

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência consiste na alienação de bem imóvel público, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ituiutaba-MG, especificamente a área conhecida como antiga CASEMG, localizada na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338. O imóvel foi devidamente desafetado e incorporado à categoria de bem dominical para fins de venda, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 5.564/2025.

ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
01	Unidade	01	Imóvel urbano (antiga CASEMG), constituído por um lote de terreno com área total de 23.621,00 m <sup>2</sup> , registrado sob a matrícula nº 22.824 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ituiutaba. O imóvel possui 9.322,84 m <sup>2</sup> de área construída, composta por seis unidades (galpões industriais, escritórios, guarita e bloco de sanitários), localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338, Bairro Progresso/Ipiranga, Ituiutaba/MG.	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

1.2. Observações sobre o estado de conservação: conforme o Relatório Fotográfico de Vistoria, as edificações encontram-se em estado regular de conservação, com estruturas em alvenaria, coberturas metálicas ou em telhas cerâmicas e pisos em cimento polido ou cerâmica, variando de acordo com a unidade (Galpões 1 a 4, Edificação Auxiliar, Guarita e Sanitários).

### 2. DA NECESSIDADE DE DESFAZIMENTO

2.1. A Administração Pública Municipal possui em seu patrimônio bens imóveis que, embora integrados para atender a finalidades públicas em períodos anteriores, podem tornar-se desnecessários ao serviço público ou ociosos com o passar do tempo. No caso em tela, o imóvel localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338 (antiga CASEMG), em Ituiutaba/MG, com área total de 23.621,00 m<sup>2</sup>, encontra-se atualmente sem utilização pelo Poder Público.



11

2.2. Vistorias e avaliações técnicas indicam que a condição atual das seis unidades edificadas no local inviabiliza o uso direto pela Administração para a prestação de serviços, tornando a permanência do bem no patrimônio municipal um encargo antieconômico. A manutenção, vigilância e conservação de uma área ociosa deste porte geram despesas contínuas sem o devido retorno social, o que contraria o princípio da eficiência na gestão patrimonial.

2.3. Por não servir mais à finalidade pública e estar classificado como bem dominical, não há justificativa para que o imóvel permaneça imobilizado sob posse do Município. A presente demanda tem por objeto a alienação deste imóvel, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 5.564/2025, visando converter um ativo sem uso em recursos financeiros estimados em R\$ 12.000.000,00.

2.4. A alienação permitirá que a Administração Municipal otimize o uso dos recursos públicos, direcionando o montante arrecadado para investimentos em novas infraestruturas, reformas e modernização de serviços essenciais à população. Assim, o desfazimento do bem por meio de Leilão Público garante que a propriedade cumpra sua função social e que o erário municipal obtenha a proposta mais vantajosa para a aplicação em áreas de maior demanda e necessidade.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

3.1. Tratando-se do desfazimento de bens da Administração Pública, a forma adotada para o caso em tela consiste na alienação mediante venda em leilão público, conforme previsão expressa no art. 76 da Lei nº 14.133/2021, que disciplina a alienação de bens pertencentes à Administração. Diferente de bens móveis, a alienação deste bem imóvel específico foi devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 5.564/2025.

3.2. Deste modo, a partir dos estudos técnicos e laudos de avaliação, conclui-se que a solução adequada para a consecução do objeto é a alienação do imóvel localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338 (antiga CASEMG), em Ituiutaba/MG, com área total de 23.621,00 m<sup>2</sup>, através de processo licitatório na modalidade de Leilão. O certame visa a obtenção do maior lance, tendo como valor mínimo de avaliação a quantia de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

3.3. Da vistoria:

3.3.1. As visitas ao imóvel serão permitidas e deverão considerar a avaliação visual sobre os aspectos gerais do terreno e das seis unidades de benfeitorias que totalizam 9.322,84 m<sup>2</sup> de área construída. A vistoria é fundamental para que o interessado tome



conhecimento das características físicas e do estado de conservação das estruturas, que incluem galpões industriais, escritórios, guarita e blocos de sanitários.

3.3.2. O imóvel será vendido no estado e condições em que se encontra, pressupondo-se que suas dimensões, confrontações e estado estrutural foram devidamente avaliados e verificados pelos prováveis arrematantes por meio de inspeção *in loco*.

3.3.3. Não caberá aos arrematantes:

- a. Qualquer reclamação posterior quanto às qualidades intrínsecas e extrínsecas, vícios e/ou defeitos ocultos nas edificações;
- b. Qualquer solicitação de reformas, reparos ou adaptações por parte da Administração Municipal, uma vez que o imóvel é alienado na condição atual;
- c. Alegação de desconhecimento das normas de zoneamento e uso do solo aplicáveis à área (zona mista), cujos usos permitidos devem ser observados conforme a legislação municipal vigente.

#### **4. DOS REQUISITOS**

4.1. Poderão participar da licitação para a alienação do bem imóvel (antiga CASEMG) abordada no presente Termo de Referência: pessoas físicas e jurídicas, conforme o caso, possuidoras de documento de identidade, maiores de 18 anos, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato, ou cópia devidamente autenticada em cartório.

4.2. Não será permitida a participação:

4.2.1. Dos membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, responsáveis pela avaliação técnica e instrução do procedimento;

4.2.2. Do leiloeiro oficial ou do servidor designado pela autoridade competente para a condução do certame;

4.2.3. Servidores públicos e colaboradores da Prefeitura Municipal de Ituiutaba/MG;

4.2.4. De pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas ou punidas com a suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por órgão ou entidade integrante da Administração Direta ou Indireta das esferas Federal, Estadual, Distrital e Municipal, conforme as vedações da Lei nº 14.133/2021;

4.2.5. De pessoas menores de 18 anos, exceto se emancipadas.

#### **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**



5.1. O(s) arrematante(s) se obriga(m) a proceder à formalização da transferência de propriedade e à imissão na posse do bem imóvel (antiga CASEMG), localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338, registrado sob a matrícula única nº 22.824 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG. A execução do objeto está condicionada à confirmação do pagamento integral do lance vencedor – que deve ser igual ou superior ao valor de avaliação de R\$ 12.000.000,00 – e à assinatura do Termo de Arrematação.

5.2. Do prazo para formalização e pagamento:

5.2.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço e das comissões devidas nos prazos estabelecidos no edital, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021. Após a homologação do leilão e a comprovação da quitação integral, o Município de Ituiutaba convocará o arrematante para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. O descumprimento dos prazos de pagamento ou a recusa na assinatura dos instrumentos de transferência resultará na perda dos valores já depositados e nas sanções previstas na legislação licitatória vigente.

5.3. Das condições da alienação e posse:

5.3.1. Venda “*ad corpus*”: o imóvel, compreendendo o terreno de 23.621,00 m<sup>2</sup> e as seis unidades de benfeitorias que totalizam 9.322,84 m<sup>2</sup> de área construída, será alienado no estado e condições em que se encontra, sendo a venda realizada em caráter “*ad corpus*”.

5.3.2. Responsabilidade por encargos: o arrematante é integralmente responsável pelo pagamento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), custas notariais, emolumentos de registro, averbações e quaisquer outras taxas necessárias para a regularização da propriedade junto ao Registro de Imóveis.

5.3.3. Manutenção e regularização: a partir da imissão na posse, todas as despesas com vigilância, conservação, reformas ou adequações das edificações (galpões, escritórios, guarita etc.) correrão exclusivamente por conta do arrematante.

5.3.4. Zoneamento: o arrematante declara-se ciente de que o imóvel está localizado em Zona Mista, devendo observar as normas de uso e ocupação do solo previstas na Lei Municipal nº 4.695/2019 para quaisquer atividades futuras no local.

5.3.5. Liberação do imóvel: a entrega definitiva das chaves e a liberação total da área somente ocorrerão mediante a comprovação da quitação do lance e a formalização dos documentos de arrematação perante a Administração Municipal.

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO



6.1. O Termo de Arrematação e a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338 (antiga CASEMG), deverão ser executados fielmente pelas partes, de acordo com os termos avençados no edital de Leilão e as normas da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 5.564/2025. Cada parte responderá pelas consequências da inexecução total ou parcial do ajuste, especialmente no que tange ao pagamento integral do lance e à transferência definitiva da posse e do domínio do imóvel.

6.2. As comunicações entre o Município de Ituiutaba e o arrematante vencedor devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica e publicação em sítio eletrônico oficial para esse fim, garantindo a transparência necessária ao processo de alienação.

6.3. A gestão do procedimento de pós-arrematação, que inclui a conferência do pagamento e a instrução para a lavratura da escritura pública, será acompanhada pelos setores competentes da Administração Municipal.

6.4. Quando necessário, a autoridade competente tomará as providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização caso o arrematante desista injustificadamente do lance ou descumpra os prazos de quitação. Para fins de aplicação de sanções, o procedimento será conduzido conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021, visando preservar o interesse público e a eficiência da gestão patrimonial municipal.

## **7. DA ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO**

7.1. O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a venda realizada em caráter “*ad corpus*”, pressupondo-se o pleno conhecimento de suas características e dimensões pelos licitantes. A Administração Municipal não se responsabiliza por vícios ocultos, defeitos estruturais ou necessidade de reformas nas seis unidades edificadas (galpões, escritórios, guarita e sanitários) que totalizam 9.322,84 m<sup>2</sup> de área construída, não cabendo ao arrematante qualquer direito a reclamações judiciais ou extrajudiciais após o certame.

7.2. Caberão exclusivamente ao arrematante todas as despesas decorrentes da transferência de propriedade, incluindo o pagamento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), custas notariais para lavratura de Escritura Pública e emolumentos de registro junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba referentes à matrícula única nº 22.824. Eventuais débitos de taxas ou encargos



que incidam sobre o imóvel e que não tenham sido baixados até a data do leilão deverão ser regularizados conforme as regras estabelecidas em edital.

7.3. O arrematante deverá efetuar o pagamento do lance vencedor – que deverá ser igual ou superior ao valor de avaliação de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) – por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM) ou guia específica disponibilizada pela Administração Municipal de Ituiutaba.

7.4. Por se tratar de Leilão Eletrônico, as orientações para quitação e o documento de arrecadação serão encaminhados pelo leiloeiro oficial, via e-mail, para os respectivos arrematantes vencedores imediatamente após a homologação do lance.

7.5. O prazo para o pagamento integral do bem arrematado deverá observar rigorosamente o estabelecido no edital, em conformidade com as diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 5.564/2025. Caso o arrematante não cumpra o prazo de quitação, perderá o direito à arrematação, ficando sujeito às penalidades legais e à perda de eventuais sinal ou caução ofertados.

7.6. Não será admitido, em nenhuma hipótese, o pagamento parcial do valor do imóvel. Toda e qualquer despesa com a regularização de edificações, averbações de área ou manutenção do terreno de 23.621,00 m<sup>2</sup> após a imissão na posse será de inteira responsabilidade do arrematante, sem qualquer ônus para a Administração Pública Municipal.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

8.1. Conforme disposto, a alienação do imóvel da antiga CASEMG será efetivada através de processo licitatório, na modalidade de Leilão Eletrônico, fundamentado na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 5.564/2025. O certame ocorrerá através de plataforma eletrônica indicada no instrumento convocatório, observando os seguintes critérios:

8.1.1. O item único (lote de terreno de 23.621,00 m<sup>2</sup> e suas benfeitorias) será arrematado através do critério de julgamento de MAIOR LANCE.

8.1.2. O lance vencedor será aquele com o maior valor ofertado, desde que seja igual ou superior ao valor de avaliação mínima de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), estabelecido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

8.1.3. Os interessados deverão se credenciar perante a plataforma eletrônica através da qual será realizado o Leilão Eletrônico, a fim de que seja possível a participação na sessão e o oferecimento de lances.



8.1.4. Após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública para o lote único de seu interesse, deixando-o registrado no sistema.

8.1.5. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

8.1.6. Não é possível CANCELAR LANCE NO MOMENTO OU POSTERIOR AO LEILÃO, dessa forma não é cabível o cancelamento da arrematação por motivos de desistência ou quaisquer outros, sob pena das sanções previstas em lei.

## 9. DO VALOR ESTIMADO

9.1. O imóvel a ser alienado foi objeto de avaliação detalhada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Ituiutaba, que emitiu o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano nº 01/2025. Conforme ratificado pela Lei Municipal nº 5.564/2025, o valor mínimo para a venda do bem foi fixado com base no valor de mercado atualizado, correspondendo ao seguinte lance inicial:

ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR INICIAL (LANÇE MÍNIMO)
01	Unidade	01	Imóvel urbano (antiga CASEMG), localizado na Avenida Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338, Bairro Progresso/Ipiranga, Ituiutaba-MG. Constituído por um lote de terreno com área total de 23.621,00 m <sup>2</sup> , registrado sob a matrícula nº 22.824 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ituiutaba. O imóvel possui 9.322,84 m <sup>2</sup> de área construída total, composta por seis unidades, incluindo galpões industriais, edificação para escritório/auxiliar, guarita e sanitários.	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)

9.2. O valor de R\$ 12.000.000,00 representa o preço mínimo aceitável para a arrematação em lote único, sendo vedada a oferta de lances inferiores a este montante.

## 10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



10.1. As despesas decorrentes da execução da alienação do imóvel (antiga CASEMG) correrão por conta de dotação orçamentária própria do Município de Ituiutaba, as quais poderão ser suplementadas caso haja necessidade, conforme expressamente previsto no art. 5º da Lei Municipal nº 5.564/2025.

10.2. Embora o procedimento resulte em ingresso de receita pública (estimada em R\$ 12.000.000,00), a destinação dos recursos provenientes da venda deverá observar rigorosamente o disposto no art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Conforme os objetivos da Administração, esses valores serão aplicados em despesas de capital, tais como investimentos em novas infraestruturas, reformas e modernização de estruturas para a melhoria dos serviços públicos essenciais à população.

Ituiutaba/MG, 13 de março de 2026.



**OTAVIANO FERNANDES GONÇALVES**  
Secretário Municipal de Ituiutaba

# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ITUIUTABA - MINAS GERAIS

FOLHA N.º 01

LIVRO N.º 2

DATA 01 de dezembro de 2022

22.358

MATRICULAN.º

IMÓVEL: Imóvel constituído pelo terreno urbano, definitivo de n.º 01, situado nesta cidade, com frentes para as Avenidas Geraldo Alves Tavares e Governador Jose de Magalhães Pinto e Rua Ivan Abrão, pertencente à quadra NE-11-06-13, do Bairro Progresso, formada pelas Avenidas Geraldo Alves Tavares e Governador Jose de Magalhães Pinto e Rua Ivan Abrão, com a área de 20.221,00m<sup>2</sup>, cadastrado sob o número NE-11-06-13-01, medindo: 150,00 metros na frente para a Avenida Geraldo Alves Tavares; 147,30 metros na face oposta a esta avenida, fazendo frente para a Rua Ivan Abrão; 200,00 metros de frente para a Avenida Governador Jose de Magalhães Pinto; e finalmente, 92,00 metros na face oposta a esta avenida confrontando com o lote n.º 02; com benfeitorias constatadas de um prédio comercial, com a área de 6.240,00m<sup>2</sup>, de alvenaria, com 01 pavimento, 03 prédios residenciais, números 02, 03 e 04, com a área total construída de 2.796,27m<sup>2</sup>, com um só pavimento, coberta, estruturas de madeiras, cobertura de alumínio, etc, 01 prédio para balança, com um só pavimento, alvenaria de tijolos, cobertura metálicas, etc., com a área de 129,21m<sup>2</sup>, e um cômodo para escritório, com paredes de alvenaria de tijolos, com um só pavimento, cobertura de Eternit, etc, com a área de 132,19m<sup>2</sup>, 01 prédio para sanitário com 21,56m<sup>2</sup> e uma guarita com 3,61m<sup>2</sup>, perfazendo o total de 3.082,84m<sup>2</sup>, tudo edificado antes da vigência do Decreto/Lei número 66 de 21/11/1966. PROPRIETÁRIA: CIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com sede na capital do Estado, NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 28.282 DE 02/01/1959, do livro 3-AK de transcrição das transmissões deste SRI. Destinando o dito terreno a construção de um prédio armazenamento e ensilagem dos produtos agrícolas, com a clausulas de inalienabilidade parcial o total da área doada sendo que a proprietária fica obrigada a construir ou melhor iniciar a construção do prédio, dentro de 90 dias da data da escritura, e ser o mesmo construído dentro do prazo de 01 ano, a partir do início da construção, e com as demais condições constantes do título. Aberta esta matrícula, a requerimento da interessada, instruído com documentos hábeis, firmado nesta cidade, aos 06/09/2022. Protocolo numero 136.617 de 25/11/2022. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emolumentos: R\$53,95, Recomepe: R\$3,24; TUF: R\$17,99, ISSQN: R\$2,16; Total: R\$77,34 - Selo Eletrônico: GCK00641 Código de Segurança: 6034.1636.4821-2333

O OFICIAL SUBSTITUTO

AV-01-22.358 - REVERSÃO

Data: 1º DEZEMBRO/2022. Procedo a presente averbação a requerimento da interessada, firmado nesta cidade, aos 06/09/2022, instruído com documentação hábil, para ficar constando que, não tendo a donatária CIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE MINAS GERAIS, cumprido as condições constantes e impostas à doação, por força da Lei Municipal de número 459 de 28/11/1958 e, de conformidade com o Decreto Municipal de número 5.258 de 15/05/2003, ficam REVERTIDOS ao patrimônio da PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 16.457.218/0001-35, com sede na Praça Cônego Angelo Gardio Bruno, s/nº, Centro, nesta cidade de Ituiutaba-MG., o imóvel da

(Seque no verso)

0000000



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ITUIUTABA - MINAS GERAIS

FOLHA N.º 01

LIVRO N.º 2

DATA 01 de dezembro de 2022

22.359

MATRICULAN.º

IMÓVEL: Imóvel constituído pelo terreno urbano, definitivo de n.º 02, situado nesta cidade, com frentes para a Avenida Geraldo Alves Tavares e Rua Ivan Abrão, pertencente à quadra NE-11-06-13; do Bairro Progresso, formada pelas Avenidas Geraldo Alves Tavares e Governador Jose de Magalhães Pinto e Rua Ivan Abrão, com a área de 3.400,00m<sup>2</sup>, cadastrado sob o número NE-11-06-13-02, medindo: 50,00 metros na frente para a Avenida Geraldo Alves Tavares; 54,00 metros na face oposta a esta avenida, fazendo frente para a Rua Ivan Abrão; 52,00 metros de frente para a Rua Ivan Abrão; e finalmente, 92,00 metros na face oposta a esta avenida, confrontando com o lote n.º 01; com benfeitorias constatadas de um prédio comercial, com a área de 6.240,00m<sup>2</sup>, de alvenaria, com 01 pavimento, 03 prédios residenciais, números 02, 03 e 04, com a área total construída de 2.796,27m<sup>2</sup>, com um só pavimento, coberta, estruturas de madeiras, cobertura de alumínio, etc, 01 prédio para balança, com um só pavimento, alvenaria de tijolos, cobertura metálicas, etc., com a área de 129,21m<sup>2</sup>, e um cômodo para escritório, com paredes de alvenaria com 01 pavimento. PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO COMERCIAL, com 6.240,00m<sup>2</sup>, de alvenaria com sede em Belo Horizonte-MG. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 54.918 DE ESTADO DE MINAS GERAIS - CASEMG, com sede em Belo Horizonte-MG. Destinando o dito terreno a construção de um prédio armazenamento e ensilagem dos produtos agrícolas, com a cláusulas de inalienabilidade parcial o total da área doada sendo que a proprietária fica obrigada a construir ou melhor iniciar a construção do prédio, dentro de 90 dias da data da escritura, e ser o mesmo construído dentro do prazo de 01 ano, a partir do início da construção, e com as demais condições constantes do título. Aberta esta matrícula, a requerimento da interessada, instruído com documentos hábeis, firmado nesta cidade, aos 06/09/2022. Protocolo número 136.617 de 25/11/2022. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emolumentos: R\$53,95, Recomepe: R\$3,24; TUF: R\$17,99, JSSQN: R\$2,16; Total: R\$77,34 - selo Eletrônico: GCK00641 Código de Segurança: 6024.1636.4821.2336.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *[Assinatura]*  
AV-01-22.359 - REVERSÃO - Data: 1º DEZEMBRO/2022. Procede a presente averbação a requerimento da interessada, firmado nesta cidade, aos 06/09/2022, instruído com documentação hábil, para ficar constando que, não tendo a donatária CIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE MINAS GERAIS, cumprido as condições constantes e impostas à doação, por força de Lei Municipal de número 459 de 28/11/1958 e, de conformidade com o Decreto Municipal de número 5.258 de 15/05/2003, ficam REVERTIDOS ao patrimônio da PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 28.457.218/0001-35, com sede na Praça Cônego Ângelo Tardio Bruno, s/nº, Centro, nesta cidade de Ituiutaba-MG., o imóvel da presente matrícula. Protocolo número 136.617 de 25/11/2022. EC R\$1.488.657,75 - Quant.: 1, Cód. Tabela: 4551-8, Emolumentos: R\$3.513,60. Recomepe: R\$210,80; TUF: R\$2.874,86, JSSQN: R\$140,54; Total: R\$6.739,86 - (Segue no verso)

3  
3  
Cadastral Matrícula: 0000011 - Código de Matrícula: 0034 - Livro: 4011 - Folha: 00001

**PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capitulação.....R\$	24,95
Imp. Rescisivo.....R\$	1,40
Taxa de Exp. Judic.....R\$	9,34
ISSQN.....R\$	1,00
<b>TOTAL.....R\$</b>	<b>36,74</b>

**PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIDÃO**  
 Certifica, na forma do art. 19, §1º, da Lei nº 8.912, de 31/12/73, que a presente é reprodução fiel e autêntica do registro total da matrícula a que se refere, o referido é autêntico.  
 Manaus/AM, 03 de janeiro de 2024.  
 Selo: 05240363Código de segurança: 2041322317424270  
 Garante a validade deste Selo em qualquer meio eletrônico.



Ódela Seditato  
*[Handwritten Signature]*

**PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Cnpj: 08.908.000/0001-88  
 Rua Carlos Alberto de Sousa Martins  
 23 - Vila Aracê - SOUSA  
 CEP: 69.000-000 - Manaus/AM  
 Telefone: (68) 3623-1100  
 E-mail: contato@registroimoveis.am.gov.br  
 CEP: 08.908-100 - Centro - HUIBTABA AM

NE-11-06-13

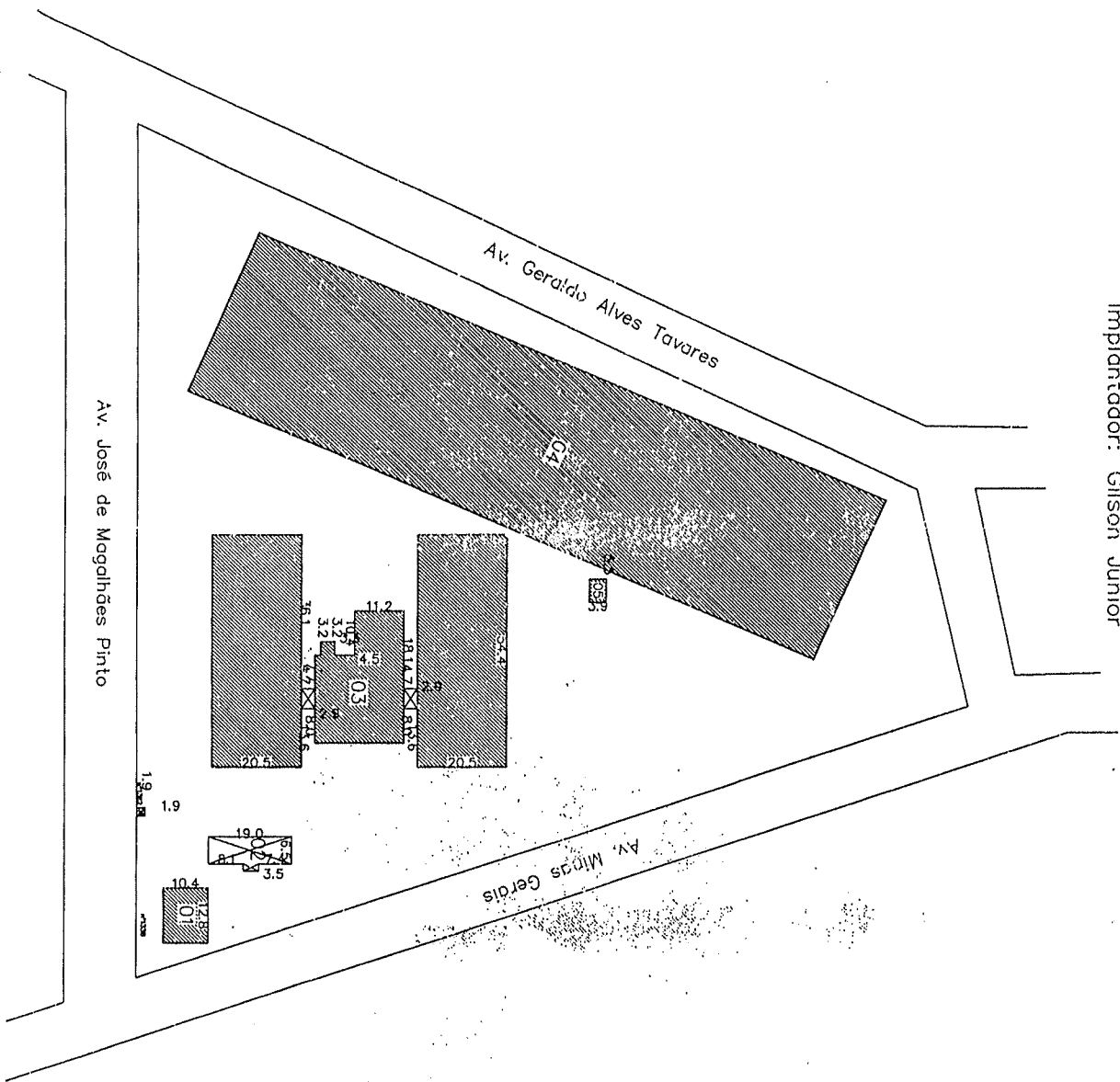
Quadra 08 = Bairro Santo Antônio

Escala = 1:750

27/07/99

Des.: Júnior

Implantador: Gilson Junior



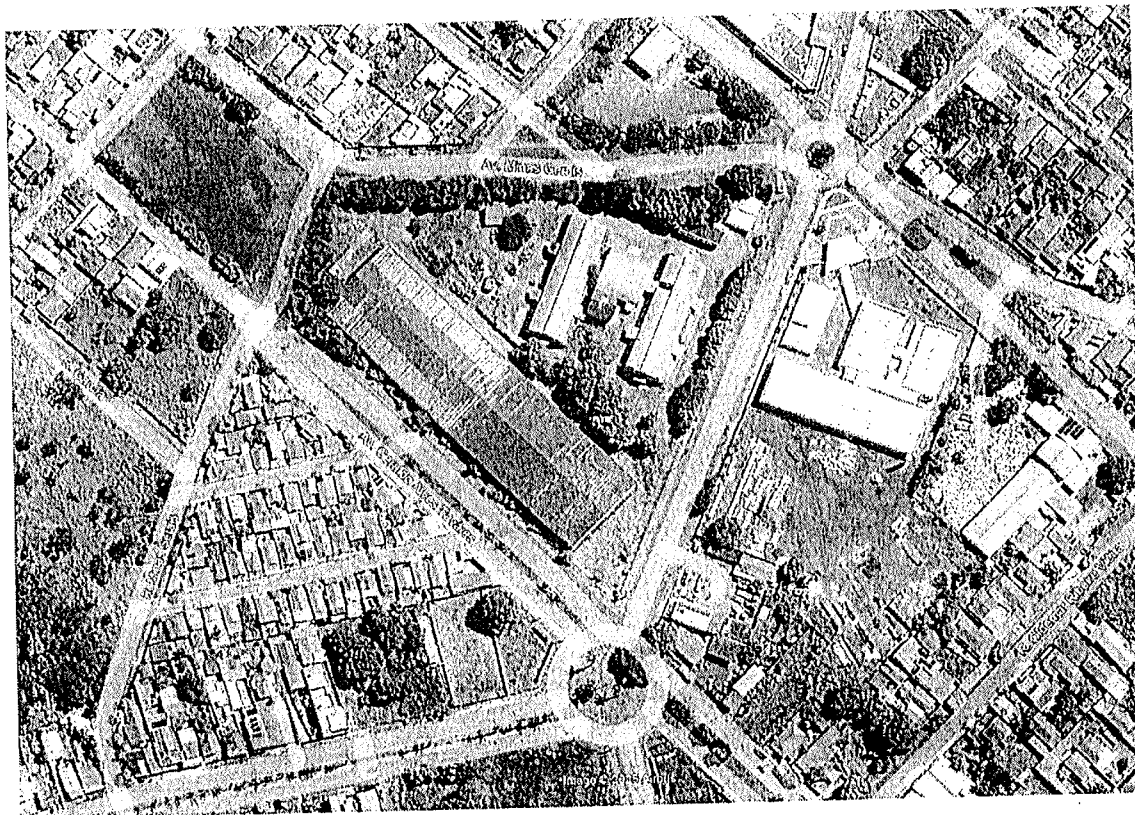
Projeto de loteamento para implantação de 50 lotes em terreno triangular situado no bairro Santo Antônio, Quadra 08, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

27

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Nº 01/2025

NE-11-06-13-01



Ituiutaba, MG

Maio 2025

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 01/2025**

**FICHA RESUMO**

**Objeto**

Terreno urbano registrado na matrícula 22.824 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba, MG, e cadastrado no Município de Ituiutaba sob nº NE-11-06-13-01.

**Solicitante**

Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ituiutaba.

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel cadastrado sob nº NE-11-06-13-01.

**Finalidade**

Instruir a alienação do imóvel.

**Localização**

Av. Governador José de Magalhães Pinto, nº 1338, Ituiutaba - MG.

**Área avaliada**

Área do terreno 23.621,00m<sup>2</sup>, com área construída total de 9.322,84m<sup>2</sup>, conforme matrícula.

**Proprietário**

Prefeitura Municipal de Ituiutaba

**Resultados da avaliação**

Valor do imóvel R\$ 12.000.000,00(doze milhões de Reais)

**Responsáveis**

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, presidente André Luís Oliveira Martins

Ituiutaba, MG  
Maio 2025



## Sumário

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. OBJETIVO	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	5
5.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	8
7. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO	8
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
9. DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	10
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
11. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	12
12. ANEXOS	13
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	14
ANEXO III - AMOSTRAS	16
ANEXO IV- REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT	21

## 1. SOLICITANTE

A Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ituiutaba solicita o Laudo de Avaliação de valor de mercado do imóvel cadastrado sob nº NE-11-06-13-01.

## 2. FINALIDADE

A avaliação tem a finalidade de instruir a alienação do imóvel objeto deste laudo.

## 3. OBJETIVO

Este laudo de avaliação de imóvel urbano tem como objetivo a determinação do valor de mercado do terreno em questão.

## 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo de avaliação de imóvel urbano se fundamenta nas legislações urbanas e tributárias do Município de Ituiutaba e nas normas técnicas de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

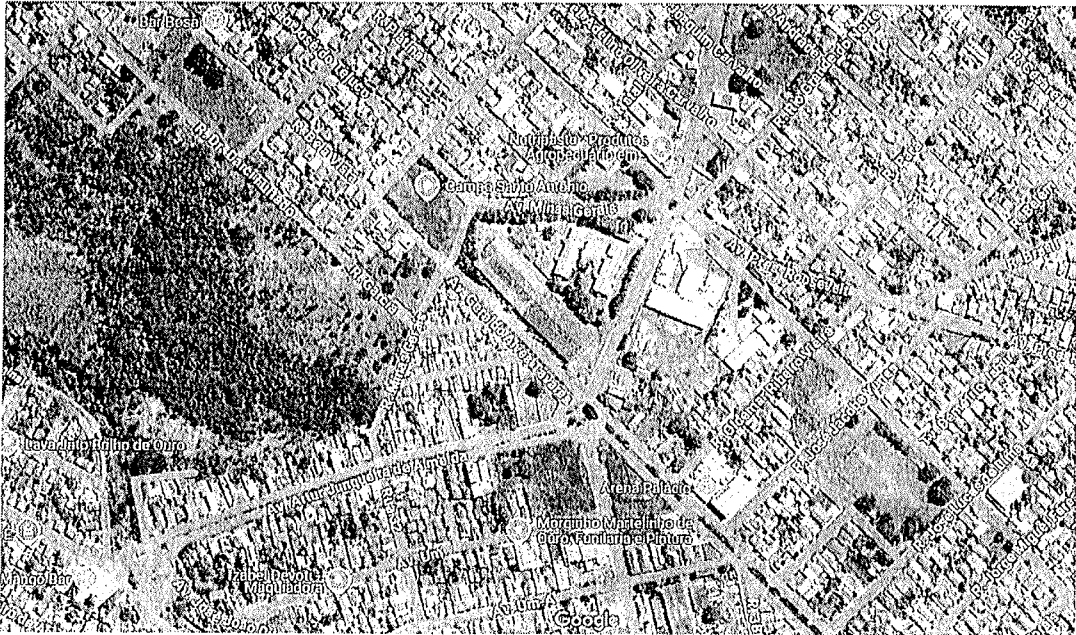
- Na Certidão de **matrícula** 22.824, referência livro nº 2, registro geral, datada de 01 de dezembro de 2022, obtida junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis;
- No Cadastro Técnico Municipal NE-11-06-13-01;
- Em informações constatadas "*in loco*" na vistoria ao imóvel, realizada no dia 30/05/2025;
- Em informações obtidas junto a empreendimentos do mercado imobiliário local.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas internas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Na análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada.



**Figura 02. Entorno do Imóvel**



**Quadro 01. Características da região e entorno**

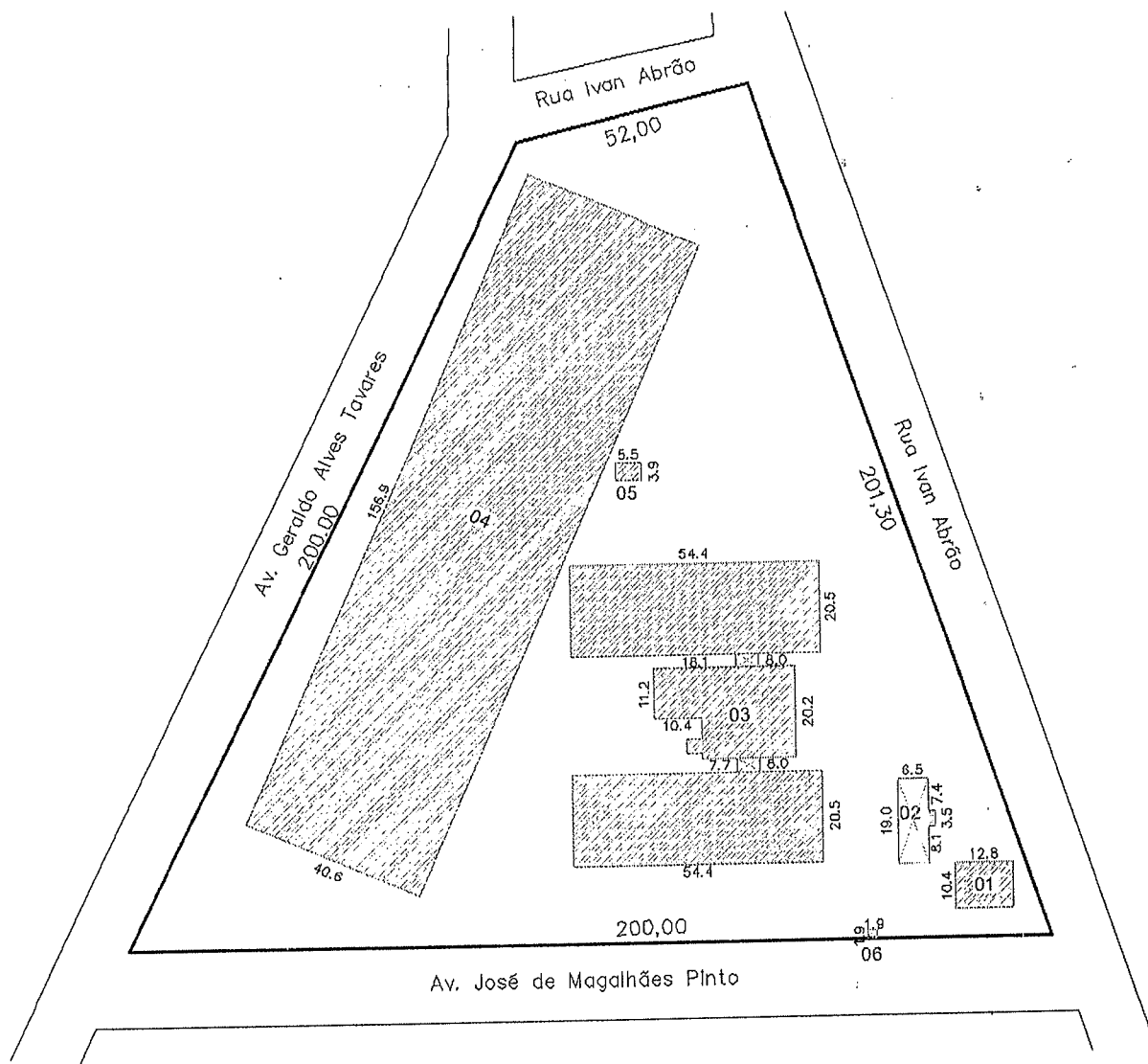
- Atividade predominante: Comercial
- Padrão construtivo do entorno: Médio
- Tráfego de pedestres: Alto
- Tráfego de veículos: Alto
- Pavimentação do logradouro: Em boa condição.
- Pavimentação do passeio: Em boa condição.

**5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com a matrícula do imóvel, as benfeitorias são compostas por seis unidades construídas, conforme figura 03, sendo:

1. 132,19m<sup>2</sup>,
2. 129,21m<sup>2</sup>,
3. 2.796,27m<sup>2</sup>,
4. 6.240,00m<sup>2</sup>
5. 21,56m<sup>2</sup>,
6. 3,61m<sup>2</sup>.

**Figura 03. Unidades construídas do Imóvel**



Quanto aos usos permitidos na Zona Mista, de acordo com a Lei Municipal nº4.695/2019, a qual institui o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, e suas alterações, conforme a classificação de uso apresentada no Anexo III, a qual apresenta todas as atividades permitidas dentro de cada tipo de uso, e de acordo com o quadro de adequação dos usos às Zonas, no Anexo IV, segue no quadro abaixo os usos permitidos para a área.

**Quadro 02. Classificação dos Usos**

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS	ZONA MISTA
H1 - Habitação Unifamiliar	Adequado
H2 - Habitação Multifamiliar	Adequado
H3 - Habitação de Interesse Social	Adequado
C1 - Comércio Varejista Local	Adequado
C2- Comércio Varejista Diversificado	Adequado

C3 - Comércio Especial*	<b>Proibido</b>
S1 - Serviço Local	Adequado
S2- Serviço Diversificado	Adequado
S3 - Serviço Especial*	<b>Proibido</b>
E1 - Equipamento Social e Comunitário – Local	Adequado
E2 - Equipamento Social e Comunitário – Geral*	Adequado
E3 - Equipamento Social e Comunitário – Especial*	Adequado (3)
I1 – Indústria de Pequeno Porte	Adequado
I2 – Indústria de Médio Porte	<b>Proibido</b>
I3 - Indústria de Grande Porte	<b>Proibido</b>
M – Misto**	Adequado

\* Exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme definido no Plano Diretor Integrado, a ser analisado e aprovado pelo Conselho da Cidade e pelo órgão responsável pela aprovação do empreendimento.

\*\* Permitido para os usos adequados para as respectivas Zonas

(3) Exceto estádios, clubes, parques de diversões, presídios, cadeias, cemitérios e depósitos de resíduos sólidos de grande porte (aterro sanitário). Fonte: Lei nº 5.237/2024.

De acordo com a vistoria no local, constatou-se que as estruturas das edificações se encontram em estado regular, conforme pode ser observado na documentação fotográfica em anexo.

## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta um modelo econômico cíclico, uma vez que tem relação com a demanda e a oferta, havendo uma variação nos preços comerciais dos imóveis. Fatores como a localização, implantação e aspectos construtivos são essenciais para a determinação do valor. Além disso, há a influência de outros fatores, como a topografia, características e estado do solo, influência de esquina, refere-se à situação do lote em relação à quadra e em função do número de frentes que tenha o terreno. A área central da cidade de Ituiutaba é consolidada, com pouco terrenos vagos para construções novas, no entanto, há uma quantidade significativa de imóveis com estruturas antigas que passam por reformas de modernização e adequação.

## 7. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

Para determinação do valor de mercado imóvel urbano avaliado neste laudo, utiliza-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual visa identificar o valor do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Para



**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

CNM: 055301.2.0022824-83

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**REGISTRO GERAL**

PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ITUIUTABA - MINAS GERAIS

FOLHA N.º 01

LIVRO N.º 2

22.824

MATRICULAN.º

DATA

07 de novembro de 2024

IMÓVEL: Lote de terreno urbano definitivo de n.º 01, constituído pela totalidade da Quadra n.º NE-11-06-13 do Bairro Progresso, formada pelas Avenidas Geraldo Alves Tavares, Governador José de Magalhães Pinto e Rua Ivan Abrão, com a área de 23.621,00m<sup>2</sup>, cadastrado sob n.º NE-11-06-13-01, com as seguintes medidas e confrontações: 52,00 metros de frente para a Rua Ivan Abrão, 200,00 metros na face oposta a esta rua, fazendo frente para a Avenida Geraldo Alves Tavares; e finalmente, 201,30 metros na face oposta a esta avenida, fazendo frente para a Rua Ivan Abrão, com benfeitorias constantes de um prédio comercial, com a área de 6.240,00m<sup>2</sup>, de alvenaria, com 01 pavimento, 03 prédios residenciais, números 02, 03 e 04, com a área total constituída de 2.796,27m<sup>2</sup>, com um só pavimento, coberta, estruturas de madeiras, cobertura de alumínio, etc. 01 prédio para balança, com um só pavimento, alvenaria de tijolos, cobertura metálicas, etc., com a área de 129,21m<sup>2</sup>, e um cômodo para escritório, com paredes de alvenaria de tijolos, com um só pavimento, cobertura de eternit, etc., com a área de 132,19m<sup>2</sup>, 01 prédio para sanitário com 21,56m<sup>2</sup> e uma guarita com 3,61m<sup>2</sup>, perfazendo o total de 3.082,84m<sup>2</sup>, tudo edificado antes da vigência do Decreto/Lei número 66 de 21/11/1966. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 18.457.218/0001-35, com sede na Praça Cônego Angelo Tardio Bruno, s/n.º, Centro, nesta cidade de Ituiutaba-MG. N.ºs. DOS REGISTROS ANTERIORES: AV-01-22.358, de 01/12/2022, e AV-01-22.359 de 01/12/2022, ambas deste SRI e Livro 02. Aberta a presente matrícula em virtude da unificação dos imóveis das matrículas retro referidas, por força do processo administrativo de n.º 19.783 de 17/09/2024, a requerimento do proprietário, firmado aos 23/09/2024, nesta cidade, apresentado juntamente com certidão expedida aos 18/09/2024, pelo Setor de Cadastro Físico da Prefeitura Municipal Local. Protocolo número 140.476 de 30/10/2024. BC R\$ 5.439.498,70 - IPTU 2024 - Quant.: 1, Cód. Tabela: 4133-5, Emolumentos: R\$2.624,56, Recomepe: R\$156,26; TJJ: R\$2.130,99, ISSQN: R\$104,18; Total: R\$4.995,99 - Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emolumentos: R\$59,72, Recomepe: R\$3,56; TJJ: R\$19,91, Recomepe: R\$4,77; TFE: R\$26,28, ISSQN: R\$3,15; Total: R\$113,31 - Selo Eletrônico: IHS40696 Código de Segurança: 7468.7498.1794.0080.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *[Assinatura]*

**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIDÃO**  
Certifico, na forma do Art. 19, §1º, do Lei 6.015, de 31/03/73, que a presente certidão é verdadeira e autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere. Ituiutaba-MG, 07 de novembro de 2024.  
Selo IHS41307 Código de Segurança: 7338.6925.8245.6922. Código de Segurança: IHS40696  
Oficial Substituto, *[Assinatura]*

**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIDÃO**  
Certifico, na forma do Art. 19, §1º, do Lei 6.015, de 31/03/73, que a presente certidão é verdadeira e autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere. Ituiutaba-MG, 07 de novembro de 2024.  
Selo IHS41307 Código de Segurança: 7338.6925.8245.6922. Código de Segurança: IHS40696  
Oficial Substituto, *[Assinatura]*

Emolumentos	R\$ 26,11
Rec. Recomp.	R\$ 1,57
Taxa de Fac. Jud.	R\$ 9,78
ISSQN	R\$ 1,04
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 38,50</b>



## 12. ANEXOS

### ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



*(Handwritten signature)*



01	R\$1.600.000,00	2.244,00m <sup>2</sup>	713,01	1,25	1,0	1,25	1,16	827,09
02	R\$200.000,00	616,00m <sup>2</sup>	324,67	1,00	0,90	0,90	0,93	301,94
03	R\$80.000,00	360,00m <sup>2</sup>	222,22	0,90	0,80	0,90	0,86	191,10
Média	R\$626.666,66	1.073,33m <sup>2</sup>	419,96	1,05	0,90	1,01	0,93	440,04
Imóvel	-	14.175,35m <sup>2</sup>	-	1,25	1,25	1,25	1,25	550,05

Quadro 06. Dados das amostras de área construída e imóvel avaliado

Dados				Fatores de Homogeneização				
Amostra	Valor	Área total construída	R\$/m <sup>2</sup>	Localização	Área	Esquina	Média F homog.	R\$/m <sup>2</sup> homog.
04	R\$779.820,00	492,00	R\$1.585,00	1,0	0,8	0,7	0,83	1.315,55
05	R\$600.000,00	275,22	R\$2.180,07	1,0	0,7	1,25	0,98	2.136,46
06	R\$663.750,00	750,00	885,00	0,9	0,9	0,7	0,83	734,55
Média	R\$681.190,00	505,74m <sup>2</sup>	1.550,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1.395,50
Imóvel	-	9.322,84	-	1,25	1,25	1,25	1,25	

**10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

A forma de cálculo do valor do imóvel é:

$$V = [R\$/m^2 \text{ homog.} \times A (\text{terreno})] + [R\$/m^2 \text{ homog.} \times A (\text{área construída})]$$

Onde:

V = valor do imóvel

$R\$/m^2$  homog. = preço por metro quadrado da área multiplicado pelos fatores de homogeneização.

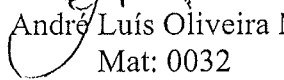
A = Área do terreno


Tendo em vista a falta de amostras razoáveis para a avaliação em tela, mas em pesquisa com representantes do mercado imobiliário local, somado à experiência técnica da presente comissão de avaliação, conclui-se que o valor do imóvel em tela é de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais). Para um melhor vislumbre da avaliação, foram anexados três possíveis amostras que serviram de primeiras referências para a avaliação, contudo, não há formalidade nessas análises, pois nenhum desses imóveis equivalem em características com o lote avaliado.

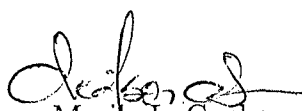
## 11. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Este laudo de avaliação de imóvel urbano foi realizado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, conforme Portaria Municipal nº 729/2021.

Ituiutaba, MG, 08 de outubro de 2025

  
André Luís Oliveira Martins  
Mat: 0032  
Presidente da Comissão

  
Hygino J. F. Neto  
Mat.95202  
Membro da comissão de avaliação

  
Clédson Murilo L. Cunha  
Mat.195726  
Membro da comissão de avaliação



**R\$/m<sup>2</sup> homog.** = preço por metro quadrado da área multiplicado pelos fatores de homogeneização.

**A** = Área do terreno

Tendo em vista a falta de amostras razoáveis para a avaliação em tela, mas em pesquisa com representantes do mercado imobiliário local, somado à experiência técnica da presente comissão de avaliação, conclui-se que o valor do imóvel em tela é de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais). Para um melhor vislumbre da avaliação, foram anexados três possíveis amostras que serviram de primeiras referências para a avaliação, contudo, não há formalidade nessas análises, pois nenhum desses imóveis equivalem em características com o lote avaliado.

#### **11. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

Este laudo de avaliação de imóvel urbano foi realizado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, conforme Portaria Municipal nº 729/2021.

Ituiutaba, MG, 08 de outubro de 2025



01	R\$1.600.000,00	2.244,00m <sup>2</sup>	713,01	1,25	1,0	1,25	1,16	827,09
02	R\$200.000,00	616,00m <sup>2</sup>	324,67	1,00	0,90	0,90	0,93	301,94
03	R\$80.000,00	360,00m <sup>2</sup>	222,22	0,90	0,80	0,90	0,86	191,10
Média	R\$626.666,66	1.073,33m <sup>2</sup>	419,96	1,05	0,90	1,01	0,93	440,04
Imóvel	-	14.175,35m <sup>2</sup>	-	1,25	1,25	1,25	1,25	550,05

**Quadro 06.** Dados das amostras de área construída e imóvel avaliado

Dados				Fatores de Homogeneização				
Amostra	Valor	Área total construída	RS/m <sup>2</sup>	Localização	Área	Esquina	Média F homog.	RS/m <sup>2</sup> homog.
04	R\$779.820,00	492,00	R\$1.585,00	1,0	0,8	0,7	0,83	1.315,55
05	R\$600.000,00	275,22	R\$2.180,07	1,0	0,7	1,25	0,98	2.136,46
06	R\$663.750,00	750,00	885,00	0,9	0,9	0,7	0,83	734,55
Média	R\$681.190,00	505,74m <sup>2</sup>	1.550,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1.395,50
Imóvel	-	9.322,84	-	1,25	1,25	1,25	1,25	

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A forma de cálculo do valor do imóvel é:

$$V = [RS/m^2 \text{ homog.} \times A \text{ (terreno)}] + [RS/m^2 \text{ homog.} \times A \text{ (área construída)}]$$

Onde:

V = valor do imóvel

*[Handwritten signature]*

**Quadro 04.** Grau de Precisão no caso de tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: ABNT NBR 14.653-2

## 9. DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

Para a avaliação deste laudo seriam necessários utilizar três amostras de dados do mercado, para fins de comparação de preço e das variáveis. As amostras seriam selecionadas por meio de uma pesquisa de dados do mercado imobiliário, a fim de encontrar terrenos que estejam à venda na área central da cidade.

As variáveis utilizadas fariam parte do tratamento por fatores de homogeneização, os quais têm a finalidade de transformar as características dos imóveis, por meio de coeficientes de multiplicação. Os fatores de homogeneização relacionam-se com as variáveis de maneira positiva ou negativa, que refere na influência do preço. A localização, a área e a relação de esquina são variáveis e fatores considerados.

Diante do imóvel em tela, e depois de pesquisar imóveis que se assemelha ao do laudo, não foi constatado lotes com características e atributos que se aproximam do terreno analisado, não sendo possível encontrar amostras para comparar e estabelecer um parâmetro com equidade.

A disposição desta comissão de avaliação de imóveis, estão servidores da Secretaria de Planejamento, com formação técnica necessária para realizar as devidas análises, levando em consideração não só a conjectura objetiva do assunto, mas também, a vasta experiência subjetiva, atribuída sob a égide do vasto exercício da função

**Quadro 05.** Dados das amostras de terreno e imóvel avaliado

Dados				Fatores de Homogeneização				
Amostra	Valor	Área total do terreno	R\$/m <sup>2</sup>	Localização	Área	Esquina	Média F homog.	R\$/m <sup>2</sup> homog.

análise dos dados coletados foi utilizado o Tratamento por Fatores de Homogeneização. As variáveis de formação de valor escolhidas são variáveis independentes, com características intrínsecas e extrínsecas, área total e localização, variável qualitativa da situação de degradação do imóvel e variável dicotômica, relação de esquina.

## 8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, o presente laudo de avaliação possui, pelo método comparativo direto de mercado e tratamento por fatores de homogeneização, Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III, conforme destacado nos quadros 04 e 05.

**Quadro 03.** Grau de Fundamentação no caso de tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto a todos os fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3
<b>Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas no laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>
<b>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>	<b>0,80 a 1,25</b>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Fonte: ABNT NBR 14.653-2

AMOSTRA 6



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso Aviso de Privacidade.

Abrir preferências

Comercio - 72m² - 3 vagas

Venda R\$ 1.249.850  
IPTU R\$ 500

Avenida Vinte e Nove, 7, Centro, Ituiutaba



Contate o anunciante

Form fields for contacting the advertiser, including fields for Name, Email, and Phone, along with a checkbox for consent and a 'Enviar mensagem' button.

Analisar e aceitar as condições de uso e políticas de privacidade

**Galpão em Avenida Vinte e Nove - Centro - Ituiutaba/MG**

Galpão a venda em Avenida Vinte e Nove - Centro - Ituiutaba/MG

Vende-se galpão com 1412 Mts de área sendo 750 construídos. No centro de Ituiutaba.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-em-avenida-vinte-e-nove-centro-3010964978.html> . Acessado em 05/06/2025 às 10:33h

Área total do imóvel: 1.412m<sup>2</sup>

Área construída: 750,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.249.850,00 (um milhão, duzentos e quarenta e nove mil e oitocentos e cinquenta reais).

Valor do m<sup>2</sup>: R\$885,00 (oitocentos e oitenta e cinco reais) o m<sup>2</sup>

<https://juvillle.com.br/?estate=av-7-c22-e-24-1180-centro-2-257>. Acessado em 27/05/2025 às 10:02h

Área do terreno: 818,08m<sup>2</sup>

Área construída: 492,00m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)

Valor por m<sup>2</sup>: R\$1.589,24 (um mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos).

Valor do terreno que sobra: R\$1.595,00 corresponde 40%

Valor da construção: R\$1.585,00 corresponde 60%

### AMOSTRA 05

JUVILLE

HOME COMERCIAL RESIDENCIAL LOTE RURAL

COMERCIAL > VENDA > COMODO < VOLTAR PAGINA ANTERIOR

Celso Av. 12 e/ 23 Casa/Apto/Comodo - Centro R\$ 600.000,00

Casa com 3 quartos sala, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, quintal, escritório e garagem para 2 carros. Imóvel com laje, piso em cerâmica e 193,37 m<sup>2</sup> de área construída. Conta também com um cômodo comercial com banheiro, laje e piso em cerâmica, com 76,85 m<sup>2</sup> de área construída.

Apartamento com sala para 2 ambientes, 2 quartos (sendo 1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem para 1 carro. Imóvel com laje, piso em cerâmica e 76,85 m<sup>2</sup> de área construída.

Área total - 352,07 m<sup>2</sup>  
R\$ 600.000,00

TESHO INTERESSE NESSE IMÓVEL

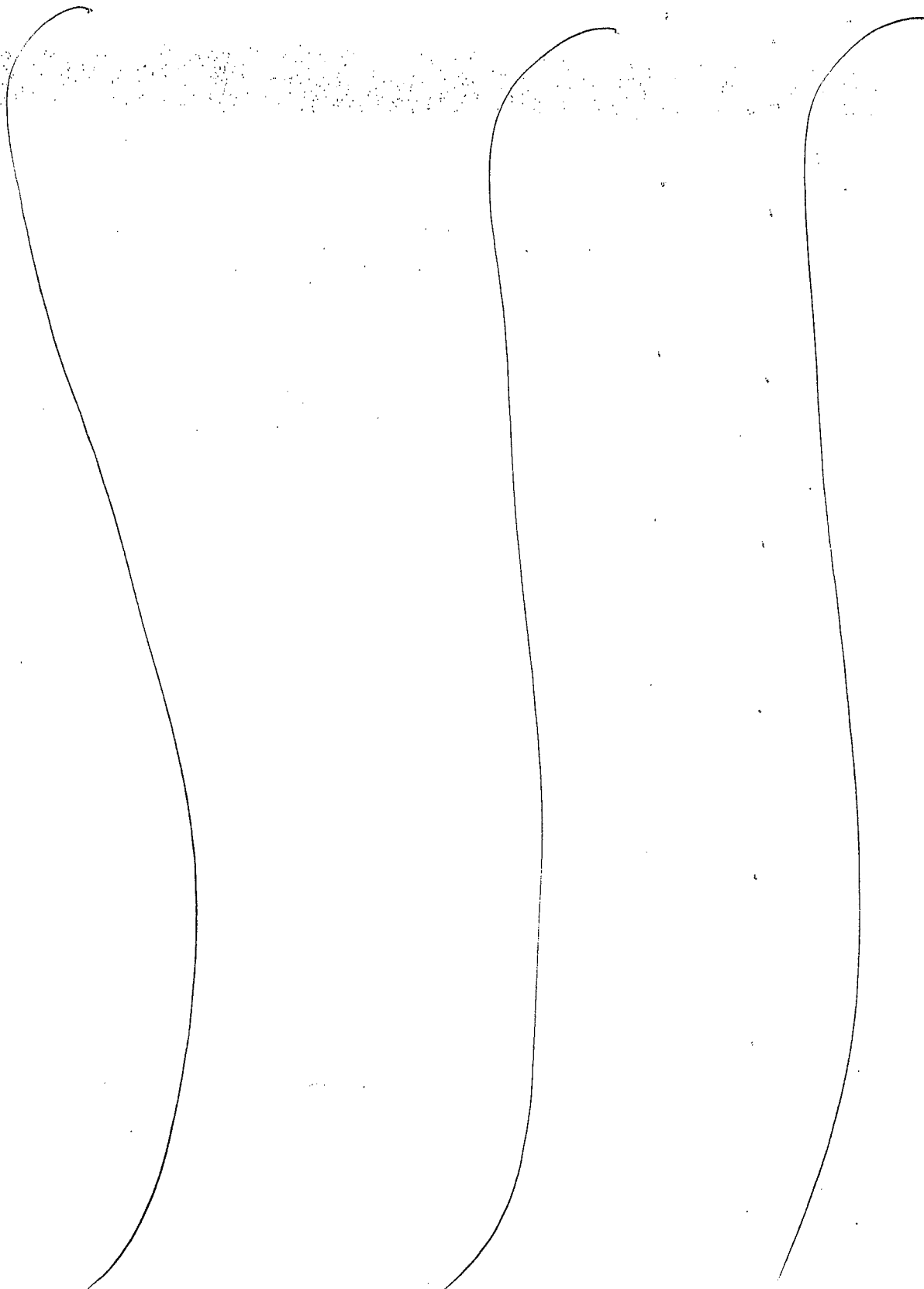
<https://juvillle.com.br/?estate=av-12-c-23-casaaptocomodo-centro-2-257> . Acessado em 27/05/2025 às 10:15h.

Área do terreno: 352,07m<sup>2</sup>

Área construída: 275,22m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais)

Valor por m<sup>2</sup>: R\$1.704,20 (um mil, setecentos e quatro reais e vinte centavos)

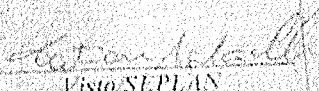



*[Handwritten signature]*



**ANEXO III - AMOSTRAS**

**AMOSTRA 1**

PREFEITURA MUNICIPAL		GUIA DE INFORMAÇÃO	
ITBI		"INTERVIOS"	
ITUIUTABA-MG			
<b>ADQUIRENTE(S)</b>			
DANIELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 23.869.892/0001-41, com sede Rua Vitor, nº 880, Sala 703, Edifício Executivo, Ituiutaba - Minas Gerais e ID LOCACIONS E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 09.435.445/0001-42, com sede Rua Major Goto, nº 585 loja 007, Centro, Patos de Minas - Minas Gerais			
<b>TRANSACCIONANTE(S)</b>			
PIRATICO GESTORA DE PARTICIPACOES E NEGOCIOS LTDA - CNPJ nº 26.052.970/0001-62			
<b>COMPRA E VENDA</b>		Área do Imóvel	
Imóvel urbano/rural		2.244,00m²	
<b>LOCALIZAÇÃO - IDENTIFICAÇÃO - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL - ETC.</b>			
Imóvel urbano, constituído de lote de terreno número 1 de matrícula, com a área de 2.244,00m², quadra 55, no Bairro Progresso, Rua 36, caixa postal nº 7, Nº 44-III-12-01			
Observações: Valor sugerido para fins de avaliação - R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).			
Ituiutaba-MG, 26/12/2024.			
2 - Tabelionato de Notas de Ituiutaba-MG.		Assinatura do Informante	
		 Visto/SEPLAN 	
Terreno no Lote:		Beneficiária:	
Construções:		Total a Tributar:	
Recolhido ao Banco:		Agência:	
Valor do ITBI:		Nº da C.C.S.T.:	
Repartição		Assinatura do Avaliador	
Data		Cargo	

Guia de informação de ITBI de lote próximo ao imóvel avaliado

Área do lote: 2.244,00m²



Valor que foi calculado o imposto de transmissão: R\$1.600.000,00(um milhão e seiscentos mil reais).

Valor por m<sup>2</sup>: R\$713,01 (setecentos e treze reais e um centavo).

Data da emissão do ITBI: 26/12/2024

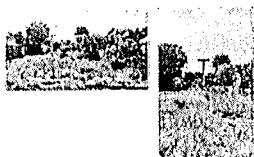
### AMOSTRA 2

JUVILLE HOME COMERCIAL RESIDENCIAL LOTE RURAL

LOTE > VENDA > TERRENO < VOLTAR PAGINA ANTERIOR

Progresso Av. 5A c/ 32 e 34 - Progresso R\$ 200.000,00

Lote medido 12m x 51m, área total de 616 m<sup>2</sup>  
R\$ 200.000,00



TENHO INTERESSE  
NESSE IMÓVEL

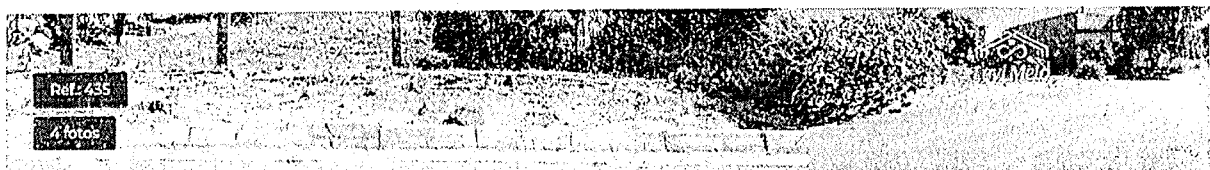
<https://juville.com.br/?estate=av-5a-c-32-e-34-progresso-2-258>. Acessado em 02/06/2025 às 8:15h.

Área do terreno: 616,00m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$200.000,00 (duzentos mil reais)

Valor por m<sup>2</sup>: R\$324,67(trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos)

### AMOSTRA 3



Terreno em São José, Ituiutaba/MG  
R\$80.000,00/VENDA

Compartilhado 10m x 36m

12m 12m 30m 30m 360m<sup>2</sup> Com vegetação

<https://ituiutabaimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-sao-jose-em-ituiutaba-mg/435>.  
Acessado em 02/06/2025 às 8:30h.

Área do terreno: 360m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$80.000,00 (oitenta mil reais)

Valor por m<sup>2</sup>: R\$222,22 (duzentos e vinte e dois mil e vinte e dois centavos)

### AMOSTRA 4

JUVILLE

HOME COMERCIAL RESIDENCIAL LOTE RURAL

COMERCIAL > VENDA > COMODOS

< VOLTAR PAGINA ANTERIOR

Centro Av. 7 e 22 e 24, 1180 - Centro R\$ 1.300.000,00

1 prédio com 5 cômodos, cozinha, banheiro, piso de cerâmica e parquês, quintal com calçamento, um banheiro no fundo com pia de cimento, jato, coberto de tela de barro com madramento, leite com uma

Área total - 318,08 m<sup>2</sup>

Área construída - 492 m<sup>2</sup>

R\$ 1.300.000,00



TENTO INTERESSE  
NESSE IMÓVEL

6



Valor da área construída: R\$663.750,00 (seiscentos e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta reais). 23.621,00m<sup>2</sup>

AMOSTRA 3

**ANEXO IV- REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT**

# PREFEITURA DE ITUIUTABA

000048

LEI N. 5.564, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025

*Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel público pertencente ao Município de Ituiutaba e dá outras providências.*

A PREFEITA MUNICIPAL DE ITUIUTABA, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que envia à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante leilão público, o bem imóvel de propriedade do Município de Ituiutaba, localizado:

I - Lote de terreno urbano definitivo de nº. 01, matrícula de nº 22.824, registrado no 1º ofício de Registro de Imóveis, constituído pela totalidade da quadra nº. NE-11-06-13 do Bairro Progresso, formada pelas Avenidas Geraldo Alves Tavares, Governador José de Magalhães Pinto e Rua Ivan Abrão, com a área de 23.621,00m<sup>2</sup>, cadastrado sob nº. NE-11-06-13-01, com as seguintes medidas e confrontações: 52,00 metros de frente para a Rua Ivan Abrão; 200,00 metros na face oposta a esta rua, fazendo frente para a Avenida Geraldo Alves Tavares; e finalmente, 201,30 metros na face oposta a esta avenida, fazendo frente para a Rua Ivan Abrão: com área construída de 132,19m<sup>2</sup>. Unidade-02 com área construída de 129,78m<sup>2</sup>. Unidade-03 com área construída de 2.796,27m<sup>2</sup>. Unidade-04 com área construída de 6.362,24m<sup>2</sup>. Unidade-05 com área construída de 21,56m<sup>2</sup>. Unidade 06 com área construída de 3,61m<sup>2</sup>.

**Parágrafo único:** Fica desafetado e incorporado à categoria de bens dominicais do Patrimônio Público Municipal o imóvel estipulado no inciso I, do Art. 1º desta lei.

**Art. 2º** A alienação do imóvel de que trata esta Lei será realizada na modalidade leilão público, em conformidade com o disposto no art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14133/2021, e demais normas aplicáveis.

**Art. 3º** O valor mínimo para alienação do imóvel será aquele constante no Laudo de Avaliação realizado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, no montante de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ou valor atualizado conforme critérios técnicos.

**Parágrafo único:** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a proceder a alienação do maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação, assim como suspender a alienação se julgar conveniente.




**PREFEITURA DE ITUIUTABA**

**Art. 4º** Os recursos provenientes da alienação do imóvel serão destinados conforme estabelecido no Art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF).

**Art. 5º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementadas se necessário.

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Ituiutaba em, 19 de novembro de 2025.

  
Leandra Guedes Ferreira  
- Prefeita de Ituiutaba -

Secretaria Municipal  
de Planejamento



PREFEITURA  
**ITUIUTABA**  
Faz acontecer

000050

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA

Dezembro/2025



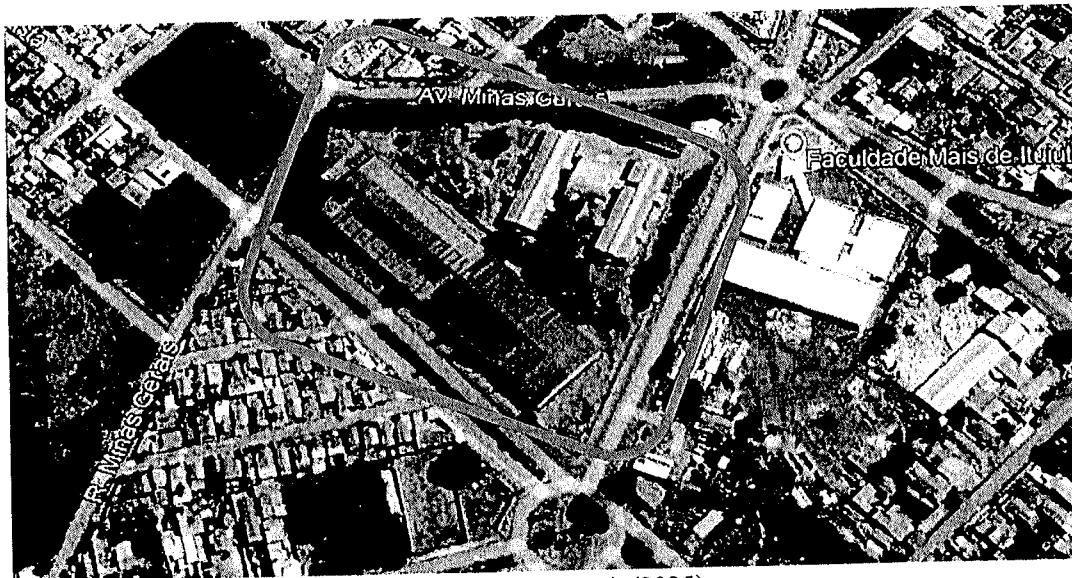
## 1. Introdução

O presente relatório tem por objetivo **descrever as características físicas e construtivas das edificações e instalações** localizadas no quarteirão pertencente à CASEMG, no município de Ituiutaba-MG. A vistoria foi realizada no dia 02 de dezembro de 2025.

## 2. Localização do imóvel

Imóvel situado entre as Av. Minas Gerais, Av. Gov. José de Magalhães Pinto e Av. Geraldo Alves Tavares - Ituiutaba-MG.

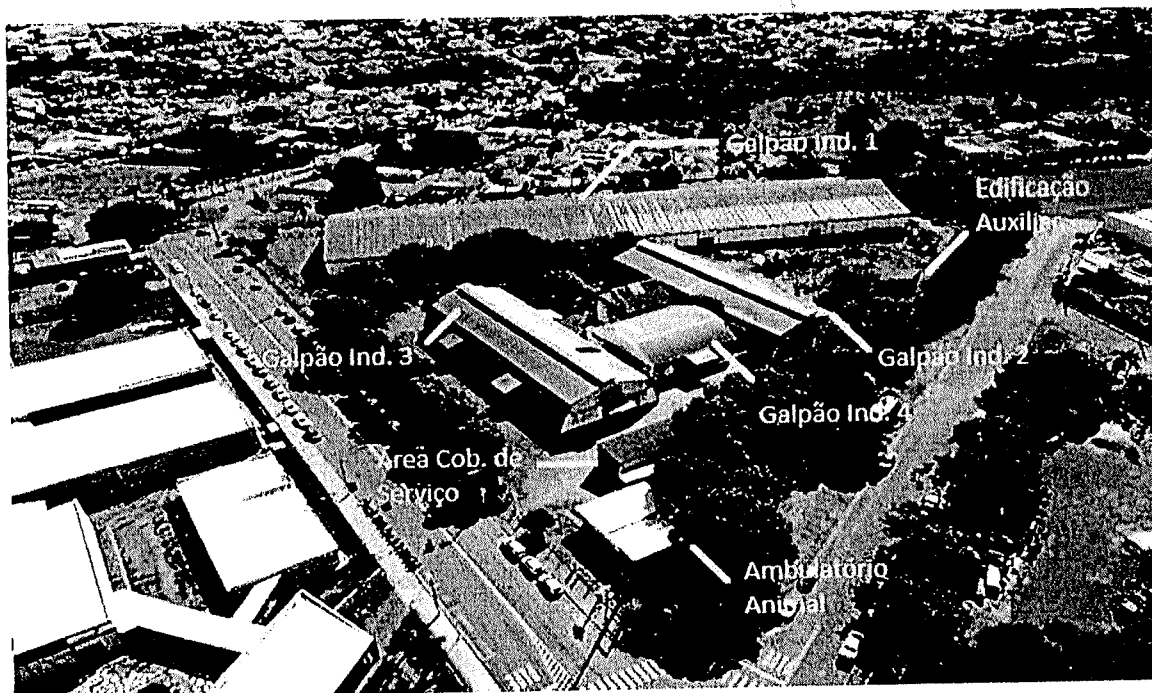
Figura 1 – Localização da CASEMG



Fonte: Google Earth (2025)



Figura 2 – Vista aérea da CASEMG



### 3. Vistoria

#### Edificação Auxiliar (Anexo)

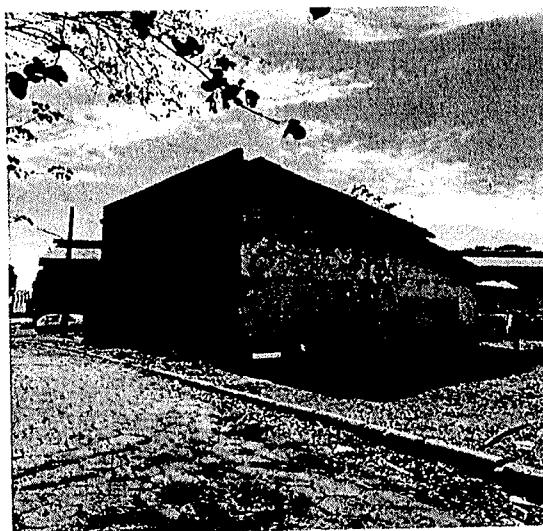


Figura 3: Vista externa da edificação auxiliar. A edificação apresenta estrutura em alvenaria, com paredes executadas em blocos cerâmicos, emboçadas externamente, sem aplicação de pintura. A cobertura é composta por estrutura de madeira e telhamento em telhas cerâmicas.

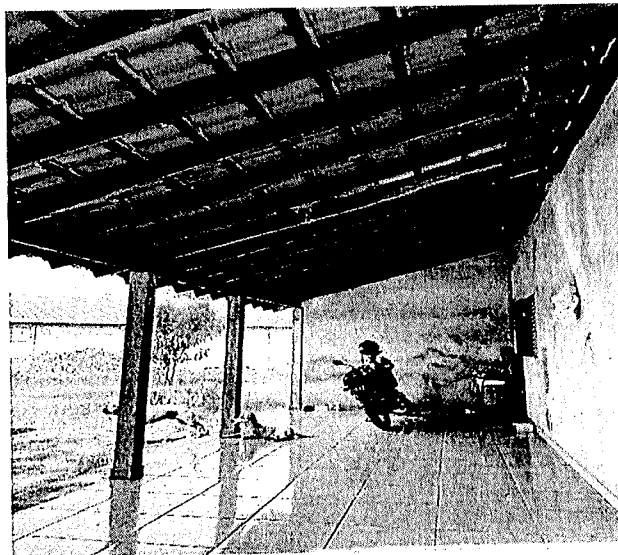


Figura 4: A área apresenta varanda coberta, composta por pilares estruturais em concreto e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. O forro é ausente, deixando aparente toda a estrutura do telhado. O piso é revestido com cerâmica, aplicada em todo o espaço da varanda. As paredes são em alvenaria rebocada, sem pintura.

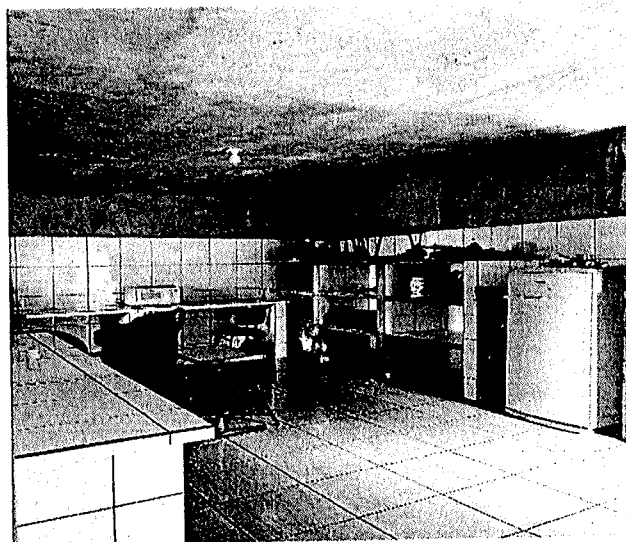


Figura 5: O ambiente apresenta paredes executadas em alvenaria, com revestimento cerâmico aplicado em aproximadamente 2/3 da altura, enquanto a faixa superior é apenas rebocada e sem pintura, o piso é totalmente revestido com placas cerâmicas, assentadas em padrão retangular. O teto é constituído por laje maciça com acabamento apenas em reboco. O espaço conta ainda com bancada em alvenaria revestida com cerâmica, além de prateleiras também em alvenaria e cerâmica fixadas às paredes.

### Bloco de Sanitários Externos

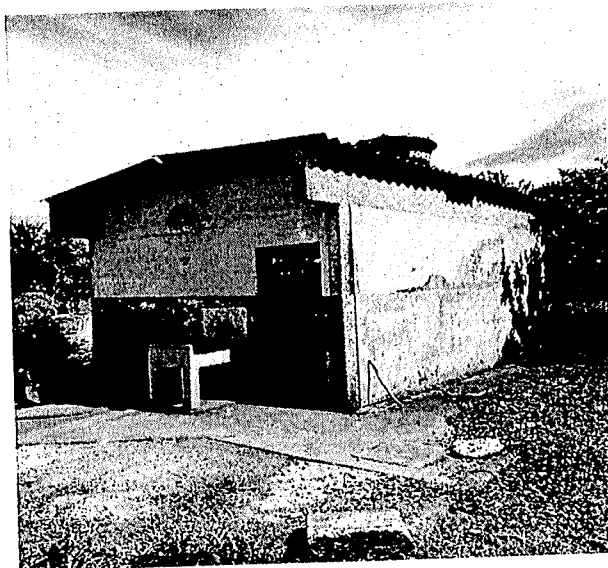


Figura 6: A estrutura é composta por paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas externamente. A cobertura utiliza telhas de fibrocimento, com pequeno beiral. Há uma caixa d'água superior do tipo polietileno instalada sobre a cobertura.

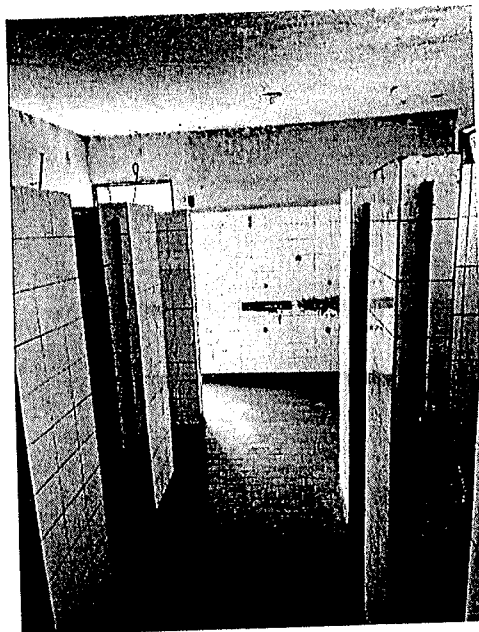


Figura 7: O interior do bloco sanitário apresenta paredes internas em alvenaria, com revestimento cerâmico até a altura dos boxes. O piso é revestido com cerâmica tipo vermelha. A laje de cobertura é maciça, com pintura aplicada, sem forro instalado. O bloco possui compartimentação interna em alvenaria para formação dos boxes e janela superior contínua para ventilação.

**Galpão Industrial 1**

Figura 8: A estrutura externa da edificação é composta por paredes de vedação em alvenaria, que recebem acabamento em reboco e pintura. A alvenaria é reforçada por pilares e colunas estruturais de concreto armado. A edificação se eleva sobre uma plataforma de concreto que funciona como base. A cobertura é composta por telhas metálicas (tipo zinco).



Figura 10: O interior é caracterizado por um vão livre. O piso é de cimento polido. O sistema de cobertura é suportado por uma estrutura metálica robusta, composta por tesouras (treliças), terças e contraventamentos em perfis metálicos. A cobertura é realizada com telhas metálicas corrugadas (tipo zinco). O fechamento lateral interno é realizado por paredes de alvenaria.

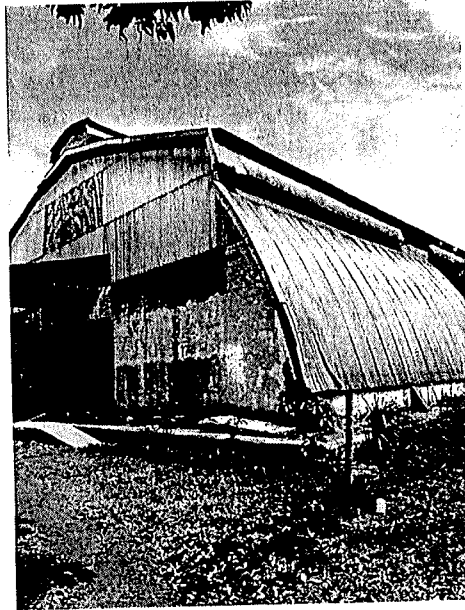
**Galpão Industrial 2**

Figura 11: A edificação apresenta uma estrutura de shed semicircular, onde o fechamento lateral e a cobertura são contínuos. A porção inferior da parede é construída em alvenaria de vedação, que recebeu acabamento de reboco e pintura. A porção superior curva é totalmente revestida externamente com chapas metálicas corrugadas (telhas de zinco), que definem o formato do arco.



Figura 12: O interior é composto por um sistema estrutural de arcos metálicos treliçados, dispostos de forma seriada para vencer o vão livre e suportar a carga. A cobertura é realizada com telhas metálicas corrugadas, que acompanham o formato do arco. O piso é de cimento polido. O fechamento lateral superior inclui painéis de material translúcido (policarbonato ou fibra) instalados nas aberturas para garantir a iluminação natural.

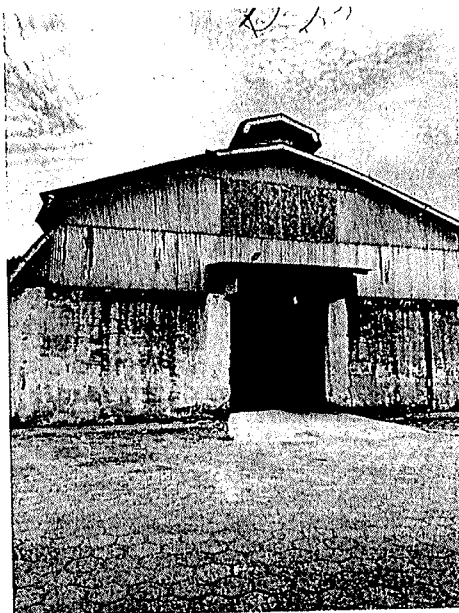
**Galpão Industrial 3**

Figura 14: O fechamento da empena frontal é realizado em sistema misto. A porção inferior da parede é construída em alvenaria de vedação, que recebeu revestimento de argamassa e pintura. A porção superior da empena utiliza chapa metálica corrugada (telhas de zinco) como material de vedação. A cobertura da empena possui um respirador no topo. O acesso principal é caracterizado por um vão amplo e central, típico de entrada de veículos industriais.

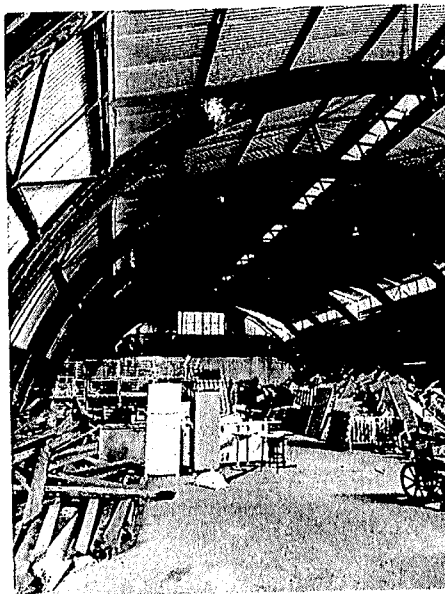


Figura 15: O interior é estruturado por uma sequência de arcos metálicos treliçados que compõem o sistema de sustentação primária (shed) do galpão. A cobertura é realizada com telhas metálicas corrugadas (tipo zinco) que acompanham a curvatura dos arcos. O piso é de cimento polido. O fechamento superior lateral é realizado com chapa metálica e há aberturas para entrada de luz na empena.

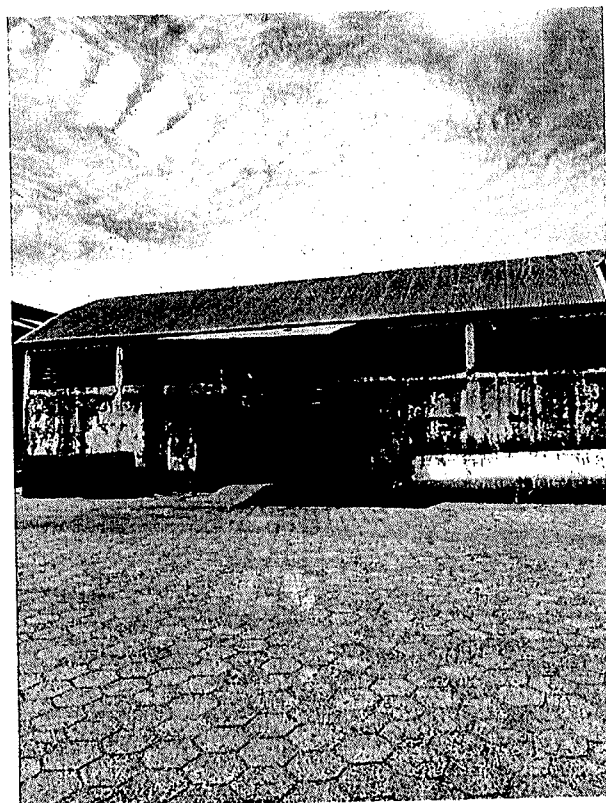
**Galpão Industrial 4**

Figura 16: A fachada da edificação possui paredes de vedação em alvenaria, que recebem acabamento de reboco e pintura. A alvenaria é reforçada por pilares e colunas estruturais de concreto armado. A cobertura principal é composta por telhas metálicas corrugadas em um formato de duas águas. As janelas elevadas são do tipo veneziana com lâminas horizontais metálicas, instaladas para garantir ventilação e iluminação. O acesso principal é feito por uma porta de grandes dimensões em chapa metálica, com duas folhas articuladas, pintadas em verde. Há uma cobertura secundária (beiral) sobre a entrada, também em chapa metálica.

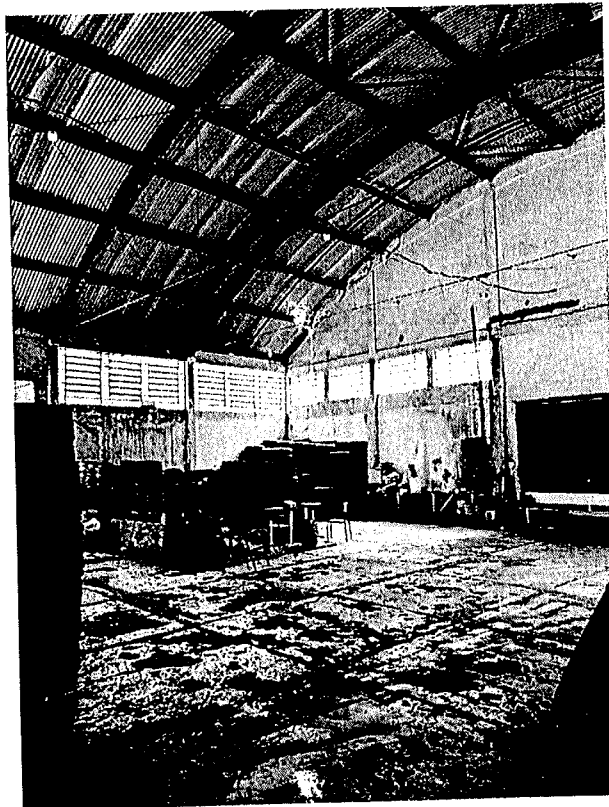


Figura 17: O interior do galpão é definido por um sistema estrutural de cobertura metálica de formato tradicional (duas águas), composta por tesouras (treliças) e terças em perfis metálicos. A sustentação vertical é realizada pelas paredes de alvenaria, que servem de apoio e contêm pilares embutido. A cobertura é realizada com telhas metálicas corrugadas (tipo zinco). O piso é de cimento polido. O ambiente conta com janelas elevadas que utilizam um sistema de venezianas horizontais.

Luc

### Área Coberta de Serviço

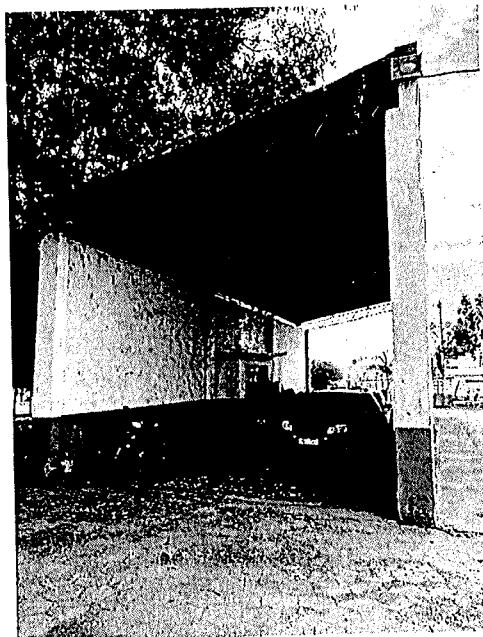


Figura 18: A área é definida por uma estrutura em pórtico, cuja sustentação é feita por pilares de concreto armado nas laterais, revestidos em argamassa e pintura. A estrutura de cobertura é metálica de uma única água, realizada com telhas metálicas corrugadas, suportadas por terças metálicas. A parede de fundo é construída em alvenaria de vedação, com acabamento de reboco e pintura. O espaço é aberto nas laterais, garantindo ventilação e acesso.

### Guarita de Acesso

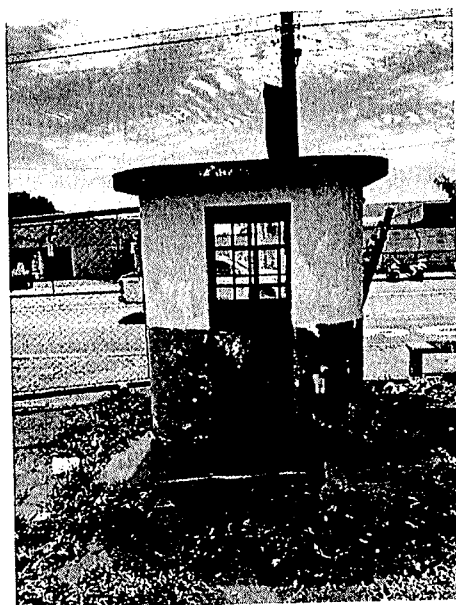


Figura 19: Guarita em alvenaria, com cobertura plana em concreto com acabamento de reboco e pintura. O fechamento vertical inclui uma porta de chapa metálica.

### Ambulatório Animal



Figura 20: As paredes de vedação são construídas em alvenaria e possuem acabamento de reboco e pintura, com cobertura plana (laje). A sustentação vertical é feita por pilares e colunas estruturais de concreto armado, embutidos nas paredes. As janelas frontais são grandes, com caixilhos metálicos e vidros. O piso de acesso imediato à edificação é uma passarela de cimento rústico.

**Ituiutaba, 10 de Dezembro de 2025.**



Documento assinado digitalmente

**RICARDO MATHEUS MOURA SALVADOR**

Data: 10/ 2/2025 15:15:41-0300

Verifique em <https://valldar.iti.gov.br>

**RICARDO MATHEUS MOURA SALVADOR**

Engenheiro Civil

CREA – MG 280.690/D