PREFEITURA MUNICIPAL DE TABULEIRO
**ESTADO DE MINAS GERAIS**
Praça Alzira Morais Prata, 66 – Centro – CEP: 36.165-000
TELEFAX (32) 3253-1117 / 3253-1235
e-mail: administracao@tabuleiro.mg.gov.br
CNPJ 17.744.798/0001-89

Tabuleiro-MG, 24 de Outubro de 2022.

Ofício nº: 196/2022
Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei.

Exmo. Sr Presidente,

Sirvo-me do presente para, encaminhar a esta casa legislativa o projeto de lei que **"AUTORIZA O MUNICÍPIO DE TABULEIRO A ADQUIRIR, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.",** solicitando aprovação com regime de urgência especial do referido Projeto, nos termos do REGIMENTO INTERNO.

Sem mais, aproveito o ensejo para renovar os protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

Ailton Sérgio Moreira Ferraz
Prefeito

057/2022
24/10/22 - 15:58:11

**EXMO. SR.**
**FRANCISCO GUILHERME MOREIRA FERRAZ**
**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE TABULEIRO-MG.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE TABULEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Alzira Morais Prata, 66 – Centro – CEP: 36.165-000
TELEFAX (32) 3253-1117 / 3253-1235
e-mail: administracao@tabuleiro.mg.gov.br
CNPJ 17.744.798/0001-89

**Mensagem 036/2022**

Senhor Presidente,

Submeto à elevada consideração desta EGRÉGIA CÂMARA, o presente projeto de lei que visa a autorização para o Poder Executivo municipal proceder a aquisição de um terreno situado na zona urbana da cidade de Tabuleiro-MG, na Rua do Comércio, nº 650, centro, e dá outras providências.

Tal aquisição revela-se necessária, uma vez que estratégica para o implemento de políticas públicas no Município, especialmente por ser um lote urbano com grandes dimensões e devido a sua localização ser no centro da cidade, distante apenas 280 metros da Praça José Coronel Floriano.

Entre as demandas pendentes de solução pela Administração, destaca-se, em primeiro lugar, o atendimento ao Plano Nacional de Educação, que estabelece que, até o ano de 2024, os municípios deverão ofertar vagas em creches para crianças com até 3 anos e 11 meses de idade, edificação esta ainda inexistente no âmbito do município, a qual deverá ser construída. Noutro plano, chama a atenção a ausência de um local apropriado para a realização de eventos de grande porte, como a Exposição Agropecuária municipal.

Os casos supra exemplificados são geradores de um verdadeiro impasse, principalmente diante da falta de espaço adequado para sua implementação, seja no aspecto de área, seja na localização geográfica.

Neste ínterim, após a aquisição do mencionado terreno, o Município poderá criar infraestrutura e, então, passará a ter um local que atenda às exigências do Ministério da Educação para a realização da mencionada obra e ainda contará com um amplo espaço, anexo a quadra poliesportiva, situada na Rua Américo Morais de Andrade, local onde, atualmente, são realizados os grandes eventos, que recebem maior público.

Imperioso consignar que estes são apenas exemplos de como o terreno poderá ser bem aproveitado pelo Município, sendo certo que tais menções tem caráter meramente ilustrativo de como o terreno poderá ser muito útil, sendo sua aquisição estratégica para a Administração.

A título de esclarecimento, o imóvel é descrito por 01 (um) lote de terreno com área de 14.000,00m² (quatorze mil metros quadrados), situado na zona urbana da cidade de Tabuleiro-MG, na Rua do Comércio, nº 650, com as seguintes medidas e confrontações: 21,00m de frente, confrontando com a Rua do Comércio; 71,30m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com área pertencente a Silvio Vieira da Silva; 140,00m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Sebastião Campos de Faria; 89,00m + 32,00m + 25,50m quebrados nos fundos e do lado direito de quem olha da rua, totalizando 146,50m, confrontando com o Córrego da Onça e Antônio Rodrigues Soares; 20,00m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente à Cooperativa Central dos Produtores de Leite; 105,50m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Último Xavier Gonçalves; 35,30m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Alice Rocha de Paiva; 12,00m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a Área 2; 12,00m + 55,00m quebrados do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Marcílio Júlio Mota, nos exatos termos constantes do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Pomba-MG, registrado sob a matrícula de nº 7752, no Livro 2-RG.

Seus proprietários são os herdeiros de MARCÍLIO JULIO MOTA, a saber, BIANCA MOTTA REIS, MYRNA MOTTA MARTINS, BRUNO MOTTA REIS e sua esposa ALINE ELERATI SCHMIDT, FERNANDO MOTTA MARTINS e BRENDA MOTTA REIS, os quais já firmaram, com o Município de Tabuleiro, um documento denominado PROTOCOLO DE INTENÇÕES (doc. anexo), em que restou consignada as vontades recíprocas de promover a compra e venda do imóvel referenciado, consoante as cláusulas e condições nele acertadas.

Através do mencionado instrumento, as partes pactuaram que o valor total do negócio será de R$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), a ser pago por intermédio de uma entrada, no valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), e o restante, cujo saldo residual é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 41.666,66 (quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) cada. Imperioso destacar que todos os valores acima mencionados serão corrigidos, a partir da data da referida avença, até a data de

efetivo pagamento, pelo índice do INPC-IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), de forma a se preservar o potencial aquisitivo da moeda.

A vantagem da aquisição revela-se flagrantemente demonstrada no laudo de avaliação elaborado pelo engenheiro do município (doc. anexo), que apurou que um terreno com as mesmas características como o referenciado neste projeto, tem como valor médio, considerando aquilo que costumeiramente é aplicado no mercado no âmbito do município, a avaliação de aproximadamente R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Outrossim, não há na região outro imóvel que atenda tão bem as necessidades da Administração.

Feitas estas considerações, determinante destacar ainda que tal medida se faz necessária uma vez que, conforme se depreende da Lei Orgânica Municipal, especialmente o preceituado no art. 14, a aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

A prévia avaliação já fora atendida, consoante o documento anexado. Sendo assim, imperiosa é a aprovação do projeto, com a consequente autorização legislativa para a consecução da transação imobiliária.

Isto posto, solicito dignem-se Vossas Excelências a aprovar a presente proposição, como medida de sabedoria, afinidade com as causas da nossa comunidade e flagrante demonstração de boa-fé e espírito público, pois, como de hábito, estarão compartilhando com o Executivo importantes providências na solução dos problemas da administração.

Por fim, informo que já fora aprovada nesta Casa Legislativa a Lei Municipal nº 884/2022, que autoriza a abertura de crédito especial para a execução da despesa referenciada neste novo projeto de lei que segue em anexo.

Diante da relevância da proposição, solicitamos aos Ilustres Edis sua aprovação.

Atenciosamente,

Tabuleiro-MG, 24 de Outubro de 2022.

Ailton Sérgio Moreira Ferraz
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE TABULEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Alzira Morais Prata, 66 – Centro – CEP: 36.165-000
TELEFAX (32) 3253-1117 / 3253-1235
e-mail: administracao@tabuleiro.mg.gov.br
CNPJ 17.744.798/0001-89

**PROJETO DE LEI Nº 048 /2022**

**"AUTORIZA O MUNICÍPIO DE TABULEIRO A ADQUIRIR, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

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

**Art. 1º.** Fica autorizado o Município de Tabuleiro a proceder a aquisição, através de contrato de compra e venda, do imóvel definido por 01 (um) lote de terreno com área de 14.000,00m² (quatorze mil metros quadrados), situado na zona urbana da cidade de Tabuleiro-MG, na Rua do Comércio, nº 650, com as seguintes medidas e confrontações: 21,00m de frente, confrontando com a Rua do Comércio; 71,30m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com área pertencente a Silvio Vieira da Silva; 140,00m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Sebastião Campos de Faria; 89,00m + 32,00m + 25,50m quebrados nos fundos e do lado direito de quem olha da rua, totalizando 146,50m, confrontando com o Córrego da Onça e Antônio Rodrigues Soares; 20,00m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente à Cooperativa Central dos Produtores de Leite; 105,50m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Último Xavier Gonçalves; 35,30m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Alice Rocha de Paiva; 12,00m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a Área 2; 12,00m + 55,00m quebrados do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Marcílio Júlio Mota, nos exatos termos constantes do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Pomba-MG, registrado sob a matrícula de nº 7752, no Livro 2-RG.

**Art. 2º**. O valor total do negócio referido no artigo anterior será de R$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), a ser pago por intermédio de uma entrada, no valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), e o restante, cujo saldo residual é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 41.666,66 (quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) cada.

Parágrafo único. Todos os valores acima mencionados serão corrigidos a partir da data da celebração do Protocolo de Intenções, documento anexo e parte indissociável a esta Lei, ou seja, a partir de 12 de agosto de 2022, até a data de efetivo pagamento pelo índice do INPC-IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), de forma a se preservar o potencial aquisitivo da moeda.

**Art. 3º.** É condição para a operacionalização da transação de compra e venda que o imóvel mencionado se encontre livre, desembaraçado e regularizado, na forma da lei, bem como que os proprietários disponibilizem toda a documentação hábil e competente para a consolidação do negócio.

Parágrafo único. Todas as condições do negócio são aquelas referenciadas no Protocolo de Intenções firmado com os proprietários do imóvel na data de 12 de agosto de 2022, de observância obrigatória, sendo o referido instrumento parte integrante e indissociável desta lei.

**Art. 4º.** As despesas previstas nesta lei correrão a conta de dotação orçamentária prevista no exercício financeiro vigente.

**Art.5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Tabuleiro-MG, 24 de Outubro de 2022.

Ailton Sérgio Moreira Ferraz
Prefeito

VALDIVINO ENGENHARIA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Prefeitura Municipal de Tabuleiro - MG*

DOC.: 020022022

VALDIVINO ENGENHARIA

ÍNDICE

1 – INTERESSADO:..... 3

2 – OBJETIVO: ..... 3

3 – PROPRIETÁRIO: ..... 3

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:..... 4

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO..... 6

6 – METODOLOGIA UTILIZADA ..... 8

7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ..... 9

8 - GRAU DE PRECISÃO..... 12

9 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO ..... 12

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO ..... 13

11 – CONCLUSÃO: ..... 14

ANEXOS:

Anexo I – Pesquisa do valor de mercado local

Anexo II – Certidão do imóvel

Anexo III – Relatório fotográfico do imóvel avaliado



Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG
CNPJ: 30.491.603/0001-02
www.valdivinoengenharia.com.br
(32) 99951-4766

# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02/2022

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Tabuleiro, delegou-se ao Engenheiro- Civil, Leandro de Oliveira Valdivino, registrado no CREA MG sob o nº 141.825/D, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel situado na Rua do Comércio, nº 650, Município de Tabuleiro/MG. A visita técnica foi realizada no dia 26 de julho de 2022.

## 1 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Tabuleiro, Rua Farmacêutico Antônio da Mota Marinho, 285-403, CEP: 36165-000, Tabuleiro/MG - Fone: (32) 3253-1117 – Email: administracao@tabuleiro.mg.gov.br.

## 2 – OBJETIVO:

Determinar o valor justo de mercado para venda do imóvel, considerando a realidade do mercado local.

## 3 – PROPRIETÁRIO:

Marcílio Júlio Motta, inscrito no CPF sob o nº: 124.941.196-34, conforme certidão em anexo.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

## 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Recebemos da Prefeitura Municipal de Tabuleiro, proposta de aquisição do imóvel, com a finalidade de realizar a avalição do mesmo, objetivando subsidiar o referido processo de aquisição através de Compra e Venda, com autorização Legislativa.

A aquisição deste imóvel é estratégica para o Município, por ser um lote urbano com grandes dimensões e por sua localização, muito próximo ao centro da cidade, estando a apenas 280 metros da Praça José Coronel Floriano.

O Município possui algumas demandas a serem resolvidas e a falta de espaço adequado e localização próxima a região central tem sido dificultadores a solução destas. Podemos citar entre muitas demandas, as principais que são:

A. Atender ao Plano Nacional de Educação, que estabelece que até o ano de 2024 os Municípios deverão ofertar vagas em creches para crianças com até 3 anos e 11 meses. Após aquisição do terreno, o Município poderia criar infraestrutura e então passar a ter um local que atenda às exigências do Ministério da Educação, para esta obra;
B. As exposições Agropecuárias e festas de maior porte hoje acontecem na quadra poliesportiva situada na Rua Américo Morais de Andrade, e o espaço não tem sido o suficiente para estes eventos. Com a aquisição do terreno em questão, haverá condições de criar um espaço mais adequado para a realização de eventos de maior porte.



Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG
CNPJ: 30.491.603/0001-02
www.valdivinoengenharia.com.br
(32) 99951-4766

Estes são apenas exemplos de como o terreno poderá ser bem aproveitado pelo Município. Estas menções não tem a intenção de firmar promessas, mas apenas ilustrar como o terreno poderá ser muito útil ao Município, como sua aquisição é estratégica a Tabuleiro.

A Prefeitura Municipal de Tabuleiro – MG, ao comprar este imóvel, pretende realizar a integração do novo terreno ao terreno onde hoje está construída uma quadra poliesportiva, local onde são realizados os eventos de maior porte, através dos fundos dos dois imóveis, que possuem um trecho de confrontação. Desta forma, o novo terreno terá entrada através da Rua do Comércio e saída através da Rua Américo Morais de Andrade, facilitando a criação de uma nova via, se este for o interesse da Administração. Na imagem abaixo podemos visualizar esta integração.




Figura 1 – Croqui com o terreno de propriedade do Município juntamente com o terreno a ser comprado.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

Utilizamos também como referências no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

## 5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1- Localização

Rua do Comércio, n° 650, Município de Tabuleiro/MG. Coordenadas geográficas, em sua entrada: Latitude: 21°21'41" S - Longitude: 43°14'54" O.




Figura 2 – Imagem aérea do imóvel (Google Earth)



Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG
CNPJ: 30.491.603/0001-02
www.valdivinoengenharia.com.br
(32) 99951-4766

## 5.2 – Acesso

O acesso ao imóvel avaliado se dá através da Rua do Comércio, por via urbana pavimentada.

## 5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliado, é área urbana, dotada de toda infraestrutura, com rede de esgoto e concessionárias de fornecimento de água e energia elétrica, bem como serviços particulares de telefonia, canais a cabo, internet, entre outros. Em sua parte frontal, faz limite com a Rua do Comércio, na lateral esquerda faz limite com imóveis de particulares, lateral direito faz limite com imóveis de particulares e ao fundo faz limite com um córrego. A região possui considerável fluxo de veículos, sendo acesso ao bairro Lajinha e a zona rural, como por exemplo a Comunidade do Passa Cinco. O relevo da região é plano.

## 5.4- Descrição do imóvel avaliado

Trata-se de um terreno que atualmente é usado como pastagem e abriga criação de gado. Em sua terça parte frontal, possuí um muro construído em alvenaria, com uma porteira de madeira. Junto ao muro, existe um curral de réguas de madeira. Após este muro, existe uma área cercada com arames farpados, que protege uma plantação de capim. O restante do imóvel é composto por grama/pastagem rasteira. O terreno possui um pequeno declive, partindo da rua em que está sua entrada até o muro já mencionado. Após o muro, sua maior parte é nivelada,



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

possuindo alguns pontos baixos ("buracos") do seu lado direito, referência esta, para quem está entrando no lote. Em sua parte final, dos fundos, existe um declive até encontrar com o córrego. O terreno possui 14.000,00 m², conforme Certidão do imóvel.

## 6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do valor de venda, procedemos a pesquisas junto ao mercado local e imóveis com características semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor de mercado de aquisição, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do *Método Comparativo Direto de CUSTOS*, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "*... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método* Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será 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.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

### 6.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o valor de mercado 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.

### 6.2 - 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 14653-1: *"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".*

## 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

| TEM | DESCRIÇÃO | GRAU | | |
|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I |
| | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 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 |
| | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 * |
| * 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. | | | | |

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – item 9.2.2 – ABNT 14653-2

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 1.

Neste trabalho foram contabilizados 04 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

| 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 |

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação n caso de utilização de tratamento por fatores – item 9.2.2.2 – ANBT NBR 14653-2

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, este trabalho alcança 04 pontos, onde são atendidas as exigências da norma no grau I todos os itens atendem a exigência da norma no grau I, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no GRAU I.



Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG
CNPJ: 30.491.603/0001-02
www.valdivinoengenharia.com.br
(32) 99951-4766

## 8 - GRAU DE PRECISÃO

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

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – item 9.2.3 – ANBT NBR 14653-2

Considerando os parâmetros especificados na tabela 3 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau I**.

## 9 - 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 avaliado, 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 avaliado.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliado, 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 e topografia*.

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.*

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o grau de fundamentação I, que considera uma amostra de 3 referências.

## 10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 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



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

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, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação.

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 estimativa.

| Item | Área (m²) | Valor mínimo (m²) | Valor Médio (m²) | Valor Máximo (m²) |
|---|---|---|---|---|
| **Terreno** | **14.000,00** | **R$ 11,00** | **R$ 148,70** | **R$ 420,53** |

## 11 – CONCLUSÃO:

Por se tratar de terreno com grandes dimensões, utilizamos todo o valor possível do Campo de Arbítrio para chegarmos ao valor mais próximo do mercado local. De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor venal para aquisição do imóvel em questão é de: **R$ 1.769.530,00 (um milhão, setecentos e sessenta e nove mil, quinhentos e trinta reais)**.



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

O presente laudo de avaliação consta de 27 (vinte e sete) páginas digitadas e numeradas, sendo a 15ª datada e assinada pelo responsável técnico e na última página, datada e assinada pelo representante legal da empresa.

Tabuleiro, 02 de agosto de 2022.

Leandro de Oliveira Valdivino

Engenheiro Civil – CREA MG: 141825/D



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

# Anexo I

## Pesquisa do valor de mercado local



Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG
CNPJ: 30.491.603/0001-02
www.valdivinoengenharia.com.br
(32) 99951-4766

# 1.0 – AVALIAÇÃO

## 1.1 - Pesquisa Mercadológica:

**Lote na Rua Valério Corrêa Neto**

Lote com 3.060,0 m², geometria irregular, parte plano e parte em declive aos fundos, em uma área de "brejo", no Centro, município de Tabuleiro/MG. Contato: Barraca do Nil.

Preço: R$ 165.000,00

Área: 3.060,0 m²

**Preço/m²: R$ 53,92**

**Rua Cel. Oscavo Gonzaga Prata**

Lote na Cel. Oscavo Gonzaga Prata, fonte: Prefeitura de Tabuleiro, setor de Cadastro. Lotes na faixa 7 da "Tabela de Valores de metro quadrado de terreno por localização". Contato: Prefeitura Municipal de Tabuleiro.

Preço: R$ 109,37

Área: 1,00 m²

**Preço/m²: R$ 109,37**



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

**Rua Américo Morais de Andrade**

Lote na Rua do Comércio, geometria irregular, parte plano e parte em declive suave em sua parte frontal, próximo a Igreja do Rosário e posto de atendimento da COPASA, no Centro, município de Tabuleiro/MG. Contato: Dodora.

Preço: R$ 680.000,00

Área: 1.617,00 m²

**Preço/m²: R$ 420,53**

**BR 133**

Lote no Km 11 da BR 133, que liga Tabuleiro a Rio pomba. Lote com geometria regular, parte plano e parte em declive suave em sua parte frontal. Este lote foi adquirido pelo Município, onde será instalado o 1° Distrito Industrial de Tabuleiro. Contato: Prefeitura Municipal de Tabuleiro.

Preço: R$ 330.000,00

Área: 30.000,00 m²

**Preço/m²: R$ 11,00**



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

# Anexo II

## Certidão do imóvel



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO POMBA-MG

*Oficiala: Débora Cristina Pimenta Diniz*

Praça Juscelino Kubitschek, nº. 126, casa 102, Centro, Rio Pomba-MG - CEP 36.180-000

E-mail: registrodeimoveisrp@gmail.com - Tel. (32) 3571-1555

## CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 7752 de 12/05/2005 verifiquei constar:

**7752 - 12/05/2005**

**IMÓVEL:** ÁREA A1 com 14.000,00m² (quatorze mil metros quadrados), situada na zona urbana da cidade de Tabuleiro-MG, na RUA DO COMÉRCIO, nº 650, com as seguintes medidas e confrontações:- 21,00m de frente, confrontando com a Rua do Comércio; 71,30m do lado esquerdo de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Silvio Vieira da Silva; 140,00m do lado esquerdo de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Sebastião Campos de Faria; 89,00m + 32,00m + 25,50m quebrados nos fundos e do lado direito de quem da rua olha, totalizando 146,50m, confrontando com o Córrego da Onça e Antônio Rodrigues Soares; 20,00m do lado direito de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Cooperativa Central dos Produtores de Leite; 105,50m do lado direito de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Ultimo Xavier Gonçalves; 35,30m do lado direito de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Alice Rocha de Paiva; 12,00m do lado direito de quem da rua olha, confrontando com a Área 2; 12,00m + 55,00m quebrados do lado direito de quem da rua olha, confrontando com a área pertencente a Marcílio Júlio Mota. **PROPRIETÁRIO:** MARCÍLIO JÚLIO MOTTA, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 124.941.196-34, residente e domiciliado em Tabuleiro-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** 1-2975, fls. 177, 1.º 2-AS. **Lei 15.424/04 – Tabela 4 – nº 4 – "a"; Emolumentos:** R$9,70. Taxa de **Fiscalização Judiciária:** R$3,05. **Total R$12,75.** A Oficial, (a) Maria Aparecida Caetano Mota.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que dou fé. Rio Pomba, **02 de agosto de 2022**. **A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme arts. 225, par. único, I; 493, §2; 779 caput e 996, I do Provimento Conjunto nº 93/CGJ/2020/MG.**

**Sara Caterine Mendes**
**Escrevente**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Rio Pomba - MG
SELO ELETRÔNICO: EM60469
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 86830787541548Z

Página 1 de 1



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

# Anexo II

## Relatório fotográfico do imóvel avaliado



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**







**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**







**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**







**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**







**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**





**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

Tabuleiro, 02 de agosto de 2022.

Valdivino Engenharia
Leandro de Oliveira Valdivino (RT e Diretor Geral)
RG: 13.084.539 SSP/MG



**Rua Antônio Mota Campos, nº 546 - Santa Isabel – Rio Pomba – MG**
**CNPJ: 30.491.603/0001-02**
**www.valdivinoengenharia.com.br**
**(32) 99951-4766**

DELGADO, SAGIORO & DECNOP
advogados associados

**PROTOCOLO DE INTENÇÕES:**

Por intermédio deste instrumento particular, de um lado, **MUNICÍPIO DE TABULEIRO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 17.744.798/0001-89, com sede na Praça Alzira Moraes Prata, nº 66, centro, Tabuleiro-MG, CEP 36.165-000, neste ato representado pelo Prefeito AILTON SÉRGIO MOREIRA FERRAZ, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e, de outro lado, **ESPÓLIO DE MARCÍLIO JULIO MOTA**, neste ato representado por sua inventariante BIANCA MOTTA REIS, brasileira, solteira, advogada, documento de identidade nº MG-10.923.108 e CPF nº 040.142.616-54, residente e domiciliada na Rua Professor Francisco Faria, nº 320/301, bairro Bairu, Juiz de Fora-MG, CEP 36050-240, bem como os demais herdeiros MYRNA MOTTA MARTINS, brasileira, solteira, representante comercial, documento de identidade nº MG-10.881.267 e CPF nº 041.270.146-44, residente e domiciliada na Avenida Doutor Moacir Siqueira nº 206/103, bairro Jardim do Sol, Juiz de Fora-MG, CEP 36.062-010; BRUNO MOTTA REIS, brasileiro, agente penitenciário, documento de identidade nº MG-12.008.315 e CPF nº 051.824.546-27, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com ALINE ELERATI SCHMIDT, brasileira, funcionária pública, documento de identidade nº MG-10.564.459 e CPF nº 061.451.386-37, ambos residentes e domiciliados na Rua Professor José Spinelli, nº 399, bairro Bairu Juiz de Fora-MG, CEP 36.050-120; FERNANDO MOTTA MARTINS, brasileiro, solteiro, vendedor, documento de identidade nº MG-12.403.526 e CPF nº 065.531.326-58, residente e domiciliado na Rua Angelo Baggio, nº 636, Residencial Bechara III, Ribeirão Claro-PR, CEP 86410-000, e; BRENDA MOTTA REIS, brasileira, divorciada, auxiliar de escritório, documento de identidade nº MG-14.247.154 e CPF 070.102.366-07, residente e domiciliada na Rua Professor José Spinelli, nº 399, bairro Bairu, Juiz de Fora-MG, CEP 36050-120, doravante denominados simplesmente **HERDEIROS**, têm entre si como justo e pactuado os termos estabelecidos nas cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1) O presente protocolo tem por objeto comprometer as partes objetivando a formalização de um negócio jurídico futuro, tendo como objetivo a aquisição, pelo MUNICÍPIO, do bem pertencente ao ESPÓLIO, o qual se encontra representado pelos HERDEIROS, definido por 01 (um) lote de terreno com área de aproximadamente 14.000,00m² (quatorze mil metros quadrados), situado na zona urbana da cidade de Tabuleiro-MG, na Rua do Comércio, nº 650, com as seguintes medidas e confrontações: 21,00m de frente, confrontando com a Rua do Comércio; 71,30m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com área pertencente a Silvio Vieira da Silva; 140,00m do lado esquerdo de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Sebastião Campos de Faria; 89,00m + 32,00m + 25,50m quebrados nos fundos e do lado direito de quem olha da rua, totalizando 146,50m, confrontando com o Córrego da Onça e Antônio Rodrigues Soares; 20,00m do lado direito de quem olha da rua,

p/p. MyrnaMottaMartins



Digitalizado com CamScanner

confrontando com a área pertencente à Cooperativa Central dos Produtores de Leite; 105,50m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Último Xavier Gonçalves; 35,30m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Alice Rocha de Paiva; 12,00m do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a Área 2; 12,00m + 55,00m quebrados do lado direito de quem olha da rua, confrontando com a área pertencente a Marcílio Júlio Mota, nos exatos termos constantes do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Pomba-MG, registrado sob a matrícula de nº 7752, no Livro 2-RG, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame.

1.2) O negócio jurídico a ser firmado cumprirá todos os requisitos previstos pela Lei Orgânica do Município, bem como a Lei Federal nº 8.666/93, obedecendo a todos os ditames, ritos e procedimentos aplicáveis, ficando descartada, desde já, a opção pela desapropriação.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO**

2.1) As partes pactuam que o valor total do negócio será de R$ 1.650.000,00 *(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), a ser pago por intermédio de uma* entrada e o restante de forma parcelada, desde que o imóvel se encontre livre, desembaraçado e regularizado, da seguinte forma:

a) entrada no valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);

b) saldo residual de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 41.666,66 (quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) cada, ficando consignado que a escritura definitiva será outorgada apenas quando da quitação integral do preço estipulado.

2.2) Todos os valores acima mencionados serão corrigidos, a partir da presente data, até a data de efetivo pagamento, pelo índice do IPCA-IBGE, de forma a se preservar o potencial aquisitivo da moeda.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS FORMALIDADES**

3.1) O negócio jurídico ora mencionado será consolidado tão logo todos os trâmites legais sejam cumpridos, cabendo ao MUNICÍPIO, a remessa do respectivo projeto de lei para a Câmara Municipal, no prazo impreterível de até 30 (trinta) dias úteis, a partir da data da assinatura do presente instrumento.

**CLÁUSULA QUARTA - DA RESCISÃO E DA SUCESSÃO**

4.1) O presente ajuste é firmado em caráter preliminar, com prazo de vigência até 30/10/2022, sinalizando a boa-fé e um compromisso futuro a ser firmado por intermédio de cláusulas e condições irrevogáveis e irretratáveis, obrigando as partes e vinculando seus herdeiros e sucessores a todos os seus termos, a qualquer título.

4.2) Esgotado este prazo, sem a consolidação do negócio pretendido, este instrumento perderá a validade, sendo incabível a imputação de responsabilidades para ambas as partes.

**CLÁUSULA QUINTA - DO FORO**

5.1) Os contratantes elegem, para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, o foro da situação do imóvel objeto deste compromisso, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

E, por estarem justos e contratados, assinam, MUNICÍPIO e HERDEIROS, o presente instrumento de 03 (três) páginas numeradas em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas idôneas abaixo nomeadas, as quais a tudo assistiram.

Tabuleiro, 12 de agosto de 2022.

MUNICÍPIO DE TABULEIRO

BIANCA MOTTA REIS

MYRNA MOTTA MARTINS

BRUNO MOTTA REIS

ALINE ELERATI SCHMIDT

P/P. MYRNA MOTTA MARTINS

FERNANDO MOTTA MARTINS

BRENDA MOTTA REIS

TESTEMUNHAS:

_____ _____