



Município de Muzambinho
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 4251/2025
(Origem: Executivo)

**Dispõe sobre a desafetação do imóvel que
especifica e dá outras providências.**

O **Prefeito do Município de Muzambinho**, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições legais conferidas pelo artigo 77, inciso IV, da Lei Orgânica, propõe a presente Lei:

Art. 1º Fica desafetado o imóvel com área total de 1.112m² (mil cento e doze metros quadrados), situado na Rua 1, Bairro Recanto das Palmeiras, Área institucional nº 2, em Muzambinho, registrado sob o nº 25.713, no Livro nº 2, fl. 1, no Cartório de Registro de Imóveis de Muzambinho.

Art. 2º O imóvel será alienado através do Programa de Incentivo à Instalação e à Ampliação de Empresas no Município de Muzambinho, criado pela Lei Municipal nº 3.147, de 12 de março de 2010.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muzambinho, 22 de abril de 2025.

Paulo Sergio Magalhães
Prefeito Municipal

Bruna Fernanda Ozeas Dias Santos
Chefe de Gabinete

**CÂMARA MUNICIPAL
DE MUZAMBINHO-MG**
PROTOCOLO
DOCUMENTO RECEBIDO
ÀS 10:43 HORAS,
NO DIA 22/04/25.

Marcos Vinícius Mello Ribeiro
ASSESSOR DO LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO-MG



Município de Muzambinho
Estado de Minas Gerais

Justificação

Prezados Edis,

O projeto aqui apresentado tem por objetivo desafetar imóvel que integra o patrimônio do Município de Muzambinho, com vistas a ser alienado na forma da Lei Municipal nº 3.147, de 12 de março de 2010, que criou o Programa de Incentivo à Instalação e à Ampliação de Empresas no Município de Muzambinho.

O imóvel a ser desafetado está localizado no Bairro Recanto das Palmeiras, estando há mais de 6 anos sem uso adequado e sem finalidade pública, merecendo sua desafetação para que possa ser alienado pelo Município e enfim cumprir sua função social, permitindo um uso adequado ao ambiente urbano no município.

A Constituição Federal de 1988 garante aos municípios a competência de ordenar adequadamente o uso do solo, conforme dispõe seu artigo 30, inciso VIII:

Art. 30 Compete aos Municípios:

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A finalidade deste projeto de lei é a desafetação do lote que especifica para que este atenda a sua função social que poderá ser alcançada quando utilizada de forma responsável para promover o desenvolvimento econômico da cidade. O §2º do artigo 182, da CRFB/1988 prevê:

Art. 182 A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

A Lei Complementar nº 14, de 29 de janeiro de 2008, Plano Diretor do Município de Muzambinho, em seu artigo 20, estabelece:



Município de Muzambinho
Estado de Minas Gerais

Art. 20 A função social da propriedade se expressa através dos fundamentos deste Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento do Município, de sua regulamentação e legislações complementares, sobremaneira, a partir da destinação de cada porção do território do município bem como da identificação dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, no caso de sua existência.

Como dito inicialmente, o lote que se pretende desafetar não cumpre no espaço urbano a sua função social, vez que se encontra em pleno abandono, não tendo nenhuma finalidade útil ao Município, impossibilitando que seja dado uso adequado ao espaço.

Na intenção de que o problema seja sanado e frente a pedidos recebidos pela Administração de empreendedores muzambinhenses que buscam incentivos para instalarem e/ou ampliarem seus empreendimentos, foi encontrada a solução de desafetação do espaço para que seja alienado na forma da Lei Municipal nº 3.147, de 12 de março de 2010.

Sobre a possibilidade de desafetar bens institucionais para que possam ser utilizados como objetos de concessão real de uso para fins de desenvolvimento econômico do Município, o Plano Diretor municipal prevê:

Art. 40 A teor do que vaticinam as normas insertas no art. 7º, do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e no art. 4º, Inciso V, alínea "g", da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, institui-se a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

§1º No caso de bens públicos, só poderá ser objeto da concessão ora regulada, os bens dominicais que não estejam destinados a algum uso específico e não sejam de uso comum do povo, mediante prévia desafetação.

Havendo previsão legislativa para o ato pretendido de desafetação, entramos na seara da Lei Municipal nº 3.147, de 12 de março de 2010 que criou o Programa de Incentivo à Instalação e à Ampliação de Empresas no Município de Muzambinho, autorizando o Poder Executivo a conferir incentivos a novos empreendimentos



Município de Muzambinho
Estado de Minas Gerais

econômicos que vierem a se instalar no Município, assim como empreendimentos já em atividade que vierem a ampliar suas instalações.

Sobre o procedimento necessário para concessão de direito real de uso, dispõe o artigo 15 da Lei Orgânica:

Art. 15. A alienação de bem imóvel é feita mediante processo licitatório e depende de avaliação prévia.

§1º Para os fins previstos no caput, o órgão competente expedirá laudo técnico que comprove a obsolescência ou exaustão, por uso, do bem a ele sujeito.

§2º É dispensável procedimento licitatório nas hipóteses de:

(...)

IV – concessão de direito real de uso.

O Programa de Incentivo permite que, preenchidos todos os requisitos e estabelecidas todas as condições, após manifestação dos órgãos técnicos, cabe ao Prefeito a autorização da concessão do benefício, conforme dispõe o artigo 7º da Lei Municipal nº 3.147, de 12 de março de 2010:

Art. 7º O Prefeito, após as manifestações dos órgãos técnicos e de assessoramento do Município, decidirá sobre o pedido para autorizar a concessão dos incentivos definidos.

Temos, portanto, que já existe autorização legislativa para execução do programa e que seguidos todos os trâmites legais e respeitadas as normas territoriais estabelecidas no Plano Diretor, a concessão de uso da área desafetada é perfeitamente possível, sendo necessária, para tanto, a autorização dos Nobres Edis, através da aprovação da presente propositura, para desafetação do bem.

Dessa forma, ciente dos esforços numerosos desta Casa Legislativa em promover o regular desenvolvimento social e econômico de Muzambinho, solicito que sejam favoráveis a este projeto de lei.

Anexos, seguem documentos complementares a esta propositura.

Muzambinho, 22 de abril de 2025.

Paulo Sergio Magalhães
Prefeito Municipal



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2025

Endereço do imóvel: Rua 01, S/N

Bairro: Loteamento Recanto das Palmeiras

Muzambinho/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 01/2025

Muzambinho/MG, 11 de abril de 2025.

Endereço do imóvel: Rua 01, S/N, Loteamento Recanto das Palmeiras		
Cidade: Muzambinho	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Calcular o Valor Venal do Imóvel		
Finalidade da avaliação: Doação do imóvel público		
Solicitante e/ou interessado: Município de Muzambinho/MG		
Proprietário: Município de Muzambinho/MG		
Tipo do imóvel: Lote urbano (Área Institucional) vago, voltada à equipamentos públicos.		
Área do imóvel: 1112,20 m ²		
Área do terreno: 1112,20 m ² (conforme Mat. 25713);	Área construída: -	
Metodologia: Método Comparativo de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação		
Pressupostos e ressalvas: Para os cálculos, utilizou-se amostras em condições próximas às do lote avaliando, com os valores, quando necessário, devidamente corrigidos pelo índice 'INCC'.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 197.405,70	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 221.650,34	
Valor adotado na avaliação R\$ 214.533,58 (duzentos e quatorze mil quinhentos e trinta e três reais e cinquenta e oito centavos)		

ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:	4
2 – OBJETIVO:	4
3 – FINALIDADE	4
4 – PROPRIETÁRIO:	4
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	4
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6.1 – Localização.....	5
6.2 – Acesso	5
6.3 – Caracterização da Região	5
6.4 – Descrição do imóvel	5
6.4.1 – Terreno	5
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	6
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
8 – METODOLOGIA	6
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	7
8.2 – Aproveitamento Eficiente	7
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
9.1 – Grau de Fundamentação.....	7
9.2 – Grau de Precisão	8
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	9
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO	9
12 – CONCLUSÃO:.....	10
13 – ANEXOS	10

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2025

Em atendimento à solicitação do Município de Muzambinho, delegou-se ao servidor Athus Henrique de Paula (Engenheiro Civil), CREA MG 213554/D, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua 01, S/N, Loteamento Recanto das Palmeiras, em Muzambinho/MG.

1 – SOLICITANTE

Município de Muzambinho/MG

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Doação do imóvel público.

4 – PROPRIETÁRIO

Município de Muzambinho/MG, conforme registro R-2-25713, fl. 01, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Muzambinho.

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 ao imóvel localizado na Rua 01, S/N, Loteamento Recanto das Palmeiras, onde se localiza a “**Área Institucional 02**”, na qual o município solicita a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias, ressalta-se que o imóvel avaliando encontra-se vago, livre de construções ou equipamentos, conforme constatado *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 03 de abril de 2025 e não sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação.

Também, utilizamos como referência, no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Rua 01, S/N, Loteamento Recanto das Palmeiras, Município de Muzambinho/MG.

Coordenadas:

Latitude: **-21.368642**

Longitude: **-46.532557**

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua 01, do Loteamento Recanto das Palmeiras (cuja principal acesso se dá pela Avenida Francisco Borges da Costa).

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo predominantemente homogêneo de inclinações suaves; próximo à 'várzea', caracterizada como APP (Área de Preservação Permanente). A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de água potável, rede de esgoto, rede de escoamento de água pluvial, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e meios-fios instalados. Observa-se a existência dos principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, serviço de transporte público, e com razoável densidade de ocupacional residencial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano, constituído da “**Área Institucional 02**”, vago e desocupado de qualquer infraestrutura ou equipamento. A área possui área, medida e confrontações, conforme Matrícula 25713 e “Levantamento Arquitetônico” apresentado.

6.4.1 – Terreno

Área levantada de **1112,20 m²**, situada nesta cidade, no Loteamento Recanto das Palmeiras, vaga e desocupada de qualquer infraestrutura ou equipamento, havendo muros de divisa nas confrontações com o “Lote 09 da Quadra A”, possui formato irregular, com ligeiro declive, que se inicia na Rua 01 e avança para o fundo do lote, que divide com a APP.

Observando-se a o Plano Diretor (conforme Lei Complementar nº 14, de 09 de janeiro de 2008), no que tange de ‘Uso e Ocupação do solo’, está em ZPE (Zona Preferencial para Expansão); estando, portanto, em local planejado, logo, regular.

Inscrição Cadastral de IPTU: **01.13.014.0011.000**.

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

Não há presença, no lote avaliando, de edificações ou equipamentos urbanos.

DEMAIS BENFEITORIAS:

Vedações e Cercamento do Perímetro

Muro de alvenaria nas confrontações com o “Lote 09 da Quadra A”, no espaço de 19,67 m.

Estado de conservação: Regular

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal 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. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, corretores atuantes e informações do serviço público 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:

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

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho pode ser utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4

(Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

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	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as

		analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	características dos dados analisadas	características dos 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 8 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, alcançou-se mais de 06 pontos e foram atendidas as exigências da norma no grau II, todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, 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%

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% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	1112,20	187.405,70	204.533,58	221.650,34

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	1112,20	187.405,70	204.533,58	221.650,34
Edificações/ Benfeitorias	10.000,00			
TOTAL		197.405,70	214.533,58	231.650,34

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 214.533,58** (duzentos e quatorze mil quinhentos e trinta e três reais e cinquenta e oito centavos).

O presente laudo foi elaborado constando 24 (vinte e quatro) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Muzambinho/MG, 11 de abril de 2025.

Athus Henrique de Paula
Engenheiro Civil – CREA MG 213554/D
(ART nº MG20253870464)

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

ANEXO I

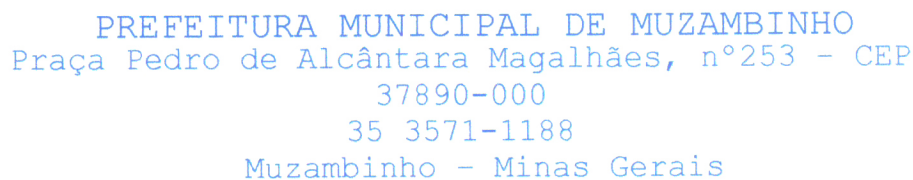
MEMÓRIA DE CÁLCULO

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

nº	Fonte	Contato	Características	Área	Valor	R\$/m²
1	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'A', Lote 07 – Lot. Recanto das Palmeiras).	251,15 m²	R\$ 49.799,42*	R\$ 198,29
2	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'B', Lote 03 – Lot. Recanto das Palmeiras).	305,29 m²	R\$ 37.114,11*	R\$ 121,57
3	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vagos (Lote 14 – Prolong. da Rua Francisco L. Guimarães, S/N – Lot. Recanto das Palmeiras).	278,17 m²	R\$ 60.000,00	R\$ 215,70
4	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Lote 11 – Camilo Júlio Barbosa, S/N – Lot. Recanto das Palmeiras).	256,55 m²	R\$ 51.062,87*	R\$ 199,04
5	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Rua 02, S/N, esq. Rua 03 – Lot. Recanto das Palmeiras).	250,00 m²	R\$ 75.584,58	R\$ 302,34

*Valores atualizados, segundo INCC.



2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria é utilizada, comumente, a “Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon-MG” mais recente, neste caso, de março/2025, abaixo anexada:

2.1 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS:

Para o cálculo das edificações e benfeitorias, usa-se o método da quantificação de custo da forma simplificada.

$$VB = S \times P/m^2 \times K_{ia} \times K_{adm.} \times BDI$$

VB = Valor da benfeitoria

S = Área construída

P/m² = Preço por metro quadrado (CUB - SINDUSCON/MG - MARÇO/2025)

K_{ia} = Fator idade aparente

K_{adm.} = Fator Administração 10%

BDI = Bônus de Bonificação Indireta = 15%

Observa-se que não há presença de edificações no lote avaliando.

No imóvel avaliando, encontram-se algumas benfeitorias de valores específicos que seguem uma metodologia de cálculo individualizada e resultando em um valor, considerado na presente avaliação, como verba.

Vedações e Cercamento do Perímetro

Muros de alvenaria, grades e portão de ferro:

Verba: R\$ 10.000,00

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721.2006 - CUB 2006) - Março/2025

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUBinf), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 15/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721.2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Março/2025. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721.2006, com base em novos projetos, novas memórias descritivas e novos critérios de orientação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram consideradas as seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diáfagra, trelças, rebaxamento de lajeô finitico, elevadores, equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, manutenção, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não classificado como área construída), áreas e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$ m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.348,89	R-1	2.813,71	R-1	3.504,24
PP-4	2.220,38	PP-4	2.878,48	R-8	2.850,21
R-8	2.101,84	R-8	2.359,32	R-16	2.951,52
PI-8	1.813,25	R-16	2.258,55		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.895,35	CAL-8	2.919,85
CSL-8	2.289,14	CSL-8	2.519,19
CSL-16	3.059,88	CSL-16	3.382,94

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.403,41
GI	1.235,02

Número Índices: Projeto-padrão R8-N (Março/2025)

Número Índices	348.820 (Base Fiv/2007 = 100)
Variação Global	0,10%

ANEXO II

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS



ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01: Lateral direita do imóvel, que confronta com o Lote 13, da Quadra C.



Foto 02: Lateral direita do imóvel, que confronta com a Área Verde.



Foto 03: Lateral direita e fundos do imóvel, que confronta com a Área Verde e APP.



Foto 04: Fundos do imóvel, que confronta com a Área Verde e APP.



Foto 05: Fundos e Lateral Esquerda do imóvel, que confronta com a APP e Rubens Prado.



Foto 06: Lateral Esquerda do imóvel, que confronta com Rubens Prado.



Foto 07: Lateral Esquerda do imóvel, que confronta com Lote 09, da Quadra A.

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIDÃO

CNM: 059741 2 0025713-60



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Humberto Gomes do Amaral
Oficial Registrador



matrícula	folha
25713	1

25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Um terreno urbano de forma irregular, com a área de 1.112,20m², situado na Rua 01, à 115,43m da esquina com antiga ferrovia, lado par, constituído pela Área Institucional 02 do Loteamento Recanto das Palmeiras, Muzambinho/MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua 01 medindo 19,61m em arco; pelo lado esquerdo de quem olha do imóvel para via pública, confrontando com o Lote 09 da Quadra A medindo 19,67m, vira a esquerda 29,53m confrontando com Rubens Prado, vira a esquerda 49,50m confrontando com a Área de Preservação Permanente (APP), vira a esquerda 17,51m confrontando com a Área Verde, vira a esquerda 19,39m confrontando com o Lote 13 da Quadra C. **Registro Anterior:** Livro 02, Fls. 01v, R.02 da M-20.472 em 03/12/2019 (Loteamento). **PROPRIETÁRIA:** MZB HD PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, CNPJ nº 10.353.104/0001-33, sediada na Rua do Retiro nº 505, 1º Andar, Sala 1-E, Vila Virgínia, Jundiaí/SP. Ato 4401, quant Ato 1 Emol R\$ 40,64. RPE: R\$ 2,44. TFI: R\$ 13,55. Total: R\$ 56,63. O Oficial, *Humberto Gomes do Amaral*

AV-1-25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Nos termos do Decreto nº. 2.362 de 26/07/2019, que aprovou o Loteamento Recanto das Palmeiras, Muzambinho/MG, através do requerimento datado de 02/10/2019 o lote objeto da presente matrícula, fica gravado com a cláusula *non aedificandi* de 2,50m confrontando com o Lote 13 da Quadra C, para passagem de rede pluvial, e uma área de 1,00m confrontando com o Lote 09 da Quadra A, para passagem de rede de esgoto sanitário. Ato: 4134, quant Ato 1 Emol: R\$ 16,16. RPE: R\$ 0,97. TFI: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. O Oficial, *Humberto Gomes do Amaral*

R-2-25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Nos termos do Decreto nº. 2.362 de 26/07/2019, que aprovou Loteamento denominado LOTEAMENTO RECANTO DAS PALMEIRAS, Muzambinho/MG, através do requerimento datado de 02/10/2019 da **PROPRIETÁRIA**, MZB HD PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, retro qualificada, representada por Lucineire de Lima Montipó, CPF nº 489.459.786-15 e Lana Azevedo Montipó, CPF nº 405.484.258-50, com fulcro nos arts. 18 e 19 da Lei nº. 6.766/79, com todos os documentos exigidos na mencionada Lei, o imóvel objeto da presente matrícula foi adjudicado ao MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO/MG, CNPJ nº 18.668.624/0001-47, sediada na Rua Vereador Fausto Martiniano nº. 25, Centro, Muzambinho/MG. Ato: 4507, quant Ato 1. Emol: R\$ 15,31. Rpe: R\$ 0,92. TFI: R\$ 5,11. Total: R\$ 21,34. O Oficial, *Humberto Gomes do Amaral*

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MUZAMBINHO/MG

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula **25.713** a que se refere. Este Titular assumiu esta Serventia em 01/09/2011, sendo os arquivos produzidos pelos titulares anteriores e de suas responsabilidades, conforme Lei nº 8.935/94. O referido é o que consta dos meus arquivos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fe. Nº selo consulta: 11V42297. Código segurança: 7558161594389827. Ato: 8401 Quant Ato: 1. Emol: R\$ 26,97 RPE: R\$ 2,03. TEF: R\$ 10,25 ISSQN: R\$ 0,81 Total: R\$ 40,28. *Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 08 de abril de 2025

☒ Humberto Gomes do Amaral - Titular



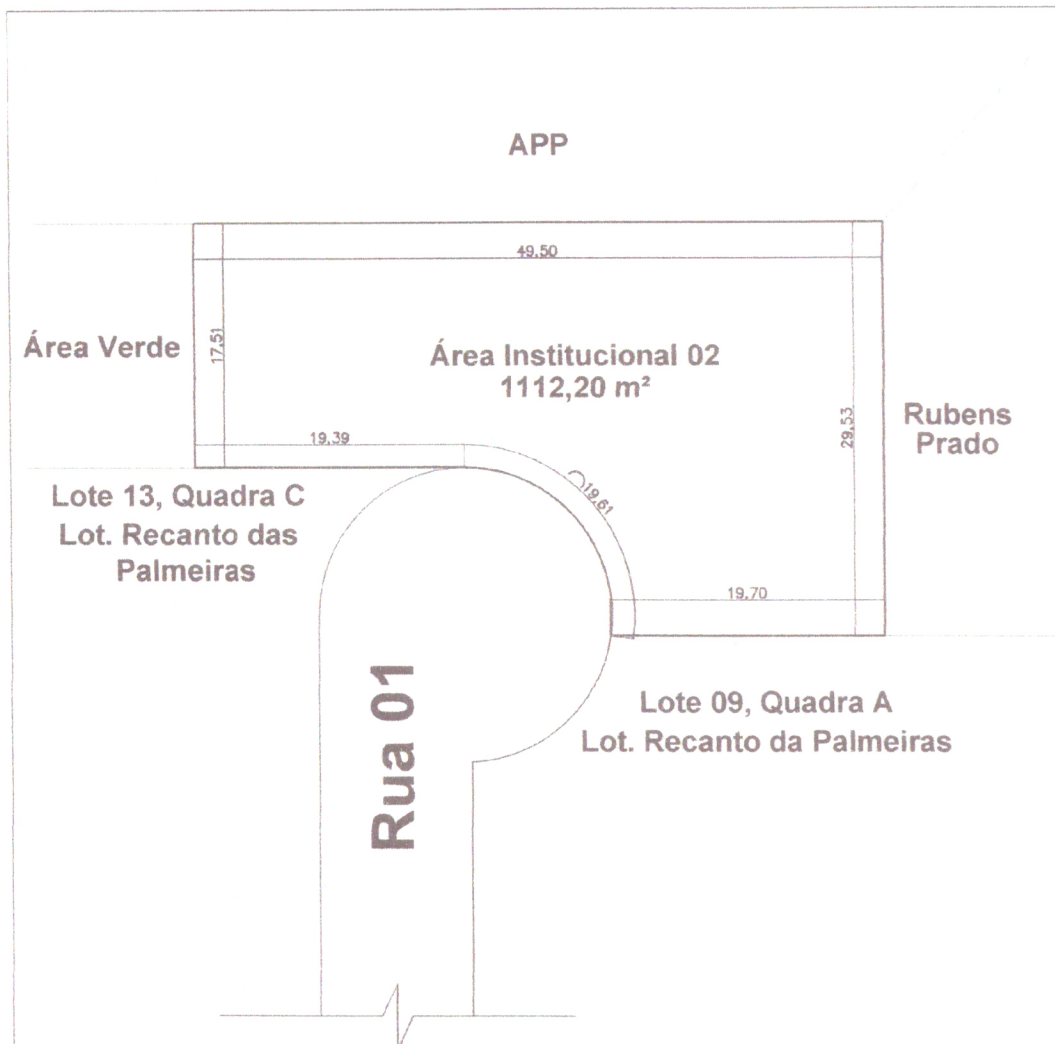
☐ Ronise Q. Monteiro do Amaral - Of. Substituta

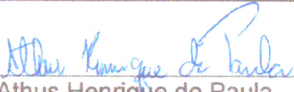
☐ Iracema de O. V. Machado - Substituta

☐ Daniele Vasconcelos Bastos - Escrivente III

Esta certidão contém 02 lauda(s).

ANEXO V
PLANTA / CROQUI DO IMÓVEL



Projeto:	Levantamento de imóvel urbano para fins de Avaliação	ART nº: MG20253870464
Local:	Rua 01, S/N, Área Institucional 02, Loteamento Recanto dos Pinheiros - Muzambinho/MG	Folha: 01/01
	Matrícula 25713 - CRI Muzambinho	Área Registro: 1112,20 m ²
Resp. Técnico:	 Athus Henrique de Paula Engenheiro Civil - CREA MG 213554/D	Escala: 1:200
		Data: Abril de 2025
		Carimbos:



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253870464

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico
ATHUS HENRIQUE DE PAULA
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
 RNP: 1412311306
 Registro: MG0000213554D MG

2. Dados do Contrato
 Contratante: **MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO**
RUA VEREADOR FAUSTO MARTINIANO
 Complemento: **Bairro: CENTRO**
 Cidade: **MUZAMBINHO** UF: **MG** CEP: **37890000**
 Contrato: **Não especificado** Celebrado em: **14/04/2025**
 Valor: **R\$ 500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço
RUA 01 Nº: **S/N**
 Complemento: **ÁREA INSTITUCIONAL 02** Bairro: **LOT. RECANTO DA PALMEIRAS**
 Cidade: **MUZAMBINHO** UF: **MG** CEP: **37890000**
 Data de Início: **14/04/2025** Previsão de término: **16/06/2025** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
 Finalidade: **OUTROS** Código: **Não Especificado**
 Proprietário: **MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO** CPF/CNPJ: **18.668.624/0001-47**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
67 - Levantamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	1.112,20	m²
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações
 TRATA-SE DE EMISSÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO (Nº 01/2025) DE LOTE URBANO, PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO, CONFORME MATRÍCULA Nº 25713 E REGISTRO R-2-25713, DO CRI DE MUZAMBINHO.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe
 - SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
Muzambinho, **18** de **abril** de **2025**
 Local data
ATHUS HENRIQUE DE PAULA - CPF: 103.886.676-64
MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO - CPF: 18.668.624/0001-47

9. Informações
 * A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor
 Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **16/04/2025** Valor pago: **R\$ 103,02** Nosso Número: **8607819411**

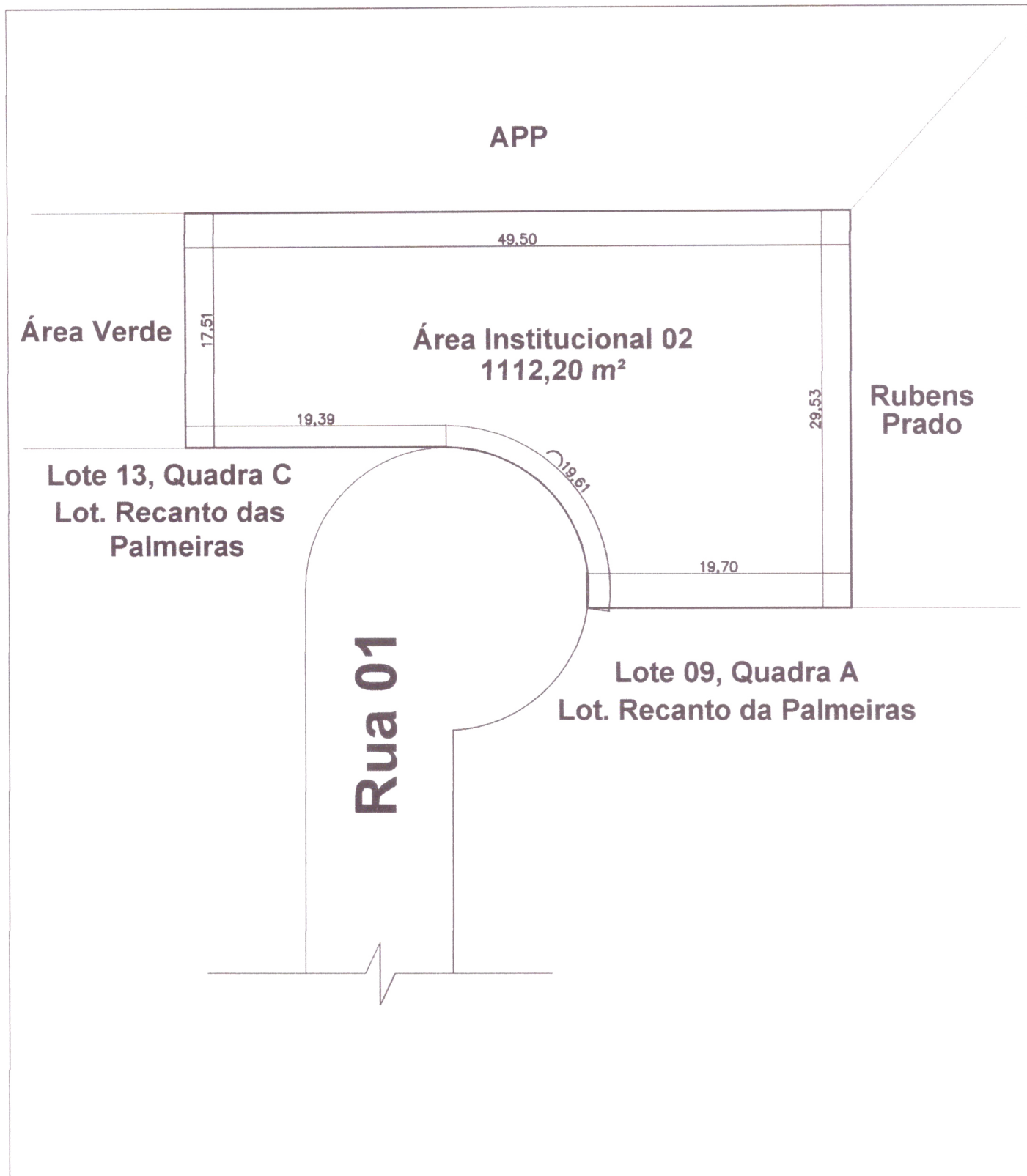
A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 929Wb
 Impresso em: 16/04/2025 às 11:43:54 por: , ip: 186.248.77.210

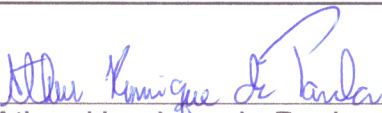
www.crea-mg.org.br
 Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
 Fax:

CREA-MG
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia de Minas Gerais





Projeto:	Levantamento de imóvel urbano para fins de Avaliação	ART nº: MG20253870464
Local:	Rua 01, S/N, Área Institucional 02, Loteamento Recanto dos Pinheiros - Muzambinho/MG	Folha: 01/01
	Matrícula 25713 - CRI Muzambinho	Área Registro: 1112,20 m²
Resp. Técnico:	 Athus Henrique de Paula Engenheiro Civil - CREA MG 213554/D	Escala: 1:200
		Data: Abril de 2025
		Carimbos:

CERTIDÃO

CNM: 059741.2.0025713-60



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Humberto Gomes do Amaral
Oficial Registrador



matricula	folha
25713	1

25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Um terreno urbano de forma irregular, com a área de 1.112,20m², situado na Rua 01, à 115,43m da esquina com antiga ferrovia, lado par, constituído pela **Área Institucional 02** do Loteamento **Recanto das Palmeiras**, Muzambinho/MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua 01 medindo 19,61m em arco; pelo lado esquerdo de quem olha do imóvel para via pública, confrontando com o Lote 09 da Quadra A medindo 19,67m, vira a esquerda 29,53m confrontando com Rubens Prado, vira a esquerda 49,50m confrontando com a Área de Preservação Permanente (APP), vira a esquerda 17,51m confrontando com a Área Verde, vira a esquerda 19,39m confrontando com o Lote 13 da Quadra C. **Registro Anterior:** Livro 02, Fls. 01v, R.02 da M-20.472 em 03/12/2019 (Loteamento). **PROPRIETÁRIA:** MZB HD PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, CNPJ nº. 10.353.104/0001-33, sediada na Rua do Retiro nº. 505, 1º. Andar, Sala 1-E, Vila Virgínia, Jundiaí/SP. Ato: 4401, quant Ato: 1. Emol: R\$ 40,64. RPE: R\$ 2,44. TFI: R\$ 13,55. Total: R\$ 56,63. O Oficial, *H. Amaral*

AV-1-25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Nos termos do Decreto nº. 2.362 de 26/07/2019, que aprovou o Loteamento Recanto das Palmeiras, Muzambinho/MG, através do requerimento datado de 02/10/2019 o lote objeto da presente matrícula, fica gravado com a **cláusula non aedificandi** de 2,50m confrontando com o Lote 13 da Quadra C, para passagem de rede pluvial, e uma área de 1,00m confrontando com o Lote 09 da Quadra A, para passagem de rede de esgoto sanitário. Ato: 4134, quant Ato: 1. Emol: R\$ 16,16. RPE: R\$ 0,97. TFI: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. O Oficial, *H. Amaral*

R-2-25713 - 03/12/2019 - Protocolo: 113751 - 02/10/2019

Nos termos do Decreto nº. 2.362 de 26/07/2019, que aprovou Loteamento denominado **LOTEAMENTO RECANTO DAS PALMEIRAS**, Muzambinho/MG, através do requerimento datado de 02/10/2019 da **PROPRIETÁRIA**, MZB HD PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, retro qualificada, representada por Lucineire de Lima Montipó, CPF nº 489.459.786-15 e Lana Azevedo Montipó, CPF nº 405.484.258-50, com fulcro nos arts. 18 e 19 da Lei nº. 6.766/79, com todos os documentos exigidos na mencionada Lei, o imóvel objeto da presente matrícula foi **adjudicado** ao **MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO/MG**, CNPJ nº. 18.668.624/0001-47, sediado na Rua Vereador Fausto Martiniano nº. 25, Centro, Muzambinho/MG. Ato: 4507, quant Ato: 1. Emol: R\$ 15,31. Rpe: R\$ 0,92. tfj: R\$ 5,11. Total: R\$ 21,34. O Oficial, *H. Amaral*

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MUZAMBINHO/MG

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula **25.713** a que se refere. Este Titular assumiu esta Serventia em 01/09/2011, sendo os arquivos produzidos pelos titulares anteriores e de suas responsabilidades, conforme Lei nº. 8.935/94. O referido é o que consta dos meus arquivos. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nº selo consulta: ITV42297. Código segurança: 7558161594389827. Ato: 8401. Quant Ato: 1. Emol: R\$ 26,97. RPE: R\$ 2,03. TFI: R\$ 10,25. ISSQN: R\$ 0,81 Total: R\$ 40,28. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 08 de abril de 2025.

☒ Humberto Gomes do Amaral - Titular

☐ Ronise Q. Monteiro do Amaral - Of. Substituta

☐ Iracema de O. V. Machado - Substituta

☐ Daniele Vasconcelos Bastos - Escrevente III

Esta certidão contém 02 lauda(s).



REGISTRO DE IMÓVEIS DE MUZAMBINHO



PREFEITURA DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

OF/GAB/133/2025

Em 22 de abril de 2025

Exmº. Sr. Israel Ramos Orlando,
Presidente da Câmara Municipal.
MUZAMBINHO – MG

Ref.: Encaminhamento

Senhor Presidente,

Encaminho à Vossa Excelência, o Projeto de Lei que “Dispõe sobre a desafetação do imóvel que especifica, e dá outras providências.”

Atenciosamente,


Paulo Sérgio Magalhães
Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL
DE MUZAMBINHO-MG
PROTOCOLO
DOCUMENTO RECEBIDO
AS 10:43 HORAS,
NO DIA 22/04/25.


Marcos Vinicius Mello Ribeiro
ASSESSOR DO LEGISLATIVO
CÂMARA MUN. DE MUZAMBINHO-MG