarenta e seis centavos), para a área afetada do lote 14, quadra 553.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M ²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA	VALOR TOTAL
Q 553	0009	290,00	16,55	54,15	R\$ 13.951,21
	0010	290,00	13,54		
	0011	145,00	10,53		
	0012	290,00	7,52		
	0013	290,00	4,51		
	0014	290,00	1,50		

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio de R\$ 13.951,21** (treze mil e novecentos e cinquenta e um reais e vinte e um centavos), para a área afetada da quadra 553.

QUADRA	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 9	Área afetada	38,52			
	Valor da área afetada		8.987,49	9.924,29	10.860,71

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio de R\$ 9.924,29** (nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e vinte e nove centavos), para a área afetada do lote 9, quadra 564.

QUADRA	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

LOTE 10		M ²	233,32	257,64	281,95
	Área afetada		35,51		
	Valor da área afetada		8.285,19	9.148,80	10.012,04

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 9.148,80** (nove mil, cento e quarenta e oito reais e oitenta centavos), para a área afetada do lote 10, quadra 564.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 11	Área afetada		32,50		
	Valor da área afetada		7.582,90	8.373,30	9.163,38

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 8.373,30** (oito mil, trezentos e setenta e três reais e trinta centavos), para a área afetada do lote 11, quadra 564.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 12	Área afetada		29,49		
	Valor da área afetada		6.880,61	7.597,80	8.314,71

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 7.597,80** (sete mil, quinhentos e noventa e sete reais e oitenta centavos), para a área afetada do lote 12, quadra 564.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	Área afetada	26,48		
	Valor da área afetada	6.178,31	6.822,31	7.466,04

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 6.822,31** (seis mil, oitocentos e vinte e dois reais e trinta e um centavos), para a área afetada do lote 13, quadra 564.

QUADRA	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 564	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 14	Área afetada	23,47			
	Valor da área afetada		5.476,02	6.046,81	6.617,37

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 6.046,81** (seis mil, quarenta e seis reais e oitenta e um centavos), para a área afetada do lote 14, quadra 564.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA	VALOR TOTAL (R\$)
Q 564	0009	290,00	38,52	185,97	R\$ 47.913,31
	0010	145,00	35,51		
	0011	145,00	32,50		
	0012	290,00	29,49		
	0013	290,00	26,48		
	0014	290,00	23,47		

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 47.913,31** (quarenta e sete mil e novecentos e treze reais e trinta e um centavos), para a área afetada da quadra 564.

QUADRA	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 9	Área afetada	60,49			
	Valor da área afetada		14.113,53	15.584,64	17.055,16

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 15.584,64** (quinze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), para a área afetada do lote 9, quadra 576.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 10	Área afetada	57,48			
	Valor da área afetada		13.411,23	14.809,15	16.206,49

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 14.809,15** (quatorze mil, oitocentos e nove reais e quinze centavos), para a área afetada do lote 10, quadra 576.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 11	Área afetada	54,47			
	Valor da área afetada		12.708,94	14.033,65	15.357,82

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 14.033,65** (quatorze mil, trinta e três reais e sessenta e cinco centavos), para a área afetada do lote 11, quadra 576.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 12	Área afetada	51,46			
	Valor da área afetada		12.006,65	13.258,15	14.509,15

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 13.258,15** (treze mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos), para a área afetada do lote 12, quadra 576.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 13	Área afetada	48,45			
	Valor da área afetada		11.304,35	12.482,66	13.660,48

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$12.482,66** (doze mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta e seis centavos), para a área afetada do lote 13, quadra 576.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 576	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 14	Área afetada	45,44			
	Valor da área afetada		10.602,06	11.707,16	12.811,81

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 11.707,16** (onze mil, setecentos e sete reais e dezesseis centavos), para a área afetada do lote 14, quadra 576.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA	VALOR TOTAL
Q 576	0009	290,00	60,49	317,79	R\$ 81.875,42
	0010	290,00	57,48		
	0011	290,00	54,47		
	0012	290,00	51,46		
	0013	290,00	48,45		
	0014	290,00	45,44		

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 81.875,42** (oitenta e um mil e oitocentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), para a área afetada da quadra 576.

QUADRA	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

LOTE 9		M ²	233,32	257,64	281,95
	Área afetada	106,53			
	Valor da área afetada		24.855,58	27.446,39	30.036,16

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor médio de R\$ 27.446,39 (vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta e nove centavos), para a área afetada do lote 9, quadra 597.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 10	Área afetada	103,52			
	Valor da área afetada		24.153,29	26.670,89	29.187,46

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor médio de R\$ 26.670,89 (vinte e seis mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e nove centavos), para a área afetada do lote 10, quadra 597.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 11	Área afetada	100,51			
	Valor da área afetada		23.450,99	25.895,40	28.338,79

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor médio de R\$ 25.895,40 (vinte e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos), para a área afetada do lote 11, quadra 597.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

22



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIVA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CE53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CE53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	Área afetada	97,50			
	Valor da área afetada		22.748,70	25.119,90	27.490,13

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 25.119,90** (vinte e cinco mil, cento e dezenove reais e noventa centavos), para a área afetada do lote 12, quadra 597.

QUADRA	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 13	Área afetada	94,49			
	Valor da área afetada		22.046,41	24.344,40	26.641,46

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 24.344,40** (vinte e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), para a área afetada do lote 13, quadra 597.

QUADRA	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
597	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 14	Área afetada	91,48			
	Valor da área afetada		21.344,11	23.568,91	25.792,79

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 23.568,91** (vinte e três mil, quinhentos e sessenta e oito reais e noventa e um centavos), para a área afetada do lote 14, quadra 597.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M ²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA	VALOR TOTAL
Q 597	0009	290,00	106,53	594,03	R\$ 153.045,89
	0010	290,00	103,52		
	0011	290,00	100,51		
	0012	290,00	97,50		
	0013	290,00	94,49		
	0014	290,00	91,48		

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 153.045,89** (cento e cinquenta e três mil, quarenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), para a área afetada da quadra 597.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 9	Área afetada	128,50			
	Valor da área afetada		29.981,62	33.106,74	36.230,58

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 33.106,74** (trinta e três mil, cento e seis reais e setenta e quatro centavos), para a área afetada do lote 9, quadra 607.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 10	Área afetada	125,49			
	Valor da área afetada		29.279,33	32.331,24	35.381,91

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 32.331,24** (trinta e dois mil, trezentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos), para a área afetada do lote 10, quadra 607.

	ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M²	233,32	257,64	281,95
LOTE 11	Área afetada	122,48			
	Valor da área afetada		28.577,03	31.555,75	34.533,24

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 31.555,75** (trinta e um mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), para a área afetada do lote 11, quadra 607.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

24



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JUNIOR, LORENA ALVES OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.tdoc.com.br/verificador/747C-CF53-74E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-74E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 12	Área afetada	119,47			
	Valor da área afetada		27.874,74	30.780,25	33.684,57

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 30.780,25** (trinta mil, setecentos e oitenta reais e vinte e cinco centavos), para a área afetada do lote 12, quadra 607.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 13	Área afetada	116,46			
	Valor da área afetada		27.172,45	30.004,75	32.835,90

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 30.004,75** (trinta mil, quatro reais e setenta e cinco centavos), para a área afetada do lote 13, quadra 607.

	ITEM	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
QUADRA 607	Terreno	290,00	67.662,80	74.715,60	81.765,50
		M ²	233,32	257,64	281,95
LOTE 14	Área afetada	113,45			
	Valor da área afetada		26.470,15	29.229,26	31.897,23

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio** de **R\$ 29.229,26** (vinte e nove mil, duzentos e vinte e nove reais e vinte e seis centavos), para a área afetada do lote 14, quadra 607.

QUADRA	LOTE	ÁREA (M ²)	ÁREA AFETADA	ÁREA TOTAL AFETADA	VALOR TOTAL
Q 607	0009	290,00	128,50	725,85	

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

25



Assinado por 5 pessoas: GERARDO SARMENTO DE SENA JUNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA VALDIR, JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BF-A1> e informe o código 747C-CF53-744E-BF-A1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

0010	290,00	125,49	R\$ 187.007,99
0011	290,00	122,48	
0012	290,00	119,47	
0013	290,00	116,46	
0014	290,00	113,45	

Conforme a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio de R\$ 187.007,99** (cento e oitenta e sete mil, sete reais e noventa e nove centavos), para a área afetada da quadra 597.

12 – CONCLUSÃO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, adotamos o valor **médio de R\$ 483.791,24** (quatrocentos e oitenta e três mil, setecentos e noventa e um reais e vinte e quatro centavos), referente ao valor total para indenização da área expropriada atingida pela faixa de domínio.

O presente laudo foi elaborado constando 55 (cinquenta e cinco) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada digitalmente.

Taiobeiras-MG, data da assinatura digital.

ELIANA ALVES RODRIGUES
MATRÍCULA: 011176

GERALDO SARMENTO DE SENA JUNIOR
MATRÍCULA: 010274 CREA: 56.642/D

LORENA ALVES E OLIVEIRA
MATRÍCULA: 010182 CAU: A190634-8

PABLO STEFANNE COLARES
MATRÍCULA: 002477

VALDIR JORGE COSTA
MATRÍCULA: 005586





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

13 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro, CEP 39550-000, Taiobeiras/MG.

28

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JUNIOR, LOREINA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras-1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

nº	Fonte	Contato	Características	Área	Valor	R\$/m²
1.	Planta Genérica de Valores 2023	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Quadra 564 – Nilton Júnior	290,00m²	20.358,00	70,20
2.	Planta Genérica de Valores 2023	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Quadra 553 – Nilton Júnior	290,00 m²	20.358,00	70,20
3.	Planta Genérica de Valores 2023	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Quadra 576 – Nilton Júnior	290,00 m²	16.588,00	57,20
4.	Planta Genérica de Valores 2023	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Quadra 597 – Nilton Júnior	290,00 m²	12.818,00	44,20
5.	Planta Genérica de Valores 2023	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Quadra 607 – Nilton Júnior	290,00 m²	12.818,00	44,20
6.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0009 – Quadra 564	290,00 m²	20.358,00	70,20
7.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0010 – Quadra 564	145,00 m²	42.927,34	296,05
8.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0011 – Quadra 564	145,00 m²	57.159,77	394,21
9.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0012 – Quadra 564	290,00 m²	20.358,00	70,20
10.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0013 – Quadra 564	290,00 m²	67.618,30	233,17
11.	Base de IPTU	Prefeitura de Taiobeiras	Rua Serafim - Lote 0014 – Quadra 564	290,00 m²	20.358,00	70,20
12.	Relatório ITBI 8/2023	Iara Dias da Silva Santos	Rua Mestre, 139 – Nilton Júnior	290,00m²	40.000,00	137,93
13.	Relatório ITBI 19/2023	Bruna de Oliveira Brito	Rua Mestre, 381 – Nilton Júnior	290,00m²	45.000,00	155,17
14.	Relatório ITBI 31/2023	Valeska Cruz Gomes	Avenida João da Cruz, 786 – Nilton Cruz	290,00m²	28.000,00	96,55

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

29

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JUNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tloboeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

15.	Relatório ITBI 34/2023	Kailany Souza Santos	Rua Mestre, 385 – Nilton Júnior	290,00m ²	45.000,00	155,17
16.	Relatório ITBI 35/2023	Weder Barbosa de Oliveira	Avenida João da Cruz Santos, 540 – Nilton Júnior	290,00m ²	60.000,00	206,90
17.	Relatório ITBI 45/2023	Amanda Costa Silva	Rua Mestre, 375 – Nilton Júnior	290,00m ²	42.000,00	144,83
18.	Relatório ITBI 47/2023	Antenor Afonso dos Santos	Rua Elizabeth Pereira de Souza, 40 – Nilton Júnior	290,00m ²	35.000,00	120,69
19.	Relatório ITBI 48/2023	Andressa Costa dos Santos	Rua Clemente Israel das Virgens, 000 – Nilton Júnior	290,00m ²	75.000,00	258,62
20.	Relatório ITBI 49/2023	Karine Aparecida Reis de França	Rua Elizabeth Pereira de Souza, 61 – Nilton Júnior	290,00m ²	80.888,53	278,93
21.	Relatório ITBI 50/2023	Sarah Santana da Silva	Rua Mestre, 371 – Nilton Júnior	290,00m ²	48.000,00	165,52
22.	Relatório ITBI 51/2023	Ley Alves Gonçalves	Rua Elizabeth Pereira de Souza, 293 – Nilton Júnior	290,00m ²	220.000,00	758,62
23.	Relatório ITBI 53/2023	Elzeni Rosa Rocha	Rua Mestre, 525 – Nilton Júnior	290,00m ²	27.141,38	93,59
24.	Relatório ITBI 77/2023	Rian Lucas Rodrigues Chaves	Rua Mestre, 385 – Nilton Júnior	290,00m ²	45.000,00	155,17
25.	Relatório ITBI 92/2023	Josias Oliveira Brito	Avenida João da Cruz Santos, 130 – Nilton Júnior	290,00m ²	25.000,00	290,00
26.	Valor Incorporadora	Eng. Winnicius Duarte Alves Rodrigues	Loteamento Nilton Júnior	290,00 m ²	72.500,00	250,00
27.	Valor mercado imobiliário	Site da Plataforma Imóveis	Rua Paracatu, 1730 - Nilton Júnior	300,00m ²	165.000,00	550,00
28.	Valor mercado imobiliário	Site da Plataforma Imóveis	Rua Elizabeth Pereira de Souza, 0 e Rua Mestre Luiz, 0 – Nilton Júnior	300,00m ²	70.000,00	233,33

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

30

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JUNIOR, LORENA ALVES F OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Foram adotados os fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando. Confira o quadro de homogeneização das fontes na página seguinte.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO											
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes							Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área(m ²)	R\$/m ²	F _o	F _{tr}	F _{tp}	F _{aj}	F _{tm}	F _{hom}	R\$/m ²	
1	20.358,00	290,00	70,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	112,97	
2	20.358,00	290,00	70,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	112,97	
3	16.588,00	290,00	57,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	92,05	
4	12.818,00	290,00	44,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	71,13	
5	12.818,00	290,00	44,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	71,13	
6	20.358,00	290,00	70,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	112,97	
7	42.927,34	145,00	296,05	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	476,43	
8	57.159,77	145,00	394,21	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	634,39	
9	20.358,00	290,00	70,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	112,97	
10	67.618,30	290,00	233,17	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	375,23	
11	20.358,00	290,00	70,20	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	112,97	
12	40.000,00	290,00	137,93	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	221,97	
13	45.000,00	290,00	155,17	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	249,72	
14	28.000,00	290,00	96,55	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	155,38	
15	45.000,00	290,00	155,17	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	249,72	
16	60.000,00	290,00	206,90	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	332,95	
17	42.000,00	290,00	144,83	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	233,07	
18	35.000,00	290,00	120,69	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	194,22	
19	75.000,00	290,00	258,62	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	416,19	
20	80.888,53	290,00	278,93	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	448,87	
21	48.000,00	290,00	165,52	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	266,36	
22	220.000,00	290,00	758,62	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	1.220,83	
23	27.141,38	290,00	93,59	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	150,61	
24	45.000,00	290,00	155,17	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	249,72	
25	25.000,00	290,00	86,21	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	138,73	
26	72.500,00	290,00	250,00	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	402,32	
27	165.000,00	290,00	568,97	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	915,62	
28	70.000,00	290,00	241,38	2,0	0,5	2,0	0,8	1,0	1,609	388,45	
Média aritmética (X) $X = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$ Desvio padrão (S) $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$ Intervalo de confiança $I(80\%) = \bar{X} \pm \frac{S \cdot T}{\sqrt{n-1}}$ n: nº de fontes válidas X: média saneada T: t de student				Média Aritmética: 278,11 lim. inf 70%: 194,68 lim. sup 130%: 361,54 fontes expurgadas: 17 Média Saneada: 257,64 Desvio Padrão: 38,976 Intervalo de Confiança: 0 T de Student: 0							
Intervalo de Confiança:				Limite Inferior: 233,32 Limite Superior: 281,95							
FAIXA DE ARBITRAMENTO											
Endereço do Imóvel avaliando: Rua Serafim - B.Nilton Jr.										1.877,78m ²	
Valor Mínimo:				233,32			R\$		438.123,63		
Valor Médio:				257,64			R\$		483.791,24		
Valor Máximo:				281,95			R\$		529.440,07		

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JUNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código /747C-CF53-744E-BFA1

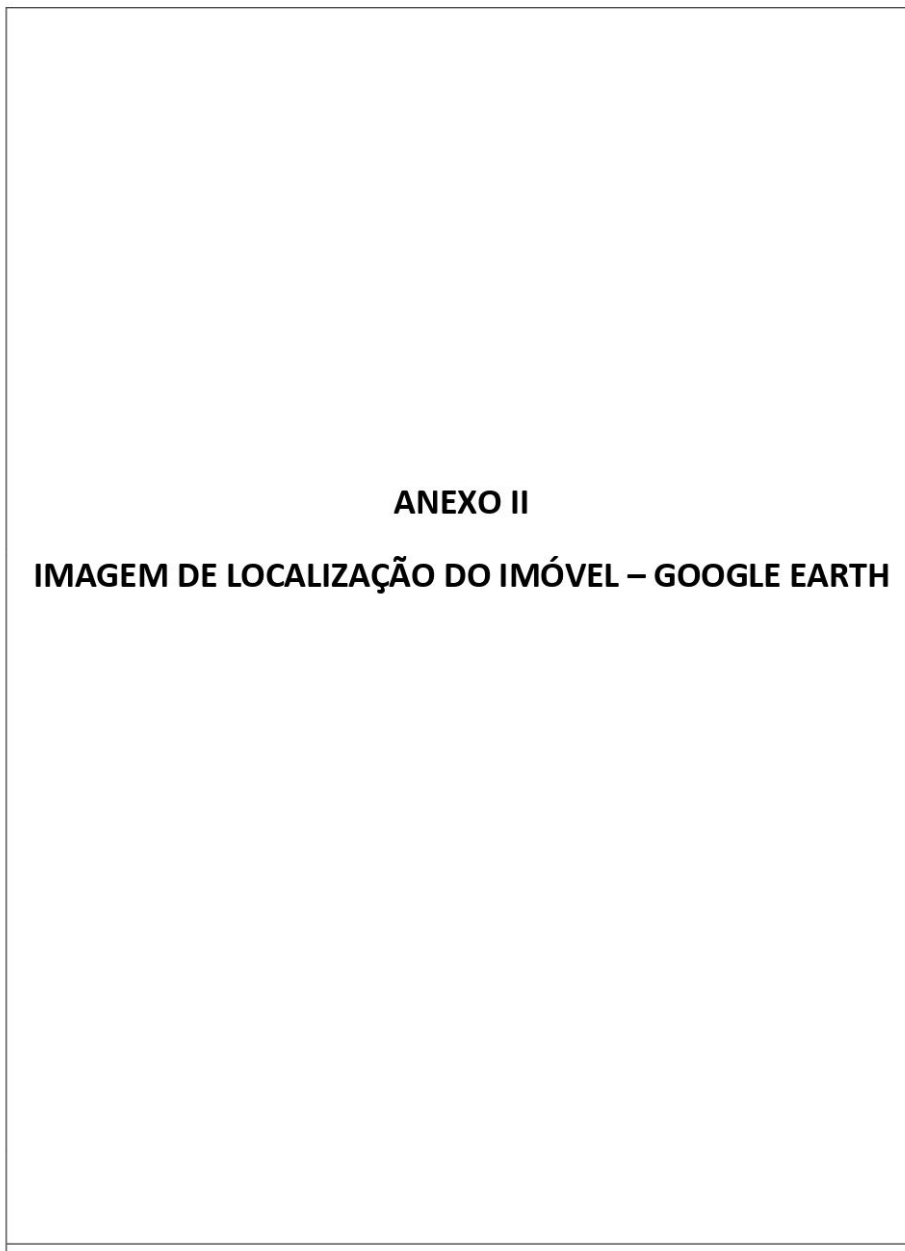




PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



ANEXO II
IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

33

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



Data da Imagem: 22 de junho de 2023 - dados do maps 2023

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

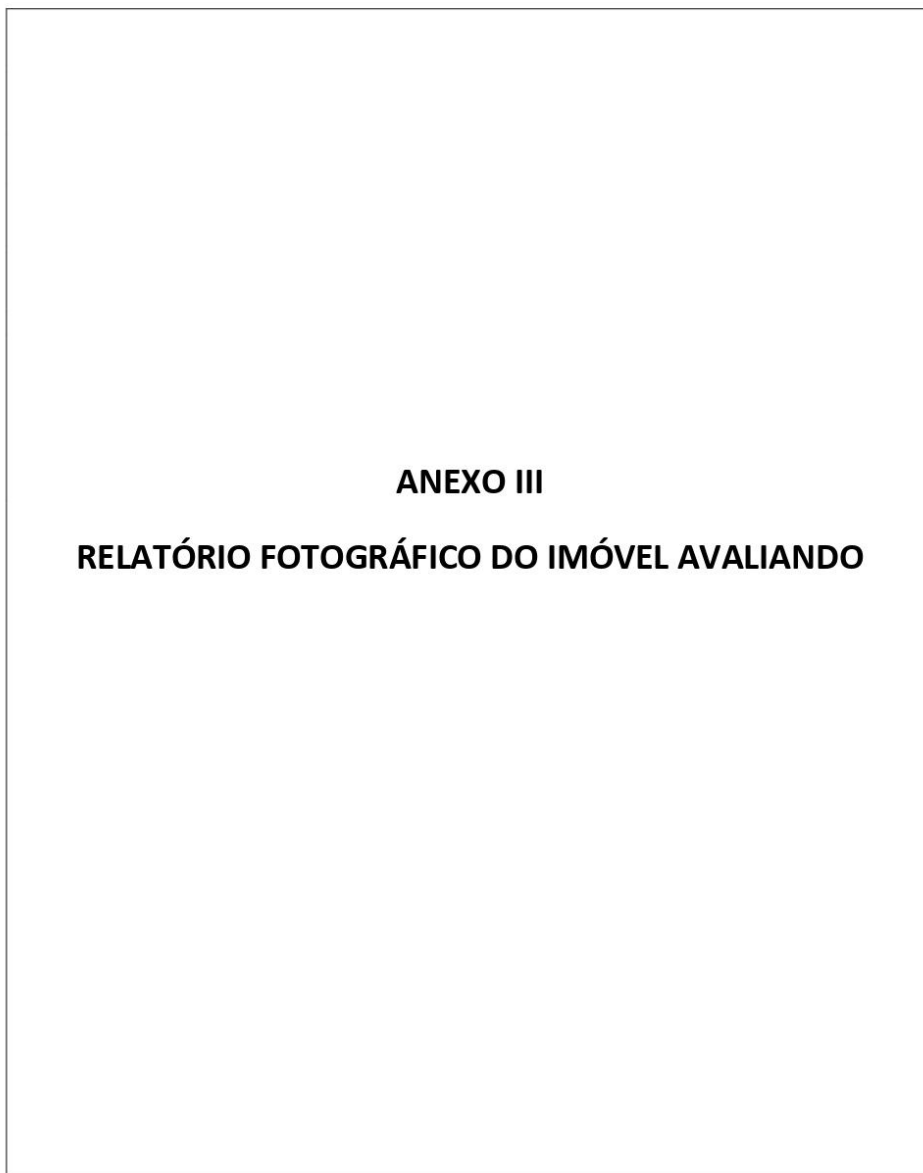




PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

35



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

	
Foto 1	Foto 2
Quadra 553 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior	Quadra 553 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior
	
Foto 3	Foto 4
Quadra 564 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior	Quadra 576 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior
	
Foto 5	Foto 6
Quadra 597 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior	Quadra 607 – Rua Serafim – Bairro Nilton Júnior

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1





PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

37



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

ANEXO V
PLANTA / CROQUI DO IMÓVEL

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.






PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO

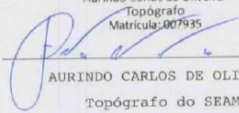

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS, REGULAÇÃO URBANA E SANEAMENTO

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA (TOPÓGRAFO)

Foi realizada vistoria in-loco no dia 01/08/2022, tendo como requerente o Sr. Nilton Da Cruz Santos solicitado pela Secretaria Municipal de Obras. Foi constatado que houve um deslocamento de alinhamento na Rua Serafin do referido Bairro alterando assim as medidas conforme croqui em anexo. Na quadra 553 54,17. Na quadra 564 185,97. Na quadra 576 317,78. Na quadra 597 594,03. Na quadra 607 725,83. Sendo um total de 1877,78 metros quadrados de diminuição nas referidas quadras.

Prefeitura de Taiobeiras (MG), em 01 de agosto de 2022.

AURINDO CARLOS DE OLIVEIRA
Topógrafo
Matricula: 007935


AURINDO CARLOS DE OLIVEIRA
Topógrafo do SEAMA
Matricula: 007935

www.taiobeiras.mg.gov.br
FONE: (38) 3845-1414 | FAX: (38) 3845-1157
PRAÇA DA MATRIZ 145 | CENTRO | CEP 39550-000 | TAIOBEIRAS | MINAS GERAIS | BRASIL

Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIVA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BF-A1> e informe o código 747C-CF53-744E-BF-A1

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

53



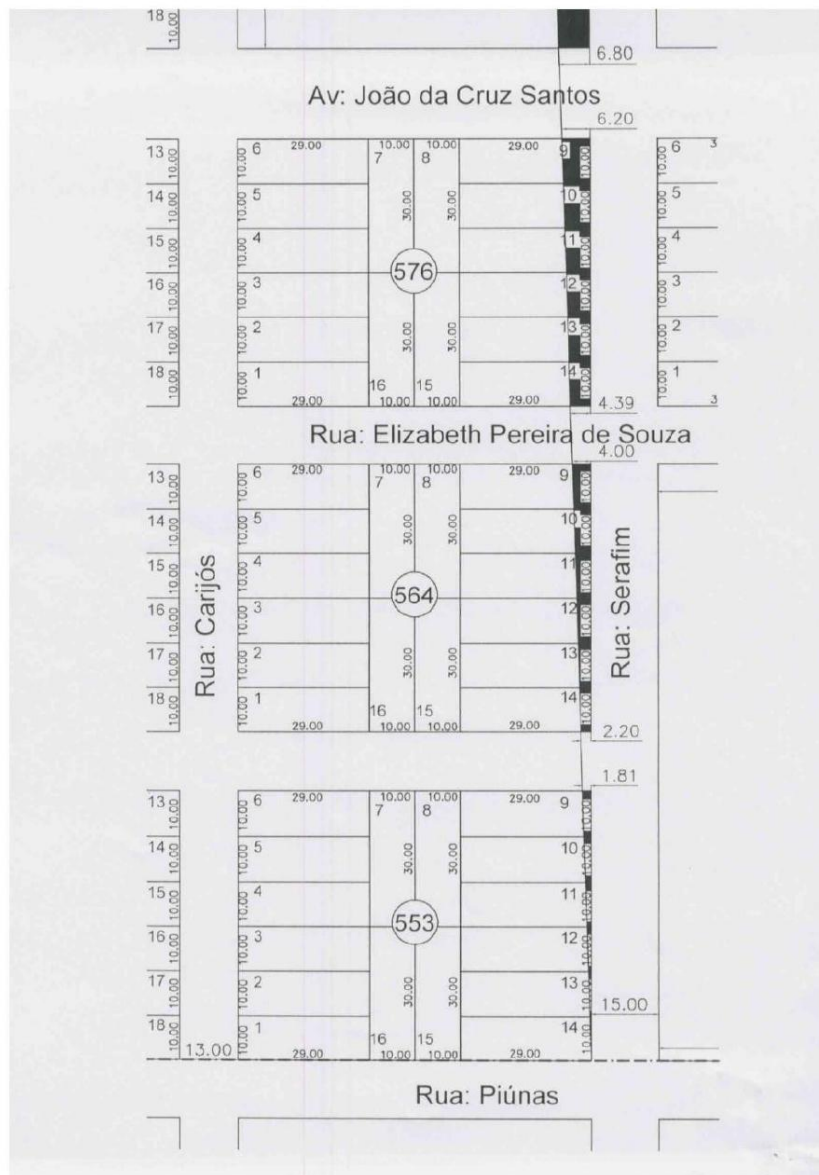


PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SEIXA JÚNIOR, LORENA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro, CEP 39550-000, Taiobeiras/MG.

54



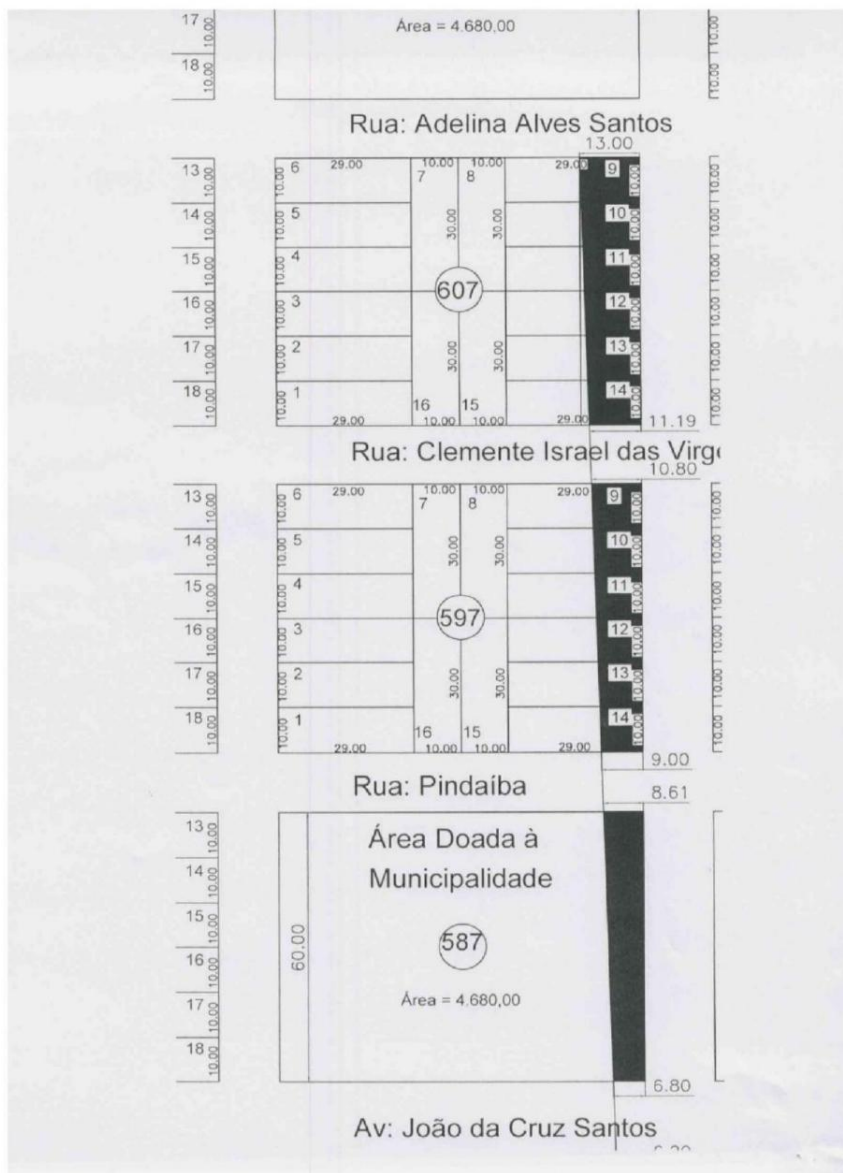


PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS

GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALIENAÇÃO



SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
Praça da Matriz, 145 - Centro. CEP 39550-000. Taiobeiras/MG.

55



Assinado por 5 pessoas: GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR, LOREINA ALVES E OLIVEIRA, VALDIR, JORGE COSTA, PABLO COLARES e ELIANA ALVES RODRIGUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://taioibeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1> e informe o código 747C-CF53-744E-BFA1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 747C-CF53-744E-BFA1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GERALDO SARMENTO DE SENA JÚNIOR (CPF 545.XXX.XXX-34) em 07/07/2023 10:44:02 (GMT-03:00)
Papel: Responsável técnico
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LORENA ALVES E OLIVEIRA (CPF 087.XXX.XXX-01) em 07/07/2023 13:38:46 (GMT-03:00)
Papel: Responsável técnico
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VALDIR JORGE COSTA (CPF 071.XXX.XXX-65) em 07/07/2023 14:08:05 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ PABLO COLARES (CPF 062.XXX.XXX-56) em 07/07/2023 14:45:10 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ELIANA ALVES RODRIGUES (CPF 088.XXX.XXX-09) em 07/07/2023 14:46:50 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://taiobeiras.1doc.com.br/verificacao/747C-CF53-744E-BFA1>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II – LAUDOS DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS MUNICÍPIO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Lote 022 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Ave. João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

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\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais);

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 022 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 22 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Avenida João da Cruz Santos, em uma extensão de 12,00 metros, pela direita com os Lotes 23 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com o lote 21 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 09 em uma extensão de 12,00 (seis) metros.

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 Alta 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 homogêneos 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



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 acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais).

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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 TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



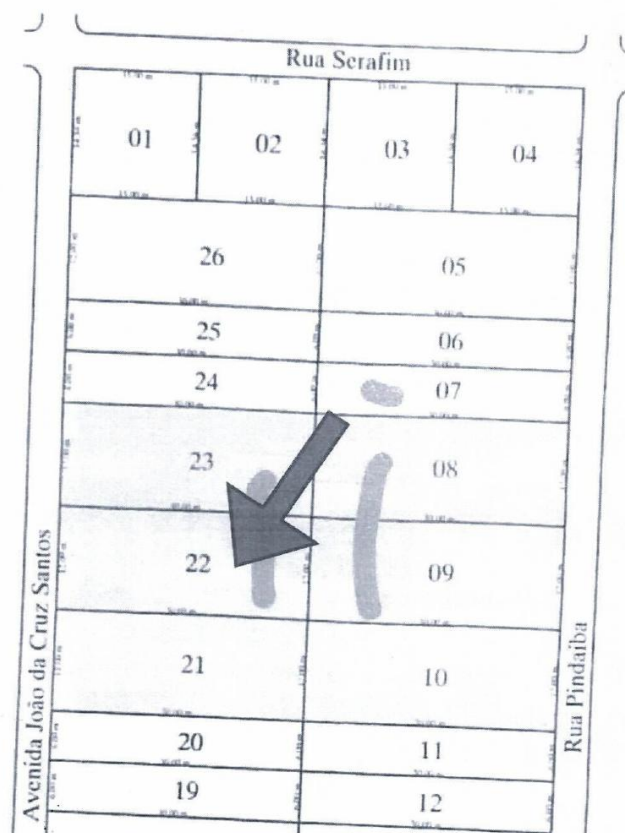
ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Terrenos Registrados

Taio



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Lote 023 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Ave. João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

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\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 023 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS
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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 23 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Avenida João da Cruz Santos, em uma extensão de 12,00 metros, pela direita com os Lotes 24 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com os lote 22 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 08 em uma extensão de 12,00 (seis) metros.

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 Alta 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 homogêneos 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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



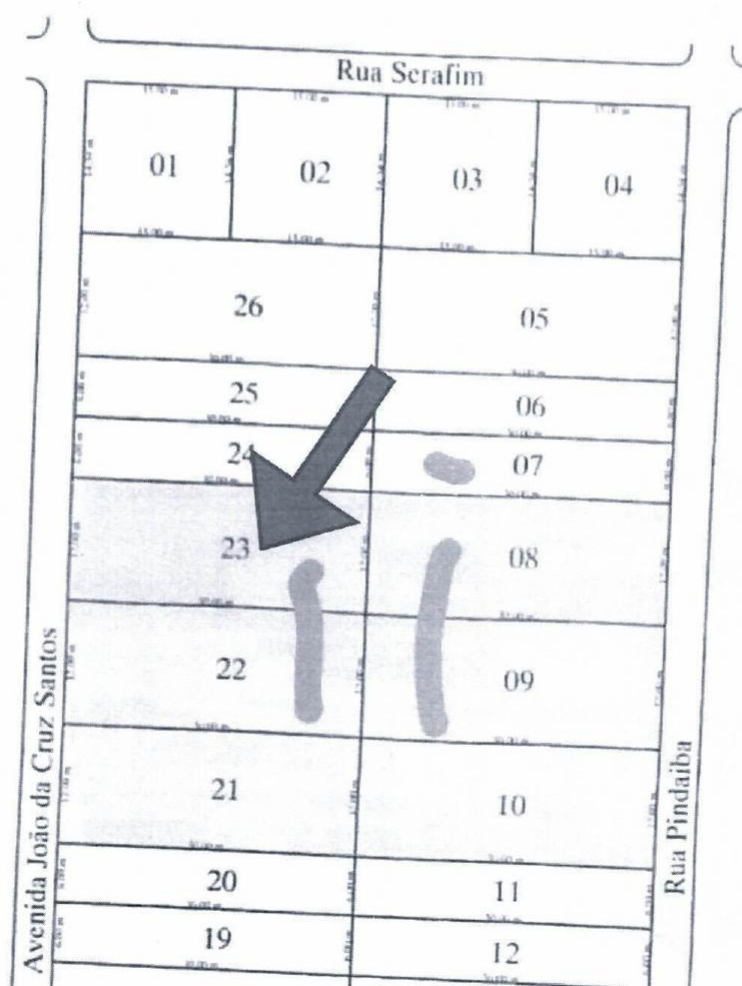
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior	Taio
Terrenos Registrados	



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\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 021 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 21 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Avenida João da Cruz Santos, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Avenida João da Cruz Santos, em uma extensão de 12,00 metros, pela direita com os Lotes 22 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com os lote 20 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 10 em uma extensão de 12,00 (seis) metros.

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 Alta 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



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 acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais).

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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 TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



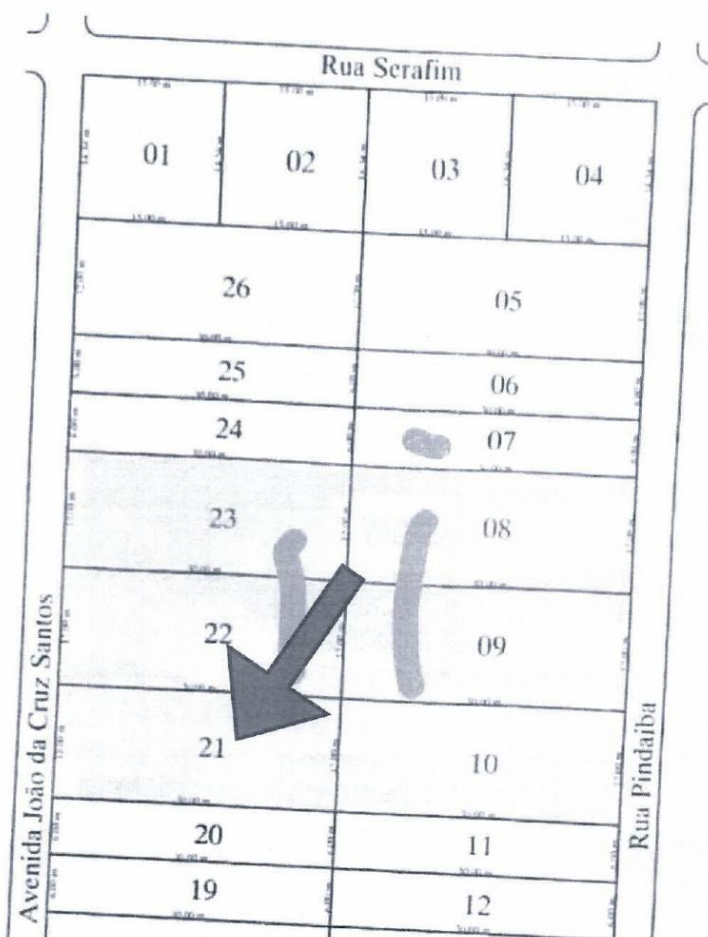
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Terrenos Registrados

Taio



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Lote 009 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

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\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 009 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 009 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Rua Pindaíba, em uma extensão de 12,00 metros, pela direita com os Lotes 10 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com os lote 08 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 22 em uma extensão de 12,00 (seis) metros.

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 Alta 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



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 acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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 TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



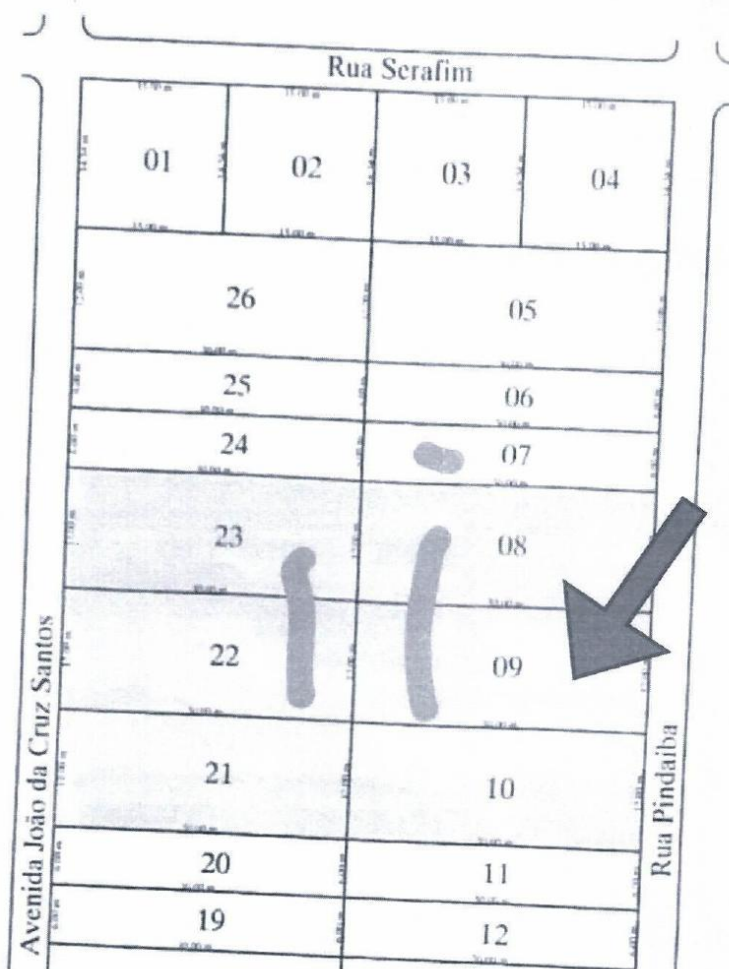
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Terrenos Registrados

Taio



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO

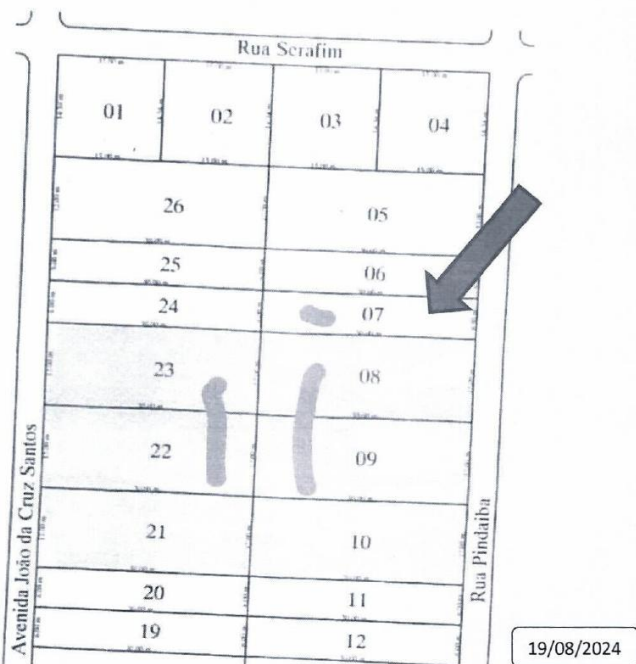


QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Terenos Registrados

Taio



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Lote 007 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

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\$ 42.700,00 (Quarenta e dois mil e setecentos Reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 007 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 180,00 m² (Cento e oitenta Metros 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 007 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 180,00 m² (Cento e oitenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Rua Pindaíba, em uma extensão de 6,00 metros, pela direita com os Lotes 08 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com os lote 06 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 24 em uma extensão de 6,00 (seis) metros.

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 Alta 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



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 acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 42.700,00 (Quarenta e dois mil e setecentos Reais).

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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

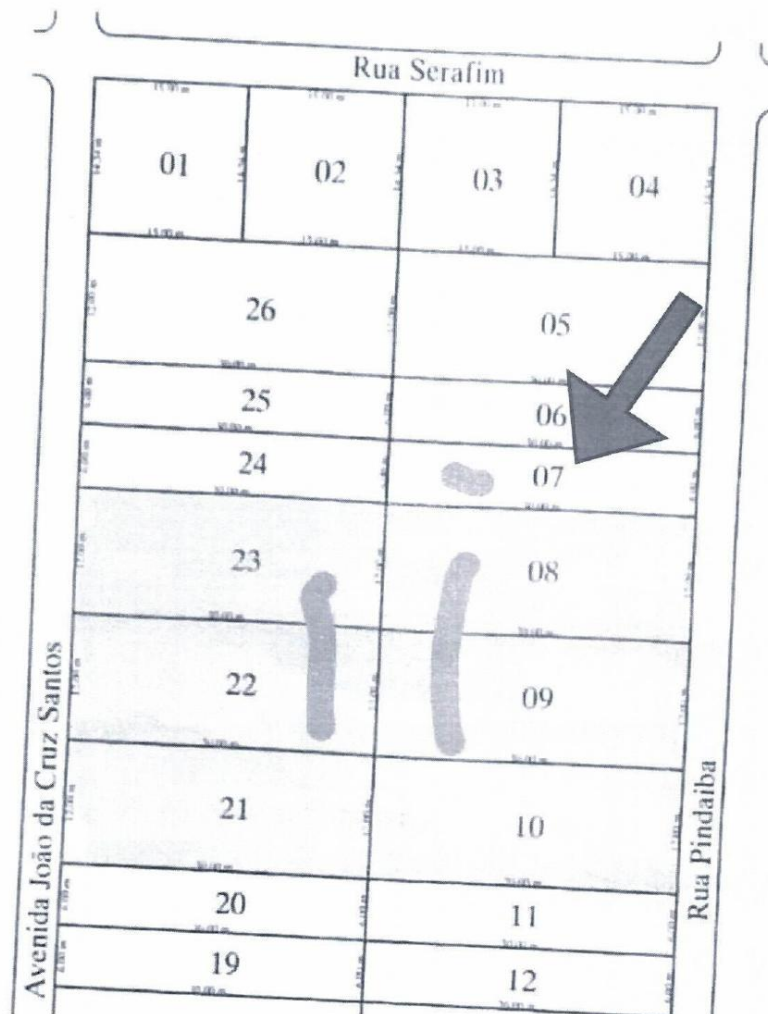


QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Terrenos Registrados

Taio



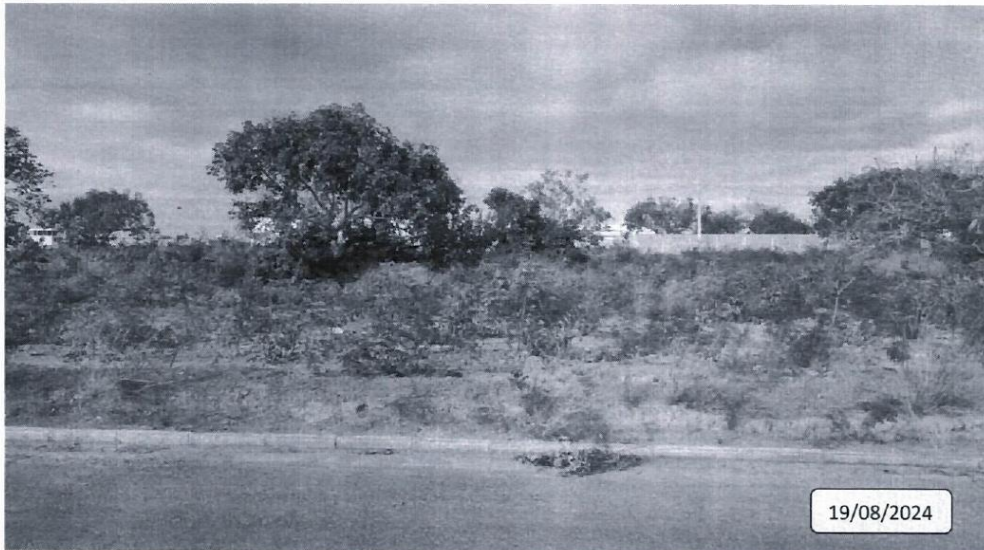
Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Lote 008 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

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\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Lote 008 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG.

4 - Fotografia: Ver foto na folha 01 deste documento.

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta 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 do m² (metro quadrado) terreno residencial, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
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



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 22 de Agosto de 2024 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 residencial do Bairro: Nilton Junior – 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 na Rua Carijós, S/N, bairro Sagrada Família, nesta cidade de Taiobeiras / MG, sendo este o Lote 0020 da Quadra 203 do Setor 2 do Loteamento Taiobeiras.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 100 (Cem) metros, aproximadamente, da Escola Técnicas da Unimontes – MG.

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS GABINETE DO PREFEITO



- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Lote 008 da Quadra 588 do Loteamento Nilton Junior, na Rua Pindaíba, S/N, nesta cidade de Taiobeiras / MG. com área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados), limitando-se pela frente com a Rua Pindaíba, em uma extensão de 12,00 metros, pela direita com os Lotes 09 em uma extensão de 30,00 (trinta) metros, pela esquerda com os lote 07 em uma Extensão de 30,00 (trinta) metros, e pelos fundos com o Lote 23 em uma extensão de 12,00 (seis) metros.

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 Alta 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 homogêneos 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIOBEIRAS
GABINETE DO PREFEITO



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 acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 88.200,00 (Oitenta e oito mil e duzentos reais).

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 a disposição para prestar qualquer informação que se fizerem necessárias, relativos ao presente laudo de avaliação.

O presente trabalho composto por 07(Sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Taiobeiras – MG, 22 de agosto de 2024.

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



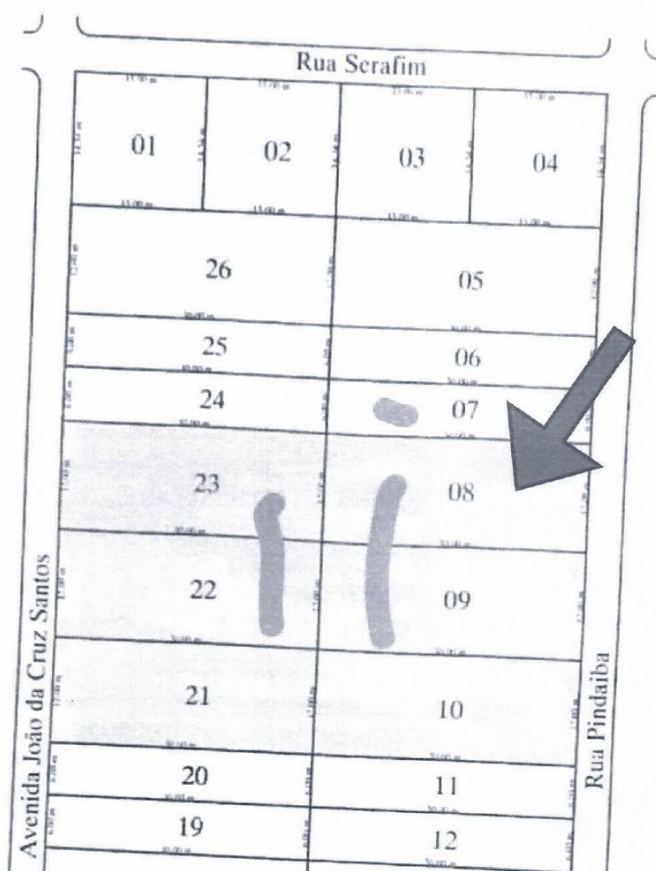
ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

QUADRA 588

RRO: Nilton Cruz Santos Junior

Ferrenos Registrados

Taio



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