



LEI Nº 4339, de 08 de julho de 2025.

Ratifica Protocolo de Intenções firmado entre o Município de Itabirito/MG e a Casa de Repouso Santa Luiza de Marilac, com a finalidade de doação de imóvel público municipal para implantação de nova sede da Instituição e Autoriza o Poder Executivo a doar o imóvel, para o fim que especifica.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam ratificados os termos do Protocolo de Intenções firmado entre o Município de Itabirito e a Casa de Repouso Santa Luiza de Marilac, com a finalidade de doação, do bem imóvel público municipal, para implantação de nova sede da Instituição, conforme documento anexo.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a doar à Casa de Repouso Santa Luiza de Marilac, um imóvel consistente em área institucional com área de 23.635,84m² (vinte e três mil, seiscentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete decímetros quadrados), registrado as fls. 1 do livro nº. 2, do Registro Geral, em 20 de abril de 2010, sob o nº. 1 da matrícula 17.908, no loteamento denominado "Bairro Residencial Caquende", no Município de Itabirito/MG.

Art. 3º - O imóvel doado foi avaliado, conforme documento anexo, no importe de R\$ 876.440,08 (oitocentos e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta reais e oito centavos).

Art. 4º - O imóvel doado será utilizado pelo donatário, exclusivamente, para implantação de uma nova sede da Instituição.

Parágrafo Único - É vedado ao donatário alienar, ceder, locar, transmitir ou vender o imóvel objeto da presente doação a terceiros, sem previa e expressa autorização do Município.

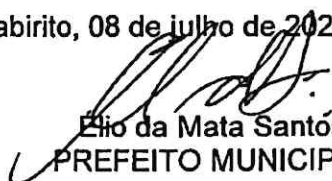
Art. 5º - O imóvel doado reverterá ao patrimônio do Município com todas as suas benfeitorias e sem qualquer direito de indenização se, no prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da publicação desta Lei, não for edificada obra ou benfeitorias nele.

Art. 6º - Todas as despesas com a escritura de doação, inclusive aquelas relativas a emolumentos e registros, serão pagas exclusivamente pela Instituição.

Art. 7º - O instituto da Dispensa de Licitação da doação estabelecida na presente Lei encontra-se prevista na Lei Orgânica Municipal, em seu Art. 89, inciso I, alínea "b", assim como as demais disposições legais pertinentes.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 08 de julho de 2025.


Elio da Mata Santós
PREFEITO MUNICIPAL



PROTOCOLO DE INTENÇÕES

PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ITABIRITO/MG E A
CASA DE REPOUSO SANTA LUIZA DE MARILAC,
PARA FINS DE SINALIZAR A INTENÇÃO DE
DOAÇÃO DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE
NOVA SEDE PARA A INSTITUIÇÃO.

PARTES CELEBRANTES

DE UM LADO:

O **MUNICÍPIO DE ITABIRITO/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.835/0001-54, com sede na Avenida Queiroz Júnior, nº 635, Bairro Praia, Itabirito/MG, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, **Sr. Elio da Mata Santos**, inscrito no CPF sob o nº 505.479.176-00 – doravante denominado **MUNICÍPIO**.

DE OUTRO LADO:

CASA DE REPOUSO SANTA LUIZA DE MARILAC, inscrita no CNPJ sob nº 18.307.827/0001-08, situada na rua Monte Sinai, nº 320, Bairro Centro, Itabirito/MG, neste ato representado por seu presidente, **Sr. José de Oliveira Aguiar**, portador do RG nº 1.392.409 e inscrito no CPF nº 324.764.006-10 – doravante denominada **ENTIDADE BENEFICIÁRIA**.

Resolvem as partes celebrar o presente Protocolo de Intenções, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Elio da Mata Santos
José de Oliveira Aguiar *Monte Sinai* *J. de O.*

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Protocolo de Intenções formaliza a **intenção mútua** das partes em viabilizar a **doação, pelo MUNICÍPIO à ENTIDADE BENEFICIÁRIA**, do bem imóvel público municipal consistente em **área institucional de 23.635,87m² (vinte e três mil, seiscentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete decímetros quadrados)**, registrado às fls. 1 do Livro nº 2, do Registro Geral, em 20 de abril de 2010, sob o nº 1 da Matrícula 17.908, no loteamento denominado **"Bairro Residencial Caquende"**, no Município de Itabirito - doravante denominado **IMÓVEL** - cuja certidão constitui Anexo deste Termo.

1.2. A referida intenção de doação visa possibilitar que a ENTIDADE BENEFICIÁRIA utilize o IMÓVEL para **instalação de uma nova sede própria**, reforçando suas atividades de assistência social a idosos no Município de Itabirito/MG, tendo em vista que o atual estabelecimento precisa ser reformado e, nas condições atuais, não há possibilidade de expansão do imóvel, de forma a atender a demanda de acolhimento de idosos - que, atualmente, é maior que a oferta de vagas na instituição.

1.3. Fica expressamente consignado que este Protocolo **não configura a doação em si**, mas tão somente manifesta a intenção das partes em envidar esforços para que ela se concretize, mediante o cumprimento de todos os requisitos legais e procedimentos administrativos aplicáveis à alienação de bens públicos municipais, em especial os previstos na legislação de regência, na Lei Orgânica Municipal e em outras normativas pertinentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - JUSTIFICATIVA E INTERESSE PÚBLICO

2.1. A presente intenção de doação fundamenta-se no reconhecido **interesse público** em apoiar as atividades desenvolvidas pela ENTIDADE BENEFICIÁRIA, a Casa de Repouso Santa Luiza de Marilac, que



desempenha papel crucial no acolhimento e assistência à população idosa do Município de Itabirito/MG.

2.2. A Casa de Repouso Santa Luiza de Marillac configura-se como entidade estratégica para o Município de Itabirito no cumprimento de políticas públicas de proteção social, conforme diretrizes constitucionais, do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS). Sua atuação viabiliza o acolhimento institucional de idosos em situação de vulnerabilidade, assegurando moradia digna, cuidados essenciais e convívio comunitário, o que reduz demandas sobre serviços municipais de saúde e assistência social, otimizando recursos públicos e fortalecendo a rede socioassistencial local em consonância com a Lei Orgânica da Assistência Social.

A parceria com esta instituição consolida um modelo de gestão compartilhada que amplia a capacidade municipal de garantir direitos fundamentais à população idosa, promovendo envelhecimento ativo e prevenção de agravos à saúde, alinhado à Política Nacional do Idoso e às diretrizes da política municipal de Assistência Social. Ao integrar-se formalmente à rede pública, a entidade qualifica a resposta estatal na proteção social, reforçando o dever do Município na efetivação de políticas humanizadas de acolhimento, beneficiando a comunidade de Itabirito através de serviços estruturantes e continuados.

2.3. A colaboração entre o MUNICÍPIO e a ENTIDADE BENEFICIÁRIA, por meio da futura doação do IMÓVEL, alinha-se às políticas públicas municipais de assistência social e valorização da pessoa idosa, contribuindo para a garantia de direitos e a promoção do bem-estar dessa parcela da população, que tem aumentado sensivelmente a cada dia.

2.4. A formalização da doação observará o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município de Itabirito/MG e demais normas aplicáveis à alienação de bens públicos para fins de interesse social.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES INTENCIONADAS DO MUNICÍPIO

3.1. O MUNICÍPIO manifesta a intenção de, observados os trâmites legais:

- a) Providenciar a **avaliação prévia** do IMÓVEL, por comissão competente ou profissional habilitado, para determinar seu valor de mercado, conforme exigência legal.
- b) Elaborar e submeter à Câmara Municipal de Itabirito **Projeto de Lei específico**, devidamente justificado, solicitando autorização legislativa para a doação do IMÓVEL à ENTIDADE BENEFICIÁRIA.
- c) Após a obtenção da autorização legislativa e cumpridas as demais exigências, formalizar o ato de doação, especificando a finalidade e eventuais encargos.
- d) Realizar os atos necessários para a **transferência registral** do IMÓVEL perante os cartórios competentes, formalizando-se a doação.

3.2. O MUNICÍPIO poderá fiscalizar, a qualquer tempo, o cumprimento da finalidade para a qual o IMÓVEL será doado.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES INTENCIONADAS DA ENTIDADE BENEFICIÁRIA

4.1. A ENTIDADE BENEFICIÁRIA manifesta a intenção de, caso a doação se concretize:

- a) Utilizar o IMÓVEL **exclusivamente para a finalidade** descrita na Cláusula Primeira, item 1.2, e detalhada na justificativa, em benefício de suas atividades assistenciais.
- b) Assumir a responsabilidade pela **manutenção e conservação** do IMÓVEL, bem como por todas as despesas inerentes à sua posse e uso.



- c) Cumprir eventuais **encargos** que venham a ser estabelecidos na Lei autorizativa e/ou no termo de doação, comprovando seu adimplemento perante o MUNICÍPIO.
- d) Fornecer ao MUNICÍPIO, sempre que solicitado, informações e documentos que comprovem a regular utilização do IMÓVEL para os fins pactuados.
- e) Não alienar, ceder, alugar ou transferir a posse do IMÓVEL a terceiros, sem prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO, formalizada em lei, enquanto perdurar a finalidade da doação.

CLÁUSULA QUINTA - CONDICIONANTES PARA EFETIVAÇÃO DA DOAÇÃO

5.1. A efetivação da doação do IMÓVEL objeto deste Protocolo está **expressamente condicionada** ao cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a) Realização de **avaliação prévia** do IMÓVEL, nos termos da legislação vigente.
- b) Comprovação do **interesse público** devidamente justificado.
- c) Obtenção de **autorização legislativa específica** pela Câmara Municipal de Itabirito/MG.
- d) Atendimento a todas as demais exigências contidas na legislação de regência, na Lei Orgânica Municipal e em outras normas aplicáveis.
- e) Inexistência de impedimentos legais ou fáticos que obstaculizem a doação.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5.2. A não satisfação de qualquer uma das condições elencadas no item 5.1 inviabilizará a concretização da doação, independentemente das intenções manifestadas neste Protocolo.

CLÁUSULA SEXTA – CONFORMIDADE COM A LEI ANTICORRUPÇÃO

6.1. As partes declaram conhecer e se comprometem a cumprir as diretrizes da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) e demais legislações correlatas, abstendo-se de quaisquer atos que possam configurar lesão ao patrimônio público, à administração pública ou aos princípios que a regem.

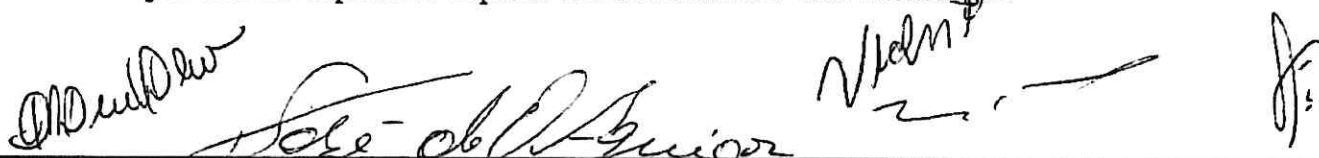
6.2. Qualquer indício de prática de atos ilícitos relacionados ao objeto deste Protocolo deverá ser imediatamente comunicado aos órgãos de controle competentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

7.1. Caso haja tratamento de dados pessoais em decorrência das ações previstas neste Protocolo ou na futura doação, as partes se comprometem a observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), adotando as medidas técnicas e administrativas necessárias para garantir a segurança e a privacidade dos dados dos titulares.

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA E DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. O presente Protocolo de Intenções vigorará pelo prazo de **12 (doze) meses** a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período mediante termo aditivo, caso haja interesse das partes e justificativa plausível para a continuidade das tratativas.





ITABIRITO.MG.GOV.BR

Heuler Araujo – Perito Avaliador Imobiliário

LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO DE

- TERRENO -

IMÓVEL: TERRENO

Nº DA MATRÍCULA: 17.908

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRITO


Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	3
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL.....	6
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	8
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	10
11. CONCLUSÃO	13
12. ENCERRAMENTO	13
13. ANEXOS.....	14
14. BIBLIOGRAFIA.....	16
15. FONTES DE PESQUISA	17


Heuler Araújo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Itabirito, Por intermédio da Secretaria de Obras, para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel para fins de doação.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO URBANO			
Matrícula 17.908	Livro 2	Folha 1	Registro Geral
IMÓVEL: "Um terreno com a área de 23.635,87m ² (vinte e três mil, seiscentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete centímetros quadrados), situado no lugar denominado Bairro Residencial Caquende, zona rural, município de Itabirito, com medidas e confrontações constantes da planta aprovada pela prefeitura local, pertencentes ao município de Itabirito			

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Proprietário: Município de Itabirito, inscrito no CNPJ: 18.307.835/0001-54, sediado a Avenida Queiroz Junior, nº 635, bairro Praia, na cidade de Itabirito.


Heuler Araújo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 06 de janeiro de 2025 não constam gravames, ações reais pessoais ou reipersecutórias.

Na data da Vistoria o terreno estava qualificado como área de terreno, possuindo uma cerca de arame divisando com a via de acesso ao distrito de São Gonçalo do Monte .

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno rural com 23.635,87m² (vinte e três mil, seiscentos e trinta e cinco metros e oitenta e sete centímetros quadrados) de área , localiza-se as margens da Estrada de acesso ao distrito de São Gonçalo do Monte, próximo aos bairros Estância Real, Condomínio Reserva, loteamento Boulevard, embora se encontre em local caracteristicamente Urbano.

Este perito, como não realizou tal medições SUGERE, que as partes o façam, com o propósito de assegurar que a real medida do terreno, seja obtida na futura negociação

TERRENO URBANO	
Área do registro	23.635,87m ²
ÁREA UTILIZADA NO ESTUDO	23.635,87m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

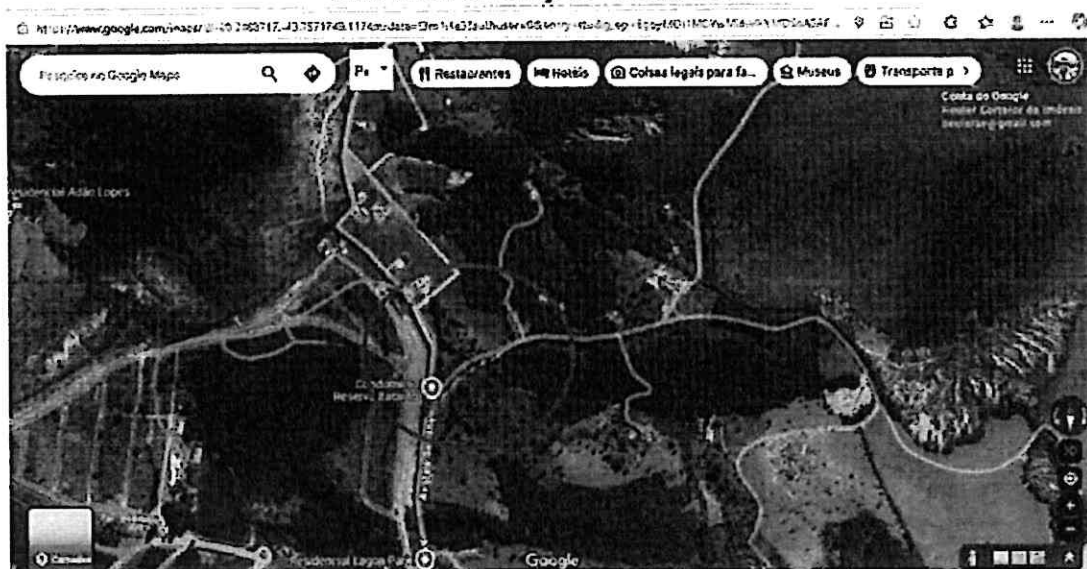


Mapa 01 – Mapa de cidade de Itabirito
Fonte : Google Maps

Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa 02 – Mapa de cidade de Itabirito

Fonte : Google Maps

As imagens foram obtidas através do sistema google Maps demonstrando com exatidão os pontos que serão considerados nesta avaliação.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de janeiro de 2025, sendo possível acessar as divisas do terreno, bem como as cercas de divisa, conforme as fotos abaixo:



Foto 1: Divisa da área avaliada com a estrada de acesso a São Gonçalo do Monte.

Fonte: Arquivo do Avaliador 2025

Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

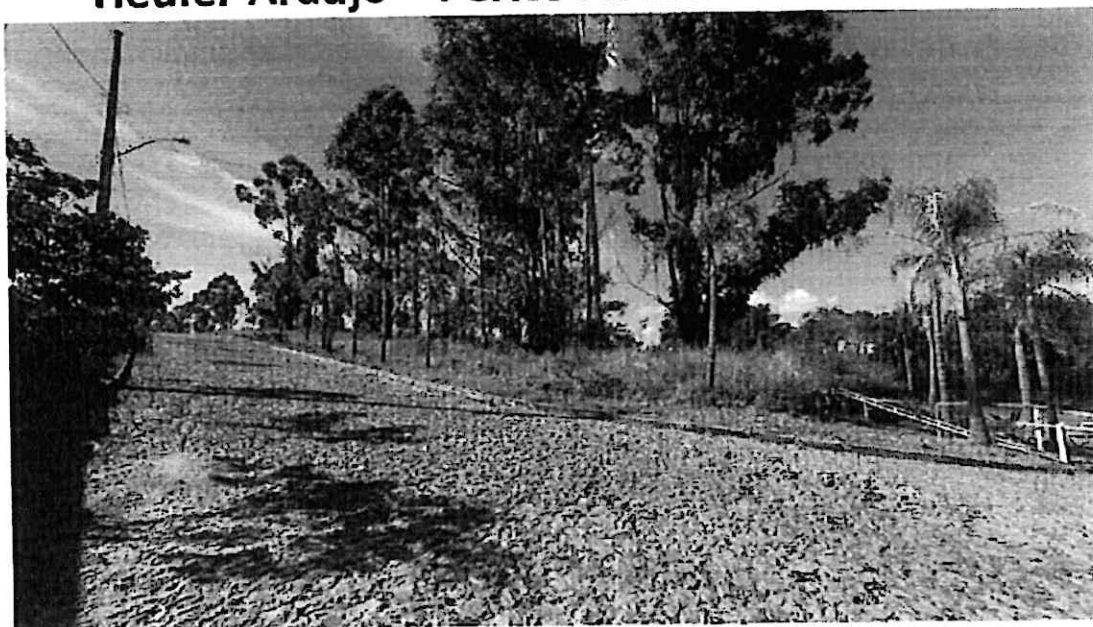


Foto 2: Acesso à área avaliada com a estrada de acesso a São Gonçalo do Monte.

Fonte: Arquivo do Avaliador 2025

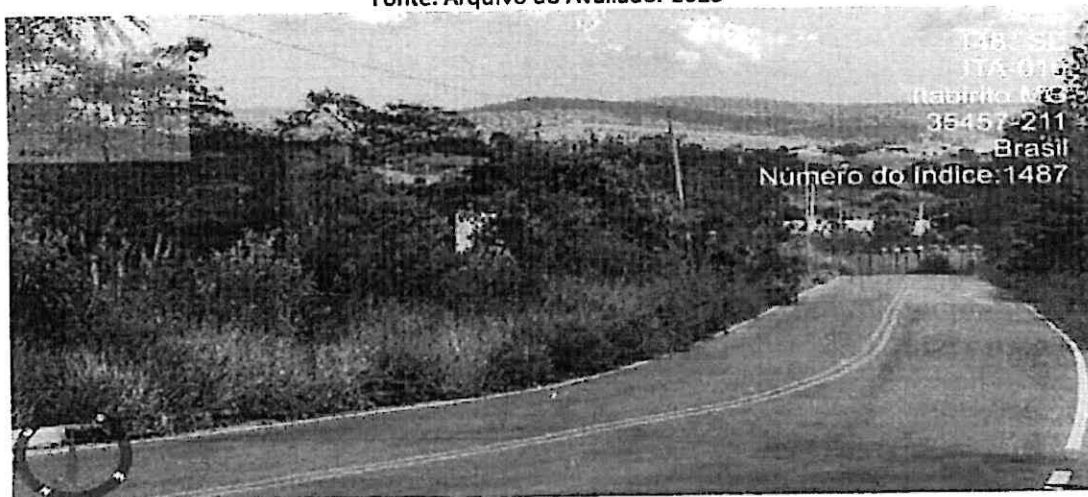


Foto 3: Estrada de acesso a São Gonçalo do Monte.

Fonte: Arquivo do Avaliador 2025

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL

São Gonçalo do Monte segundo o Plano Diretor Municipal é caracterizado por Zona Rural (ZR) → corresponde à porção centro-leste do município, no entorno dos atuais distritos de Acuruí e São Gonçalo do Monte, onde os ecossistemas apresentam maior aptidão para o desenvolvimento de atividades agrícolas, embora medidas conservacionistas também sejam desejáveis. Na ZR é admitido o parcelamento do solo, desde que observado o módulo mínimo estabelecido pelo INCRA e a legislação ambiental pertinente. As atividades econômicas diversas serão permitidas, devendo ser observadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, além das restrições da legislação ambiental pertinente.

No mapa abaixo podemos perceber que a área avaliada está fora do perímetro urbano definido no plano Diretor do Município de Itabirito, somada a inserção do objeto no CAR

Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG

e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238

6
Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

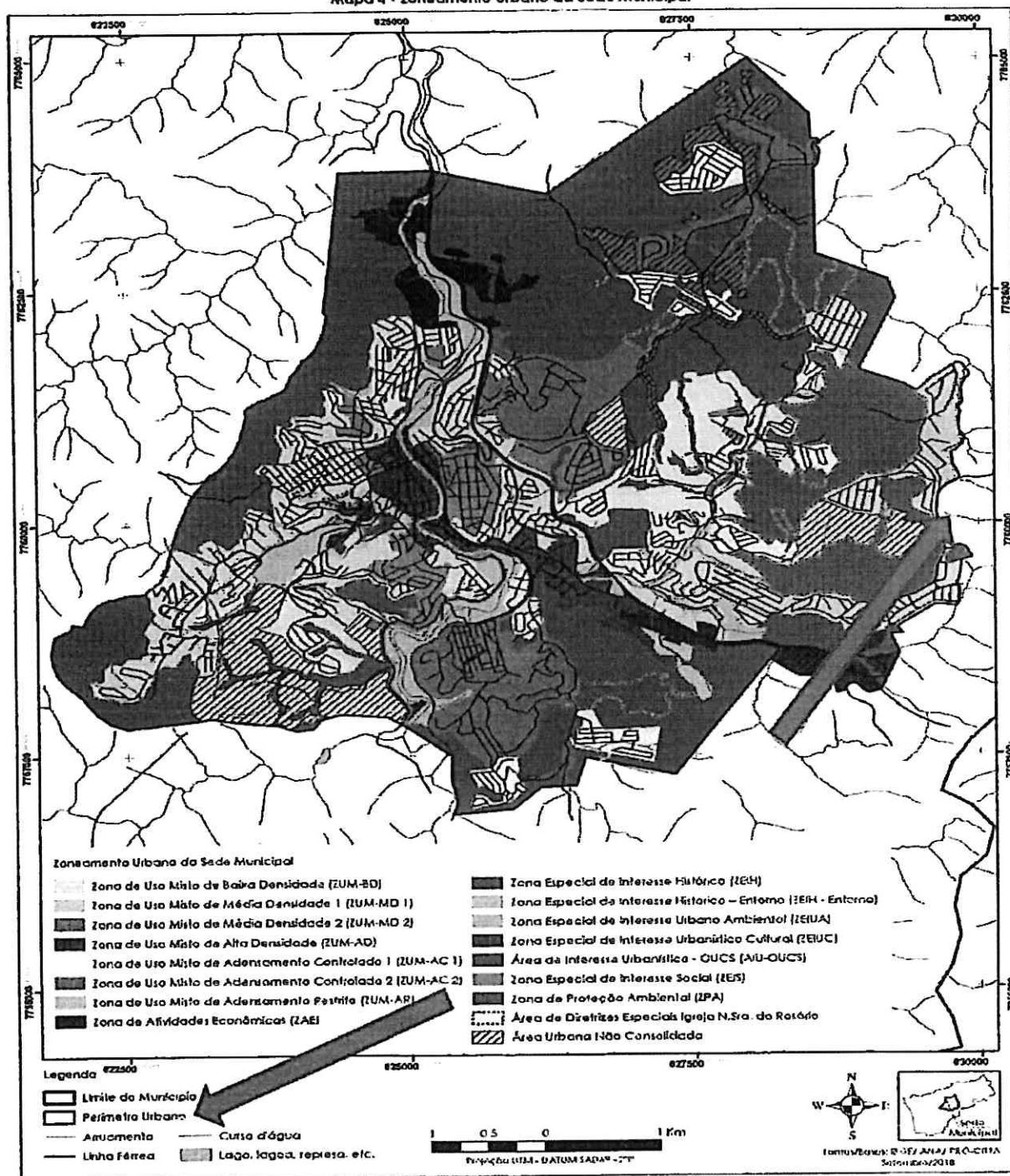
Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

- Cadastro Ambiental Rural e CCIR Certificado De Cadastro De Imóvel Rural -, optamos por avalia-lo como Terreno Rural.

Mapa de Localização em relação a Região dos Inconfidentes

Mapa do Município de Itabirito

Mapa 4 - Zoneamento Urbano da Sede Municipal



Mapa 03 – Mapa de cidade de Itabirito com: as respectivas Zonas de Ocupação

Fonte : Plano Diretor de Itabirito

Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG

e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238

7
Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário.

A VENDA RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

A VENDA RESIDENCIAL EM 2020 APRESENTOU OS SEGUINTES RESULTADOS

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe ZAP

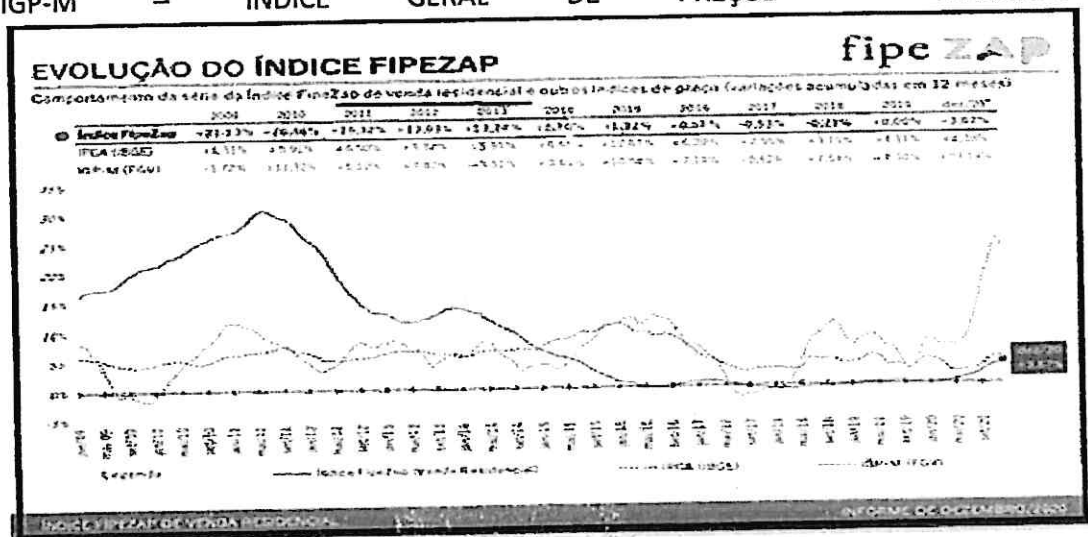
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) - Índice FIPEZAP e capitais monitorizados

Capital	Variação Mensal (dezembro/2020)	Variação Mensal (novembro/2020)	Variação em 2020 (acumulada até maio)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
IPCA	+1,22%	+0,67%	+4,35%	+4,35%	-
IGP-M	+2,33%	+3,28%	+23,14%	+23,14%	-
Índice FIPEZAP	+0,49%	+0,45%	+2,67%	+2,67%	7.408
São Paulo	+0,27%	+0,31%	+3,70%	+3,70%	5.325
RJ	+0,27%	+0,74%	+1,50%	+1,50%	9.427
MG	+0,23%	+0,04%	+4,47%	+4,47%	6.508
DF	+0,91%	+0,14%	+9,13%	+9,13%	4.083
BA	+0,94%	+0,72%	+3,61%	+3,61%	5.219
CE	+1,12%	+0,21%	+2,74%	+2,74%	5.545
PR	+0,97%	+0,21%	+0,39%	+0,39%	6.217
RS	+0,85%	+0,11%	+2,50%	+2,50%	6.426
GO	+0,90%	+1,00%	+6,10%	+6,10%	6.404
SC	+0,52%	+0,91%	+7,03%	+7,03%	7.419
ES	+1,45%	+1,05%	+7,46%	+7,46%	7.109
MS	+0,94%	+0,11%	+1,90%	+1,90%	4.483
MT	+0,95%	+0,94%	+4,20%	+4,20%	4.512
AC	+0,97%	+0,47%	+4,01%	+4,01%	4.176
AM	+2,55%	+1,64%	+2,90%	+2,90%	5.155
Aparecida	+2,55%	+1,91%	+9,25%	+9,25%	5.427

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA RESIDENCIAL

RELATÓRIO DE DEZEMBRO/2020

Evolução dos ÍNDICES DE VENDAS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - MERCADO



Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

O volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança encerrou 2020 com um aumento de 52% em relação ao ano de 2019. Em 2020 foram utilizados R\$ 106,5 bilhões em financiamento imobiliário, principalmente em imóveis com valores entre R\$ 200 e 500 mil reais.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

1. **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – **Avaliação de Bens** –. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- Área do Terreno

Todos os imóveis pesquisados possuem semelhança com o imóvel avaliando, no que diz respeito à situação, à destinação, e às características físicas (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA D da NBR 14.653-3).

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO

Nº	Localização	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²	Informação
1	Cachoeira Campo Ouro Preto	72.000,00	R\$ 1.245.000,00	R\$ 17,29	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/cachoeira-do-campo-ouro-preto-terreno-padrao-dom-bosco-1004068839?lis=listing_1100
2	Cabral, Itabirito	90.000,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 17,78	https://imobiliariapropriedades.com.br/imovel/77/terreno-cabral-itabirito/venda/
3	Portões, Itabirito	120.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 20,00	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3206/sitio-7-quartos-portoes-itabirito/venda
4	Acurui, Itabirito	40.000,00	850.000,00	R\$ 21,25	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2075/sitio-13-quartos-acurui-itabirito/venda
5	Saboeira, Itabirito	40.000,00	850.000,00	R\$ 21,25	https://imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/1987/VENDA/sitio-3-quartos-saboeiro-itabirito/
6	Macedo, Itabirito	30.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 21,67	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3430/sitio-3-quartos-macedo-itabirito/venda
7	Cachoeira do Campo	36.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 23,61	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3322/sitio-cachoeira-do-campo-ouro-preto/venda
8	São Gonçalo do Monte, Itabirito	15.000,00	450.000,00	R\$ 30,00	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3201/sitio-4-quartos-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/venda
16	Saboeiro	2.000,00	60.000,00	R\$ 30,00	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/515/VENDA/chacara-saboeiro-itabirito/
17	São Gonçalo do Bação	15.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 30,00	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3215/VENDA/sitio-4-quartos-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/
18	Quinta dos Inconfidentes	4.800,00	R\$ 150.000,00	R\$ 31,25	imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/chacara/quinta-dos-inconfidentes/140
9	Coelhos, Ouro Preto	15.000,00	R\$ 530.000,00	R\$ 35,33	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3463/sitio-3-quartos-coelhos-ouro-preto/venda
10	Itabirito Rodovia 040	333.000,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 36,04	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-zona-rural-itabirito-2957032342.html
11	Coelhos, Ouro Preto	15.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 36,67	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/sitio-de-15-000m-a-venda-nos-coelhos-1186726938?lis=listing_1100
12	Grota da Mina, Itabirito	31.600,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 37,97	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3446/sitio-3-quartos-grota-da-mina-itabirito/venda
13	São Bartolomeu, Ouro Preto	16.500,00	R\$ 650.000,00	R\$ 39,39	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-oportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100
14	Ouro Preto	26.800,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 48,51	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-26800-m-sup2--por-2972274872.html
15	São Gonçalo do Monte, Itabirito	20.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 49,50	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/otima-area-em-itabirito-mg-com-20-000m2-localizado-no-distrito-de-sao-goncalo-do-monte-1160776700?lis=listing_1100
19	Área centro	11.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 50,00	hamiltonoliveira.com.br/495/imoveis/venda-area-centro-itabirito-mg
20	Quinta dos Inconfidentes	3.400,00	R\$ 220.000,00	R\$ 64,71	bonanza.com.br/imovel/chacara/quinta-dos-inconfidentes/BIT9577
21	Quinta dos Inconfidentes	3.400,00	R\$ 220.000,00	R\$ 64,71	hamiltonoliveira.com.br/717/imoveis/venda-chacara-quinta-dos-inconfidentes-itabirito-mg
22	Santa Rita	4.000,00	R\$ 262.000,00	R\$ 65,50	Registro 3118
23	Meu Sítio	4.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 70,00	imobiliariatupi.com.br/imovel/chacara/meu-sitio/863
24	Bota	5.000,00	R\$ 410.000,00	R\$ 82,00	bonanza.com.br/imovel/chacara/bota/BIT9056
			TOTAL →	944,42	
			MÉDIA ARITMÉTICA	39,35	

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²
MA = SOMA DO R\$/ m² DAS 24 AMOSTRAS
Nº DAS AMOSTRAS

MA = R\$/Ha 944,42 = R\$/m² 39,35
24
MA = R\$39,35/m²

Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG
e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 19 amostras (nº 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,17,18,19,20,21,22,23,24)

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO					
Nº	Distrito	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
12	Coelhos , Ouro Preto	15.000,00	R\$ 530.000,00	R\$ 35,33	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3463/sitio-3-quartos-coelhos-ouro-preto/venda
13	Itabirito Rodovia 040	333.000,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 36,04	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-zona-rural-itabirito-2957032342.html
14	Coelhos , Ouro Preto	15.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 36,67	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/sitio-de-15-000m-a-venda-nos-coelhos-1186726938?lis=listing_1100
15	Grota da Mina , Itabirito	31.600,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 37,97	https://imobiliariatupi.com.br/imovel/3446/sitio-3-quartos-grota-da-mina-itabirito/venda
16	São Bartolomeu , Ouro Preto	16.500,00	R\$ 650.000,00	R\$ 39,39	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-oportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100
			TOTAL →		R\$ 185,40
			MÉDIA ARITMÉTICA		R\$ 37,08

MÉDIA FINAL = $\frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 05 Am. Restantes}}{05} = \frac{185,40}{05} = \text{R\$ 37,08}$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

VALOR DO TERRENO = 23.635,87 m² X R\$/m² 37,08 = R\$ 876.440,08

VALOR DO TERRENO = R\$ 876.440,08

VALOR POR m² = R\$ 37,08

Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG
e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238


Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

**VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO DO
TERRENO :**

R\$ 876.440,08

(OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL QUATROCENTOS E QUARENTA
REAIS E OITO CENTAVOS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 788,796,00**

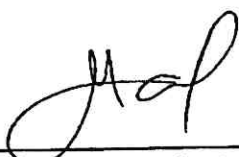
▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 964.084,00**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 13 páginas, todas de um
lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Itabirito, 06 de janeiro de 2025.


Heuler Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 0038522
Heuler Giovani Oliveira Araujo
38.522 CRECI

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

13. ANEXOS

• MATRÍCULA DO IMÓVEL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cláudio Manoel Simões
Oficial do Registro

Domingos Sávio Lopes Simões
Vera Lúcia de Faria Rodrigues
Isadora Queiroz Romie
Substitutos

Avenida Manoel Salvador de Oliveira, n.º 454 - Bela Vista - Itabirito / MG
Telefone: (31) 3561-3279

CERTIDÃO

Cláudio Manoel Simões, Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Itabirito, Estado de Minas Gerais, na forma da
lei.

CERTIFICO que às fls. 1 do Livro n.º 2, de Registro Geral, foi
registrado em 20 de abril de 2010, sob o n.º 1 da Mat. 17.908, o Loteamento denominado
"BAIRRO RESIDENCIAL CAQUENDE", neste município de Itabirito-MG., no qual se
acha registrado, a área institucional de 23.635,87m² (vinte e três mil, seiscentos e trinta e
cinco metros e oitenta e sete decímetros quadrados), com medidas e confrontações
constantes da planta aprovada pela Prefeitura local, pertencente ao Município de Itabirito-MG.

O referido é verdade e dou fé.

Itabirito, 08 de maio de 2025.

Dou fé. A Oficial Substituta,

Isadora Queiroz Romie

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Itabirito - MG - 000315040143

Selo Eletrônico: IVS25113

Código de segurança: 1845.2588.1768.0272

Quantidade de atos praticados: 01

Emol: R\$ 26,97 RECOMPE: R\$ 2,03, FOMP: R\$ 0,00.

REGAL: R\$ 0,00, FEAGE: R\$ 0,00, FERRFIS: R\$ 0,00.

FIC: R\$ 10,25 ISS: R\$ 1,35 Total: R\$ 40,60.

Consulte a validade deste Selo no site:

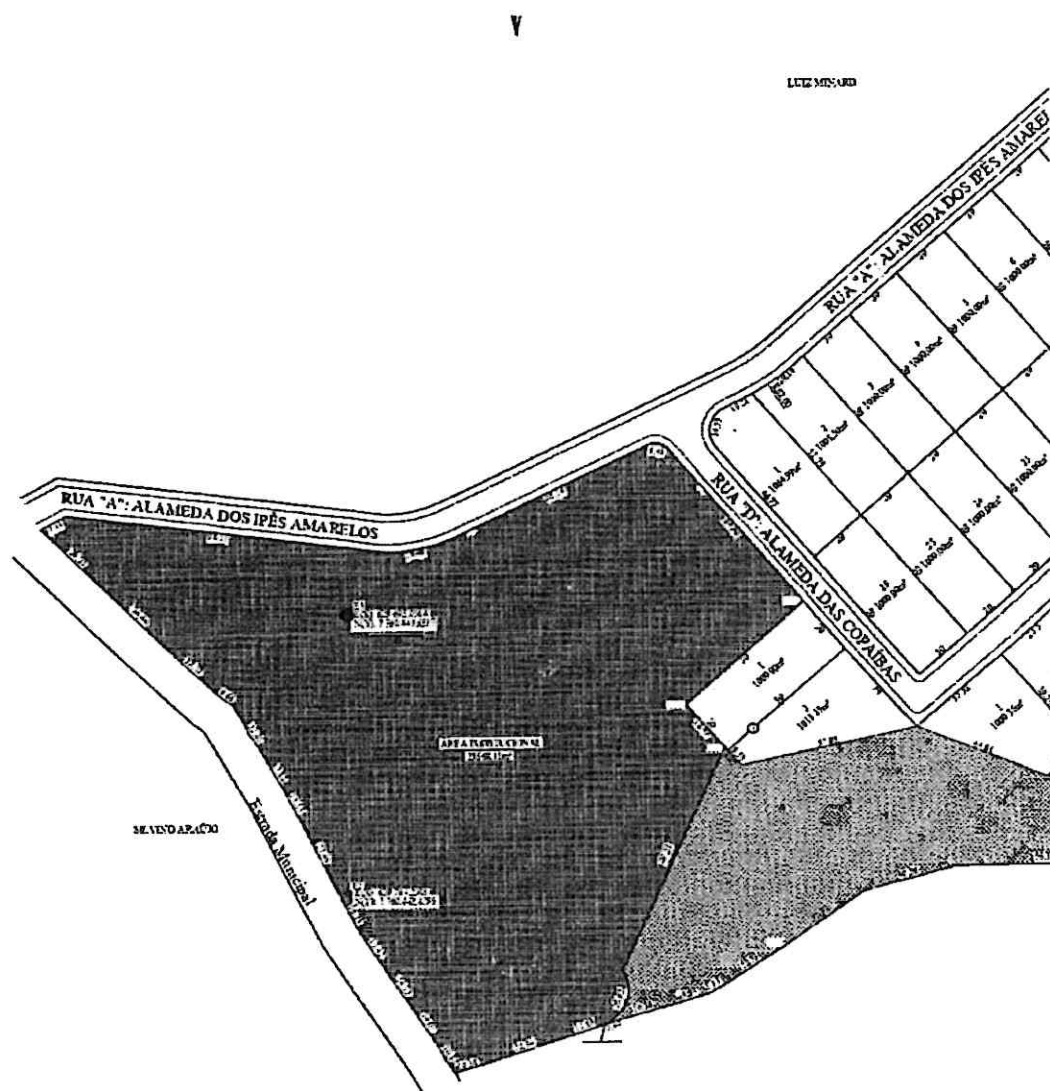
<https://selos.tjmg.jus.br>



Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG
e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

Mapa do terreno



Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG
e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

14. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

Heuler Araujo – Perito Avaliador imobiliário

15. FONTES DE PESQUISA

– D Legend

Av. Dr. Nilo Peçanha, 1237
Petrópolis – Porto Alegre/RS
Telefone: (51) 3073.6666
WWW.THELEGEND.COM.BR

– Imobiliária Mais Imóveis

Av. Queiroz Junior, 767
Itabirito - MG
Telefone: (31)3563-2338
www.Imobiliariamaisimoveis.com.br

- ZAP IMÓVEIS

WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR

Ouro Preto – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org)

- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO

WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM

1. CURRÍCULO DO AVALIADOR

Heuler Glovani Oliveira Araujo

heulerae@gmail.com (31)98688-4238

- Corretor de Imóveis
- Perito Avaliador Judicial
- Especialista em Avaliação Imobiliária pela SindiscomMG

PRINCIPAIS CLIENTES DO PERITO/EMPRESA

▪ Irmãos Farid Ltda	▪ Câmara Municipal de Itabirito
▪ SAAE Itabirito	

Rua Dom Pedro II nº.16 - Bairro Novo Itabirito – Itabirito MG
e-mail heulerae@gmail.com contato: (31)98688-4238