



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CÂMARA MUNICIPAL
DE MUZAMBINHO-MG
PROTOCOLO
DOCUMENTO RECEBIDO
AS 15:54 HORAS,
NO DIA 10/11/25

PROJETO DE LEI 4.280/2025
(Origem: Executivo)

Autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à desafetação parcial e descaracterização de área verde de domínio público, sua permuta por imóvel particular e a afetação deste como área verde, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Muzambinho, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a proceder à desafetação parcial do domínio público e à descaracterização de área verde, convertendo-a em bem dominical, mediante permuta por imóvel particular que será afetado como área verde para compensação ambiental.

Parágrafo único. A desafetação e a permuta previstas no *caput* observarão os requisitos e condições estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º Fica desafetada do domínio público e descaracterizada como área verde uma parcela de terreno com área de 851,55m² (oitocentos e cinquenta e um metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados), de uma área total de 3.389,02m² (três mil, trezentos e oitenta e nove metros quadrados e dois decímetros quadrados), situada na Rua Luiz Carlos Prestes, s/nº, Bairro Vila Socialista, Muzambinho/MG, objeto da Matrícula nº 15.255 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho/MG.

§ 1º A área descrita no *caput* possui as seguintes medidas e confrontações:

I - pela frente, confrontando com a Rua Luiz Carlos Prestes, mede 28,04m (vinte e oito metros e quatro centímetros);

II - pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o remanescente da Área Verde 06, mede 33,18m (trinta e três metros e dezoito centímetros);

III - pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 28,62m (vinte e oito metros e sessenta e dois centímetros);

IV - pelos fundos, mede 27,67m (vinte e sete metros e sessenta e sete centímetros).

§ 2º O remanescente da área verde objeto da matrícula mencionada no *caput*, com 2.537,47m² (dois mil, quinhentos e trinta e sete metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados), permanecerá com a caracterização de área verde de domínio público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 3º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar o imóvel descrito no artigo 2º desta Lei por imóvel de propriedade da Mitra Diocesana de Guaxupé, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 20.775.128/0055-27, com sede na Avenida Américo Luz, nº 548, Bairro Centro, Muzambinho/MG.

Art. 4º O imóvel a ser recebido pelo Município em permuta corresponde a um terreno urbano com área de 776,80m² (setecentos e setenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), constituído pelo Lote 01 da Quadra V do Loteamento Parque da Colina, situado na Rua 7, lado ímpar, Muzambinho/MG, objeto da Matrícula nº 22.581 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho/MG.

§ 1º A área mencionada no caput possui as seguintes medidas e confrontações:

I - pela frente, confrontando com a Rua 7, em arco, mede 24,48m (vinte e quatro metros e quarenta e oito centímetros);

II - pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área Verde 08, mede 31,20m (trinta e um metros e vinte centímetros).

§ 2º A descrição completa das medidas e confrontações constará do memorial descritivo e da planta do imóvel, que integrarão o termo de permuta.

Art. 5º O imóvel a ser recebido pelo Município, descrito no artigo 4º desta Lei, será imediatamente afetado como área verde de domínio público para compensação da área desafetada.

Parágrafo único. A compensação prevista no caput atende ao disposto na legislação ambiental e urbanística municipal.

Art. 6º A permuta autorizada por esta Lei observará as seguintes condições:

I - prévia avaliação dos imóveis por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado;

II - equivalência de valores entre os imóveis permutados;

III - verificação da regularidade dominial e da ausência de ônus reais sobre o imóvel a ser recebido;

IV - comprovação da regularidade fiscal e tributária da permutante;

V - atendimento aos requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis.

Art. 7º O imóvel a ser recebido pelo Município deverá estar:

I - livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou obrigacionais;

II - com as obrigações tributárias quitadas até a data da permuta;

III - em conformidade com a legislação urbanística e ambiental municipal.

Art. 8º A permuta será formalizada mediante termo próprio, lavrado em livro específico, do qual constarão:

I - a qualificação completa das partes;

II - a descrição detalhada dos imóveis permutados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

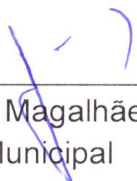
- III - os valores de avaliação;
- IV - as condições e cláusulas da permuta;
- V - a destinação dos imóveis.

Art. 9º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da desafetação, da permuta e da afetação previstas nesta Lei, inclusive a celebração de instrumentos contratuais e a promoção dos registros imobiliários pertinentes.

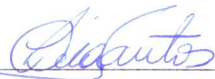
Art. 10 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muzambinho, 10 de novembro de 2025.



Paulo Sergio Magalhães
Prefeito Municipal



Bruna Fernanda Ozeas Dias Santos
Chefe de Gabinete



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justificação

Exmo. Presidente,
Nobres Edis,

O presente Projeto de Lei tem por objetivo regularizar situação fática consolidada e promover a adequada gestão do patrimônio público municipal, mediante a desafetação parcial de área verde e sua permuta por imóvel particular que melhor atenderá à função ambiental e social.

A área verde municipal objeto da desafetação, situada na Rua Luiz Carlos Prestes, s/nº, Bairro Vila Socialista, encontra-se, de fato, completamente descaracterizada, sem qualquer cobertura vegetal significativa, não cumprindo, portanto, sua destinação original de área verde. A parcela de 851,55m² a ser desafetada não possui mais as características ambientais que justificariam sua manutenção como área verde, apresentando solo exposto e ausência de vegetação.

Por outro lado, o imóvel a ser recebido em permuta, de propriedade da Mitra Diocesana de Guaxupé, localizado no Loteamento Parque da Colina, possui área de 776,80m² e apresenta condições mais adequadas para o cumprimento da função de área verde, possibilitando sua efetiva utilização para fins ambientais e de preservação.

A operação proposta atende ao interesse público por diversas razões:

a) Regularização da situação fática: A desafetação formaliza juridicamente a realidade da área, que já não possui características de área verde;

b) Compensação ambiental efetiva: O imóvel a ser recebido permitirá a restituição e a efetiva implementação de área verde em local mais apropriado, com melhores condições para arborização e preservação ambiental;

c) Racionalização do patrimônio público: A permuta possibilita melhor aproveitamento dos bens públicos municipais, adequando a destinação formal à realidade dos imóveis;

d) Manutenção do estoque de áreas verdes: A operação não representa perda de áreas verdes para o Município, uma vez que haverá compensação mediante a afetação do imóvel recebido na permuta;

e) Atendimento à legislação urbanística e ambiental: A medida observa os requisitos legais de compensação e preservação de áreas verdes no perímetro urbano.



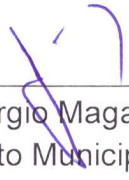
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Ressalta-se que foi realizada avaliação técnica que atesta a equivalência de valores entre os imóveis, garantindo a preservação do patrimônio público e o atendimento ao princípio da moralidade administrativa.

A iniciativa encontra amparo no interesse público, no Princípio da Verdade Real e na necessidade de gestão eficiente do patrimônio público municipal, razão pela qual submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dessa Casa Legislativa.

Evidenciado o interesse público na permuta pretendida, solicito aos Nobres Vereadores que, após deliberação da matéria, sejam favoráveis a este Projeto de Lei.

Atenciosamente,



Paulo Sergio Magalhães
Prefeito Municipal





CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - MUZAMBINHO - MG

CNM: 059741.2.0015255-06

matrícula
15.255

folha
001

Rélio Márcio Teixeira

Oficial

Muzambinho, 31 de Outubro de 2.001.

ÁREA VERDE 06, faz frente com Rua Luiz Carlos Prestes s/nº. medindo 95,01 m, lado direito confrontando com o Antônio Custódio medindo 45,00 m, lado esquerdo confrontando com lote 15 da quadra 11 medindo 28,62 m e aos fundos com 90,15 m, perfazendo com a descrição uma área de 3.389,02 m². **ORIGEM:** (LOTEAMENTO DA VILA SOCIALISTA) - Transcrita no livro 02, fls. 1 R. 1 da matrícula 10.778 em 05 de Julho de 1.993. Imóvel desmembrado conforme requerimento datado de 22 de Outubro de 2.001, acompanhado do memorial descritivo, datado de 22-10-2.001, assinado pela Diretora do Departamento de Engenharia e Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, Dra. Milene Abdala Antinori CREA: MG- 68.281, e pelo Prefeito Municipal Dr. Sérgio Arlindo Cerávolo Paolielo, **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO CGC. Nº. 18.668.624/0001-47, com sede nesta cidade na Praça de Alcântara Magalhães s/n. O referido é verdade do que dou fé, Muzambinho, 31 de Outubro de 2.001. O Oficial. *Rélio Márcio Teixeira*

AV.01 M- 15.255:- Procede-se a averbação nos termos do requerimento datado de 08 de Julho de 2004 feito ao titular deste Cartório pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO**, acima qualificada, a qual juntou uma Certidão de Construção para fins de Averbação, datado de 08 de Julho de 2004, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, bem como uma Certidão Negativa de Débito – CND. de nº .044352004-11001030, expedida pelo INSS, datada de 25 de Junho de 2004, para constar à construção de um imóvel padrão (CRECHE) com um pavimento situado a Rua Luiz Carlos Prestes, nº.246 – Vila Socialista em Muzambinho, com a área construída de **299,83 metros quadrados**, no valor de R\$128.605,61. O referido é verdade do que dou fé. Muzambinho, 13 de Julho 2004 O oficial. *Rélio Márcio Teixeira*

EM BRANCO

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 **15.255** 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: JKW59712. Código segurança: 6007905223975754. Ato: 8401. Quant Ato: 1. Emol: R\$ 26,97. RPE: R\$ 2,03. TFJ: R\$ 10,25. ISSQN: R\$ 0,81 Total: R\$ 40,06. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 20 de outubro 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).

CERTIDÃO

CNM: 059741.2.0022581-47



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Humberto Gomes do Amaral
Oficial Registrador



matrícula
22581

folha
1

22581 - 27/04/2015 - Protocolo: 100401 - 20/02/2015

Um terreno urbano de forma irregular para uso residencial ou comercial com a área de **776,80m²**, situado na Rua 07, lado ímpar, constituído pelo **Lote 01 da Quadra V** do Loteamento **Parque da Colina**, Muzambinho/MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 24,36m em arco de frente para a Rua 07; 31,20m do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a via pública, confrontando com a Área Verde 08; 31,20m do lado direito confrontando com a Área Verde 08; 23,48m de fundos confrontando com Área Verde 08. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, Fls. 01v, R.03 da M-20.244 em 27/04/2015 (Loteamento). **PROPRIETÁRIA:** EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PAVIDEZ LOTEADORA - PARQUE DA COLINA SPE LTDA, CNPJ nº. 17.042.388/0001-96, sediada na Rua Tiradentes nº. 289, Sala 01, Centro, Muzambinho/MG. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 15,40. Recomepe: R\$ 0,92. TFJ: R\$ 5,13. Valor Final ao Usuário: R\$ 21,45. O Oficial, */H. Amaral*

AV-1-22581 - 27/04/2015 - Protocolo: 100401 - 20/02/2015

Nos termos do Decreto nº. 1.963 de 14/10/2014 e os Decretos de Retificação nº. 1.979 de 19/11/2014 e nº. 2.008 de 04/02/2015 que aprovaram o Loteamento Parque da Colina, Muzambinho/MG, restou estabelecido que os proprietários do empreendimento, bem como os futuros adquirentes dos Lotes, ficam **proibidos de fazer ou permitir a subdivisão dos mesmos** e que os lotes residenciais se destinam exclusivamente a **moradia unifamiliar**. Ato: 4134, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recomepe: R\$ 0,73. TFJ: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. O Oficial, */H. Amaral*

R-2-22581 - 08/01/2016 - Protocolo: 103536 - 23/12/2015

Nos termos da Escritura Pública de Doação datada de 18/12/2015, lavrada no 2.º Serviço de Notas de Muzambinho/MG, Livro nº. 82-N, Fls. 020, a **DOADORA**, EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PAVIDEZ LOTEADORA - PARQUE DA COLINA SPE LTDA, retro qualificada, representada neste ato por Eloízio Maciel Tavares, CPF nº. 605.012.786-72 e Berenice Romano Carvalho Lancini, CPF nº. 622.916.966-53, **doa** o imóvel constante da presente matrícula para à **DONATÁRIA**, MITRA DIOCESANA DE GUAXUPÉ, CNPJ nº. 20.775.128/0055-27, sediada na Avenida Américo Luz nº.548, Centro, Muzambinho/MG, sendo representada por Dom José Lanza Neto, CPF nº. 952.322.308-91, pelo valor de R\$57.000,00. **CONDIÇÃO:** a constante da **Av.01**. Isento de ITCD. Informado o código hash. Emitida a DOI. Inexistência de inscrição imobiliária. Ato: 4516, quant Ato: 1. Emol: R\$ 823,90. RPE: R\$ 49,43. TFJ: R\$ 336,52. Total: R\$ 1.209,85. 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 nº. **22.581** 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: JKW64610. Código segurança: 1738041242299982. Ato: 8401. Quant Ato: 1. Emol: R\$ 26,97. RPE: R\$ 2,03. TFJ: R\$ 10,25. ISSQN: R\$ 0,81 Total: R\$ 40,06. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 06 de novembro 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).

EM BRANCO



REFEITURA
DE MUZAMBINHO
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2025

Endereço do imóvel: Rua Luiz Carlos Prestes, Lote 06a
(em processo de descaracterização e desmembramento)

Bairro: Vila Socialista

Muzambinho/MG



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 06/2025

Muzambinho, 15 de setembro de 2025.

Endereço do imóvel: Rua Luiz Carlos Prestes, S/N, Lote 06a (em processo de descaracterização e desmemb.), Vila Socialista		
Cidade: Muzambinho	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Calcular o Valor Venal do Imóvel		
Finalidade da avaliação: Permuta de imóvel		
Solicitante e/ou interessado: Município de Muzambinho/MG		
Proprietário: Município de Muzambinho, CNPJ nº 18.668.624/0001-47		
Tipo do imóvel: Lote urbano, vago		
Área do imóvel: 851,55 m ²		
Área do terreno: 851,55 m ² (conforme croqui);	Área construída: -	
Metodologia: Método Comparativo de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação		
Pressupostos e ressalvas: Para os cálculos, utilizou-se amostras em localizações próximas à do lote avaliando, com os valores atuais.		
Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 228.672,85	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 253.478,40	
Valor adotado na avaliação R\$ 241.079,88 (duzentos e quarenta e um mil setenta e nove reais e oitenta 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 06/2025

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 Luiz Carlos Prestes, S/N, Lote 6a (em processo de descaracterização e desmembramento), Vila Socialista, 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, conforme registro **M-15.255**, 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 Luiz Carlos Prestes, S/N, Lote 6a (em processo de descaracterização e desmembramento), Vila Socialista, 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 15 de setembro 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 precípua 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 Luiz Carlos Prestes, S/N, Lote 6a (em processo de descaracterização e desmembramento), Vila Socialista, Município de Muzambinho/MG.

Coordenadas:

Latitude: **-21.366319**

Longitude: **-46.512952**

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Luiz Carlos Prestes (Vila Socialista).

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo predominantemente homogêneo de inclinações razoáveis. 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, vago e desocupado de qualquer infraestrutura ou equipamento. A área possui área, medida e confrontações, conforme “Levantamento Arquitetônico” apresentado.

6.4.1 – Terreno

Área de **851,55 m²**, situada nesta cidade, na Vila Socialista, vago e desocupado de qualquer infraestrutura ou equipamento; em formato irregular, fazendo frente com a Rua Luiz Carlos Prestes, e confronta, em sua lateral esquerda, como Lote 15, em sua lateral direita com a área remanescente da Área Verde 06, e, aos fundos, com os lotes do Loteamento Novo Horizonte; havendo muros nas divisas da esquerda e fundos, plano.

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 ZPA (Zona Preferencial para Adensamento); estando, portanto, em local planejado, logo, regular.

Inscrição Cadastral de IPTU: 01.29.002.0001.0000



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

Há presença de muros nas divisas da esquerda e fundos

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 8.1.1.1:

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

Para a avaliação de benfeitorias, existindo-se, 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as 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	851,55	203.672,85	216.079,88	228.478,40



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	851,55	203.672,85	216.079,88	228.478,40
Edificações/ Benfeitorias	R\$ 25.000,00			
TOTAL		228.672,85	241.079,88	253.478,40

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\$ 241.079,88** (duzentos e quarenta e um mil setenta e nove reais e oitenta 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, 15 de setembro de 2025.

Athus Henrique de Paula
Engenheiro Civil
CREA MG 213554/D
(ART nº MG2025-)

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 – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO



1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

nº	Fonte	Contato	Características	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
1	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Rua Dep. Ulisses Guimarães, S/N, Desm. 167/21 – Vila Socialista).	265,00	62.500,00	R\$ 235,85
2	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Rua Dep. Ulisses Guimarães, S/N, Desm. 154/21 – Vila Socialista).	265,27	70.000,00	R\$ 263,88
3	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'O', Lote 34 – Lot. Parque da Colina).	258,90	70.000,00	R\$ 270,37
4	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'O', Lote 33 – Lot. Parque da Colina).	258,90	67.500,00	R\$ 260,72
5	Setor de ITBI do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'Q', Lote 02 – Lot. Parque da Colina).	336,20	80.000,00	R\$ 237,95



1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Foram adotados os seguintes 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.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO										
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor ajustado	
	Preço (R\$)	Área(m²)	R\$/m²	F _o	F _{tr}	F _{tp}	F _{aj}	F _{hom}	R\$/m²	
1	62,500.00	265.00	235.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.000	235.85	
2	70,000.00	265.27	263.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.000	263.88	
3	70,000.00	258.90	270.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.000	270.37	
4	67,500.00	258.90	260.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.000	260.72	
5	80,000.00	336.20	237.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.000	237.95	
Média aritmética (X) Desvio padrão (S) $X = \frac{\sum_{i=1}^n x}{n}$ $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - X)^2}{n - 1}}$ Intervalo de confiança $L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n - 1}}$ n: nº de fontes válidas Xs:média saneada T: t de student				Média Aritmética:				253.75		
				lim. inf 70%:				177.63		
				lim. sup 130%:				329.88		
				fontes expurgadas:				0		
				Média Saneada:				253.75		
				Desvio Padrão:				17.655		
				Intervalo de Confiança:				0		
				T de Student:				0		
Intervalo de Confiança:				Limite Inferior:		239.18				
				Limite Superior:		268.31				
FAIXA DE ARBITRAMENTO										
Endereço do Imóvel avaliando: Rua Luiz C. Prestes, S/N, Área Verde 6, Vila Socialista								851.55m²		
Valor Mínimo:				239.18		R\$		203,672.85		
Valor Médio:				253.75		R\$		216,079.88		
Valor Máximo:				268.31		R\$		228,478.40		

Adotamos o valor de **R\$ 216.079,88** (duzentos e dezesseis mil setenta e nove reais e oitenta e oito centavos) como o mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao terreno objeto da presente avaliação em Muzambinho/MG.



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.

$$VB = S \times P/m^2 \times Kia \times K \text{ adm.} \times BDI$$

VB = Valor da benfeitoria

S = Área construída

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

Kia = 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, há benfeitorias de valores específicos que seguem uma metodologia de cálculo individualizada e resultando em um valor, que poderiam ser considerados na presente avaliação, como verba.

Vedações e Cercamento do Perímetro

Muros de Divisa (Lateral esquerda e fundos) = R\$ 25.000,00



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUBB), calculados de acordo com a Lei Federal 4.591, de 16/11/2004 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e não correspondentes ao mês de Agosto/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 orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não compatíveis com a anterior, com a designação de CUB2006.

A formação destes custos unitários básicos não foram considerados os 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, subterráneos, paredes-dflegma, brases, recalçamento de terra (terras elevadas); equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, iluminação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não especificado), controlares construídos, obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esportes), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - queda d'água), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

em R\$ por m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.568,94	R-1	2.833,83	R-1	3.531,85
RP-4	2.243,69	RP-4	2.697,94	R-8	2.877,95
R-8	2.123,11	R-8	2.347,11	R-16	2.980,96
RP-8	1.834,82	R-16	2.275,70		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.716,63	CAL-8	2.945,87
CSL-8	2.506,96	CSL-8	2.545,42
CSL-16	3.079,48	CSL-16	3.368,76

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

RP1Q	2.428,91
GI	1.245,41

Numero Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2025)

Numero Índice	349,267 (Base Fixa/2007 = 100)
Variação Global	0,08%



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO II

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS





**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO

Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-000

35 3571-1188

Muzambinho – Minas Gerais



15 de set. de 2025 14:28:03
S21° 21,964, W46° 30,783
Altitude:1009.0msnm

Foto 01: Frente, para a Rua Luiz Carlos Prestes, do Lote avaliando.



15 de set. de 2025 14:28:15
S21° 21,966, W46° 30,778
Altitude:1011.0msnm

Foto 02: Frente, para a Rua Luiz Carlos Prestes, do Lote avaliando.



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais



Foto 03: Frente e lateral esquerda do Lote avaliando.



Foto 04: Frente, para a Rua Luiz Carlos Prestes, do Lote avaliando.



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho – Minas Gerais



Foto 05: Frente e lateral direita do Lote avaliando.



Foto 06: Lateral direita e fundos do Lote avaliando.



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho – Minas Gerais



Foto 07: Fundo do Lote avaliando.



Foto 08: Fundo e lateral esquerda do Lote avaliando.



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho – Minas Gerais



CERTIDÃO

LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS CNM. 059741.2.0015255-06

matrícula	folha	Outro
15.255	001	Muzambinho, 31 de Outubro de 2.001.

ÁREA VERDE 06, faz frente com Rua Luiz Carlos Prestes s/nº medindo 95,01 m, lado direito confrontando com o Antônio Custódio medindo 45,00 m, lado esquerdo confrontando com lote 15 da quadra 11 medindo 28,62 m e aos fundos com 90,15 m, perfazendo com a descrição uma área de 3.389,02 m². **ORIGEM:** (LOTEAMENTO DA VILA SOCIALISTA) - Transcrita no livro 02, fls. 1 R. 1 da matrícula 10.778 em 05 de Julho de 1.993. Imóvel desmembrado conforme requerimento datado de 22 de Outubro de 2.001, acompanhado do memorial descritivo, datado de 22-10-2.001, assinado pela Diretora do Departamento de Engenharia e Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade, Dra. Milene Abdala Antinon CREA-MG- 68.281 e pelo Prefeito Municipal Dr. Sérgio Arlindo Centivolo Paoliello. **PROPRIETARIA** PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO CGC. Nº 18.668.624/0001-47, com sede nesta cidade na Praça de Alcântara Magalhães s/nº. O referido é verdade do que dou fé, Muzambinho, 31 de Outubro de 2.001. O Oficial *Delio Marcos Teixeira*

AV.01 M- 15.255:- Procedeu-se a averbação nos termos do requerimento datado de 08 de Julho de 2004 feito ao titular deste Cartório pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO**, acima qualificada, a qual juntou uma Certidão de Construção para fins de Averbação, datado de 08 de Julho de 2004, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, bem como uma Certidão Negativa de Débito - CND, de nº 044352004-11001030, expedida pelo INSS, datada de 25 de Junho de 2004, para constar a construção de um imóvel padrão (CRECHE) com um pavimento situado a Rua Luiz Carlos Prestes, nº 246 - Vila Socialista em Muzambinho, com a área construída de **299,83 metros quadrados**, no valor de R\$128.605,61. O referido é verdade do que dou fé, Muzambinho, 13 de Julho 2004. O oficial *Delio Marcos Teixeira*

EM BRANCO

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 e reprodução fiel da matrícula **15.255** 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: JKW59712. Código segurança: 6007905223975754. Ato: 8401. Quant. Ato: 1. Emol: R\$ 26,97. RPI: R\$ 2,03. TEF: R\$ 10,25. ISSQN: R\$ 0,81. Total: R\$ 40,06. *Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br/>



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 20 de outubro de 2025.

- ☐ Humberto Gomes do Amaral - Titular
- ☐ Romise Q. Monteiro do Amaral - Of. Substituta
- ☒ Iracema de O. V. Machado - Substituta
- ☐ Daniele Vasconcelos Bastos - Escrevente III



Esta certidão contém 02 lauda(s)



PREFEITURA
DE MUZAMBINHO
Uma cidade feita para todos!

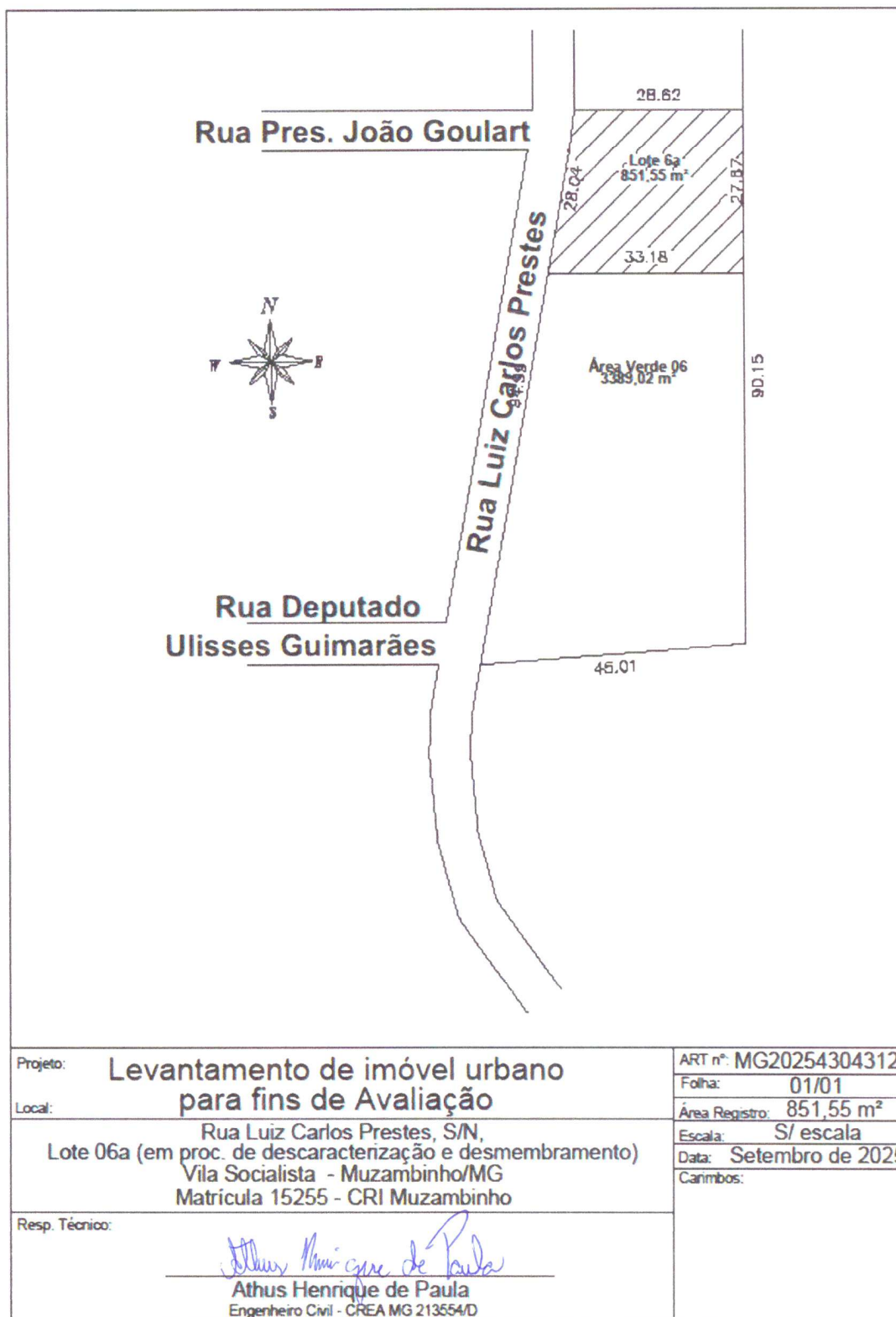
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO V
PLANTA / CROQUI DO IMÓVEL



**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-
000
35 3571-1188
Muzambinho – Minas Gerais





**PREFEITURA
DE MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO

Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 – CEP 37890-000

35 3571-1188

Muzambinho – Minas Gerais



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 05/2025

Endereço do imóvel: Rua Dário Guilherme, Lote 01, Quadra V

Bairro: Loteamento Parque da Colina

Muzambinho/MG



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 05/2025

Muzambinho, 12 de setembro de 2025.

Endereço do imóvel: Rua Dário Guilherme, S/N, Lote 01, Quadra V, Loteamento Parque da Colina		
Cidade: Muzambinho	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Calcular o Valor Venal do Imóvel		
Finalidade da avaliação: Permuta de imóvel		
Solicitante e/ou interessado: Município de Muzambinho/MG		
Proprietário: Mitra Diocesana de Guaxupé, CNPJ nº 20.775.128/0055-27		
Tipo do imóvel: Lote urbano, vago		
Área do imóvel: 776,80 m ²		
Área do terreno: 776,80 m ² (conforme Mat. 22581);		Área construída: -
Metodologia: Método Comparativo de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação		
Pressupostos e ressalvas: Para os cálculos, utilizou-se amostras em localizações próximas à do lote avaliando, com os valores atuais.		
Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 187.371,93		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 294.780,06
Valor adotado na avaliação R\$ 241.079,88 (duzentos e quarenta e um mil setenta e nove reais e oitenta 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 05/2025

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 Dário Guilherme, S/N, Lote 01, Quadra V, Loteamento Parque da Colina, 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

Mitra Diocesana de Guaxupé, conforme registro **R-2-22581**, 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 Dário Guilherme, S/N, Lote 01, Quadra V, Loteamento Parque da Colina, 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 12 de setembro 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 Dário Guilherme, S/N, Lote 01, Quadra V, Loteamento Parque da Colina, Município de Muzambinho/MG.

Coordenadas:

Latitude: **-21.361896**

Longitude: **-46.511005**

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela

Rua Dário Guilherme (Loteamento Parque da Colina) e pela Rua Presidente Vargas (Vila Socialista).

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo predominantemente homogêneo de inclinações suaves. 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, vago e desocupado de qualquer infraestrutura ou equipamento. A área possui área, medida e confrontações, conforme Mat. 22581 e “Levantamento Arquitetônico” apresentado.

6.4.1 – Terreno

Área de **776,80 m²**, situada nesta cidade, no Loteamento Parque da Colina, vago e desocupado de qualquer infraestrutura ou equipamento; em formato retangular, com frente irregular (em arco), fazendo frente com a Rua Dário Guilherme, e confronta, em suas outras confrontações (laterais direita e esquerda, e fundos) com a Área Verde 8; não havendo muros em nenhuma das divisas, plano.

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 próximo à ZPA (Zona Preferencial de Adensamento); estando, portanto, em local planejado, logo, regular.

Inscrição Cadastral de IPTU: 01.40.022.0001.0000



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

Não há presença de vedações e cercamentos.

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, existindo-se, 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as 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, 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%

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	776,80	187.371,93	241.079,88	294.780,06



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	776,80	187.371,93	241.079,88	294.780,06
Edificações/ Benfeitorias	-			
TOTAL		187.371,93	241.079,88	294.780,06

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\$ 241.079,88** (duzentos e quarenta e um mil setenta e nove reais e oitenta 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, 10 de novembro de 2025.

Athus Henrique de Paula
Engenheiro Civil
CREA MG 213554/D
(ART nº MG2025-)

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
E MUZAMBINHO**
Uma cidade feita para todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO

Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-000

35 3571-1188

Muzambinho - Minas Gerais

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO



1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

nº	Fonte	Contato	Características	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
1	Setor de ITBi do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'O', Lote 34 – Lot. Parque da Colina).	258,90	70.000,00	R\$ 270,37
2	Setor de ITBi do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'O', Lote 33 – Lot. Parque da Colina).	258,90	67.500,00	R\$ 260,72
3	Setor de ITBi do Município	Departamento de Tributos do Município	Lote vago (Quadra 'Q', Lote 02 – Lot. Parque da Colina).	336,20	80.000,00	R\$ 237,95
4	JS Imóveis – Assessoria Imobiliária	(https://www.jsimoveis-mg.com.br/239/imoveis/venda-area-parque-da-colina-muzambinho-mg)	Lote vago (Quadra 'I', Lote 11 – Lot. Parque da Colina).	250,00	110.000,00	R\$ 440,00
5	JS Imóveis – Assessoria Imobiliária	(https://www.jsimoveis-mg.com.br/239/imoveis/venda-area-parque-da-colina-muzambinho-mg)	Lote vago (Quadra 'I', Lote 12 – Lot. Parque da Colina).	256,00	110.000,00	R\$ 429,69

*Valores atualizados, segundo INCC.



Pça. Pedro de Alcântara Magalhães, nº253 - CEP 37890-000

35 3571-1188

Muzambinho - Minas Gerais

Foram adotados os seguintes 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.

[illegible]

Adotamos o valor de **R\$ 241.079,88** (duzentos e quarenta e um mil setenta e nove reais e oitenta e oito centavos) como o mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao terreno objeto da presente avaliação em Muzambinho/MG.

A



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, não há benfeitorias de valores específicos que seguem uma metodologia de cálculo individualizada e resultando em um valor, que poderiam ser considerados na presente avaliação, como verba.

Vedações e Cercamento do Perímetro

Observa-se que não há presença de vedações nas divisas do lote.



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



[NBR 12.721.2006 - CUB 2006] - Agosto/2025

Os valores básicos referentes aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 19/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721.2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2025. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721.2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não compatíveis com a anterior, com a denominação de CUB/2007.

"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-d'água, brases, revestimento de cerâmica, elevadores, equipamentos e instalações, tais como fogões, esquadros, bombas de recalque, iluminação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não considerado como área construída), obras e serviços complementares, urbanização, recreação (pavões, campos de esporte), esquadramento, instalação e regulamentação do condomínio e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II). Impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projeto especial, remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$ m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.368,34	R-1	2.833,83	R-1	3.531,85
PT-4	2.243,69	PT-4	2.697,94	R-8	2.877,95
R-8	2.125,11	R-8	2.347,11	R-16	2.980,56
PT-5	1.634,52	R-16	2.275,70		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.716,63	CAL-8	2.945,67
CSL-8	2.506,56	CSL-8	2.545,42
CSL-16	3.079,48	CSL-16	3.508,76

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

RPIQ	2.476,91
GI	1.245,41

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2025)

Número Índice: 349,267 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,08%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 05/09/2025 15:47



ANEXO II

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS





ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01: Esquina entre Rua Benjamin Rondinelli e Rua Abrão Abdala.



Foto 02: Lateral direita do imóvel (Rua Abrão Abdala).



Foto 03: Lateral direita do imóvel (Rua Abrão Abdala).



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



CERTIDÃO

CNM: 059741.2.0022581.47

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Humberto Gomes do Amaral
Oficial Registrador



matrícula
22581

folha
1

22581 - 27/04/2015 - Protocolo: 100401 - 20/02/2015

Um terreno urbano de forma irregular para uso residencial ou comercial com a área de 776,80m², situado na Rua 07, lado ímpar, constituído pelo Lote 01 da Quadra V do Loteamento Parque da Colina, Muzambinho/MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 24,36m em arco de frente para a Rua 07; 31,20m do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a via pública, confrontando com a Área Verde 08; 31,20m do lado direito confrontando com a Área Verde 08; 23,48m de fundos confrontando com Área Verde 08. **REGISTRO ANTERIOR** Livro 02, Fls. 01v, R.03 da M-20.244 em 27/04/2015 (Loteamento). **PROPRIETARIA** EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PAVIDEZ LOTEADORA - PARQUE DA COLINA SPE LTDA, CNPJ nº 17.042.388/0001-96, sediada na Rua Tiradentes nº 289, Sala 01, Centro, Muzambinho/MG. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 15,40. Recomepe: R\$ 0,92. TEF: R\$ 5,13. Valor Final ao Usuário: R\$ 21,45. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-1-22581 - 27/04/2015 - Protocolo: 100401 - 20/02/2015

Nos termos do Decreto nº 1.963 de 14/10/2014 e os Decretos de Retificação nº 1.979 de 19/11/2014 e nº 2.008 de 04/02/2015 que aprovaram o Loteamento Parque da Colina, Muzambinho/MG, restou estabelecido que os proprietários do empreendimento, bem como os futuros adquirentes dos Lotes, ficam **proibidos de fazer ou permitir a subdivisão dos mesmos** e que os lotes residenciais se destinam exclusivamente a **moradia unifamiliar**. Ato: 4134, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recomepe: R\$ 0,73. TEF: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. O Oficial, *[Assinatura]*

R-2-22581 - 08/01/2016 - Protocolo: 103536 - 23/12/2015

Nos termos da Escritura Pública de Doação datada de 18/12/2015, lavrada no 2º Serviço de Notas de Muzambinho/MG, Livro nº 82-N, Fls. 020, a **DOADORA**, EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PAVIDEZ LOTEADORA - PARQUE DA COLINA SPE LTDA, retro qualificada, representada neste ato por Eloiário Maciel Tavares, CPF nº 605.012.786-72 e Berenice Romano Carvalho Lancini, CPF nº 622.916.966-53, **doa** o imóvel constante da presente matrícula para a **DONATÁRIA**, MITRA DIOCESANA DE GUAXUPE, CNPJ nº 20.775.128/0055-27, sediada na Avenida Américo Luz nº 548, Centro, Muzambinho/MG, sendo representada por Dom José Lanza Neto, CPF nº 952.322.308-91, pelo valor de R\$ 57.000,00. **CONDIÇÃO** a constante da **Av.01** Isento de ITCD. Informado o código hash. Emitida a DOI. Inexistência de inscrição imobiliária. Ato: 4516, quant. Ato: 1. Emol: R\$ 823,90. RPE: R\$ 49,43. ITJ: R\$ 336,52. Total: R\$ 1.209,85. O Oficial, *[Assinatura]*

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 nº **22.581** 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: JKW64610. Código segurança: 1758041242299982. Ato: 8401. Quant. Ato: 1. Emol: R\$ 26,97. RPE: R\$ 2,03. TEE: R\$ 10,25. ISSQN: R\$ 0,81. Total: R\$ 40,06. *Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br/>.



Prazo de validade: 30 dias
Muzambinho, 06 de novembro de 2025.

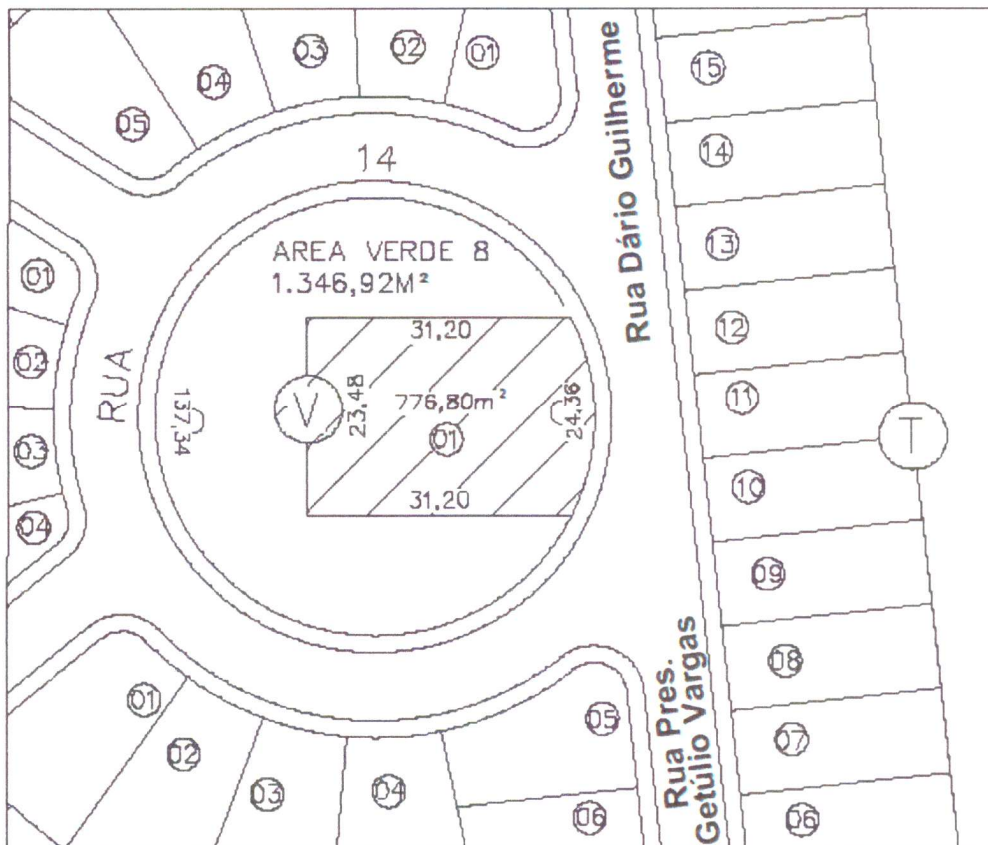
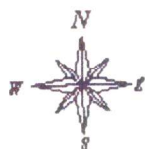
- ☒ Humberto Gomes do Amaral - Titular
- ☒ Romise Q. Monteiro do Amaral - Of. Substituta
- ☒ Iracema de O. V. Machado - Substituta
- ☒ Daniele Vasconcelos Bastos - Escrevente III

Esta certidão contém 02 folha(s).

EM BRANCO



ANEXO V
PLANTA / CROQUI DO IMÓVEL



Projeto:	Levantamento de imóvel urbano para fins de Avaliação	ART nº: MG20254304312
		Folha: 01/01
Local:	Rua Dário Guilherme, S/N, Lote 01, Quadra "V" Lot. Parque da Colina - Muzambinho/MG Matrícula 22581 - CRI Muzambinho	Área Registro: 776,80 m²
		Escala: S/ escala
		Data: Setembro de 2025
		Carimbos:
Resp. Técnico:	 Athus Henrique de Paula Engenheiro Civil - CREA MG 213554/D	



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254304312

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**

PRAÇA PEDRO DE ALCÂNTARA MAGALHÃES

Complemento:

Cidade: **MUZAMBINHO**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **18.668.624/0001-47**

Nº: **253**

CEP: **37890000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **22/09/2025**

Valor: **R\$ 500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Órgão Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DÁRIO GUILHERME (LOTE 01M QUADRA 'V'); RUA LUIZ CARLOS PRESTES (LOTE 6A)

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **LOT. PARQUE DA COLINA; VILA SOCIALISTA**

Cidade: **MUZAMBINHO**

UF: **MG**

CEP: **37890000**

Data de Início: **22/09/2025**

Previsão de término: **24/10/2025**

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		
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	2,00	un
67 - Levantamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	2,00	un

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

5. Observações

TRATA-SE DE EMISSÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO (Nº 05/2025 E Nº 06/2025) DE LOTES URBANOS, PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO E À MITRA DIOCESANA DE GUAXUPÉ, PARA FINS DE POSSÍVEL PERMUTA.

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/lged/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 de 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, 10 de Novembro de 2025

Local

data

Athus Henrique de Paula
ATHUS HENRIQUE DE PAULA - CPF: 103.886.676-64

MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO - CNPJ: 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.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: y3YDx
 Impresso em: 07/10/2025 às 19:46:12 por: ip: 187.109.179.202

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

atendimento@crea-mg.org.br
 Fax:





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254304312

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **02/10/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8609320901**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: y3YDx
Impresso em: 07/10/2025 às 19:46:13 por: , ip: 187.109.179.202

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

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



Alma Henrique de Paula



PREFEITURA DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

OF/GAB/327/2025

Em 10 de novembro 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 “Autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à desafetação parcial e descaracterização de área verde de domínio público, sua permuta por imóvel particular e a afetação deste como área verde, e dá outras providencias.”

Atenciosamente,

Paulo Sérgio Magalhães
Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL
DE MUZAMBINHO-MG
PROTOCOLO
DOCUMENTO RECEBIDO
ÀS 15:54 HORAS,
NO DIA 10/11/25