



GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 1.452, DE 28 DE ABRIL DE 2022

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE TAIÓBEIRAS A PERMUTAR IMÓVEIS PÚBLICOS URBANOS COM MARCIO KLEBER DE OLIVEIRA E MARLENE SILVA ROCHA E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º. Fica desafetado e autorizado ao Executivo Municipal a realizar permuta com Marcio Kleber de Oliveira e Marlene Silva Rocha envolvendo os imóveis descritos no inciso I e II deste artigo, caracterizados nos croquis de localização, Laudos de Avaliação e Análise Técnica.

I. Tabela 1 – Quadro do imóvel de propriedade de Marcio Kleber de Oliveira e Marlene Silva Rocha, objeto de permuta com o Município de Taiobéiras

QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA	LIMITES
203	0009	Avenida do Contorno	360m ²	Esquerda: Lote 0008 Frente: Avenida do Contorno Direita: Lote 0010 Fundo: Lote 0019
TOTAL.....			360m²	
PROPRIETÁRIO		Marcio Kleber de Oliveira e Marlene Silva Rocha		

II. Tabela 2 – Quadro dos imóveis de propriedade do Município de Taiobéiras objeto de permuta com Marcio Kleber de Oliveira e Marlene Silva Rocha

QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA	LIMITES
711	0002	Rua das Amoras	211,31m ²	Esquerda: Lote 0003 Frente: Rua das Amoras Direita: Lote 0001 Fundo: Lote 0028
711	0027	Rua Jatobá	408,10m ²	Esquerda: Lote 0028 Frente: Rua Jatobá Direita: Lote 0026 Fundo: Lote 0003
711	0028	Rua Jatobá	408,10m ²	Esquerda: Lote 0001 e 0002 Frente: Rua Jatobá Direita: Lote 0027 Fundo: Lote 0003
TOTAL.....			1.027,51m²	
PROPRIETÁRIO		Município de Taiobéiras		



GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º. A permuta de que trata esta lei tem por fim dotar o Município de espaço físico adequado à realização de obras de infraestrutura e drenagem em área afetada por passagem de águas pluviais.

Parágrafo Único: A diferença entre os valores dos imóveis permutados será paga pelos permutantes, equivalente a R\$ 37.016,00 (trinta e sete mil e dezesseis reais) cuja quantia será depositada na conta bancária geral do município, em até 60 (sessenta) dias da formalização do presente instrumento.

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

Prefeitura Municipal de Taiobeiras, em 28 de abril de 2022.

DENERVAL GERMANO DA CRUZ
Prefeito do Município de Taiobeiras



GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PARTICULAR

CROQUÍ DE LOCALIZAÇÃO - AREA EXISTENTE
LOTE 09 - QUADRA 203



RUA CARIJÓS

RUA CEARÁ

AV. CONTORNO, 3565

Aprovação Prefeitura Municipal: Matricula:

Responsável Técnico:

ODAIR JOSÉ DOS ANJOS
TÉC. EDIFICAÇÕES - CREA-MG 150.742/TD

Solicitante:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOIBEIRAS
CNPJ: 18.017.384/0001-10

Endereço:

Av. Contorno, 3565 - Sagrada Família - Taiobeiras/MG

Características:

Lote 09- Quadra 203

Área:

360,00 m2

MEMORIAL DESCRITIVO:

PONTOS	DISTÂNCIA	CONFROTANTE	DIVISA	ÂNGULO
1 - 2	12,00 m	Av. Contorno	Frente	90,00°
2 - 3	30,00 m	Lote 08	Lateral Esquerda	90,00°
3 - 4	12,00 m	Lote 19	Fundos	90,00°
4 - 1	30,00 m	Lote 10	Lateral Direita	90,00°

Imóvel localizado ao lado IMPAR da Via Pública á 54,80m da esquina com a Rua Ceará.

FRENTE: Av. Contorno - 12,00 metros / FUNDO: Lote 19 - 12,00 metros

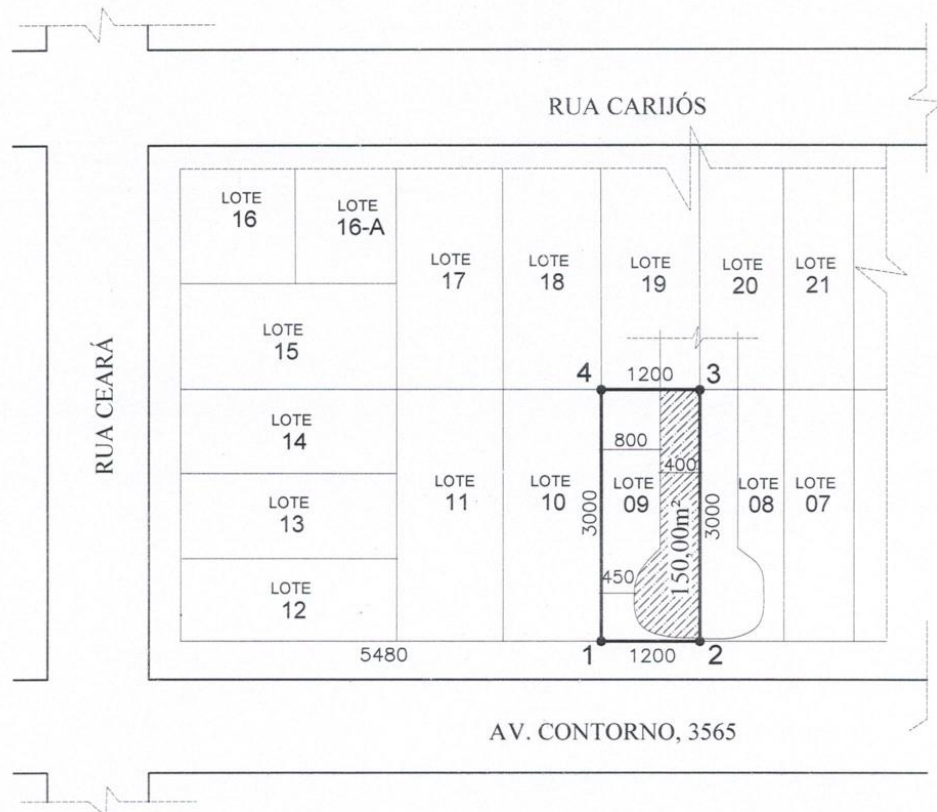
LATERAL DIREITA: Lote 10 - 30,00 metros / LATERAL ESQUERDA: Lote 08 - 30,00mts.

ÁREA TOTAL: 360,00 m² - PERIMETRO: 84,00 metros.



GABINETE DO PREFEITO

CROQUÍ DE DEMOSTRAÇÃO - ÁREA AFETADA LOTE 09 - QUADRA 203



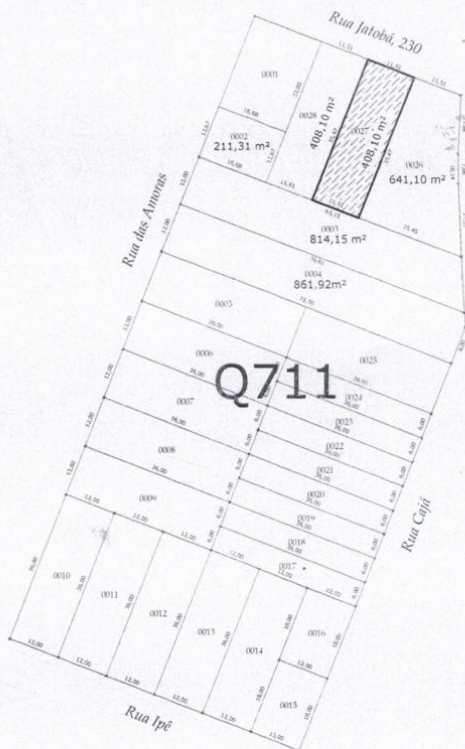
Obs: Área afetada pelo bueiro no terreno: +/- 150,00m²
aproximadamente 42% da área total do Imóvel.

Aprovação Prefeitura Municipal: Matricula:	Responsável Técnico:  ODAIR JOSÉ DOS ANJOS TÉC. EDIFICAÇÕES - CREA-MG 150.742/TD	
	Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAIÓBEIRAS CNPJ: 18.017.384/0001-10	
Endereço: Av. Contorno, 3565 - Sagrada Família - Taiobéiras/MG	Características: Lote 09- Quadra 203	Área: 360,00 m ²





LOTE 27 - QUADRA 711



Q711

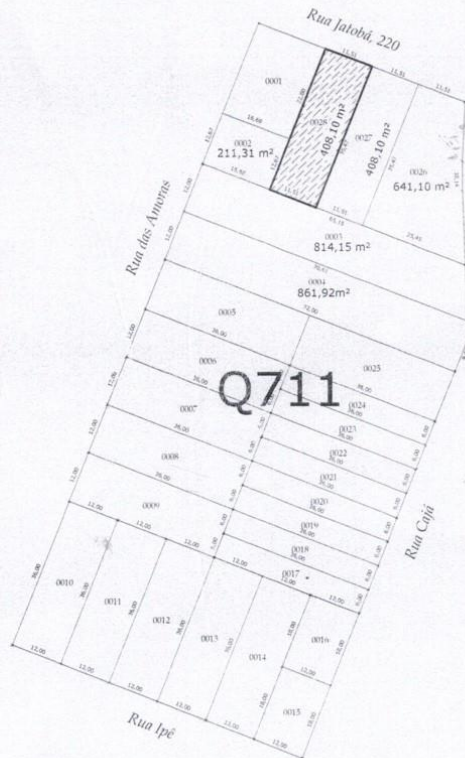
Limita-se pela Frente com a Rua Jatobá (11,51m), pela Direita com o Lotes 26 (35,47m), pela Esquerda com o Lote 28 (35,47m), pelo Fundo com o Lote 03 (11,51m). Imóvel localizado no lado PAR da via pública á 28,19m da esquina com a Rua das Amoras.



GABINETE DO PREFEITO

CROQUÍ DE LOCALIZAÇÃO

LOTE 28 - QUADRA 711



Confrontante:
Denerival Germano da Cruz.
CPF 369.331.476-49
(Zona Rural)

ODAIR JOSÉ DOS ANJOS
TÉC. EM EDIFICAÇÕES - CFT-MG 1410612147

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAOBEIRAS
CNPJ 18.017.384/0001-10

Endereço:	Características:	Área:
Rua Jatobá, 220 - Esplanada	Lote 28 - Quadra 711	408,10.m2

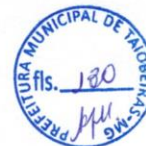
MEMORIAL DESCRITIVO:

Limita-se pela Frente com a Rua Jatobá (11,51m), pela Direita com o Lotes 27 (35,47m), pela Esquerda com o Lotes 01 e 02 (22,80+12,67 = 35,47m), pelo Fundo com o Lote 03 (11,51m). Imóvel localizado no lado PAR da via pública á 16,68m da esquina com a Rua das Amoras.



GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III – LAUDOS DE AVALIAÇÃO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobéiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Avenida do Contorno, S/N – LOTE 09 - QUADRA 203 - Bairro: Vila Formosa – Taiobéiras – Minas Gerais.

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



GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Avenida do Contorno, S/N – LOTE 09 - QUADRA 203 - Bairro: Vila Formosa – Taubaté – Minas Gerais.

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

5- Características do terreno:

Área: 360,00 m² (Trezentos e sessenta mil reais)

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) de lojas comerciais, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



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



GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia 09 de dezembro de 2021 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: Vila Formosa – 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 Avenida do Contorno, S/N – LOTE 09 - QUADRA 203 - Bairro: Vila Formosa – Taiobeiras – Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 2 (dois) km do Centro comercial da cidade de Taiobeiras – MG. Sendo sua via principal a Avenida do Contorno em frente a ARENA BELVEDERE. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais.

O bairro possui infra-estrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

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



GABINETE DO PREFEITO



- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Avenida do Contorno, S/N – LOTE 09 - QUADRA 203 - Bairro: Vila Formosa – Taiobeiras – Minas Gerais.- perfazendo a com área de 360,00 m² (Trezentos e sessenta mil reais), sendo, 30,00 mts de lateral direita, 30,00 de lateral esquerda, 12,00 de fundo e 12,00 de frente, limitando-se: pela direita, com LOTE 10 DA QUADRA : 203; pela esquerda, LOTE 08 QUADRA: 203, e pelo fundo, com LOTE 19 DA QUADRA 203.

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

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



GABINETE DO PREFEITO



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

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de **R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais)** Conforme tabela abaixo.

Vr. M ²	R\$ 400,00
Área do terreno	360,00 m ²
Valor Total	R\$ 144.000,00

7. ENCERRAMENTO

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

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

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

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

Taiobeiras – MG, 09 de Dezembro de 2021.

Carlos Thiago de Oliveira,

CRECI/MG: 36.347 e

CPF: 082.505.056-11

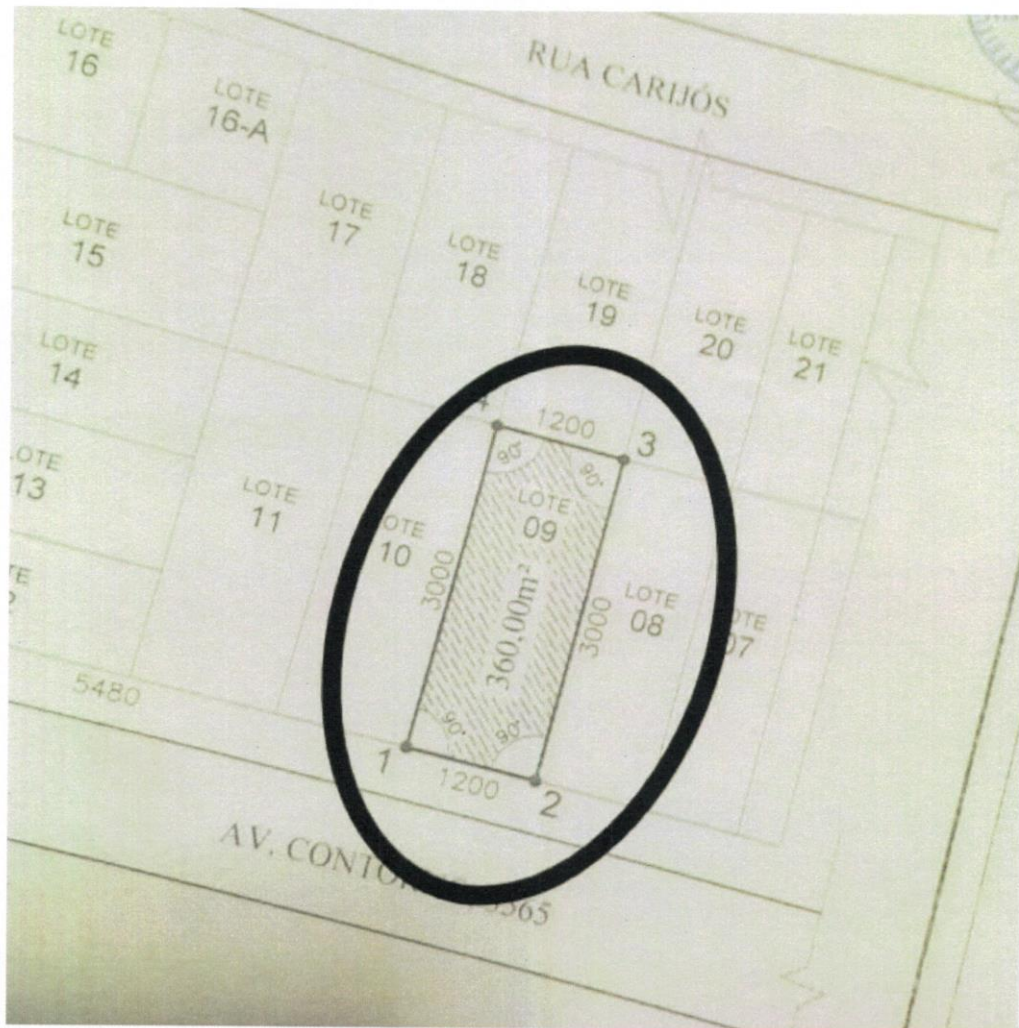
Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



GABINETE DO PREFEITO



ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



[Handwritten signature]

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



GABINETE DO PREFEITO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Rua das Amoras, Lote 02 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

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



GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$ 42.262,00 (Quarenta e dois mil duzentos e sessenta e dois reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Rua das Amoras, Lote 02 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

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

5- Características do terreno:

Área: 211,31 m2 (Duzentos e onze metros e trinta e um centímetros quadrados)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

6 – Benfeitorias existentes imóvel: Para esta avaliação, não foi levado em consideração, as benfeitorias, uma vez que, seu objetivo é avaliar o preço do m² (metro quadrado) de lojas comerciais, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



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



GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia 09 de dezembro de 2021 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: Esplanada – 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 das Amora, Lote 02 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 2 (dois) km do Centro comercial da cidade de Taiobeiras – MG. Sendo sua via principal a Avenida do Contorno, próximo à madeireira FOFÃO e o Supermercado Cordeiro. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais.

O bairro possui infra-estrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

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



GABINETE DO PREFEITO



- Rede de Abastecimento de água;

- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Rua das Amoras, Lote 02 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais - perfazendo a com área de 211,31 m² (duzentos e onze metros e trinta e um centímetros quadrados), sendo, 16,683 mts de lateral direita, 16,683 de lateral esquerda, 12,6657 de fundo e 12,6657 de frente, limitando-se: pela direita, com LO01 DA QUADRA : 711; pela esquerda, LOTE 03 QUADRA: 711, e pelo fundo, com LOTE 28 DA QUADRA 711.

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**

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



GABINETE DO PREFEITO



ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



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



GABINETE DO PREFEITO



FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de R\$ 42.262,00 (Quarenta e dois mil duzentos e sessenta e dois reais) Conforme tabela abaixo.

Vr. M²	R\$ 200,00
Área Construída	211,31 m²
Valor Total	R\$ 42.262,00

7. ENCERRAMENTO

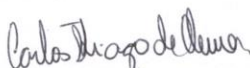
A empresa prestadora de serviços, bem como o responsável técnico declara que não tem nenhum interesse no bem objeto da avaliação.

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

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

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

Taiobeiras – MG, 06 de Dezembro de 2021.


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



GABINETE DO PREFEITO



09/12/2021

LOTE 27 QUADRA 711 - LOTEAMENTO BELVEDERE - BAIRRO: ESPLANADA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Rua Jatobá, 230 Lote 27 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

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



GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$ 69.377,00 (Sessenta e nove mil, trezentos e setenta e sete reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Rua Jatobá, 230 -Lote 27 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

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

5- Características do terreno:

Área: 408,10 m2 (Quatrocentos e oito metros e dez centímetros quadrados)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

6 – Benfeitorias existentes imóvel: Para esta avaliação, não foi levado em consideração, as benfeitorias, uma vez que, seu objetivo é avaliar o preço do m² (metro quadrado) de lojas comerciais, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



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



GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia **09 de dezembro de 2021** 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: Esplanada – 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 Jatobá, 230, Lote 27 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 2 (dois) km do Centro comercial da cidade de Taiobeiras – MG. Sendo sua via principal a Avenida do Contorno, próximo à madeireira Fofão e o Supermercado Cordeiro. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais.

O bairro possui infra-estrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

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



GABINETE DO PREFEITO



- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Rua Jatobá, 220 - Lote 28 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais - perfazendo a com área de 408,10 m² (Quatrocentos e oito metros e dez centímetros quadrados), sendo, 35,4656 mts de lateral direita, 35,4656 de lateral esquerda, 11,5069 de fundo e 11,5069 de frente, limitando-se: pela direita, com LOTE 26 DA QUADRA : 711; pela esquerda, LOTE 28 QUADRA: 711, e pelo fundo, com LOTE 03 DA QUADRA 711.

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**

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



GABINETE DO PREFEITO



FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de **R\$ 69.377,00 (Sessenta e nove mil, trezentos e setenta e sete reais)** Conforme tabela abaixo.

Vr. M²	R\$ 170,00
Área do terreno	408,10 m²
Valor Total	R\$ 69.377,00

7. ENCERRAMENTO

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

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

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

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

Taiobeiras – MG, 09 de Dezembro de 2021.

Carlos Thiago de Oliveira,

CRECI/MG: 36.347 e

CPF: 082.505.056-11

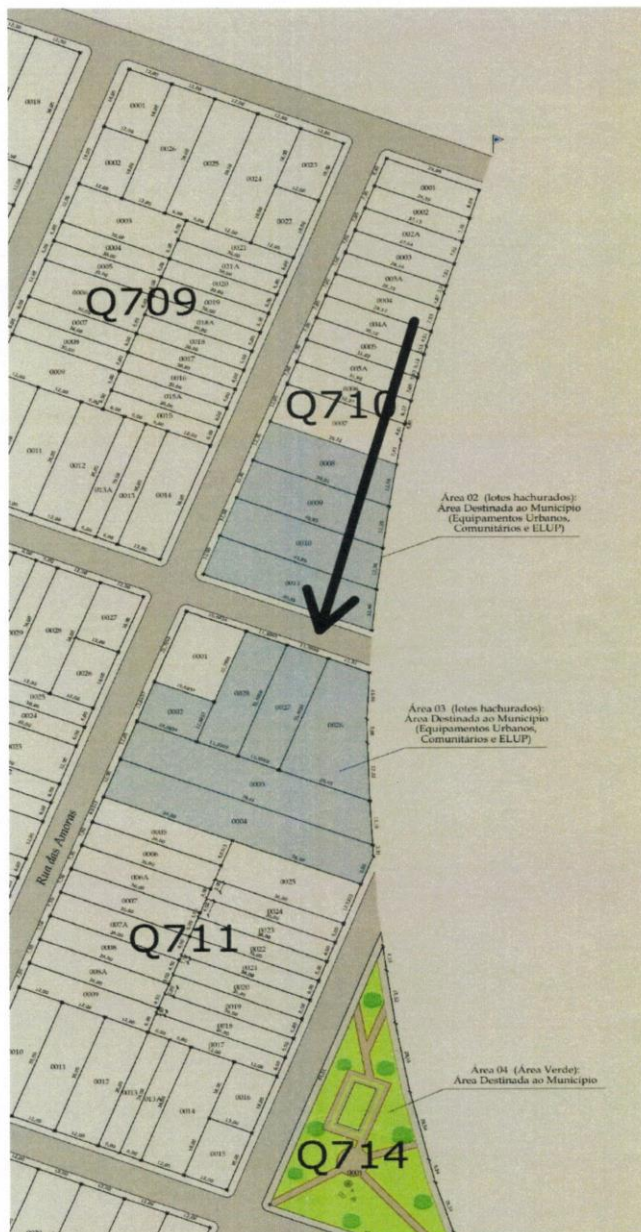
Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



GABINETE DO PREFEITO



ANEXO I – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

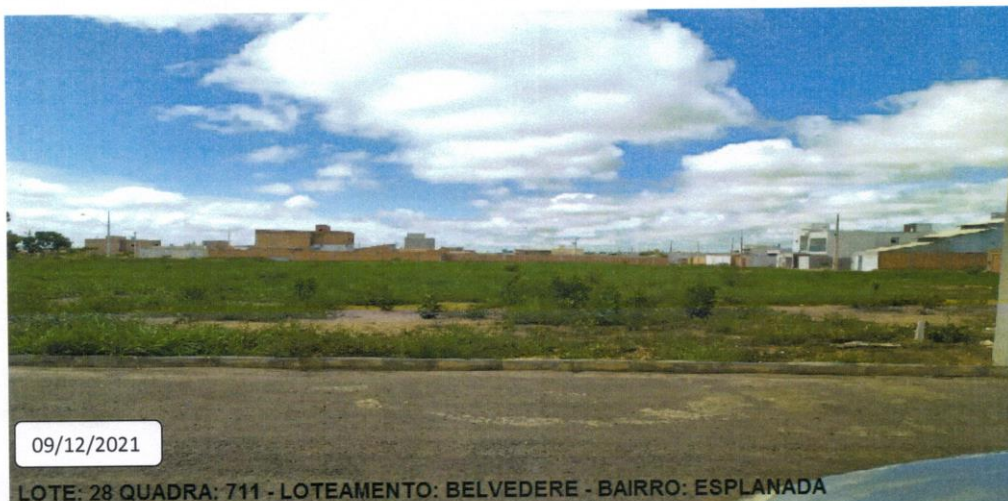


[Handwritten signature]

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



GABINETE DO PREFEITO



LOTE: 28 QUADRA: 711 - LOTEAMENTO: BELVEDERE - BAIRRO: ESPLANADA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Taiobeiras – Minas Gerais

Tipo do Imóvel: imóvel urbano

Localização: Rua Jatobá, 220, Lote 28 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

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



GABINETE DO PREFEITO



FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1 - Valor do imóvel (R\$)

Valor total: R\$ 69.377,00 (Sessenta e nove mil, trezentos e setenta e sete reais)

2 - Tipo do Imóvel: Imóvel Urbano

3- Localização:

Endereço: Rua Jatobá, 220 -Lote 28 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobéiras – Minas Gerais.

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

5- Características do terreno:

Área: 408,10 m2 (Quatrocentos e oito metros e dez centímetros quadrados)

Topografia: Plana

Superfície do solo: Seco

6 – Benfeitorias existentes imóvel: Para esta avaliação, não foi levado em consideração, as benfeitorias, uma vez que, seu objetivo é avaliar o preço do m² (metro quadrado) de lojas comerciais, naquela região.

8 – Situação dos imóveis: Desocupado.

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



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



GABINETE DO PREFEITO



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

No dia 09 de dezembro de 2021 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: Esplanada – 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 Jatobá, 220, Lote 28 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobeiras – Minas Gerais.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, residencial, a 2 (dois) km do Centro comercial da cidade de Taiobeiras – MG. Sendo sua via principal a Avenida do Contorno, próximo à madeireira Fofão e o Supermercado Cordeiro. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais.

O bairro possui infra-estrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

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



GABINETE DO PREFEITO



- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de Terreno, Localização: Rua Jatobá, 220 - Lote 28 – Quadra 711 – Loteamento: Belvedere – Bairro: Esplanada – Taiobras – Minas Gerais - perfazendo a com área de 408,10 m² (Quatrocentos e oito metros e dez centímetros quadrados), sendo, 35,4656 mts de lateral direita, 35,4656 de lateral esquerda, 11,5069 de fundo e 11,5069 de frente, limitando-se: pela direita, com LOTE 27 DA QUADRA : 711; pela esquerda, LOTE 01 E 02 QUADRA: 711, e pelo fundo, com LOTE 03 DA QUADRA 711.

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**

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



GABINETE DO PREFEITO



FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado encontrou-se o valor final sobre a área documental de **R\$ 69.377,00 (Sessenta e nove mil, trezentos e setenta e sete reais)** Conforme tabela abaixo.

Vr. M ²	R\$ 170,00
Área do terreno	408,10 m ²
Valor Total	R\$ 69.377,00

7. ENCERRAMENTO

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

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

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

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

Taiobéiras – MG, 09 de Dezembro de 2021.


Carlos Thiago de Oliveira,

CRECI/MG: 36.347 e

CPF: 082.505.056-11

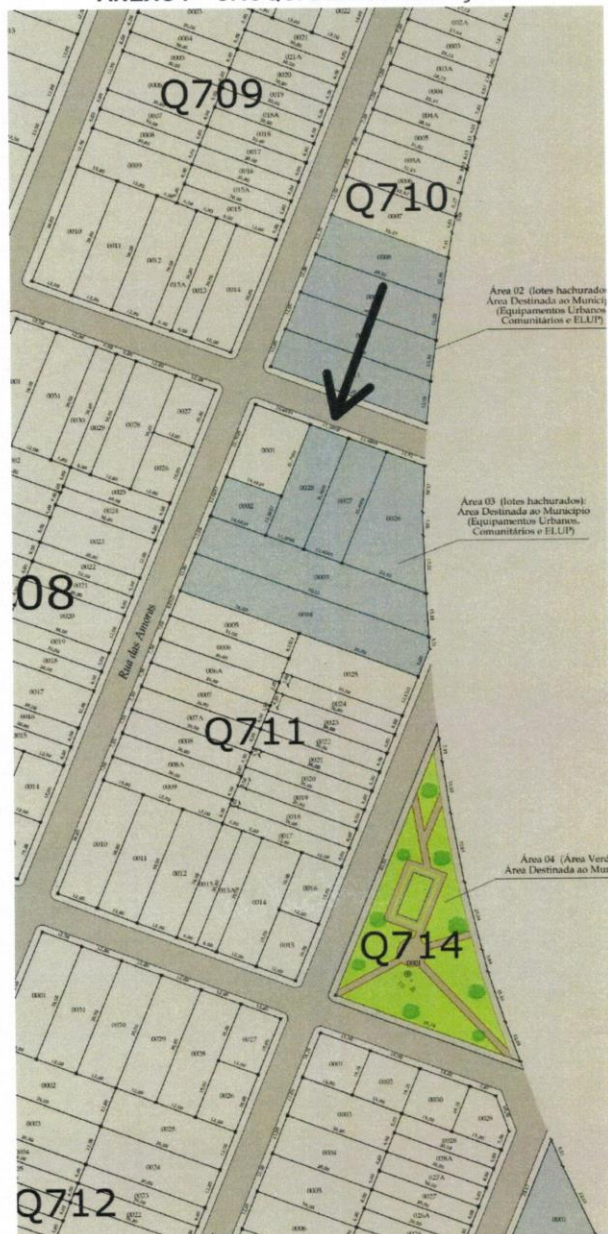
Carlos Thiago de Oliveira, CRECI/MG: 36.347 e do CPF: 082.505.056-11



GABINETE DO PREFEITO



ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



[Handwritten signature]

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