

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



RESUMO - AVALIAÇÕES

Em atenção ao CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 045/2023 celebrado entre O MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT, CNPJ: 17747924/0001-59, representado por seu Prefeito, Sr. Carlos Alberto de Azevedo, doravante denominado CONTRATANTE e ao SR. Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça CPF: 987.227.436-34, doravante denominada CONTRATADO, cujo objeto diz respeito a serviços de avaliação imobiliária para realizar Laudos de Avaliação Imobiliárias das Matrículas nº: 9.108; 14.199; 17.998; 17.999; 24.612, dos quais o resumo segue abaixo:

MATRICULA	DESCRIÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO
17.998	Rua Carlo Pareto, nº73 Bairro Centro (34.021,43m)	R\$ 31.600.000,00
17.999	Rua Carlo Pareto, nº53, Bairro Centro (103,717,25 m²)	
9.108	Rua José Belmiro, Bairro Nossa Senhora Aparecida (lote A - 1.728,98 m²)	R\$ 94.360,00
14.199	Rua José Galvond, Bairro Centro (1.223,00 m²)	R\$ 67.400,00
24.612	Rua Severiano de Resende, nº338, Bairro Centro (1.152,65 m²)	R\$ 617.900,00
TOTAL		R\$ 32.379.660,00

Santos Dumont, 05 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS
MEDEIROS DE
MENDONÇA:98722743634

Carimbo e Assinatura de Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça

Recebido Secretaria de Obras – PMSD

Em: ____/____/____.

Ass.: _____

Juiz de Fora
(32) 3211-0812
Email: cavime@ig.com.br

Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
☎ 9.9124-5785



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA CEL. SEVERIANO RESENDE Nº 338, - BAIRRO N. SRA. APARECIDA - SANTOS DUMONT - MG

DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: CASA COMERCIAL

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.152,65 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 700 M² (APROX. CONSIDERANDO SÓTÃO E 1º PAVIMENTO).

MATRÍCULA PRINCIPAL Nº: 24.612 - Livro 02 - CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DUMONT - MG



Juiz de Fora
(32) 3211-0812
Email: cavime@ig.com.br

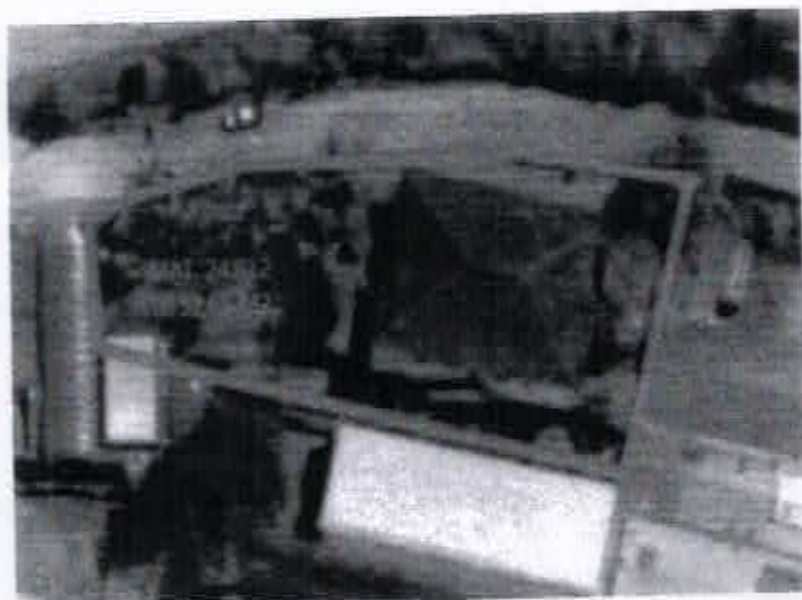
Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
● 9.9124-5785

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Imóvel constituído por uma casa térrea, edificada sobre um lote de 1.152,65 M², em rua calçada e iluminada, durante o dia boa incidência de luz solar, constituído de 03 banheiros, salas comerciais e escritórios com divisórias e 01 cozinha. Não possui área de serviço externa. Todos os cômodos da residência são pequenos. Não possui garagem. Janelas e portas de Esquadrais modelos industriais. Telhado colonial em 04 águas. Edificação utilizada para fins comerciais.

- A localização do imóvel é excelente, na entrada do bairro N. Sra. Aparecida na cidade de Santos Dumont, com fácil acesso ao comércio, supermercados, bancos, restaurantes e transporte público, com boa ventilação e iluminação, possui ainda duas portas entrada/acesso, uma social e uma, lateral. Pelo estado e condições do quadro de distribuição elétrico, apagadores, luminárias e prafunier's existentes acredita-se que a instalação elétrica do imóvel seja ainda oriunda de sua edificação, bem como as instalações hidráulicas, ambas em funcionamento.

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO



CONSIDERAÇÕES DE VENDA

- Imóvel de média liquidez, considerando a localização do mesmo e suas características de construção e sua destinação, mercado local com baixa receptividade. Considerando o local que dispõe de poucos imóveis semelhantes agrega patrimônio ao Município.

Juiz de Fora
(32) 3211-0812
Email: cavime@ig.com.br

Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
9.9124-5785

Handwritten signature or mark.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Imóvel localizado na Zona Urbana de Santos Dumont - MG, próximo ao centro comercial urbano, no entanto com predominância de casas residenciais e pequenas atividades comerciais em seu entorno, com facilidade de acesso ao transporte público. É limitrofe ao Pátio Industrial desativado da PALMYRA DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE SILICIO METALICO E RECURSOS NATURAIS LTDA, sua atual proprietária. Em razão de sua localização, pode ser utilizado para fins administrativos, repartições públicas, posto médico entre outras, ora deficiente no Município.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

- Considerando a localização do imóvel, por se tratar de imóvel com finalidade exclusiva comercial e sem uma destinação específica e a sua depreciação pela antiguidade; considerando os honorários e comissões do agenciamento e despesas cartorárias, o imóvel pode ser vendido por:

RS 617.900,00 (seiscentos e dezessete mil e novecentos reais).

**Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n°. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro /2023.*

Na formação da avaliação não foram considerados os seguintes itens: mobiliário, divisórias, instalação de ar condicionado, equipamentos elétricos, equipamentos de rede de internet, fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; obras e serviços complementares; urbanização e outras serviços; impostos, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS MEDEIROS
DE MENDONCA:98722743634

Assinado digitalmente por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA em 04/07/2023 às 14:22:11. O documento foi assinado digitalmente por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA em 04/07/2023 às 14:22:11. O documento foi assinado digitalmente por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA em 04/07/2023 às 14:22:11.

Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG CNPJ: 17747624000169

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 29/08/2023
Hora: 14:11:34
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000008720	Inscrição: 01.6.000076.000260.0001	Sector: 6	Quadra: 000076	Lote: 000260	Unid: 0001	Seção: 443	Fase: 02 -
Cobrança: NORMAL	Período: 999999	Lei:	Ateração:	Cadastro:	Valor Venal: 57486,15		
Proprietário							
Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS							
CPF/CNPJ: 04872297000136	RG/nac: RG/nac						
Endereço do Imóvel							
Logra: CEL SEVERIANO RESENDE, 0 - 0							
Bairro: CENTRO	CEP: 36240000						
Localamento:							
Endereço de Correspondência							
Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3 5							
Bairro: INTERIOR	CEP: 69486000						
Cidade: Breu Branco	UF: PA						

Característica do Terreno

Área do Terreno: 1152,72	Valor Venal Terreno: 57486,15	Profundidade: 0	Testada: 26	Lad. Esquerdo: 0	Lad. Direito: 0
Zonamento: 00101 - PLANTA VALOR 100	Fração Ideal: 1,00				
Característica	Valor	Característica	Valor	Característica	Valor
0001 - CORDÃO DE CIRCUNSCRIÇÃO	0	0001 - PARTICULAR	0	0001 - TAXA DE SERVIÇOS	0
0004 - TOPOGRAFIA	1	0001 - HIERÔNIMO	0	0004 - TAXA DE PEDOLOGIA	0
0005 - LIMPEZA URBANA	0	0002 - SIB	0	0003 - FORMA	0
0019 - COLETA DE LIXO	0	0003 - SETOR C	0	0004 - SITUAÇÃO	0
0044 - BENEFICÊNCIA	0	0003 - SETOR C	0	0001 - SIB	1
				0001 - NORMAL	1
				0002 - INEQUILIB	0
				0003 - SIB	0
				0003 - NEUT QUADRA	1



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS: RUA CARLOS PARETO N. 53 E 73, - BAIRRO N. SRA.

APARECIDA - SANTOS DUMONT - MG

DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: PÁTIO INDUSTRIAL - PRÉDIO ADMINISTRATIVO, GALPÕES E OFICINAS.

ÁREA TOTAL DO TERRENO, DIVIDIDO EM 02 MATRICULAS: 137.738,68M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 6.500 M² (APROX. CONSIDERANDO INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS REGISTROS).

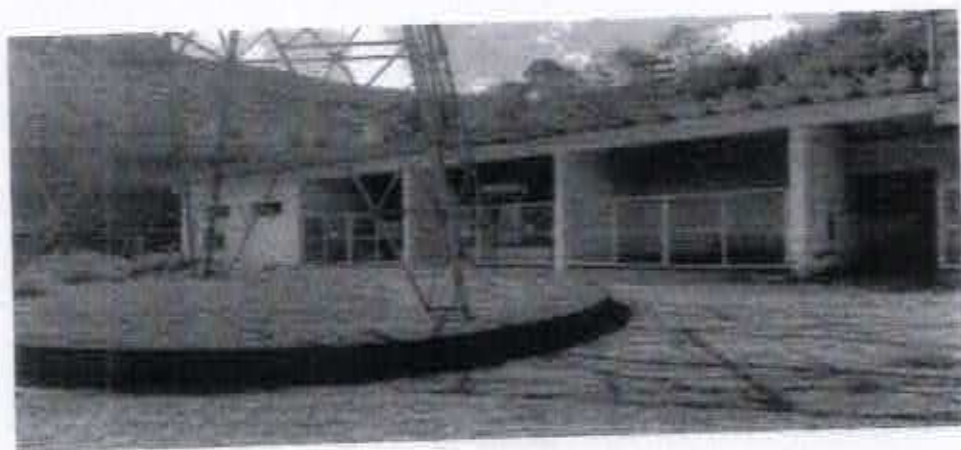
MATRÍCULAS: 17.998 E 17.999 - Livro 02 - CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DUMONT - MG



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL MATRICULA Nº 17.998:

- Um terreno com área de 34.021,43 M², situado na Rua Carlo Pareto, nº 73, centro, com as seguintes benfeitorias:
 - Edifício em alvenaria de tijolos cobertura em telhas de cerâmica planas, piso em ladrilhos, área de 117,00 M², para uso dos serviços de administração;
 - Edifício de alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de cerâmica planas, piso em tacos, área 77,00 M², para uso do escritório técnico;
 - Galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura em folhas de zinco, piso cimento, área de 620,00 M², para uso de exposição e depósito;
 - Galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura com folhas de zinco, piso de cimento, área de 620,00 M², para uso de exposição e depósito;
 - Galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura com folhas de zinco, piso de cimento, área de 300,00 M², para uso da fabricação de tambores;
 - Um galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura com folhas de zinco, piso de cimento, área de 240,00 M², para uso de brotagem de Carureto;
 - Galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura de folhas de zinco, piso em cimento, área de 1.136,00 M², para uso dos fornos elétricos;
 - Galpão com as mesmas características, com a área de 375,00 M², para uso de subestação e bombas;
 - Galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura de folhas de zinco, área de 590,00 M², para uso do posto de eletrólise;
 - Um galpão coberto em estrutura metálica e tijolos, coberto de folhas de zinco, área de 800,00 M², para depósito de carvão;
 - Um galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura com folhas de zinco, área de 10,00 M², para uso da ferraria e oficina de autos;
 - Um galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura em folhas de cimento, área de 610,00 M², para uso do depósito de Cal;
 - Um galpão em estrutura metálica e tijolos, tesouras metálicas, cobertura de folhas de zinco, área de 685,00 M², para uso da fundição, oficina mecânica e almoxarifado.
- Nenhum dos prédios conta com acessibilidade, não foi fornecido planta baixa das edificações, compõe ainda a descrição acima: vestiários, auditório, cantina, refeitório. Todos os Prédios e Galpões contam com Sistema Anti-Chamas e de Combate a Incêndios. O prédio

principal possui um Data Center refrigerado, que é uma central para ligação e distribuição de equipamentos de telefonia e internet. Os escritórios possuem central de ar-condicionado e divisórias.



Out

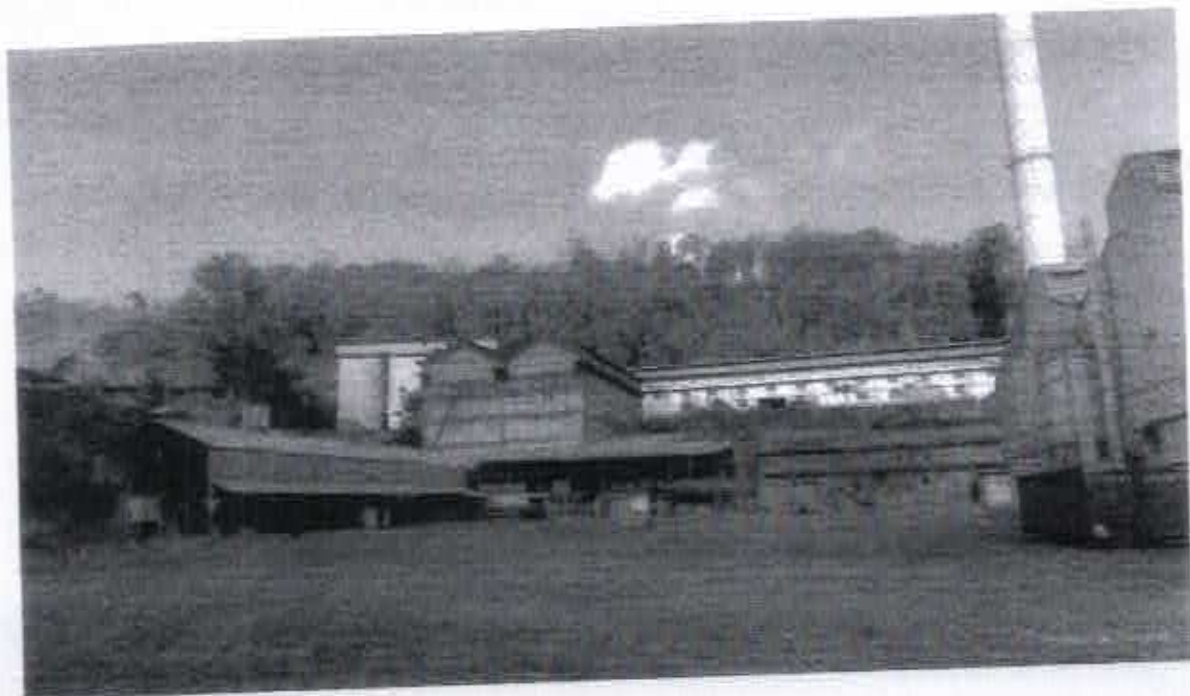
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL MATRICULA Nº 17.999:

- Um terreno com área de 103.717,252 M², situado na Rua Carlos Pareto, nº 53, centro, nesta cidade, com as seguintes benfeitorias:
- Um galpão em alvenaria de tijolos cobertura em telhas planas, piso de cimento, área de 529,00 M² para uso de carpintaria e serralha;
- Um galpão em alvenaria de tijolos, coberto de telhas planas, piso em cimento, com a área de 270,00 M², para uso de depósitos vários;
- Edifício em alvenaria de tijolos, cobertura de folhas de zinco, piso de cimento, área de 285,00 M², para uso da garagem;
- Um edifício de estrutura metálica, cimento armado e tijolos, cobertura de eternite, piso de ladrilhos, área de 350,00 M², para uso de laboratório químico e depósitos vários.
- Um edifício em alvenaria de tijolos, com tesouras de madeira, cobertura em eternite e piso de ladrilhos, com a área de 197,00 M², para uso do armazém da Cooperativa da Cia.
- Um galpão com colunas independentes, em cimento armado, completamente fechado, com paredes de tijolos furados, telhados com tesouras de ferro, cobertura de eternite com 168,00 metros de comprimento, 16,00 metros de largura e 12,50 metros de altura, piso em cimento;
- 03 silos para depósito de cianamida em cimento armado, cilíndrico com diâmetro de 10,50 metros e 24,00 metros de altura;
- Um galpão com colunas independentes, de cimento armado, completamente fechado, com paredes de tijolos furados, telhados com tesouras de ferro e cobertura de eternite com 30,00 metros de comprimento por 13,00 metros de largura;
- 01 construção em alvenaria de cimento armado com 02 pavimentos, medindo 6,00 metros por 10,00 metros;

Consta ainda da referida matrícula a seguinte descrição:

- 01 casa de 02 pavimentos de alvenaria e de tijolos, cobertos de telhas comuns planas, constando de 02 salas, 01 varanda, 04 quartos, 1 corredor, 1 cozinha, 1 dispensa, 1 copa, no pavimento superior, 01 sala, 5 quartos, 1 banheiro no pavimento inferior; uma casa para armazém, construída de tijolos, coberta de telhas de amianto; 02 casas de moradia: 04 casas geminadas 2 a 2 de 02 pavimentos de alvenaria de tijolos, cobertos de telhas comuns planas, contendo cada uma dois pavimentos com 01 varanda, 02 salas, 03 quartos, 01 banheiro, 01 dispensa, uma copa no pavimento superior; quatro quartos e um chuveiro no pavimento inferior contendo cada uma: 01 varanda, 02 salas, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 dispensa, no pavimento superior, 02 quartos no pavimento inferior.

No entanto tais imóveis foram demolidos para construção do edifício de escritórios.



- A localização do imóvel é excelente, na entrada do bairro N. Sra. Aparecida na cidade de Santos Dumont, com fácil acesso ao comércio, supermercados, bancos, restaurantes e transporte público, com área útil destinada a produção industrial, com todos os galpões desativados e mal estado de conservação, o que de pronto causa uma depreciação de 30% do valor real.

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO

CONSIDERAÇÕES DE VENDA

- Imóvel de baixa liquidez, considerando a localização do mesmo e suas características de construção e sua destinação, mercado local sem receptividade. Considerando o local que dispõe de poucos imóveis semelhantes agrega patrimônio ao Município, para implantação de Sede Administrativa, oficinas, áreas públicas dentre outras.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Imóvel localizado na Zona Urbana de Santos Dumont - MG, próximo ao centro comercial urbano, no entanto com predominância de casas residenciais e pequenas atividades comerciais em seu entorno, com facilidade de acesso ao transporte público. Trata-se de Pátio Industrial desativado pertencente à PALMYRA DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE

SILICIO METALICO E RECURSOS NATURAIS LTDA. Em razão de sua localização, pode ser utilizado para fins administrativos, repartições públicas, posto médico entre outras, ora deficiente no Município.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

- Considerando a localização do imóvel, por se tratar de imóvel com finalidade exclusiva industrial e centro administrativo, ainda sem uma destinação específica e a sua depreciação pela antiguidade e estado de conservação; considerando os honorários e comissões do agenciamento e despesas cartorárias, o imóvel pode ser vendido por:
- Dado à falta de uso e manutenção das edificações a depreciação da avaliação pode chegar a 30% do valor real.

RS 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos mil reais).

**Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721-2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro /2023.*

Na formação da avaliação não foram considerados os seguintes itens: mobiliário, divisórias, instalação de ar condicionado, equipamentos elétricos, equipamentos de rede de internet, fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; obras e serviços complementares; urbanização e outros serviços; impostos; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS MEDEIROS
DE MENDONCA:98722743634

Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG. CNPJ: 17747824000169

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Folha Cadastrel: 8823

Data Emissão: 29/05/2023
Hora: 14:04:31
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Página: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000001252 Inscrição: 01.5.000003.001679.0001 Setor: 5 Quadra: 000003 Lote: 001679 Unid: 0001 Seção: 177 Face: 02 -
Cobrança: NORMAL Período: 999999 Let: Atração: 04/12/2008 Valor Venal: 3923310,03

Proprietário: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
CPF/CNPJ: 04872297000136 RG/Insc: RG/Insc

Endereço do Imóvel: CARLO PARETO, 53 - 0 Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3,5 CEP: 88480000
Bairro: CENTRO Balro: INTERIOR UF: PA
Loteamento: Cidade: Brou Branco

Característica do Terreno: Área do Terreno: 103717,25 Valor Venal Terreno: 2792619,28 Profundidade: 0 Testada: 292,53 Lad. Esquardo: 0 Lad. Direito: 0
Zonamento: 00150 - PLANTA VALOR 100 Fração Ideal: 0,56 1903,24

Característica	Descrição	Valor	Característica	Valor	Característica	Valor
0001 - COZINHA DE COZINHA	0001 - NORMAL	0	0001 - PARTICULAR	0	0001 - TAMA DE SERVIÇOS	0
0002 - FORMAS	0001 - REGULAR	0	0001 - NENHUM	0	0001 - PEDOLOGIA	0
0003 - LIMPESZA URBANA	0002 - SIM	0	0001 - CONSERVAÇÃO DE	0	0001 - AGLAVE	0
0004 - USO	0001 - EDIFICADO	0	0001 - COLETA DE LIXO	0	0001 - TOPOGRAFIA	0
0005 - SITUAÇÃO	0001 - ÚTIL	0	0001 - SIM	0	0001 - SETOR C	0

Característica da Edificação	Descrição	Valor	Característica da Edificação	Descrição	Valor
0001 - EDIFICAÇÃO	0001 - EDIFICAÇÃO	0	0001 - ALVENARIA	0001 - ALVENARIA	0
0002 - PISCINA	0001 - REFORMA	0	0001 - COMERCIO B. RES.	0001 - COMERCIO B. RES.	0
0003 - USO DA CONSTRUÇÃO	0001 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0	0001 - LUGO	0001 - LUGO	0
0004 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0001 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0	0001 - CATEGORIA	0001 - CATEGORIA	0

Área Edificada: 1631,00 Valor Venal Edific: 1130090,75
Tipo Edif: 0001 - EDIFICAÇÃO
Área Edificada Total: 1631,00

Característica	Descrição	Valor	Característica	Descrição	Valor
0001 - PISCINA	0001 - REFORMA	0	0001 - ALVENARIA	0001 - ALVENARIA	0
0002 - USO DA CONSTRUÇÃO	0001 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0	0001 - COMERCIO B. RES.	0001 - COMERCIO B. RES.	0
0003 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0001 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0	0001 - LUGO	0001 - LUGO	0



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG CNPJ: 17747924000189

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Ficha Cadastral Exatidão: 2013

Data Emissão: 29/05/2023
Hora: 14:05:28
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Página: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000016612 Inscrição: 01.5.000003.001401.0001 Setor: 5 Quadra: 000003 Lote: 001401 Unid: 0001 Seção: 03 - Face: 03 -
Cobrança: ISENTO TAXAS Período: 999999 Alteração: Cadastro: 04/12/2006 Valor Venal: R\$55173,89

Proprietário: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
CPF/CNPJ: 04872297000136 RG/nsc: RG/nsc

Endereço do Imóvel: CARLO PARETO, 73 -
Logra: CENTRO CEP: 36240000
Bairro: CENTRO
Loteamento: CEP: 69488000
UF: PA

Característica do Terreno: Característica da Correspondência: Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3 5
Bairro: INTERIOR CEP: 69488000
Cidade: Brejo Branco UF: PA

Área do Terreno: 34021,43 Valor Venal Terreno: 1063888,89 Profundidade: 0 Testada: 278,47 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
Zonamento: 00109 - PLANTA VALOR 100 Fração Ideal: 1,00 Valor: 6180,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - CORPO DE COABANCA	0001 - IPTU	0	0002 - TAXA DE SERVIÇOS	0001 - SIM	1
0002 - FORMA	0001 - REGULAR	0	0003 - PEDAGOGIA	0001 - NORMAL	1
0003 - LIMPEZA URBANA	0002 - SIM	0	0004 - TOPOGRAFIA	0002 - ACALVE	6,9
0004 - USO	0002 - EDIFICADO	0	0005 - SETOR	0003 - SETOR C	6
0005 - SITUAÇÃO	0003 - CLETA	9,7			

Área Edificada: 6180,00 Valor Venal Edifício: 4284285,00 Data da Construção: 0 Área Edificada Total: 6180,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - ALVENARIA	0001 - ALVENARIA	0	0002 - TAXA DE SERVIÇOS	0001 - SIM	1
0002 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0002 - COMERCIO SI. RES.	42	0003 - PEDAGOGIA	0001 - NORMAL	1
0003 - CATEGORIA	0003 - LUXO	0	0004 - TOPOGRAFIA	0002 - ACALVE	6,9

Históricos

Data: 27/08/2007 Logra: CNV Titulo: OCORRENCIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOSÉ BELMIRO Nº 338, - BAIRRO N. SRA.

APARECIDA - SANTOS DUMONT - MG

DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE URBANO

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.728,98 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 0

MATRÍCULA PRINCIPAL Nº: 9.108 - Livro 02 - CARTORIO DE REGISTRO DE

IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DUMONT - MG



Juiz de Fora
(32) 3211-0812
Email: cavime@ig.com.br

Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
9.9124-5785

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Imóvel constituído por Lote de terreno de polígono irregular com 70% a 80% de área edificável, pós talude, arrimo, aterramento e compactação, em aclive e com desníveis, que margeiam as Ruas José Belmiro e Cel. Severiano Resende.
- Lote vago sem benfeitorias, apenas uma escada de acesso que serve como passagem de pedestres.

A localização do imóvel é boa, em rua calçada e iluminada, durante o dia boa incidência de luz solar, situado logo na entrada do Bairro N. Sra. Aparecida, próximo ao centro da cidade.

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO



CONSIDERAÇÕES DE VENDA

- Imóvel de baixa liquidez, considerando a localização do mesmo e suas características de construção, mercado com baixa receptividade. Considerando o local que dispõe de poucos imóveis semelhantes agrega patrimônio ao Município.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Imóvel localizado na Zona Urbana de Santos Dumont - MG, próximo ao centro comercial urbano, no entanto com predominância de casas residenciais e pequenas atividades comerciais em seu entorno, com facilidade de acesso ao transporte público. É limítrofe a Escolinha da CBCC desativada, pertencente atualmente a PALMYRA DO BRASIL INDUSTRIA E

Juiz de Fora
(32) 3211-0812
Email: cavime@ig.com.br

Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
9.9124-5785

[Handwritten signature]

COMERCIO DE SILICIO METALICO E RECURSOS NATURAIS LTDA. Em razão de sua localização, pode ser utilizado para edificação de praça pública ou área para prática de atividade física, ora deficiente no Município.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

- Considerando a localização do imóvel, por se tratar de imóvel sem finalidade específica de edificação, considerando os honorários e comissões do agenciamento, serviço de topografia o aterramento, arrimo e ou talude e despesas cartorárias o imóvel pode ser vendido por:

RS 94.360,00 (noventa e quatro mil trezentos e sessenta reais).

**Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m³), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro /2023.*

Na formação da avaliação não foram considerados os seguintes itens: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, obras e serviços complementares, urbanização e outros serviços, impostos, projetos, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE
MENDONCA:98722743634

Instituto de Ensino Superior - I.E.S. - Rua da Liberdade, 100 - 1.º andar - 100-00000 - São Paulo - SP
Tel.: (011) 3086-1000 - Fax: (011) 3086-1001 - E-mail: ies@ies.org.br - www.ies.org.br

Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG CNPJ: 17747924000159

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Fls. 001/001

Data Emissão: 03/07/2023
Hora: 14:45:30
Espécie: 2023
Unidade: LETICIA
Página: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000000046 Inscrição: 01.5.000011.000510.0001 Setor: 5 Quadra: 000011 Lote: 000510 Unid: 0001 Seção: 210 Falt: 01
Cobrança: NORMAL Período: 999999 Lei: 50172.43 Valor Venal: 30172.43

Proprietário

Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
CPF/CNPJ: 04872297000136 RG/Insc: 04872297000136

Compromissário e/ou Responsável

Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS
CPF/CNPJ: 04872297000136 RG/Insc: 04872297000136

Endereço do Imóvel

Logra: JOSÉ BELMIRO DA SILVA, 0 - 0
Bairro: NOSSA SENHORA APARECIDA CEP: 36240000
Loteamento: 00000 - PLANTA VALER 58

Endereço da Responsabilidade

Logra: Rod. PA 263, 0 - KM 3.5
Bairro: INTERIOR
Cidade: Brejo Branco

CEP: 35120000
UF: PA

Características do Terreno

Área do Terreno: 1728.98 Valor Venal Terreno: 30172.43 Profundidade: 0 Testado: 170 Last. Esquerdo: 0 Last. Direitor: 0
Zonamento: 00000 - PLANTA VALER 58 Fração Ideal: 1.00

Característica	Descrição	Valor	Característica	Valor	Característica	Valor
0003 - CATEGORIA DA	0001 - PARTICULAR	1	0003 - TÁXA DE SERVIÇO	0001 - SIM	0007 - USO	0001 - RESIDUAL
0004 - PÉDREGAL	0001 - NORMAL	1	0004 - LIMPEZA URBANA	0002 - SIM	0008 - CONSERVAÇÃO DE	0001 - SIM
0005 - FORMA	0002 - IRREGULAR	1	0005 - SETOR	0003 - SETOR B	0009 - CONSULTA DE LUGO	0002 - SIM
0006 - SITUAÇÃO	0003 - MEIO QUADRA	1	0006 - BENEFITÓRIA	0004 - CALÇADA	0010 - TOPOGRAFIA	0003 - DESOLAR

[Assinatura]

localização, pode ser utilizado para edificação de praça pública ou área para prática de atividade física, ora deficiente no Município.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

- Considerando a localização do imóvel, por se tratar de imóvel sem finalidade específica de edificação, considerando os honorários e comissões do agenciamento, serviço de topografia o aterramento e ou talude, despesas cartorárias o imóvel pode ser vendido por:

RS 67.400,00 (sessenta e sete mil e quatrocentos reais).

**Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro /2023.*

Na formação da avaliação não foram considerados os seguintes itens: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; obras e serviços complementares; urbanização e outros serviços; impostos, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS MEDEIROS
DE MENDONCA:98722743634

Assinado eletronicamente por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA
CPF nº 088.44727-43
OBS: A 2ª via deste documento encontra-se no arquivo digitalizado em 12/08/2023
OBS: O CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA NÃO ASSINA
Data: 2023/07/04 13:28:25 -0300

Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258