



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre  
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)  
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

**ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**LEILÃO ELETRÔNICO N.º 002/2026**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2026.21809**



(Imagens do imóvel avaliando GLEBA 04, BR-381, Bairro Horto, Ipatinga/MG)

Este laudo contém 37 páginas numeradas e assinadas, além de 26 páginas de anexos. Anexo I: Justificativa do Interesse Público Para Alienação da Gleba 4; Anexo II: Lei nº 4.030/2020, que “Dispõe sobre autorização para alienação de imóvel”; Anexo III: Escritura Pública da Gleba 4; Anexo IV: Memorial Descritivo da Gleba 4; Anexo V: Desenho da Gleba 4 que constituiu o Memorial Descritivo da área; Anexo VI: Mapa de Localização, Anexo VII: Mapa de Zoneamento (Lei nº 3.350/2014), Anexo VIII: Mapa de Curvas de Nível; Anexo IX: Mapa de Declividade; Anexo X: Mapa das Áreas; Anexo XI: Mapa da Área Aproveitável / Loteável; Anexo XII – Mapa de Localização da Faixa de Domínio; Anexo XIII: Mapa de Localização do Curso d’Água; Anexo XIV: Mapa de Localização da Faixa de APP (Córrego); Anexo XV: Tabela de Fator de Localização. OBS.: Os mapas foram elaborados pelo DEGEO datados de 26/11/2019.



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

2

**Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR  
14.653-2: 01/2026**

Imóvel: GLEBA 04  
Endereço do imóvel: BR-381  
Bairro: Horto  
Ipatinga/MG  
Ipatinga, 08 de maio de 2026

Folha resumo

<b>Endereço do imóvel:</b> BR -381	<b>Cidade:</b> Ipatinga	<b>UF:</b> MG	<b>SQSL:</b> 114.057.0001.000
<b>Objetivo da avaliação:</b> Estimar o valor de mercado do terreno.			
<b>Finalidade da avaliação:</b> Alienação			
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Gabinete do Chefe do Poder Executivo			
<b>Proprietário:</b> Lote Público (PMI) Gleba 04			
<b>Tipo do imóvel:</b> Gleba Urbanizável			
<b>Área do terreno:</b> O imóvel avaliado corresponde à Gleba 04, localizada às margens da BR-381, no Bairro Horto, em Ipatinga, com área total de 486.371,00 m <sup>2</sup> . Do total da gleba, 307.640,00 m <sup>2</sup> correspondem a áreas não loteáveis, restando 178.731,00 m <sup>2</sup> de área aproveitável. Aplicando-se o desconto de 35% referente às áreas públicas obrigatórias destinadas ao sistema viário, ELUP e áreas institucionais, obtém-se uma área líquida loteável de 116.175,15 m <sup>2</sup> .			
<b>Área construída:</b> Não possui			
<b>Metodologia:</b> Para determinação do valor unitário do metro quadrado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando como referência um lote padrão hipotético medindo 12x30m com 360,00 m <sup>2</sup> . Para determinação do valor global de venda e do valor de mercado estimado da gleba foi adotado o Método Involutivo, considerando empreendimento hipotético de loteamento urbano com lotes vagos, observadas as condicionantes legais, ambientais, urbanísticas e mercadológicas. A área líquida loteável de 116.175,15 m <sup>2</sup> apresenta valor unitário médio de R\$ 1.945,29/m <sup>2</sup> , resultando em Valor Geral de Venda bruto (VGV br) de R\$ 225.994.357,54.			



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

O custo direto de urbanização foi apurado em R\$ 109,15/m<sup>2</sup>, composto por serviços de terraplenagem, topografia, infraestrutura de água, esgoto, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e iluminação pública. Os custos indiretos, compostos por custos adicionais e BDI, totalizam R\$ 25,04/m<sup>2</sup>. Assim, o custo unitário total de urbanização (CU) corresponde a R\$ 134,19/m<sup>2</sup>.

No que se refere às áreas não loteáveis sujeitas à depreciação, a área não edificável (faixa de domínio) corresponde a 9.370,00 m<sup>2</sup>, com fator de depreciação de 0,15, valor depreciado de R\$ 27,61/m<sup>2</sup> e valor total de R\$ 258.673,32. A área de preservação permanente (APP) corresponde a 47.237,00 m<sup>2</sup>, com fator de depreciação de 0,10, valor depreciado de R\$ 18,40/m<sup>2</sup> e valor total de R\$ 869.366,90. A área com declividade superior a 45% corresponde a 251.033,00 m<sup>2</sup>, também com fator de depreciação de 0,10, valor depreciado de R\$ 18,40/m<sup>2</sup> e valor total de R\$ 4.620.102,46. A soma das áreas não loteáveis totaliza 307.640,00 m<sup>2</sup>, correspondendo ao valor total de R\$ 5.748.142,68, com valor unitário ponderado das áreas depreciadas de R\$ 18,68/m<sup>2</sup>.

Foram adotados, para fins de cálculo, percentual de 6,0% para despesas de marketing e corretagem, prazo de maturação do empreendimento de 28 meses, taxa de juros mensal de 0,5%, alíquota resultante de 14%, alíquota de impostos e tributos de 6,3% e margem de lucro de 90%. A partir desses parâmetros, apurou-se custo dos impostos e tributos de R\$ 14.237.644,53, custo de corretagem e marketing de R\$ 13.559.661,45, custo de urbanização de R\$ 15.589.543,38 e Valor Geral de Venda Líquido (VGV liq.) de R\$ 198.197.051,57. O valor do terreno (VTTT) sobre a área líquida foi estimado em R\$ 89.513.484,41, somando-se R\$ 5.748.142,68 das áreas não loteáveis.

Dessa forma, o Valor Global de Venda da Gleba (VGV global) corresponde a R\$ 95.261.627,08 (noventa e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e oito centavos), sendo este o valor adotado para fins de avaliação de mercado do imóvel.

**Especificação:**

Valor de Mercado (MCDDM): Fundamentação (Grau I) e Precisão (Grau III)

Valor de Mercado (Método Involutivo): Fundamentação (Grau I) e Precisão (Grau III)

**Pressupostos e ressalvas:**

Para a elaboração deste laudo foram considerados: a Lei Municipal nº 3.350/2014, que institui o Plano Diretor; a Lei Municipal nº 3.408/2014, referente ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo urbano no Município de Ipatinga; pesquisas mercadológicas de terrenos urbanos no município, com base em dados recentes de anúncios; além de mapas e informações encaminhadas pelo Gabinete da Secretaria Municipal de Planejamento.

O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, foi elaborado em conformidade com os princípios estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-1, referências dos anos de 2011 e 2019, respectivamente.



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Os documentos e subsídios fornecidos foram considerados válidos e aceitos como verdadeiros para fins desta avaliação.

Utilizou-se como referência a Escritura Pública do imóvel registrado sob a matrícula nº 17.447, com área total de 486.371 m<sup>2</sup>. Também foram considerados a Lei nº 4.030, de 21/01/2020, que “Dispõe sobre autorização para alienação de imóvel”, bem como a planta U-6530, anexa à referida Lei.

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse irregular, hipotecas, passivos ambientais, vínculos ou desapropriações que possam onerar o bem avaliado.

Para esta avaliação, foi considerado o potencial construtivo do Bairro Horto, cujo Zoneamento do entorno trata-se de centralidades com potencial de crescimento econômico, sendo a região mais valorizada no município, dotada com a infraestrutura urbana completa, fatores que contribuíram para a valorização do imóvel.

**VALOR ADOTADO NA AVALIAÇÃO PARA O VALOR DE MERCADO**

<b>QUADRO RESUMO DO VALOR DE MERCADO</b>	<b>Total 1 - Valor Total do Terreno sobre a área loteável (VTTT):</b> <b>R\$ 89.513.484,41</b>
	<b>Total 2 - Valor Total das áreas não loteáveis:</b> <b>R\$ 5.748.142,68</b>
	<b>Valor Global de Venda da Gleba (VGV global):</b> <b>R\$ 95.261.627,08</b>
	<b>(Noventa e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e oito centavos).</b>

**Responsável Técnico / Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis – CPAI – PMI**

**Amanda Torres Gomes Zerlotini**

Arquiteta Urbanista - CAU/MG A56074-0 (M 124436-6)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis -CPAI

**Maysa Vaz de Sales Bicalho**

Engenheira Civil - CREA/MG 32095/D (M 105053-4)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis – CPAI

**Marcela Peixoto Santos**

Arquiteta Urbanista - CAU/MG A145584-2 (M 132492-3)  
Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis – CPAI

**Thatiane Vieira Martins**

Arquiteta Urbanista - CAU/MG A49161-6 (M 132393-1)  
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis – CPAI

**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


**Informações Gerais**

Solicitante:	<b>Gabinete do Chefe do Poder Executivo</b>	Data da Solicitação:	<b>16/04/2026</b>
Proprietário:	<b>Prefeitura Municipal de Ipatinga</b>	Data da Vistoria:	
Endereço:	<b>BR-381, Bairro Horto, Ipatinga/MG</b>	Data do Laudo:	<b>08/05/2026</b>
Compl.:	<b>GLEBA 04, com área Total de 486.371,00m² e área líquida de lotes de 116.175,00m². SMLS: 114.057.0001.000</b>	Matrícula/Cartório:	<b>17.447</b>
Bairro:	<b>Horto</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>
Cidade:	<b>Ipatinga</b>	UF:	<b>MG</b>
CEP:	<b>35160-302</b>	Finalidade:	<b>Alienação</b>

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Misto
Terreno: <b>486.371,00</b> m²	Terreno: - m²	Tipologia:	<b>Terreno</b>
Construída: - m²	Construída: - m²	Idade Aparente:	<b>N/A</b>
Comum: - m²	Fração Ideal: -	Topografia:	<b>Em alicive acima de 20%</b>
Garagem: - m²	<b>Área Considerada</b>	Est. Conservação:	-
Depósito: - m²	Terreno: <b>360,00</b> m²	Qtd. de Quartos:	<b>0</b>
Total: - m²	Construída: - m²	Qtd. de Vagas:	<b>0</b>
Fração Ideal: -		Ocupação:	<b>Desocupado</b>

**Valor de Mercado (Lote Hipotético Padrão medindo 12X30 m e área de 360,00m²)**

# R\$ 700.300,00

( SETECENTOS MIL, TREZENTOS REAIS )

**Comentários Gerais**

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O imóvel objeto desta avaliação corresponde à denominada Gleba 04, situada às margens da BR-381, no bairro Horto, no município de Ipatinga/MG. Trata-se de uma área caracterizada como gleba urbanizável e considerada, nesta avaliação, como terra nua, com área total de 486.371,00 m². Do total da gleba, 307.640,00 m² correspondem a áreas não loteáveis, restando 178.731,00 m² de área aproveitável. Aplicando-se o desconto de 35% referente às áreas públicas obrigatórias destinadas ao sistema viário, ELUP e áreas institucionais, obtém-se uma área líquida loteável de 116.175,15 m².

Para determinação do valor unitário do metro quadrado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando como referência um lote padrão hipotético medindo 12x30m com 360,00 m².

A finalidade desta avaliação é a alienação do imóvel. O objetivo técnico consiste em estimar o seu valor de mercado do m² nesta região para posteriormente aplicar o Método Involutivo, considerando a implantação de um empreendimento hipotético de loteamento urbano composto por lotes vagos, observadas as condicionantes legais, ambientais e urbanísticas aplicáveis.

**Responsável Técnico:**

**Amanda Torres Gomes Zerlotini**  
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A56074-0 (M124436-6)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

**Maysa Vaz de Sales Bicalho**  
Engenheira Civil – CREA/MG 32095/D (M 105053-4)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

**Marcela Peixoto Santos**  
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A145584-2 (M 132492-3)  
Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

**Thatiane Vieira Martins**  
Arquiteta Urbanista – CAU/MG 49161-6 (M132393-1)  
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

**Assinatura:**


---



---



---



---

**IPATINGA, 08 DE MAIO DE 2026**

**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**

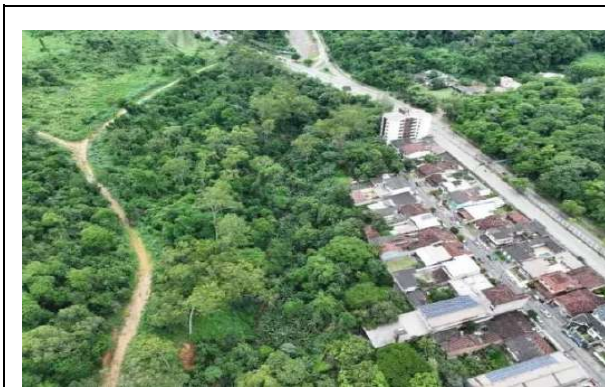
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
<b>Active</b>	<b>Ruim</b>	<b>Irregular</b>	<b>Loteamento</b>	<b>ZGE</b>
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
<b>12,00 m</b>	<b>30,00 m</b>	<b>30,00 m</b>	<b>12,00 m</b>	<b>360,00 m<sup>2</sup></b>

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
<b>Loteamento</b>	<b>Em Implantação</b>	<b>Em Desenvolvimento</b>	<b>Misto (Res. x Com.)</b>	<b>Médio / Alto</b>	<b>Intenso</b>
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
<b>Não</b>	<b>Alto</b>	<b>Misto (Res. x Com.)</b>	<b>Active</b>	<b>Seco</b>	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água:	<b>Sim</b>	Iluminação Pública:	<b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	<b>Sim</b>	Fossa:	<b>Não</b>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	<b>Sim</b>	Poço:	<b>Não</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	<b>Sim</b>		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	<b>Sim</b>		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	<b>Sim</b>		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	<b>Sim</b>		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	<b>Não</b>		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

**Comentários sobre a região**

O imóvel localiza-se em uma região urbanizada do Horto, inserido em um contexto dotado de infraestrutura urbana e proximidade com comércio, serviços, equipamentos coletivos e vias relevantes. Entretanto, a própria gleba demanda a implantação de infraestrutura interna para um aproveitamento mais eficiente.

A região onde se localiza o imóvel é atendida por serviços públicos básicos: redes de abastecimento de água, energia elétrica, esgoto e comunicações, além de galerias de águas pluviais, conservação de vias, limpeza urbana, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal. O terreno apresenta aclives e declives acentuados, talvegue interno e córrego marginal, com acessos possíveis pela Rua Imbuia, Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves e BR-381.

A área total é de 486.371,00 m<sup>2</sup>, sendo: 47.237,00 m<sup>2</sup> de APP; 9.370,00 m<sup>2</sup> de área não edificável e 251.033,00 m<sup>2</sup> de área em declive. A soma das áreas restritivas corresponde a 307.640,00 m<sup>2</sup> (63,25%), restando 178.731,00 m<sup>2</sup> (36,75%) de área loteável. Descontando o percentual de 35% para áreas públicas (sistema de circulação, uso institucional, equipamentos urbanos/comunitários e espaços livres), obtém-se uma área líquida de 116.175,00 m<sup>2</sup> (23,9%) disponível para comercialização. Portanto, apenas 36,75% da área total é considerada aproveitável para lotes, enquanto 63,25% possui restrições de ocupação.



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



**Área Total da Gleba**

**Zoneamento**



**Faixa não edificável**

**Córrego Nossa Senhora do Carmo**



**Área de Preservação Permanente - APP**

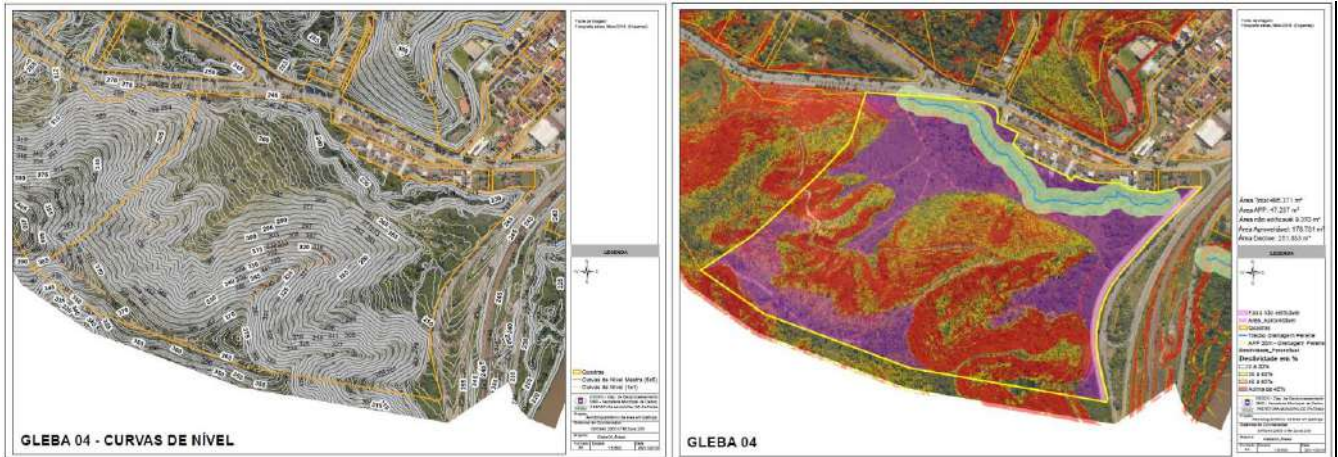
**Manchas de declividade**

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



Curvas de nível

Divisão de áreas



[Clique aqui para inserir a foto](#)

Área aproveitável

Inserir Descrição

[Clique aqui para inserir a foto](#)

[Clique aqui para inserir a foto](#)

Inserir Descrição

Inserir Descrição

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

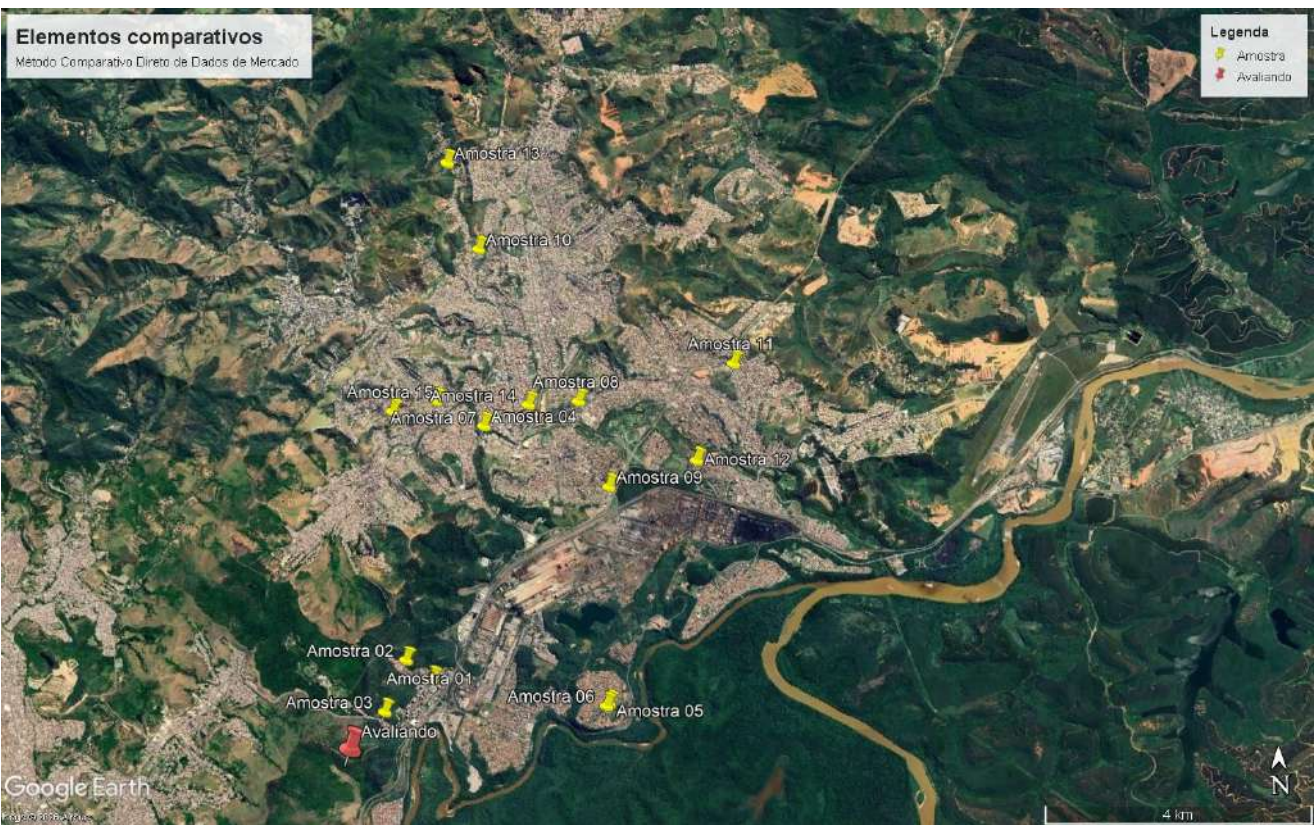
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Mapa de Localização do Imóvel



### Mapa de Localização das Amostras




## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado


COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


**Dados considerados do Imóvel avaliando**
**Imóvel Objeto da Avaliação**

Endereço:	BR-381					
Bairro:	Horto	Cidade:	Ipatinga	UF:	MG	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive acima de 20%	Testada:		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:		Superfície:	seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						


**Pesquisa de Dados Comparativos**
**Elemento Comparativo 1**

Endereço:	Rua Jequitibá, nº 462					
Bairro:	Horto	Cidade:	Ipatinga	UF:	MG	
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 3652)					
Área Priv./Constr.:	397,70	Topografia:	Plano	Testada:	15,00	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	30,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 3.200.000,00	Vagas:	2	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.452,31	Data Amost.:	16/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-horto-450m2-RS3200000/id-34383752/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-horto-450m2-RS3200000/id-34383752/</a>					

**Elemento Comparativo 2**

Endereço:	Rua Cedro, nº 703					
Bairro:	Horto	Cidade:	Ipatinga	UF:	MG	
Informante:	Netimóveis (Ref. Cód.: 1133101)					
Área Priv./Constr.:	117,20	Topografia:	Plano	Testada:	12,50	
Área do Terreno:	312,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico		Mín	
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.561,95	Data Amost.:	16/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-ipatinga-horto/1133101/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-ipatinga-horto/1133101/</a>					

**Elemento Comparativo 3**

Endereço:	Rua Imbuia, nº 554					
Bairro:	Horto	Cidade:	Ipatinga	UF:	MG	
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 6970)					
Área Priv./Constr.:	131,90	Topografia:	Plano	Testada:	12,10	
Área do Terreno:	372,80	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,82	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico		Mín	
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre reparos simples e importantes	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	1	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.433,07	Data Amost.:	14/11/2025	
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-horto-373m2-RS800000/id-40622810/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-horto-373m2-RS800000/id-40622810/</a>					


## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

**Pesquisa de Dados Comparativos**
**Elemento Comparativo 4**


Endereço:	Av. José Júlio da Costa			
Bairro:	Iguaçu	Cidade:	Ipatinga	UF: MG
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 118794)			
Área Priv./Constr.:	164,00	Topografia:	Plano	Testada: 27,00
Área do Terreno:	3203,00	Uso:	Residencial	Profundidade: 96,00
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico	Mín
Idade Aparente:	50	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frontes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre reparos simples e importantes	Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 11.530.000,00	Vagas:		Formato: Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.187,56	Data Amost.: 16/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-iguacu-3203m2-RS11530000/id-3824385">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-iguacu-3203m2-RS11530000/id-3824385</a>			


**Elemento Comparativo 5**


Endereço:	Rua Iapu, Lote 1Q-Quadra 37 - Esquina			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Ipatinga	UF: MG
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 3824)			
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em acive até 20%	Testada: 16,45
Área do Terreno:	377,31	Uso:	-	Profundidade: 25,40
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes: Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 790.000,00	Vagas:		Formato: Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.884,39	Data Amost.: 17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-bela-vista-377m2-RS790000/id-40568066">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-bela-vista-377m2-RS790000/id-40568066</a>			


**Elemento Comparativo 6**

Endereço:	Rua Iapu			
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Ipatinga	UF: MG
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 3315)			
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada: 11,40
Área do Terreno:	308,00	Uso:	-	Profundidade: 25,00
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:		Formato: Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.753,25	Data Amost.: 17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-bela-vista-308m2-RS600000/id-35540069/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-bela-vista-308m2-RS600000/id-35540069/</a>			


**Elemento Comparativo 7**

Endereço:	Rua Petúnia			
Bairro:	Esperança	Cidade:	Ipatinga	UF: MG
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.: 3638)			
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Acima do nível da Rua até 2,00 m	Testada: 12,00
Área do Terreno:	360,00	Uso:	-	Profundidade: 30,00
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:		Formato: Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 575,00	Data Amost.: 17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-esperanca-360m2-RS230000/id-3370337">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-esperanca-360m2-RS230000/id-3370337</a>			




## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado


COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


**Pesquisa de Dados Comparativos**
**Elemento Comparativo 8**

Endereço:	Rua Tembés, Lote 01/Quadra 172				
Bairro:	Jardim Panorama	Cidade:	Ipatinga	UF: MG	
Informante:	Porta Aberta (Ref. Cód.:749)				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	Testada: -	
Área do Terreno:	525,00	Uso:	-	Profundidade: -	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes: Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:		Formato: Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 771,43	Data Amost.: 17/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.portaabertaimoveis.com.br/749/imoveis/venda-terreno-iguacu-ipatinga-mg">https://www.portaabertaimoveis.com.br/749/imoveis/venda-terreno-iguacu-ipatinga-mg</a>				


**Elemento Comparativo 9**

Endereço:	Rua Granito com a Rua Jade, Lotes 01 e 02/Quadra 109				
Bairro:	Iguaçu	Cidade:	Ipatinga	UF: MG	
Informante:	Wi Imóveis (Ref.: Cód.:3444)				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Acima do nível da Rua até 2,00 m	Testada: 35,00	
Área do Terreno:	710,00	Uso:	-	Profundidade: 20,00	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes: Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00	Vagas:		Formato: Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.774,65	Data Amost.: 17/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-loteamento-3007759298.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-loteamento-3007759298.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=13</a>				

**Elemento Comparativo 10**

Endereço:	Forquilha				
Bairro:	Chácaras Oliveira	Cidade:	Ipatinga	UF: MG	
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:747329)				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	12860,00	Uso:	-	Profundidade:	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes: Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 6.500.000,00	Vagas:		Formato: Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 454,90	Data Amost.: 17/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mg-ipatinga-chacaras-oliveira-12860m2-RS6500000/id-20">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mg-ipatinga-chacaras-oliveira-12860m2-RS6500000/id-20</a>				

**Elemento Comparativo 11**

Endereço:	Rua Blumenau, nº 675				
Bairro:	Veneza	Cidade:	Ipatinga	UF: MG	
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:124220)				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive acima de 20%	Testada:	
Área do Terreno:	1200,00	Uso:	-	Profundidade:	
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes: Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 630.000,00	Vagas:		Formato: Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 472,50	Data Amost.: 22/04/2026	
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-veneza-1200m2-RS630000/id-38243697/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-veneza-1200m2-RS630000/id-38243697/</a>				

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado


COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


**Pesquisa de Dados Comparativos**
**Elemento Comparativo 12**

Endereço:	Av. Cláudio Moura, nº 70					
Bairro:	Centro	Cidade:	Ipatinga	UF: MG		
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:1136)					
Área Priv./Constr.:	253,70	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	540,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Rústico	Mín		
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre reparos simples e importantes	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.944.000,00	Vagas:		Formato:		Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.524,89	Data Amost.:		17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-centro-540m2-RS1944000/id-28128624/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-centro-540m2-RS1944000/id-28128624/</a>					


**Elemento Comparativo 13**

Endereço:	Endereço indisponível					
Bairro:	Chácara Oliveira	Cidade:	Ipatinga	UF: MG		
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:6297)					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive acima de 20%	Testada:		
Área do Terreno:	4850,00	Uso:	-	Profundidade:		
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:		Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:		Formato:		Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 44,54	Data Amost.:		17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-chacaras-oliveira-4850m2-RS240000/id-3204259">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-chacaras-oliveira-4850m2-RS240000/id-3204259</a>					

**Elemento Comparativo 14**

Endereço:	Rua Visconde de Mauá, nº 80					
Bairro:	Cidade Nobre	Cidade:	Ipatinga	UF: MG		
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:TE546)					
Área Priv./Constr.:	69,30	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	3080,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples	Mín		
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 14.000.000,00	Vagas:		Formato:		Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.054,55	Data Amost.:		17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-cidade-nobre-3080m2-RS14000000/id-23">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-cidade-nobre-3080m2-RS14000000/id-23</a>					

**Elemento Comparativo 15**

Endereço:	Rua Madressilva					
Bairro:	Esperança	Cidade:	Ipatinga	UF: MG		
Informante:	Chaves na mão (Ref. Cód.:4341)					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive acima de 20%	Testada:		
Área do Terreno:	19602,00	Uso:	-	Profundidade:		
Tipo:	Lote	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 5.500.000,00	Vagas:		Formato:		Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 252,53	Data Amost.:		17/04/2026
Observações:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-esperanca-19602m2-RS5500000/id-1444">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-ipatinga-esperanca-19602m2-RS5500000/id-1444</a>					

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Diagnóstico de Mercado

O bairro Horto consolida-se em 2026 como o epicentro econômico e o metro quadrado mais valorizado de Ipatinga, apresentando um diagnóstico de mercado marcado pela verticalização de luxo e saturação de terrenos. O Horto detém atualmente os maiores índices de valorização da cidade, impulsionado pela infraestrutura completa e proximidade com o centro industrial e acadêmico. Devido à falta de expansão horizontal, o bairro passa por uma substituição de casas antigas por torres modernas, focadas em tecnologia e sustentabilidade. O principal centro financeiro e de saúde do Vale do Aço, com alta demanda por salas comerciais, porém com escassez crítica de terrenos para novos projetos.

Comercialização:	<b>Bom</b>	Nível de Oferta:	<b>Médio/Baixo</b>
Localização:	<b>Bom</b>	Nível de Demanda:	<b>Alto</b>
Regime de Ocupação:	<b>Desocupado</b>	Absorção:	<b>Rápida</b>
Condições de habitabilidade:	<b>Sim</b>	Desempenho do Mercado:	<b>Aquecido</b>

### Nomeclatura dos Fatores

1 F. Local.	-	Fator Localização
2 F. Padrão	-	Fator Padrão
3 F. Mult. F.	-	Fator Múltiplas Frentes
4 F. Formato	-	Fator Formato
5 F. Obsol.	-	Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
6 F. Top.	-	Fator Topografia
7 N/A	-	Não se Aplica
8 F. Novo1#	-	Fator Novo Disponível
9 F. Novo2#	-	Fator Novo Disponível
10 F. Novo3#	-	Fator Novo Disponível

**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**

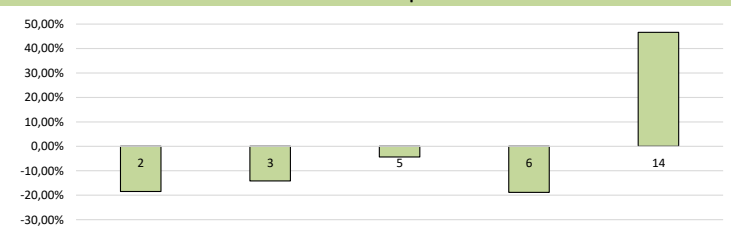
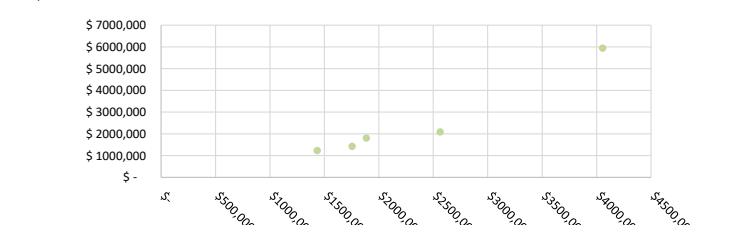
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Superfície	F. Top.	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
2	R\$ 1.100.000,00	312,50	R\$ 189.389,90	0,900	R\$ 2.561,95	1,000	0,965	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,815	R\$ 2.088,61
3	R\$ 800.000,00	372,80	R\$ 185.751,96	0,900	R\$ 1.433,07	1,000	1,009	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,859	R\$ 1.230,68
5	R\$ 790.000,00	377,31	-	0,900	R\$ 1.884,39	1,000	1,012	1,000	1,000	0,944	1,000	1,000	0,956	R\$ 1.801,96
6	R\$ 600.000,00	308,00	-	0,900	R\$ 1.753,25	1,000	0,962	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	0,812	R\$ 1.423,20
14	R\$ 14.000.000,00	3.080,00	R\$ 111.985,66	0,900	R\$ 4.054,55	1,356	1,308	0,952	1,000	0,850	1,000	1,000	1,466	R\$ 5.944,30
17	-	360,00	-	-	R\$ -	1,000	-	1,000	1,000	0,850	1,000	1,000	-	-

<b>Média</b>	R\$ 2.337,44	<b>Média</b>	R\$ 2.497,75
<b>Desvio</b>	1.044,425	<b>Desvio</b>	202,697
<b>Coef. de variação</b>	0,447	<b>Coef. de variação</b>	0,081
		<b>Média Saneada</b>	R\$ 1.945,29
		<b>Limite Inferior</b>	R\$ 1.748,43
		<b>Limite Superior</b>	R\$ 3.247,08
		<b>Amostras Saneadas</b>	2
		<b>Amostras Descartadas</b>	3

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 700.300,00
	360,00		R\$1.945,29		1,00		

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneadas:	2		
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 1.748,43		
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 2.497,75		
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 3.247,08		
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 1.945,29		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	202,70		
Coefficiente de Variação:	0,081		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 155,39		
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-6,22%		
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	6,22%		
Amplitude Total:	(quanto menor o valor encontrado, maior a precisão) <b>12,44%</b>		

**Comentários sobre o cálculo**

Conforme determina a NBR 14653-2: O tratamento de fatores aplicados em cada amostra e na soma de fatores devem estar dentro do intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores, entre 0,50 e 2,0, todas estão dentro do intervalo, porém em relação a quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados, foram obtidas 02 amostras efetivas saneadas, as amostras (2 e 5). As amostras (3, 6 e 14) foram descartadas, pois apresentaram valor menor ou maior que o limite admitido para o modelo, porém elas foram fundamentais para validação do modelo. Portanto, as amostras (2 e 5) foram as que melhores representam a análise do modelo. O coeficiente de variação de 0,081 (8,1%) indica uma dispersão média a baixa nos dados. Isso sugere que os dados são relativamente homogêneos em torno da média, apesar do valor absoluto do desvio padrão (202,70) ser grande. Em relação a amplitude total obtida de 12,44%, conclui-se que é menor que 30%, portanto está dentro do limite admitido na norma, desmonstrando que o laudo de avaliação do terreno em questão alcançou o nível médio de precisão técnica (Grau II) possível dentro das normas brasileiras, com um intervalo de confiança relativamente estreito (12,44%), o que demonstra um trabalho bem fundamentado e com alta confiabilidade na estimativa do valor do imóvel, atingindo o Grau de Fundamentação I, devido ao número de amostras válidas. O Grau II representa o nível máximo de precisão e atendimento aos critérios técnicos, indicando que a avaliação é altamente confiável e baseada em uma amostra de dados homogênea após o tratamento de fatores.

**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

**Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)**

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1								1,00					5%	5%	10%			
2								1,00										
3								1,00										
4								1,00										
5								1,00										
6								1,00										
7								1,00										
8								1,00										
<b>TOTAL</b>																<b>R\$ 0,00</b>		<b>R\$ 0,00</b>

**Cálculo dos Itens Ausentes do CUB**

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1			m²			-	-	-	-	0%	0%	0%	R\$ 0,00	0,000	R\$ 0,000
2						-	-	-	-						
3						-	-	-	-						
4						-	-	-	-						
5						-	-	-	-						
6						-	-	-	-						
7						-	-	-	-						
8						-	-	-	-						
9						-	-	-	-						
10						-	-	-	-						
<b>TOTAL</b>													<b>R\$ 0,00</b>		<b>R\$ 0,00</b>

PARA FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO FOI CONSIDERADO: LOTE VAGO HIPOTÉTICO COM DIMENSÃO DE 12X30m, COM ÁREA TOTAL DE 360,00m².

Valor das Construções:	R\$ 0,00
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
<b>Valor Total Construído:</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 700.300,00
Fator Comercialização:	1,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$ 700.300,00</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação do Terreno (Aprofundamento do trabalho, qualidade, quantidade e confiabilidade das amostras)

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>3</b>	<b>1 Ponto</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</b>	<b>1 Ponto</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>6 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau I</b>

### Precisão do Terreno (grau de certeza e o nível de erro tolerável, qualidade do valor estimado)

**Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística**

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>12%</b>
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central <b>30%</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau III</b>

### Documentação

#### Referências Bibliográficas

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. *Curso básico de engenharia legal e de avaliações*. São Paulo: PINI, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-1: avaliação de bens – parte 1: procedimentos gerais*. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14653-2: avaliação de bens – parte 2: imóveis urbanos*. Rio de Janeiro: ABNT, 2011. Especialmente item 8.2.1.4.1.

*AVALIAÇÃO de glebas urbanizáveis: velhos e novos paradigmas*. s.l.: s.n., s.d. Documento técnico.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA. *Laudo de avaliação n. 32055: imóvel Gleba 4, bairro Horto, Ipatinga/MG*. Salvador, 2020. Documento técnico elaborado para a Prefeitura Municipal de Ipatinga.

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. *Normas e publicações técnicas*. São Paulo: IBAPE, s.d.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil*. Brasília, DF: IBGE; Caixa Econômica Federal, s.d.

IPATINGA (MG). **Lei n. 4.030, de 21 de janeiro de 2020**. Dispõe sobre autorização para alienação de imóvel. *Diário Oficial do Município, Ipatinga, 21 jan. 2020*. Anexos: memorial descritivo e planta de identificação U-6530.

IPATINGA (MG). *Lei municipal de parcelamento do solo*. Ipatinga: Prefeitura Municipal de Ipatinga, s.d.

IPATINGA (MG). *Plano Diretor do Município de Ipatinga*. Ipatinga: Prefeitura Municipal de Ipatinga, s.d.

IPATINGA (MG). Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Obras Públicas. *Memorial descritivo: Gleba 04, matrícula 17.447, Horto, Ipatinga/MG*. Ipatinga, 2019. Planta de identificação U-6530.

IPATINGA. **Análise da Gleba 04 do Horto**: mapas elaborados pelo DEGEO. [S. l.]: Gabinete de Planejamento, 26 nov. 2019. 1 arquivo PowerPoint. Cedido pelo Gabinete de Planejamento.

## Documentação

### JUSTIFICATIVA DO INTERESSE PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DA GLEBA 4

**"Análise acerca da conveniência e oportunidade de alienação de área de terreno denominada Gleba 4, pertencente ao Município de Ipatinga, localizada no bairro Horto, registrada sob a matrícula nº 17.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga".**

O referido bem não se encontra atualmente vinculado à execução de qualquer serviço público ou atividade administrativa, tampouco se identifica previsão de utilização ou destinação futura no âmbito do planejamento administrativo municipal. Diante desse cenário, passa-se a avaliar a possibilidade de sua alienação, como medida de racionalização da gestão patrimonial e de otimização da utilização dos ativos públicos, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

A alienação de bens imóvel pertencente à Administração Pública deve observar os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração do interesse público devidamente justificado, avaliação prévia do bem e autorização legislativa.

No caso em análise, manifestamos:

- O imóvel não possui destinação pública atual, nem previsão de utilização em programas ou projetos municipais;
- A manutenção do bem gera custos indiretos de conservação, vigilância e gestão patrimonial;
- Sua alienação permitirá ao Município converter patrimônio ocioso em recursos financeiros, que poderão ser aplicados em ações e investimentos de interesse coletivo.

O interesse público na alienação do imóvel decorre da necessidade de otimização da gestão patrimonial, evitando a manutenção de bens sem função administrativa ou social.

A conversão do bem imóvel em recursos financeiros possibilita ao Município direcionar tais valores para investimentos prioritários, ampliando a capacidade de atendimento das demandas da população.

Assim, a alienação mostra-se medida administrativa eficiente e alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e boa gestão dos recursos públicos.

Diante do exposto, solicitamos o prosseguimento do processo administrativo visando à alienação do imóvel, desde que observadas as seguintes etapas legais:

Assinado por 1 pessoa(s): DECIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR (\*\*.603.856-\*\*) em 11/05/2026 10:01:42 -03:00  
Para verificar as assinaturas, acesse: <https://ipatinga.bgov.br/modsigil.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=f69118a7-d68b-41f3-b486-2a8333267bd3>



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

- Avaliação prévia do imóvel;
- Autorização legislativa para alienação do imóvel, já concedida pela Lei nº 4.030, de 21 de janeiro de 2020;
- Realização do procedimento licitatório na modalidade cabível, conforme a legislação vigente.

Encaminhe-se o presente expediente para providências administrativas pertinentes.

Assinado por 1 pessoa(s): DECIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR (\*\*.603.856-\*\*) em 11/05/2026 10:01:42 -03:00  
Para verificar as assinaturas, acesse: <https://ipalinga.bb.gov.br/mod/guest/view.php?documentAuthenticatorCode=f69118a7-da8b-41f3-b486-2a8333267bd3>





**Documentação**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

Imóvel: **GLEBA 04 - HORTO**  
 Comarca: IPATINGA UF: Minas Gerais  
 Área ( m²): 486.371,00m² Perímetro 3.089,2746m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1** de definido pela coordenada plana UTM **7.841.105,1406** m Norte e **753.799,5360** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **94°36'14"** e distância de **66,78** m , até o vértice **2**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.099,7806** m Norte e **753.866,0961** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **94°34'14"** e distância de **75,92** m; , até o vértice **3**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.093,7306** m Norte e **753.941,7762** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **93°55'12"** e distância de **28,89** m; , até o vértice **4**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.091,7556** m Norte e **753.970,5979** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **96°12'13"** e distância de **142,65** m; , até o vértice **5**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.076,3397** m Norte e **754.112,4188** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **166°44'44"** e distância de **3,40** m; , até o vértice **6**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.073,0415** m Norte e **754.113,1957** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **183°17'17"** e distância de **20,31** m; , até o vértice **7**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.052,7602** m Norte e **754.112,0305** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **116°20'19"** e distância de **55,98** m; , até o vértice **8**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.027,9225** m Norte e **754.162,2006** m Leste, confrontando **LOTE 41 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **205°18'22"** e distância de **29,04** m; , até o vértice **9**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.001,8857** m Norte e

**Documentação**

754.149,8897 m Leste, confrontando LOTES 41,40 E 39 QUADRA 22 deste, segue com azimute de 136°06'49" e distância de 38,69 m; , até o vértice 10, definido pela coordenada plana UTM 7.840.973,9973 m Norte e 754.176,7145 m Leste, confrontando LOTES 38,37 E 36 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°23'58" e distância de 29,32 m; , até o vértice 11, definido pela coordenada plana UTM 7.840.960,9613 m Norte e 754.202,9761 m Leste, confrontando LOTE 36 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 206°59'39" e distância de 0,48 m; , até o vértice 12, definido pela coordenada plana UTM 7.840.960,5357 m Norte e 754.202,7593 m Leste, confrontando LOTES 36 E 35 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 114°37'38" e distância de 6,21 m; , até o vértice 13, definido pela coordenada plana UTM 7.840.957,9465 m Norte e 754.208,4075 m Leste, confrontando LOTE 35 ,QUADRA 22 deste, segue com azimute de 118°13'36" e distância de 12,31 m; , até o vértice 14, definido pela coordenada plana UTM 7.840.952,1237 m Norte e 754.219,2549 m Leste, confrontando LOTE 34, QUADRA 22 deste, segue com azimute de 115°45'14" e distância de 12,37 m; , até o vértice 15, definido pela coordenada plana UTM 7.840.946,7567 m Norte e 754.230,3799 m Leste, confrontando LOTE 33 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°49'20" e distância de 11,88 m; , até o vértice 16, definido pela coordenada plana UTM 7.840.941,3951 m Norte e 754.240,9839 m Leste, confrontando LOTE 32 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 114°03'12" e distância de 11,63 m; , até o vértice 17, definido pela coordenada plana UTM 7.840.936,6561 m Norte e 754.251,6013 m Leste, confrontando LOTE 32 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 204°56'31" e distância de 0,18 m; , até o vértice 18, definido pela coordenada plana UTM 7.840.936,4929 m Norte e 754.251,5254 m Leste, confrontando LOTE 31 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°22'09" e distância de 11,97 m; , até o vértice 19, definido pela coordenada plana UTM 7.840.931,1775 m Norte e 754.262,2477 m Leste, confrontando LOTE 30 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 118°15'03" e distância de 12,27 m; , até o vértice 20, definido pela coordenada plana UTM 7.840.925,3677 m Norte e 754.273,0599 m Leste, confrontando LOTE 29 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°54'05" e distância de 11,80 m; ,

**Documentação**

até o vértice **21**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.920,0269** m Norte e **754.283,5865** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **205°50'10"** e distância de **4,12** m; , até o vértice **22**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.916,3150** m Norte e **754.281,7892** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **115°50'12"** e distância de **11,87** m; , até o vértice **23**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.911,1401** m Norte e **754.292,4765** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **26°32'03"** e distância de **13,66**m; , até o vértice **24**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.923,3547** m Norte e **754.298,5756** m Leste, confrontando **LOTE 27 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **115°02'05"** e distância de **12,25** m; , até o vértice **26**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.918,1679** m Norte e **754.309,6812** m Leste, confrontando **LOTE 26 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **204°41'48"** e distância de **0,32** m; , até o vértice **25**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.917,8763** m Norte e **754.309,5471** m Leste, confrontando **LOTES 226 E 25 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **109°54'26"** e distância de **19,72** m; , até o vértice **27**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.911,1537** m Norte e **754.328,1109** m Leste, confrontando **LOTES 25 E 24 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **105°55'03"** e distância de **17,10** m; , até o vértice **28**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.906,4650** m Norte e **754.344,5518** m Leste, confrontando **LOTES 24, 23 E 22 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **92°02'19"** e distância de **28,26** m; , até o vértice **29**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.905,4599** m Norte e **754.372,7895** m Leste, confrontando **LOTES 22,21 E 21 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **90°42'27"** e distância de **35,31** m; , até o vértice **30**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.905,0239** m Norte e **754.408,0987** m Leste, confrontando **LOTES 19 E 18 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **122°03'52"** e distância de **27,62** m; , até o vértice **31**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.890,3619** m Norte e **754.431,5041** m Leste, confrontando **LOTE 18 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **99°30'20"** e distância de **17,26** m; , até o vértice **32**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.887,5113** m Norte e

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

754.448,5287 m Leste, confrontando LOTE 17 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 95°58'32" e distância de 25,19 m; , até o vértice 33, definido pela coordenada plana UTM 7.840.884,8893 m Norte e 754.473,5779 m Leste, confrontando LOTE 16 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 99°22'23" e distância de 19,68 m; , até o vértice 34, definido pela coordenada plana UTM 7.840.881,6835 m Norte e 754.492,9991 m Leste, confrontando PASSAGEM E LOTE 14 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 80°14'52" e distância de 41,06 m; , até o vértice 35, definido pela coordenada plana UTM 7.840.888,6376 m Norte e 754.533,4604 m Leste, confrontando LOTE 13 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 88°48'00" e distância de 18,33 m; , até o vértice 36, definido pela coordenada plana UTM 7.840.889,0200 m Norte e 754.551,7173 m Leste, confrontando LOTES 12,10 E 2 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 120°57'57" e distância de 35,51 m; , até o vértice 37, definido pela coordenada plana UTM 7.840.870,7470 m Norte e 754.582,1699 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 224°27'15" e distância de 25,05 m; , até o vértice 38, definido pela coordenada plana UTM 7.840.852,8690 m Norte e 754.564,6293 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 222°50'55" e distância de 21,24 m; , até o vértice 39, definido pela coordenada plana UTM 7.840.837,2563 m Norte e 754.550,1472 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 223°26'28" e distância de 23,12 m; , até o vértice 40, definido pela coordenada plana UTM 7.840.820,4679 m Norte e 754.534,2483 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 224°55'59" e distância de 62,25 m; , até o vértice 41, definido pela coordenada plana UTM 7.840.776,4019 m Norte e 754.490,2851 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 219°22'01" e distância de 40,51 m; , até o vértice 42, definido pela coordenada plana UTM 7.840.745,0863 m Norte e 754.464,5923 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 220°48'22" e distância de 38,36 m; , até o vértice 43, definido pela coordenada plana UTM 7.840.716,0436 m Norte e 754.439,5180 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 221°05'09" e distância de 44,54 m; , até o vértice 44, definido pela coordenada plana UTM 7.840.682,4745 m Norte e

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

754.410,2483 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 216°04'10" e distância de 33,14 m; , até o vértice 45, definido pela coordenada plana UTM 7.840.655,6853 m Norte e 754.390,7351 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 207°36'20" e distância de 30,36 m; , até o vértice 46, definido pela coordenada plana UTM 7.840.628,7772 m Norte e 754.376,6646 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 200°54'10" e distância de 21,53m; , até o vértice 47, definido pela coordenada plana UTM 7.840.608,6622 m Norte e 754.368,9823 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 200°54'09" e distância de 21,53 m; , até o vértice 48, definido pela coordenada plana UTM 7.840.588,5471 m Norte e 754.361,3001 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 191°39'18" e distância de 33,18m; , até o vértice 49, definido pela coordenada plana UTM 7.840.556,0487 m Norte e 754.354,5967 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 187°48'02" e distância de 21,94 m; , até o vértice 50, definido pela coordenada plana UTM 7.840.534,3125 m Norte e 754.351,6190 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 178°47'01" e distância de 33,41 m; , até o vértice 51, definido pela coordenada plana UTM 7.840.500,9103 m Norte e 754.352,3283 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 172°35'26" e distância de 22,78 m; , até o vértice 52, definido pela coordenada plana UTM 7.840.478,3170 m Norte e 754.355,2664 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 267°37'22" e distância de 23,57 m; , até o vértice 53, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,3393 m Norte e 754.331,7167 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'24" e distância de 6,12 m; , até o vértice 54, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,3988 m Norte e 754.325,5923 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'25" e distância de 53,04 m; , até o vértice 55, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,9143 m Norte e 754.272,5516 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'25" e distância de 59,17 m; , até o vértice 56, definido pela coordenada plana UTM 7.840.478,4893 m Norte e

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

754.213,3865 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 257°42'32" e distância de 77,65 m; , até o vértice 57, definido pela coordenada plana UTM 7.840.461,9593 m Norte e 754.137,5164 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 262°10'13" e distância de 89,85 m; , até o vértice 58, definido pela coordenada plana UTM 7.840.449,7193 m Norte e 754.048,5062 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 251°36'36" e distância de 52,33 m; , até o vértice 59, definido pela coordenada plana UTM 7.840.433,2093 m Norte e 753.998,8461 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 262°14'49" e distância de 10,11 m; , até o vértice 60, definido pela coordenada plana UTM 7.840.431,8460 m Norte e 753.988,8326 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 280°00'07" e distância de 11,29 m; , até o vértice 61, definido pela coordenada plana UTM 7.840.433,8066 m Norte e 753.977,7157 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 291°07'12" e distância de 11,80 m; , até o vértice 62, definido pela coordenada plana UTM 7.840.438,0593 m Norte e 753.966,7060 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'35" e distância de 24,69 m; , até o vértice 63, definido pela coordenada plana UTM 7.840.455,3310 m Norte e 753.949,0645 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'36" e distância de 18,23 m; , até o vértice 64, definido pela coordenada plana UTM 7.840.468,0842 m Norte e 753.936,0383 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'35" e distância de 19,83 m; , até o vértice 65, definido pela coordenada plana UTM 7.840.481,9594 m Norte e 753.921,8660 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 336°08'52" e distância de 11,62 m; , até o vértice 66, definido pela coordenada plana UTM 7.840.492,5895 m Norte e 753.917,1660 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 347°02'52" e distância de 10,13 m; , até o vértice 67, definido pela coordenada plana UTM 7.840.502,4595 m Norte e 753.914,8960 m Leste, confrontando CORONEL

## Documentação

**FABRICIANO** deste, segue com azimute de 359°12'57" e distância de 10,96 m; , até o vértice **68**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.513,4196 m Norte e 753.914,7460 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 11°19'56" e distância de 10,08 m; , até o vértice **69**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.523,2995 m Norte e 753.916,7260 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 22°12'43" e distância de 9,07 m; , até o vértice **70**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.531,6995 m Norte e 753.920,1560 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 353°27'48" e distância de 3,25 m; , até o vértice **71**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.534,9295 m Norte e 753.919,7859 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 254°57'01" e distância de 2,20 m; , até o vértice **72**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.534,3595 m Norte e 753.917,6660 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 231°00'51" e distância de 25,51 m; , até o vértice **73**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.518,3095 m Norte e 753.897,8359 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 242°38'14" e distância de 15,43 m; , até o vértice **74**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.511,2194 m Norte e 753.884,1359 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 256°31'42" e distância de 33,74 m; , até o vértice **75**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.503,3595 m Norte e 753.851,3259 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 270°40'14" e distância de 24,35 m; , até o vértice **76**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.503,6445 m Norte e 753.826,9758 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 270°40'14" e distância de 24,35 m; , até o vértice **77**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.503,9295 m Norte e 753.802,6258 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 283°44'50" e distância de 77,89 m; , até o vértice **78**, definido pela coordenada plana UTM 7.840.522,4396 m Norte e 753.726,9656 m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de 298°36'10" e distância de 54,08 m; ,

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

**FABRICIANO** deste, segue com azimute de **359°12'57"** e distância de **10,96** m; , até o vértice **68**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.513,4196** m Norte e **753.914,7460** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **11°19'56"** e distância de **10,08** m; , até o vértice **69**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.523,2995** m Norte e **753.916,7260** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **22°12'43"** e distância de **9,07** m; , até o vértice **70**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.531,6995** m Norte e **753.920,1560** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **353°27'48"** e distância de **3,25** m; , até o vértice **71**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.534,9295** m Norte e **753.919,7859** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **254°57'01"** e distância de **2,20** m; , até o vértice **72**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.534,3595** m Norte e **753.917,6660** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **231°00'51"** e distância de **25,51** m; , até o vértice **73**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.518,3095** m Norte e **753.897,8359** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **242°38'14"** e distância de **15,43** m; , até o vértice **74**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.511,2194** m Norte e **753.884,1359** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **256°31'42"** e distância de **33,74** m; , até o vértice **75**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,3595** m Norte e **753.851,3259** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **270°40'14"** e distância de **24,35** m; , até o vértice **76**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,6445** m Norte e **753.826,9758** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **270°40'14"** e distância de **24,35** m; , até o vértice **77**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,9295** m Norte e **753.802,6258** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **283°44'50"** e distância de **77,89** m; , até o vértice **78**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.522,4396** m Norte e **753.726,9656** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **298°36'10"** e distância de **54,08** m; ,

**Documentação**

até o vértice **79**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.548,3296** m Norte e **753.679,4855** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **309°59'47"** e distância de **65,028** m; , até o vértice **80**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.590,1197** m Norte e **753.629,6755** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **306°31'14"** e distância de **61,00**m; , até o vértice **81**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.626,4198** m Norte e **753.580,6554** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **313°39'54"** e distância de **54,63** m; , até o vértice **82**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.664,1399** m Norte e **753.541,1353** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **304°12'17"** e distância de **38,92** m; , até o vértice **83**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.686,0201** m Norte e **753.508,9453** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **279°13'53"** e distância de **71,37** m; , até o vértice **84**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.697,4700** m Norte e **753.438,4952** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **308°23'21"** e distância de **44,50** m; , até o vértice **85**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.725,1026** m Norte e **753.403,6180** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **309°37'51"** e distância de **42,45** m; , até o vértice **86**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.752,1807** m Norte e **753.370,9219** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **39°37'51"** e distância de **102,74** m; , até o vértice **87**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.831,3103** m Norte e **753.436,4552** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **48°04'43"** e distância de **101,45** m; , até o vértice **88**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.899,0902** m Norte e **753.511,9402** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **48°04'42"** e distância de **101,45** m; , até o vértice **89**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.966,8705** m Norte e **753.587,4255** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **56°00'28"** e distância de **166,25**m; , até o vértice **90**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.059,8186** m Norte e

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

**753.725,2673** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **56°00'28"** e distância de **40,43** m; , até o vértice **91**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.082,4206** m Norte e **753.758,7859** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **60°51'30"** e distância de **46,66** m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central **-45° EGr** , tendo como o Datum o **SIRGAS-2000** . Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Ipatinga, 23 de Setembro 2019

---

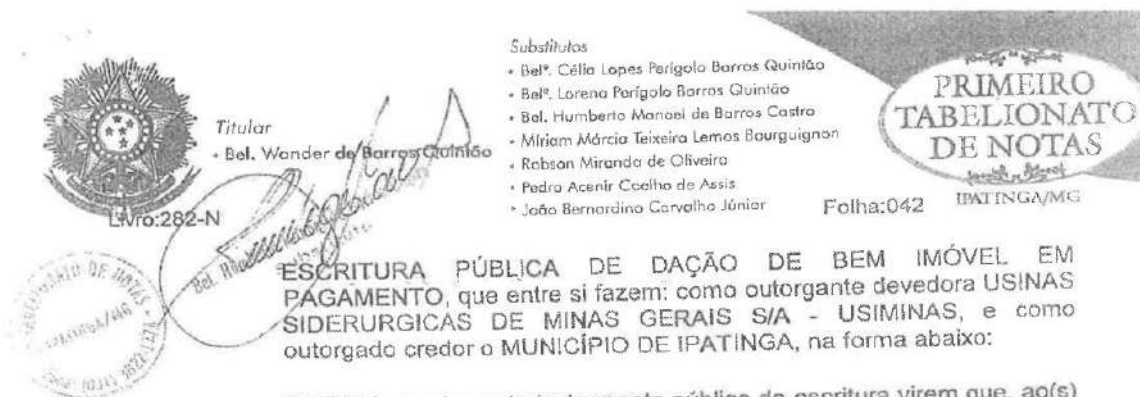
FABRÍCIO ALEX DE ALMEIDA  
GERENTE SEÇÃO DE TOPOGRAFIA

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Documentação



SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) 14 (quatorze) dias do mês de fevereiro do ano de 2014 (dois mil e quatorze), nesta cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, neste Primeiro Tabelionato de Notas, situado na Rua Belo Horizonte, nº 177, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA**, as **USINAS SIDERURGICAS DE MINAS GERAIS S/A - USIMINAS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Professor Vieira de Mendonça, nº 3.011, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.894.730/0001-05, com estabelecimento industrial e escritório na Avenida Pedro Linhares Gomes, nº 5.431, Bairro Usiminas, Ipatinga, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.894.730/0025-82, com seu estatuto social, registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 4899255, em 02/08/2012; neste ato, representada por seus representantes legais na forma estatutária e conforme rerratificação da ata de reunião extraordinária do Conselho de Administração, registrada na JUCEMG sob o nº 4983556, em 09/01/2013, representada por seu Diretor Presidente, Sr. **JULIÁN ALBERTO EGUREN**, argentino, casado, administrador de empresas, passaporte nº 16262020N, Carteira de Identidade de Estrangeiro RNE nº V785207-F, CPF nº 018.874.706-03, e por seu Diretor Vice-Presidente Industrial Sr. **MARCELO RODOLFO CHARA**, argentino, engenheiro, casado, Carteira de Identidade de Estrangeiro RNE nº V785128 B, CPF nº 018.874.736-29, ambos com domicílio comercial na Rua Professor José Vieira de Mendonça, nº 3.011, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte, Minas Gerais, doravante denominada "**DEVEDORA**"; e de outro lado, como **CREDOR**, o **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, estabelecido na Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga, Minas Gerais, CEP: 35160-011, inscrita no CNPJ sob o nº 19.876.424/0001-42; neste ato representada pela Exma. Prefeita Municipal a cidadã Sra. **MARIA CECILIA FERREIRA DELFINO**, brasileira, professora, casada, Carteira de Identidade nº M-1.793.985 SSP/MG, CPF nº 445.162.826-15, residente e domiciliada na Avenida Graciliano Ramos, nº 247, apart. 401, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, Minas Gerais, doravante denominado "**CREDOR**"; pessoas juridicamente capazes, reconhecidas e identificadas por mim Tabelião Substituto, em face de documentação apresentada, do que dou fé. E, a seguir, disseram-me os representantes da **DEVEDORA**: **PRIMEIRO** - Que conforme **MATRÍCULA Nº 17.447**, Livro 2 - Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis desta comarca de Ipatinga, Minas Gerais, a **DEVEDORA** é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, do imóvel constituído pela Gleba 04, situado no Bairro Horto, distrito de Ipatinga-MG. Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000, com as seguintes confrontações e medidas: tem como ponto inicial e final o marco da Usiminas M-136 e coordenadas / N = 21.235,983 m e E = 58.944,280 m, localizado no limite municipal, com Cel. Fabriciano; segue pelo limite municipal, com distância aproximada de 620,00 metros, até atingir o ponto P5; daí desce pelo divisor de águas, com distância aproximada de 600,00 metros, atingindo o ponto P6, localizado junto ao limite da faixa de domínio da BR-381, segue margeando a faixa de domínio da BR-381, com distância aproximada de 320,00 metros, até atingir o ponto 18, localizado na interseção com a Rua Imbuia; daí, segue margeando a Rua

GLEBA 04

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Documentação

margeando a faixa de domínio da Ferrovia, com distância aproximada de 90,00 metros atingindo o ponto P2, daí continuando junto a faixa de domínio da Ferrovia e com distância aproximada de 400,00 metros, atinge o ponto P3, localizado junto ao limite municipal com Cel. Fabriciano, segue pelo limite municipal com distância aproximada de 630,00 metros até atingir o marco M-136 da Usiminas, já descrito, perfazendo uma área total de 486.371,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e um metros quadrados); **SEGUNDO** - Que, sendo devedora da CREDORA da importância correspondente a **R\$39.049.000,00 (TRINTA E NOVE MILHÕES E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)**, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano de Ipatinga (IPTU) de todos os imóveis de titularidade da DEVEDORA neste município, dos exercícios de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012, e, estimando o valor do referido imóvel em quantia equivalente ao débito, têm deliberado, por mútuo acordo, à CREDORA transferir o mencionado imóvel, em solução da dívida, **DANDO-O EM PAGAMENTO**, com fulcro nos artigos 356 e seguintes do Código Civil (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002), o que ora faz, por esta escritura e na melhor forma de direito, investindo a CREDORA na posse, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel exercia, afim de que a CREDORA dele use, goze e livremente disponha, como seu que é e fica sendo, desta data em diante, prometendo por si, seus herdeiros ou sucessores, fazer a presente dação sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se chamados à autoria, e, nada mais reclamar com fundamento no valor atribuído à propriedade ora transmitida. Pelo **CREDOR**, por sua representante legal, me foi declarado, a seguir: **PRIMEIRO** - Que consente em receber o imóvel em solução da dívida da DEVEDORA, e aceita a dação constante da presente escritura, oportunidade em que confere à DEVEDORA a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação da dívida (IPTU de todos os imóveis de titularidade da DEVEDORA neste município, dos exercícios de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012), prometendo nada mais a reclamar a tal título, seja em juízo ou fora dele, estando inteiramente quitados pela presente dação em pagamento. **SEGUNDO** - Que, o processo administrativo da presente DAÇÃO EM PAGAMENTO foi por ele regulado sob o nº 008.008.2013/11742, com observância de todas as formalidades legais; **TERCEIRO** - Que todos o recolhimento dos impostos e taxas decorrentes da transferência da titularidade do imóvel serão de responsabilidade da CREDORA. **DE TUDO DOU FÉ. IMUNE DE TRIBUTAÇÃO DOS IMPOSTOS DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS" - ITBI, NOS TERMOS DO ARTIGO 150 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.** Na guia de transmissão arquivada nesta serventia, a avaliação municipal confirmou o valor da dação em pagamento para R\$ 39.049.000,00 (trinta e nove milhões e quarenta e nove mil reais), para efeitos fiscais e teve a imunidade homologada aos 06/02/2014. Foram-me apresentados ficando aqui arquivadas os documentos e certidões exigidos pelo Provimento 260-CGJ-MG, referentes ao "IMÓVEL" objeto desta escritura, que são: a) certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; b) certidão negativa de ônus reais, legais ou convencionais, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; c) certidão negativa de registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; d) Certidão negativa de débito de impostos até o exercício de 2013, emitida em 06/02/2014, referente imóvel de Inscrição Cadastral (SQLS): Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000; e) Telas de IPTU, exercício de 2013, do imóvel de Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000, com valor venal total de R\$ 16.454.888,59. A DEVEDORA apresentou-me em seu nome, ficando aqui arquivada, as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CPDEN nº 015442014-88888730, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 31/01/2014, válida até 30/07/2014; b) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/12/2013, válida até 25/06/2014. Código de controle da certidão: 0AAE.2153.B0DC.4245; c) Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas nº

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

## Documentação



Titular  
- Bel. Wander de Barros Quintão

Livro:282-N

- Bel. Humberto Manoel de Barros Castro
- Bel. Humberto Manoel de Barros Castro
- Miriam Márcia Teixeira Lemos Bourguignon
- Robson Miranda de Oliveira
- Pedro Acenir Coelho de Assis
- João Bernardina Carvalho Júnior



Folha:043 IPATINGA/MG

40792925/2014, emitida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, em 08/01/2014 válida até 06/07/2014, constando do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas em face do inadimplemento de obrigações estabelecidas no(s) processo(s) abaixo: 0000233-92.2010.5.02.0251 - TRT 02ª Região \*; 0011100-35.1996.5.02.0252 - TRT 02ª Região \*; 0000397-48.2010.5.02.0254 - TRT 02ª Região \*; 0000497-03.2010.5.02.0254 - TRT 02ª Região \*; 0000235-65.2010.5.03.0144 - TRT 03ª Região \*\*; 0213600-87.1999.5.15.0102 - TRT 15ª Região \*; 0187100-45.2004.5.17.0007 - TRT 17ª Região \*\*; (\*) Débito garantido por depósito, bloqueio de numerário ou penhora de bens suficientes. (\*\*) Débito com exigibilidade suspensa. Total de processos: 7.

**DISPENSA DE CERTIDÕES:** O CREDOR, dispensa à DEVEDORA, da obrigação de apresentar as certidões de as certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho, assumindo o ônus e risco por sua omissão, eximindo esta Serventia Notarial, de quaisquer responsabilidades que possam advir desta dispensa. **DECLARAÇÕES DA DEVEDORA:** Declara a DEVEDORA sob responsabilidades civil e pena que o imóvel objeto da presente escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistente em relação a ele ações reais e pessoais reipersecutórias o que é declarado para os efeitos do parágrafo 3º, do artigo 1º, do Decreto Lei nº 93.240, de 09/09/1986, que regulamentou a Lei nº 7.433 de 18/12/1985. **Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária "DOI" conforme IN/SRF.** Quantidade: 1 - (Código: 1417-5 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 2.759,10; -; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.129,68 - Valor total: R\$ 4.888,78. Quantidade: 45 - (Código: 8101-3 - Arquivamento) - Emolumentos: R\$ 209,70; -; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 65,70 - Valor total: R\$ 275,40. Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o as partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. (aa) MARCELO RODOLFO CHARA, JULIÁN ALBERTO EGUREN, MARIA CECILIA FERREIRA DELFINO; ; Bel. Humberto Manoel de Barros Castro. Traslada em seguida.

Ipatinga, 14/02/2014.

EM TESTO DA VERDADE

Substituto,

Bel. Humberto Manoel de Barros Castro  
Substituto

OFÍCIO DE REGISTRO DE  
DE IPATINGA - MG  
Protocolado no Livro 0

nº 150029



Selo de Fiscalização

COE 26504

ARQUIVAMENTO BGD 64948

ARQUIVAMENTO BGD 64949

ARQUIVAMENTO BGD 64950

ARQUIVAMENTO BGD 64951

ARQUIVAMENTO BGD 64952

ARQUIVAMENTO BGD 64953

ARQUIVAMENTO BGD 64954

ARQUIVAMENTO BGD 64955

ARQUIVAMENTO BGD 64956

ARQUIVAMENTO BGD 64957

Escritura com conteúdo financeiro	R\$ 4.888,78
Arquivamento	R\$ 275,40
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.164,18</b>



COG 0774

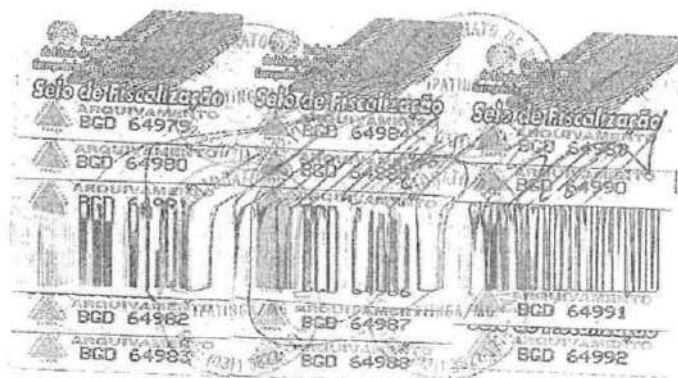
Multiple overlapping stamps and seals from the Notary Office of Ipatinga, MG, including various 'Selo de Fiscalização' and 'ARQUIVAMENTO' stamps with BGD numbers ranging from 64948 to 64973.

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CPAI/PMI

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Documentação



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Registrado sob o nº 15.11.2013 do livro 2  
Registro Geral, nesta data.....

Dono é:  
Ipatinga, 14 de março de 2013  
Oficial, [Assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS IPATINGA - MG  
Lançamento R\$ 600.000,00  
Jornal R\$ 100,00  
T. Fisc. Juizória R\$ 21.000,00  
Patol. do usuário R\$ 1.222,50



Documentação



LEI Nº 4.030, DE 21 DE JANEIRO DE 2020.

**"Dispõe sobre autorização para alienação de imóvel."**

O PREFEITO MUNICIPAL DE IPATINGA.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante prévia avaliação, e licitação na modalidade Concorrência, área de terreno denominada Gleba 4 (quatro), situada no Bairro Horto, com área total de 486.371,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e um metros quadrados), inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga sob a matrícula nº 17.447.

Parágrafo único. Integram esta Lei Memorial Descritivo da área de que trata o caput e a Planta de Identificação U-6530.

**Art. 2º** As despesas cartorárias decorrentes da transação serão de responsabilidade do adquirente.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 21 de janeiro de 2020.

Nardyello Rocha de Oliveira  
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

**Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano - Método Involutivo**  
Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI/PMI

Avaliação de Gleba Urbanizável - NBR 14653-2 (Item 8.2.1.4.1) SQLS: 114.057.0001.000

**1. Dados da Gleba Avaliada**

Descrição	Referência
Área Bruta	486.371 m <sup>2</sup>
Área Loteável, descontados (APP, A.N.E, declividade acima de 45%)	178.731 m <sup>2</sup>
Localização	Bairro Horto, Ipatinga/MG
Topografia	Em aclive acima de 20%
Índice de aproveitamento, descontados (vias, ELUP, áreas institucionais)	65%
Área líquida de loteável (ARL)	116.175,15 m <sup>2</sup>
Tamanho médio do lote hipotético 12x30m (ajuste conforme PDM / Zoneamento do Horto)	360,00 m <sup>2</sup>
Número estimado de lotes	<b>322</b>

**2. Dados sobre as Áreas não Loteáveis**

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Referência
Área não edificável (faixa de domínio)	9.370,00 m <sup>2</sup>	Referência
Área de APP	47.237,00 m <sup>2</sup>	
Área com declividade acima de 45%	251.033,00 m <sup>2</sup>	
<b>Soma</b>	<b>307.640,00 m<sup>2</sup></b>	Soma = Soma da (m <sup>2</sup> ) de todas as áreas não loteáveis

**3. Valor Geral de Vendas sobre a área loteável (VGV br) - Receita**

Descrição	Valor	Referência
Valor unitário médio de venda de lote padrão hipotético com área total de 360,00m <sup>2</sup> , estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM	1.945,29 m <sup>2</sup>	Referência
<b>VGV bruto da área loteável (VGV br)</b>	<b>R\$ 225.994.357,54</b>	<b>VGV br= Área liq. de lotes x Valor unit. méd. de lote</b>



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

4. Custos de Urbanização do Loteamento/Serviços (CU)				
4.1 Custo Direto (CD)				
Serviço	Unid	Quant.	Valor (R\$)	Referência
Terraplenagem Pesada (Corte/Aterro/Transporte - Solo 1ª Categ.)	m²	1	R\$ 14,80	Composição de Custos Diretos (SINAPI-MG / Março 2026)
Serviços Topográficos (Locação de obra e nivelamento)	m²	1	R\$ 2,15	
Infraestrutura de Água (Rede de distribuição e conexões)	m²	1	R\$ 8,40	
Infraestrutura de Esgoto (Rede coletora e PVs)	m²	1	R\$ 16,90	
Drenagem Pluvial (Galerias, bocas de lobo e dissipadores)	m²	1	R\$ 14,20	
Pavimentação Asfáltica (Sub-base, base e CBUQ 3cm)	m²	1	R\$ 42,80	
Guias e Sarjetas (Extudadas em concreto)	m²	1	R\$ 6,80	
Iluminação Pública (Posteamento e rede multiplexada)	m²	1	R\$ 3,10	
<b>Subtotal 3.1</b>			<b>R\$ 109,15</b>	Subtotal = Soma do valores de serviços (CD)
4.2 Custo Indireto (CI)				
Serviço	Unid	Quant.	Valor (R\$)	Referência
Custos adicionais (projetos, cópias e taxa administrativas)	%	0,03	R\$ 3,27	Composição de Custos Diretos (SINAPI-MG / Março 2026)
BDI	%	0,20	R\$ 21,77	
<b>Subtotal 3.2</b>			<b>R\$ 25,04</b>	Subtotal = Soma do valores de serviços (CI)
<b>Soma do Custo Unitário Total de Construção/Serviços (CU)</b>			<b>R\$ 134,19</b>	Soma = Subtotal 1 + Subtotal 2

5. Informações Referenciais		
Descrição	Unid	Quant.
Percentual para despesas com Marketing + Corretagem (PMC)	%	0,06
Prazo para maturação do empreendimento	meses	28,00
Taxa de juros	% (ao mês)	0,01
Alíquota resultante (ARe)	%	0,14
Alíquota dos Impostos/Tributos (ALT) sobre RPJ, PIS, CONFINS, CSLL e Adicional IRPJ. Fixado pelo mercado atual	%	0,06
Margem Lucro desejada (MLu)	%	0,90



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

<b>6. Cálculos</b>					
<b>6.1 Cálculos do Valor de Depreciação sobre as áreas não loteáveis (VTD)</b>					
Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$/m <sup>2</sup> ) do (VU ter)	Fator Depreciação (f) **	Valor Depreciado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Área não edificável (faixa de domínio)	9.370,00 m <sup>2</sup>	R\$ 184,04	0,15	R\$ 27,61	R\$ 258.673,32
Área de APP	47.237,00 m <sup>2</sup>	R\$ 184,04	0,10	R\$ 18,40	R\$ 869.366,90
Área com declividade acima de 45%	251.033,00 m <sup>2</sup>	R\$ 184,04	0,10	R\$ 18,40	R\$ 4.620.102,46
<b>Soma</b>	<b>307.640,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0,35</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 5.748.142,68</b>
<b>Total Geral do Valor Unitário Ponderado em R\$/m<sup>2</sup> (VTD)</b>			<b>R\$ 18,68</b>		
<b>Valor do Terreno Depreciado (VTD)</b>			<b>R\$ 5.748.142,68</b>		
<b>Cinco milhões, setecentos e quarenta e oito mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos.</b>					
<b>Observações:</b>					
* Fatores de depreciação: Doutrina de Moreira (2001); Lei nº 12.651/2012; Tabela Helly de farias e IBAPE/SP.					
O fator médio ponderado de aproveitamento do terreno global é aproximadamente de					0,35
Logo a gleba preserva um percentual do valor que teria se fosse integralmente aproveitável, respeitando as restrições impostas pela NBR 14653 e pelo Código Florestal.					35%
O valor do metro quadrado da gleba utilizado como referência foi o "Valor Unitário de Terreno por (R\$/m <sup>2</sup> ) sobre a área bruta (VU ter)", pois o proprietário manterá a titularidade, essas áreas mantêm um "valor de posse", mas muito reduzido pela impossibilidade de exploração econômica direta.					R\$ 184,04

<b>6.2 Cálculos Gerais</b>		
Item	Valor (R\$)	Referência
Custo dos Impostos e Tributos (IMP)	R\$ 14.237.644,53	IMP = Alíquota (ALT) x VGV br
Custo de Corretagem + Marketing (CCM)	R\$ 13.559.661,45	CCM = PMC (%) x VGV Bruto
Custo de Urbanização do Loteamento/Serviços (CU)	R\$ 15.589.543,38	CU = ARL x Valor do CU unit.
Valor Geral de Venda Líquido (VGV liq.)	R\$ 198.197.051,57	VGV liq. = VGV br - CCM - IMP
<b>Valor do Terreno (VT) área loteável</b>	<b>R\$ 89.513.484,41</b>	<b>VT = (VGV liq. - CU) / (1+ARE+MLu)</b>
Custo Financeiro (Cfin) calculado sobre o VT	R\$ 12.531.887,82	Cfin = Alíquota (ARE) x VT
Margem de Lucro (ML) calculado sobre o VT	R\$ 80.562.135,96	ML = Alíquota (MLu) x VT
Custo Total dos Gastos (CTG)	R\$ 136.480.873,14	CTG = CCM + IMP + CU + Cfin + ML
<b>Distribuição do (DT VGV br). Prova dos nove (o valor DT VGV br deve ser igual ao valor do VGV br)</b>	<b>R\$ 225.994.357,54</b>	<b>DT VGV br = CCM + IMP + CU + Cfin + ML + VTT</b>
<b>Valor Total do Terreno sobre a área loteável (VTT)</b>	<b>R\$ 89.513.484,41</b>	<b>VTT = VGV liq. - CU - Cfin - ML</b>
<b>Valor Unitário de Terreno por (R\$/m<sup>2</sup>) sobre a área bruta (VU ter)</b>	<b>R\$ 184,04</b>	<b>VU ter = VT / Área bruta</b>
<b>Valor Global de Venda da Gleba (VGV global)</b>	<b>R\$ 95.261.627,08</b>	<b>VGV global = VTT + VTD</b>



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

7. Valor Global de Venda da Gleba (VGV global)
VGV global = Soma dos valores das áreas depreciadas (VTD) + Valor Total do Terreno sobre a área loteável (VTT)
<b>R\$ 95.261.627,08</b>
Noventa e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e oito centavos.

VGV bruto área líquida	Gastos Totais	Lucro
R\$ 225.994.357,54	R\$ 136.480.873,14	R\$ 89.513.484,41

8. Especificação da Avaliação (NBR 14653-2)	
8.1 Grau de Fundamentação	
Grau I	
Identificação detalhada da gleba e áreas não loteáveis, levantamento de custos diretos e indiretos com referências de mercado e adoção de modelo de viabilidade econômica completo	
8.2 Grau de Precisão	
Grau III	
A amplitude de 12% obtida situa-se dentro dos parâmetros normativos para o Grau II, demonstrando elevada aderência das premissas de custos e receitas ao mercado local. Representa a dispersão dos dados em torno do valor de mercado calculado (R\$ 184,04m <sup>2</sup> ) para um nível de confiança de 80%.	
Amplitude Obtida	12%
Intervalo de Confiança	Intervalo = 184,04 ±6%
	Limite Superior: R\$195,08
	Limite Inferior: R\$173,00
A norma define o Grau de Precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	Grau I: Amplitude ≤ 50%.
	Grau II: Amplitude ≤ 40%.
	<b>Grau III: Amplitude ≤ 30%.</b>

Responsável Técnico:

Amanda Torres Gomes Zerlotini

Arquiteta Urbanista – CAU/MG A56074-0 (M 124436-6)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

Marcela Peixoto Santos

Arquiteta Urbanista – CAU/MG A145584-2 (M 132492-3)  
Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

Maysa de Sales Bicalho

Engenheira Civil – CREA/MG 32095/D (M 105053-4)  
Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

Thatiane Vieira Martins

Arquiteta Urbanista – CAU/MG 49161-6 (M 132393-1)  
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

IPATINGA, 08 DE MAIO DE 2026



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

**Anexo I**

**JUSTIFICATIVA DO INTERESSE PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DA GLEBA 4**

**"Análise acerca da conveniência e oportunidade de alienação de área de terreno denominada Gleba 4, pertencente ao Município de Ipatinga, localizada no bairro Horto, registrada sob a matrícula nº 17.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga".**

O referido bem não se encontra atualmente vinculado à execução de qualquer serviço público ou atividade administrativa, tampouco se identifica previsão de utilização ou destinação futura no âmbito do planejamento administrativo municipal. Diante desse cenário, passa-se a avaliar a possibilidade de sua alienação, como medida de racionalização da gestão patrimonial e de otimização da utilização dos ativos públicos, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

A alienação de bens imóvel pertencente à Administração Pública deve observar os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração do interesse público devidamente justificado, avaliação prévia do bem e autorização legislativa.

No caso em análise, manifestamos:

- O imóvel não possui destinação pública atual, nem previsão de utilização em programas ou projetos municipais;
- A manutenção do bem gera custos indiretos de conservação, vigilância e gestão patrimonial;
- Sua alienação permitirá ao Município converter patrimônio ocioso em recursos financeiros, que poderão ser aplicados em ações e investimentos de interesse coletivo.

O interesse público na alienação do imóvel decorre da necessidade de otimização da gestão patrimonial, evitando a manutenção de bens sem função administrativa ou social.

A conversão do bem imóvel em recursos financeiros possibilita ao Município direcionar tais valores para investimentos prioritários, ampliando a capacidade de atendimento das demandas da população.

Assim, a alienação mostra-se medida administrativa eficiente e alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e boa gestão dos recursos públicos.

Diante do exposto, solicitamos o prosseguimento do processo administrativo visando à alienação do imóvel, desde que observadas as seguintes etapas legais:

Assinado por 1 pessoa(s): DECIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR (\*\*603.856-\*\*) em 11/05/2026 10:01:42 -03:00  
Para verificar as assinaturas, acesse: <https://ipatinga.bb.gov.br/modulo/gov.br/consulta?documentAuthenticatorCode=f69118a7-4a9b-41f3-b486-2a8333267bd3>





**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

- Avaliação prévia do imóvel;
- Autorização legislativa para alienação do imóvel, já concedida pela Lei nº 4.030, de 21 de janeiro de 2020;
- Realização do procedimento licitatório na modalidade cabível, conforme a legislação vigente.

Encaminhe-se o presente expediente para providências administrativas pertinentes.

Assinado por 1 pessoa(s): DECIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR, em 11/05/2026 10:01:42 -03:00  
Para verificar as assinaturas, acesse: [https://ipatinga.bb.gov.br/modulo/gestao/com.br/consultar\\_documento/AutenticadorCode=697118a7-d89b-41f3-b486-2a8333267bd3](https://ipatinga.bb.gov.br/modulo/gestao/com.br/consultar_documento/AutenticadorCode=697118a7-d89b-41f3-b486-2a8333267bd3)





**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

## Anexo II



[www.LeisMunicipais.com.br](http://www.LeisMunicipais.com.br)

LEI Nº 4.030, DE 21 DE JANEIRO DE 2020.

### "Dispõe sobre autorização para alienação de imóvel."

O PREFEITO MUNICIPAL DE IPATINGA.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante prévia avaliação, e licitação na modalidade Concorrência, área de terreno denominada Gleba 4 (quatro), situada no Bairro Horto, com área total de 486.371,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e um metros quadrados), inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga sob a matrícula nº 17.447.

Parágrafo único. Integram esta Lei Memorial Descritivo da área de que trata o caput e a Planta de Identificação U-6530.

**Art. 2º** As despesas cartorárias decorrentes da transação serão de responsabilidade do adquirente.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 21 de janeiro de 2020.

Nardyello Rocha de Oliveira  
PREFEITO MUNICIPAL





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registrado sob o nº 05.000.12443 do livro 2  
Registro Geral, nesta data \_\_\_\_\_

Dono de:  
Ipatinga, 14 de março de 2019  
Oficial, [Assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS IPATINGA - MG  
Embrascos RS: 6.000,00  
Recupera RS: 150,00  
T. Fidei. Judicial RS: 21.000,00  
Total do estado RJ: 1.782,00





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Titular  
• Bel. Wander de Barros Quintão

Livro:282-N

Substitutos

- Bel. Célia Lopes Perigolo Barros Quintão
- Bel. Lorena Perigolo Barros Quintão
- Bel. Humberto Manoel de Barros Castro
- Mliem Márcia Teixeira Lemos Bourguignon
- Robson Miranda de Oliveira
- Pedro Acenir Coelho de Assis
- João Bernardino Carvalho Júnior

PRIMEIRO  
TABELIONATO  
DE NOTAS

Folha:042 IPATINGA/MG

ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM PAGAMENTO, que entre si fazem: como outorgante devedora USINAS SIDERURGICAS DE MINAS GERAIS S/A - USIMINAS, e como outorgado credor o MUNICÍPIO DE IPATINGA, na forma abaixo:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) 14 (quatorze) dias do mês de fevereiro do ano de 2014 (dois mil e quatorze), nesta cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, neste Primeiro Tabelionato de Notas, situado na Rua Belo Horizonte, nº 177, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA**, as **USINAS SIDERURGICAS DE MINAS GERAIS S/A - USIMINAS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Professor Vieira de Mendonça, nº 3.011, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.894.730/0001-05, com estabelecimento industrial e escritório na Avenida Pedro Linhares Gomes, nº 5.431, Bairro Usiminas, Ipatinga, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.894.730/0025-82, com seu estatuto social, registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 4899255, em 02/08/2012; neste ato, representada por seus representantes legais na forma estatutária e conforme rerratificação da ata de reunião extraordinária do Conselho de Administração, registrada na JUCEMG sob o nº 4983556, em 09/01/2013, representada por seu Diretor Presidente, Sr. **JULIÁN ALBERTO EGUREN**, argentino, casado, administrador de empresas, passaporte nº 16262020N, Carteira de Identidade de Estrangeiro RNE nº V785207-F, CPF nº 018.874.706-03, e por seu Diretor Vice-Presidente Industrial Sr. **MARCELO RODOLFO CHARA**, argentino, engenheiro, casado, Carteira de Identidade de Estrangeiro RNE nº V785128 B, CPF nº 018.874.736-29, ambos com domicílio comercial na Rua Professor José Vieira de Mendonça, nº 3.011, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte, Minas Gerais, doravante denominada "**DEVEDORA**"; e de outro lado, como **CREDOR**, o **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, estabelecido na Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga, Minas Gerais, CEP: 35160-011, inscrita no CNPJ sob o nº 19.876.424/0001-42; neste ato representada pela Exma. Prefeita Municipal a cidadã Sra. **MARIA CECILIA FERREIRA DELFINO**, brasileira, professora, casada, Carteira de Identidade nº M-1.793.985 SSP/MG, CPF nº 445.162.826-15, residente e domiciliada na Avenida Graciliano Ramos, nº 247, apart. 401, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga, Minas Gerais, doravante denominado "**CREDOR**"; pessoas juridicamente capazes, reconhecidas e identificadas por mim Tabelião Substituto, em face de documentação apresentada, do que dou fé. E, a seguir, disseram-me os representantes da **DEVEDORA**: **PRIMEIRO** - Que conforme **MATRÍCULA Nº 17.447**, Livro 2 - Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis desta comarca de Ipatinga, Minas Gerais, a **DEVEDORA** é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, do imóvel constituído pela Gleba 04, situado no Bairro Horto, distrito de Ipatinga-MG. Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000, com as seguintes confrontações e medidas: tem como ponto inicial e final o marco da Usiminas M-136 e coordenadas / N = 21.235,983 m e E = 58.944,280 m, localizado no limite municipal, com Cel. Fabriciano; segue pelo limite municipal, com distância aproximada de 820,00 metros, até atingir o ponto P5; daí desce pelo divisor de águas, com distância aproximada de 600,00 metros, atingindo o ponto P6, localizado junto ao limite da faixa de domínio da BR-381, segue margeando a faixa de domínio da BR-381, com distância aproximada de 320,00 metros, até atingir o ponto 18, localizado na interseção com a Rua Imbuia; daí, segue margeando a Rua

GLEBA 04



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

margeando a faixa de domínio da Ferrovia, com distância aproximada de 90,00 metros atingindo o ponto P2, daí continuando junto a faixa de domínio da Ferrovia e com distância aproximada de 400,00 metros, atinge o ponto P3, localizado junto ao limite municipal com Cel. Fabriciano, segue pelo limite municipal com distância aproximada de 630,00 metros até atingir o marco M-136 da Usiminas, já descrito, perfazendo uma área total de 486.371,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e um metros quadrados); **SEGUNDO** - Que, sendo devedora da CREDORA da importância correspondente a **R\$39.049.000,00 (TRINTA E NOVE MILHÕES E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)**, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano de Ipatinga (IPTU) de todos os imóveis de titularidade da DEVEDORA neste município, dos exercícios de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012, e, estimando o valor do referido imóvel em quantia equivalente ao débito, têm deliberado, por mútuo acordo, à CREDORA transferir o mencionado imóvel, em solução da dívida, **DANDO-O EM PAGAMENTO**, com fulcro nos artigos 356 e seguintes do Código Civil (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002), o que ora faz, por esta escritura e na melhor forma de direito, investindo a CREDORA na posse, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel exercia, afim de que a CREDORA dele use, goze e livremente disponha, como seu que é e fica sendo, desta data em diante, prometendo por si, seus herdeiros ou sucessores, fazer a presente dação sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se chamados à autoria, e, nada mais reclamar com fundamento no valor atribuído à propriedade ora transmitida. Pelo **CREDOR**, por sua representante legal, me foi declarado, a seguir: **PRIMEIRO** - Que consente em receber o imóvel em solução da dívida da DEVEDORA, e aceita a dação constante da presente escritura, oportunidade em que confere à DEVEDORA a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação da dívida (IPTU de todos os imóveis de titularidade da DEVEDORA neste município, dos exercícios de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012), prometendo nada mais a reclamar a tal título, seja em juízo ou fora dele, estando inteiramente quitados pela presente dação em pagamento. **SEGUNDO** - Que, o processo administrativo da presente DAÇÃO EM PAGAMENTO foi por ele regulado sob o nº 008.008.2013/11742, com observância de todas as formalidades legais; **TERCEIRO** - Que todos o recolhimento dos impostos e taxas decorrentes da transferência da titularidade do imóvel serão de responsabilidade da CREDORA. DE TUDO DOU FÉ. **IMUNE DE TRIBUTAÇÃO DOS IMPOSTOS DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS" - ITBI, NOS TERMOS DO ARTIGO 150 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Na guia de transmissão arquivada nesta serventia, a avaliação municipal confirmou o valor da dação em pagamento para R\$ 39.049.000,00 (trinta e nove milhões e quarenta e nove mil reais), para efeitos fiscais teve a imunidade homologada aos 06/02/2014. Foram-me apresentados ficando aqui arquivadas os documentos e certidões exigidos pelo Provimento 260-CGJ-MG, referentes ao "IMÓVEL" objeto desta escritura, que são: a) certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; b) certidão negativa de ônus reais, legais ou convencionais, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; c) certidão negativa de registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, expedida pelo registro imobiliário, em data de 14/02/2014; d) Certidão negativa de débito de impostos até o exercício de 2013, emitida em 06/02/2014, referente imóvel de Inscrição Cadastral (SQLS): Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000; e) Telas de IPTU, exercício de 2013, do imóvel de Inscrição Cadastral (SQLS): 114.057.0001.000, com valor venal total de R\$ 16.454.888,59. A DEVEDORA apresentou-me em seu nome, ficando aqui arquivada, as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CPDEN nº 015442014-88888730, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 31/01/2014, válida até 30/07/2014; b) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/12/2013, válida até 25/06/2014. Código de controle da certidão: 0AAE.2153.B0DC.4245; c) Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas nº



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

## Anexo IV

### MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **GLEBA 04 - HORTO**  
Comarca: IPATINGA UF: Minas Gerais  
Área ( m<sup>2</sup>): 486.371,00m<sup>2</sup> Perímetro 3.089,2746m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1** de definido pela coordenada plana UTM **7.841.105,1406** m Norte e **753.799,5360** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **94°36'14"** e distância de **66,78** m , até o vértice **2**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.099,7806** m Norte e **753.866,0961** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **94°34'14"** e distância de **75,92** m ; , até o vértice **3**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.093,7306** m Norte e **753.941,7762** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **93°55'12"** e distância de **28,89** m ; , até o vértice **4**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.091,7556** m Norte e **753.970,5979** m Leste, confrontando **AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES** deste, segue com azimute de **96°12'13"** e distância de **142,65** m ; , até o vértice **5**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.076,3397** m Norte e **754.112,4188** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **166°44'44"** e distância de **3,40** m ; , até o vértice **6**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.073,0415** m Norte e **754.113,1957** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **183°17'17"** e distância de **20,31** m ; , até o vértice **7**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.052,7602** m Norte e **754.112,0305** m Leste, confrontando **RUA IMBUÍÁ** deste, segue com azimute de **116°20'19"** e distância de **55,98** m ; , até o vértice **8**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.027,9225** m Norte e **754.162,2006** m Leste, confrontando **LOTE 41 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **205°18'22"** e distância de **29,04** m ; , até o vértice **9**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.001,8857** m Norte e



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

754.149,8897 m Leste, confrontando LOTES 41,40 E 39 QUADRA 22 deste, segue com azimute de 136°06'49" e distância de 38,69 m; , até o vértice 10, definido pela coordenada plana UTM 7.840.973,9973 m Norte e 754.176,7145 m Leste, confrontando LOTES 38,37 E 36 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°23'58" e distância de 29,32 m; , até o vértice 11, definido pela coordenada plana UTM 7.840.960,9613 m Norte e 754.202,9761 m Leste, confrontando LOTE 36 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 206°59'39" e distância de 0,48 m; , até o vértice 12, definido pela coordenada plana UTM 7.840.960,5357 m Norte e 754.202,7593 m Leste, confrontando LOTES 36 E 35 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 114°37'38" e distância de 6,21 m; , até o vértice 13, definido pela coordenada plana UTM 7.840.957,9465 m Norte e 754.208,4075 m Leste, confrontando LOTE 35 ,QUADRA 22 deste, segue com azimute de 118°13'36" e distância de 12,31 m; , até o vértice 14, definido pela coordenada plana UTM 7.840.952,1237 m Norte e 754.219,2549 m Leste, confrontando LOTE 34, QUADRA 22 deste, segue com azimute de 115°45'14" e distância de 12,37 m; , até o vértice 15, definido pela coordenada plana UTM 7.840.946,7567 m Norte e 754.230,3799 m Leste, confrontando LOTE 33 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°49'20" e distância de 11,88 m; , até o vértice 16, definido pela coordenada plana UTM 7.840.941,3951 m Norte e 754.240,9839 m Leste, confrontando LOTE 32 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 114°03'12" e distância de 11,63 m; , até o vértice 17, definido pela coordenada plana UTM 7.840.936,6561 m Norte e 754.251,6013 m Leste, confrontando LOTE 32 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 204°56'31" e distância de 0,18 m; , até o vértice 18, definido pela coordenada plana UTM 7.840.936,4929 m Norte e 754.251,5254 m Leste, confrontando LOTE 31 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°22'09" e distância de 11,97 m; , até o vértice 19, definido pela coordenada plana UTM 7.840.931,1775 m Norte e 754.262,2477 m Leste, confrontando LOTE 30 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 118°15'03" e distância de 12,27 m; , até o vértice 20, definido pela coordenada plana UTM 7.840.925,3677 m Norte e 754.273,0599 m Leste, confrontando LOTE 29 , QUADRA 22 deste, segue com azimute de 116°54'05" e distância de 11,80 m; ,



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

até o vértice **21**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.920,0269** m Norte e **754.283,5865** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **205°50'10"** e distância de **4,12** m; , até o vértice **22**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.916,3150** m Norte e **754.281,7892** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **115°50'12"** e distância de **11,87** m; , até o vértice **23**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.911,1401** m Norte e **754.292,4765** m Leste, confrontando **LOTE 28 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **26°32'03"** e distância de **13,66**m; , até o vértice **24**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.923,3547** m Norte e **754.298,5756** m Leste, confrontando **LOTE 27 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **115°02'05"** e distância de **12,25** m; , até o vértice **26**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.918,1679** m Norte e **754.309,6812** m Leste, confrontando **LOTE 26 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **204°41'48"** e distância de **0,32** m; , até o vértice **25**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.917,8763** m Norte e **754.309,5471** m Leste, confrontando **LOTES 226 E 25 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **109°54'26"** e distância de **19,72** m; , até o vértice **27**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.911,1537** m Norte e **754.328,1109** m Leste, confrontando **LOTES 25 E 24 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **105°55'03"** e distância de **17,10** m; , até o vértice **28**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.906,4650** m Norte e **754.344,5518** m Leste, confrontando **LOTES 24, 23 E 22 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **92°02'19"** e distância de **28,26** m; , até o vértice **29**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.905,4599** m Norte e **754.372,7895** m Leste, confrontando **LOTES 22,21 E 21 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **90°42'27"** e distância de **35,31** m; , até o vértice **30**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.905,0239** m Norte e **754.408,0987** m Leste, confrontando **LOTES 19 E 18 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **122°03'52"** e distância de **27,62** m; , até o vértice **31**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.890,3619** m Norte e **754.431,5041** m Leste, confrontando **LOTE 18 , QUADRA 22** deste, segue com azimute de **99°30'20"** e distância de **17,26** m; , até o vértice **32**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.887,5113** m Norte e



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

754.410,2483 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 216°04'10" e distância de 33,14 m; , até o vértice 45, definido pela coordenada plana UTM 7.840.655,6853 m Norte e 754.390,7351 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 207°36'20" e distância de 30,36 m; , até o vértice 46, definido pela coordenada plana UTM 7.840.628,7772 m Norte e 754.376,6646 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 200°54'10" e distância de 21,53m; , até o vértice 47, definido pela coordenada plana UTM 7.840.608,6622 m Norte e 754.368,9823 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 200°54'09" e distância de 21,53 m; , até o vértice 48, definido pela coordenada plana UTM 7.840.588,5471 m Norte e 754.361,3001 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 191°39'18" e distância de 33,18m; , até o vértice 49, definido pela coordenada plana UTM 7.840.556,0487 m Norte e 754.354,5967 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 187°48'02" e distância de 21,94 m; , até o vértice 50, definido pela coordenada plana UTM 7.840.534,3125 m Norte e 754.351,6190 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 178°47'01" e distância de 33,41 m; , até o vértice 51, definido pela coordenada plana UTM 7.840.500,9103 m Norte e 754.352,3283 m Leste, confrontando BR-381 deste, segue com azimute de 172°35'26" e distância de 22,78 m; , até o vértice 52, definido pela coordenada plana UTM 7.840.478,3170 m Norte e 754.355,2664 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 267°37'22" e distância de 23,57 m; , até o vértice 53, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,3393 m Norte e 754.331,7167 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'24" e distância de 6,12 m; , até o vértice 54, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,3988 m Norte e 754.325,5923 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'25" e distância de 53,04 m; , até o vértice 55, definido pela coordenada plana UTM 7.840.477,9143 m Norte e 754.272,5516 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 270°33'25" e distância de 59,17 m; , até o vértice 56, definido pela coordenada plana UTM 7.840.478,4893 m Norte e



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

754.213,3865 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 257°42'32" e distância de 77,65 m; , até o vértice 57, definido pela coordenada plana UTM 7.840.461,9593 m Norte e 754.137,5164 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 262°10'13" e distância de 89,85 m; , até o vértice 58, definido pela coordenada plana UTM 7.840.449,7193 m Norte e 754.048,5062 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 251°36'36" e distância de 52,33 m; , até o vértice 59, definido pela coordenada plana UTM 7.840.433,2093 m Norte e 753.998,8461 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 262°14'49" e distância de 10,11 m; , até o vértice 60, definido pela coordenada plana UTM 7.840.431,8460 m Norte e 753.988,8326 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 280°00'07" e distância de 11,29 m; , até o vértice 61, definido pela coordenada plana UTM 7.840.433,8066 m Norte e 753.977,7157 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 291°07'12" e distância de 11,80 m; , até o vértice 62, definido pela coordenada plana UTM 7.840.438,0593 m Norte e 753.966,7060 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'35" e distância de 24,69m; , até o vértice 63, definido pela coordenada plana UTM 7.840.455,3310 m Norte e 753.949,0645 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'36" e distância de 18,23 m; , até o vértice 64, definido pela coordenada plana UTM 7.840.468,0842 m Norte e 753.936,0383 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 314°23'35" e distância de 19,83 m; , até o vértice 65, definido pela coordenada plana UTM 7.840.481,9594 m Norte e 753.921,8660 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 336°08'52" e distância de 11,62 m; , até o vértice 66, definido pela coordenada plana UTM 7.840.492,5895 m Norte e 753.917,1660 m Leste, confrontando CORONEL FABRICIANO deste, segue com azimute de 347°02'52" e distância de 10,13 m; , até o vértice 67, definido pela coordenada plana UTM 7.840.502,4595 m Norte e 753.914,8960 m Leste, confrontando CORONEL



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

**FABRICIANO** deste, segue com azimute de **359°12'57"** e distância de **10,96** m; , até o vértice **68**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.513,4196** m Norte e **753.914,7460** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **11°19'56"** e distância de **10,08** m; , até o vértice **69**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.523,2995** m Norte e **753.916,7260** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **22°12'43"** e distância de **9,07** m; , até o vértice **70**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.531,6995** m Norte e **753.920,1560** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **353°27'48"** e distância de **3,25** m; , até o vértice **71**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.534,9295** m Norte e **753.919,7859** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **254°57'01"** e distância de **2,20** m; , até o vértice **72**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.534,3595** m Norte e **753.917,6660** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **231°00'51"** e distância de **25,51** m; , até o vértice **73**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.518,3095** m Norte e **753.897,8359** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **242°38'14"** e distância de **15,43** m; , até o vértice **74**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.511,2194** m Norte e **753.884,1359** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **256°31'42"** e distância de **33,74** m; , até o vértice **75**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,3595** m Norte e **753.851,3259** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **270°40'14"** e distância de **24,35** m; , até o vértice **76**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,6445** m Norte e **753.826,9758** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **270°40'14"** e distância de **24,35** m; , até o vértice **77**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.503,9295** m Norte e **753.802,6258** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **283°44'50"** e distância de **77,89** m; , até o vértice **78**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.522,4396** m Norte e **753.726,9656** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **298°36'10"** e distância de **54,08** m; ,



**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

até o vértice **79**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.548,3296** m Norte e **753.679,4855** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **309°59'47"** e distância de **65,028** m; , até o vértice **80**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.590,1197** m Norte e **753.629,6755** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **306°31'14"** e distância de **61,00**m; , até o vértice **81**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.626,4198** m Norte e **753.580,6554** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **313°39'54"** e distância de **54,63** m; , até o vértice **82**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.664,1399** m Norte e **753.541,1353** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **304°12'17"** e distância de **38,92** m; , até o vértice **83**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.686,0201** m Norte e **753.508,9453** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **279°13'53"** e distância de **71,37** m; , até o vértice **84**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.697,4700** m Norte e **753.438,4952** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **308°23'21"** e distância de **44,50** m; , até o vértice **85**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.725,1026** m Norte e **753.403,6180** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **309°37'51"** e distância de **42,45** m; , até o vértice **86**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.752,1807** m Norte e **753.370,9219** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **39°37'51"** e distância de **102,74** m; , até o vértice **87**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.831,3103** m Norte e **753.436,4552** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **48°04'43"** e distância de **101,45** m; , até o vértice **88**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.899,0902** m Norte e **753.511,9402** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **48°04'42"** e distância de **101,45** m; , até o vértice **89**, definido pela coordenada plana UTM **7.840.966,8705** m Norte e **753.587,4255** m Leste, confrontando **CORONEL FABRICIANO** deste, segue com azimute de **56°00'28"** e distância de **166,25**m; , até o vértice **90**, definido pela coordenada plana UTM **7.841.059,8186** m Norte e



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

753.725,2673 m Leste, confrontando AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES deste, segue com azimute de 56°00'28" e distância de 40,43 m; , até o vértice 91, definido pela coordenada plana UTM 7.841.082,4206 m Norte e 753.758,7859 m Leste, confrontando AV. PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES deste, segue com azimute de 60°51'30" e distância de 46,66 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -45° EGr , tendo como o Datum o SIRGAS-2000 . Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Ipatinga, 23 de Setembro 2019

---

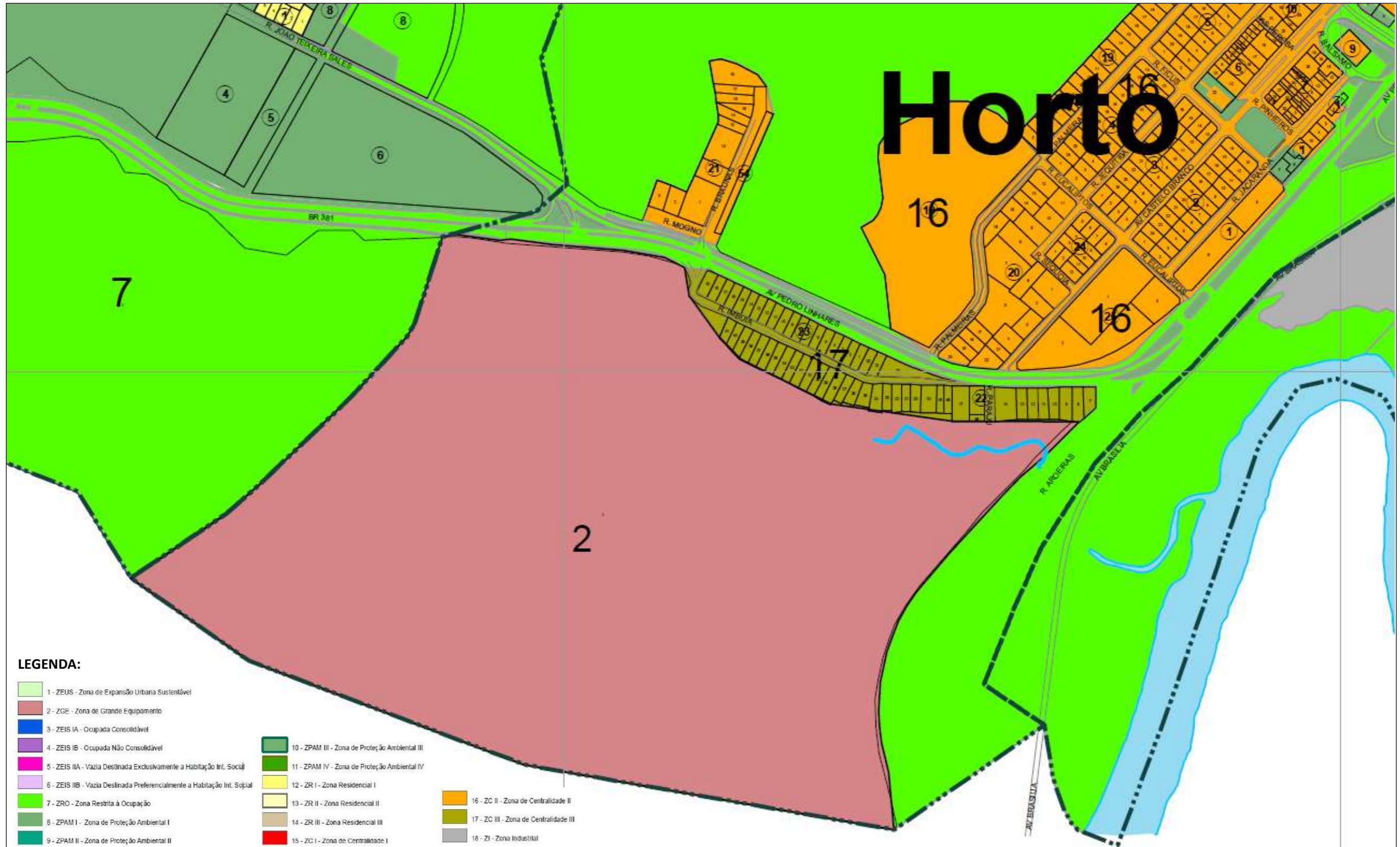
FABRÍCIO ALEX DE ALMEIDA  
GERENTE SEÇÃO DE TOPOGRAFIA



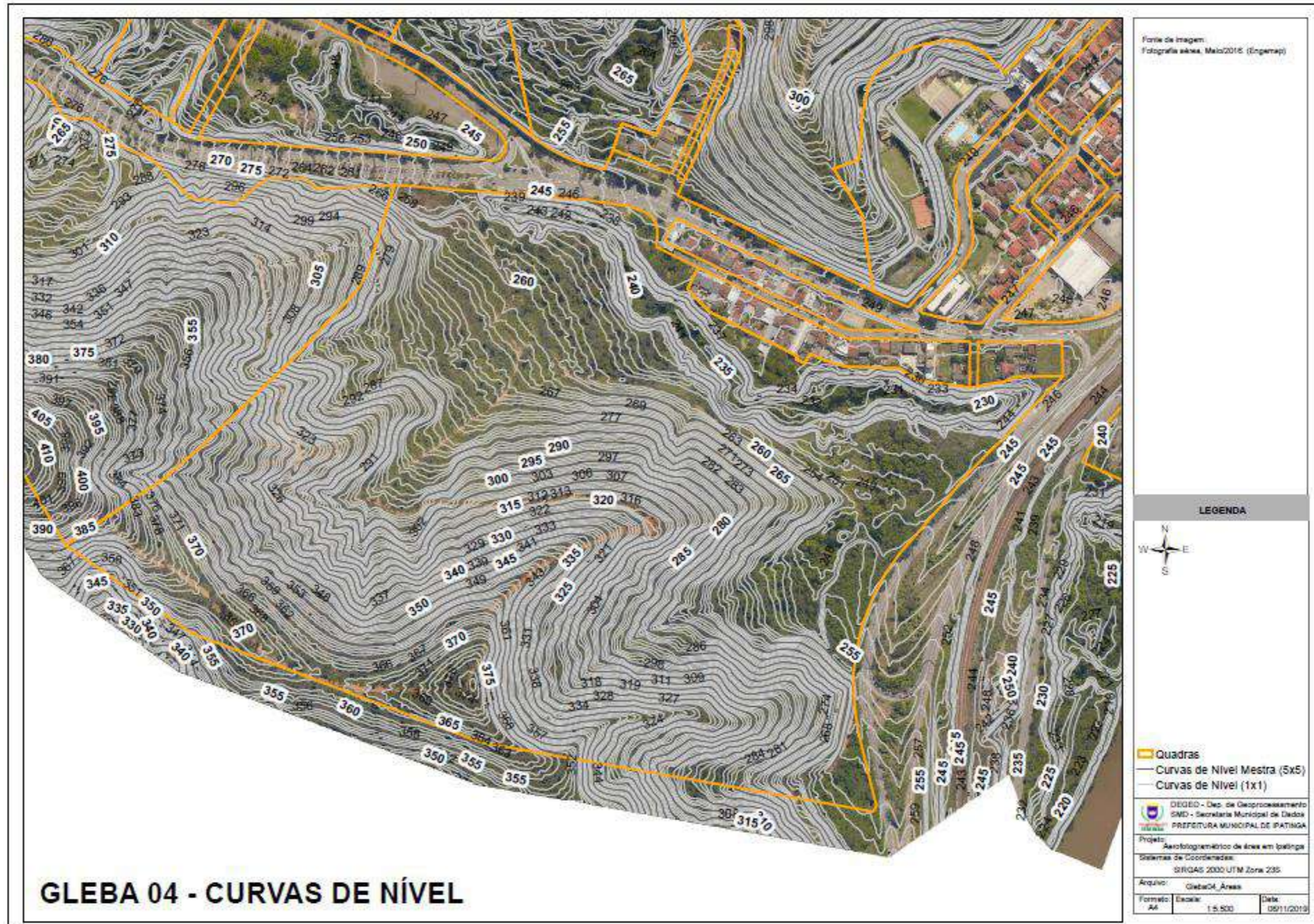
Anexo VI - Mapa de Localização



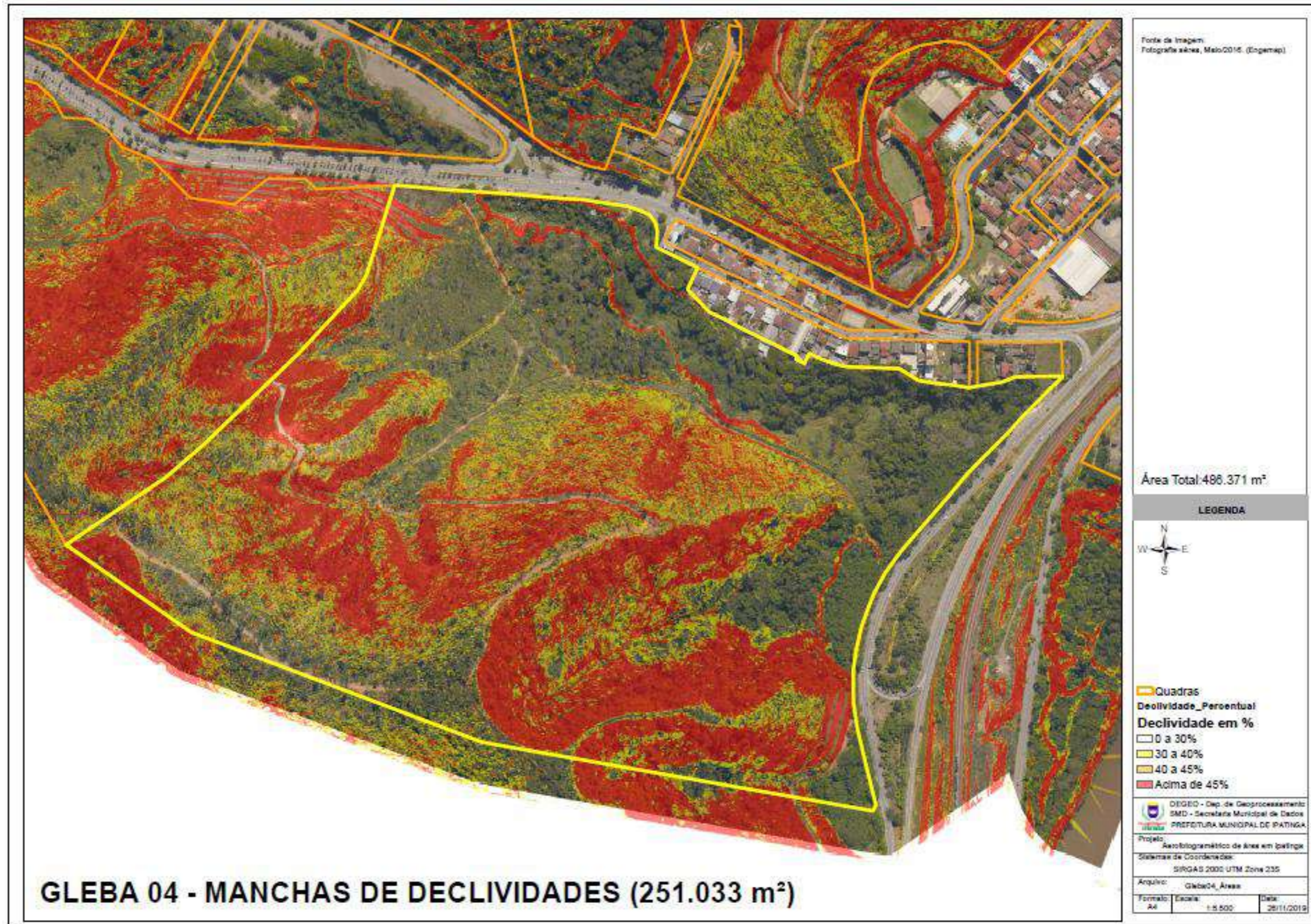
Anexo VII - Mapa de Zoneamento (Lei nº 3.350/2014)



VIII - Mapa de Curvas de Nível



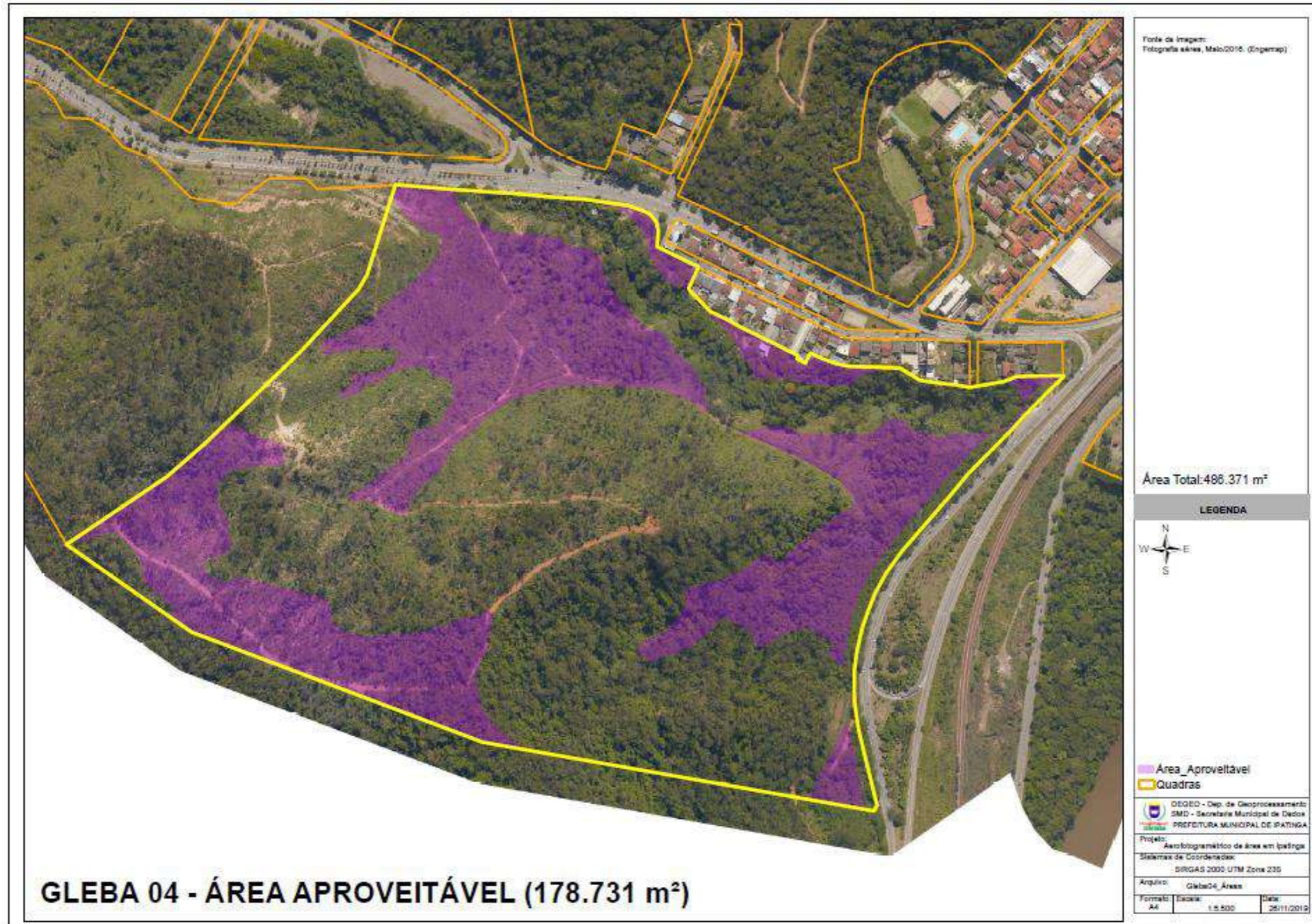
Anexo IX - Mapa de Declividade



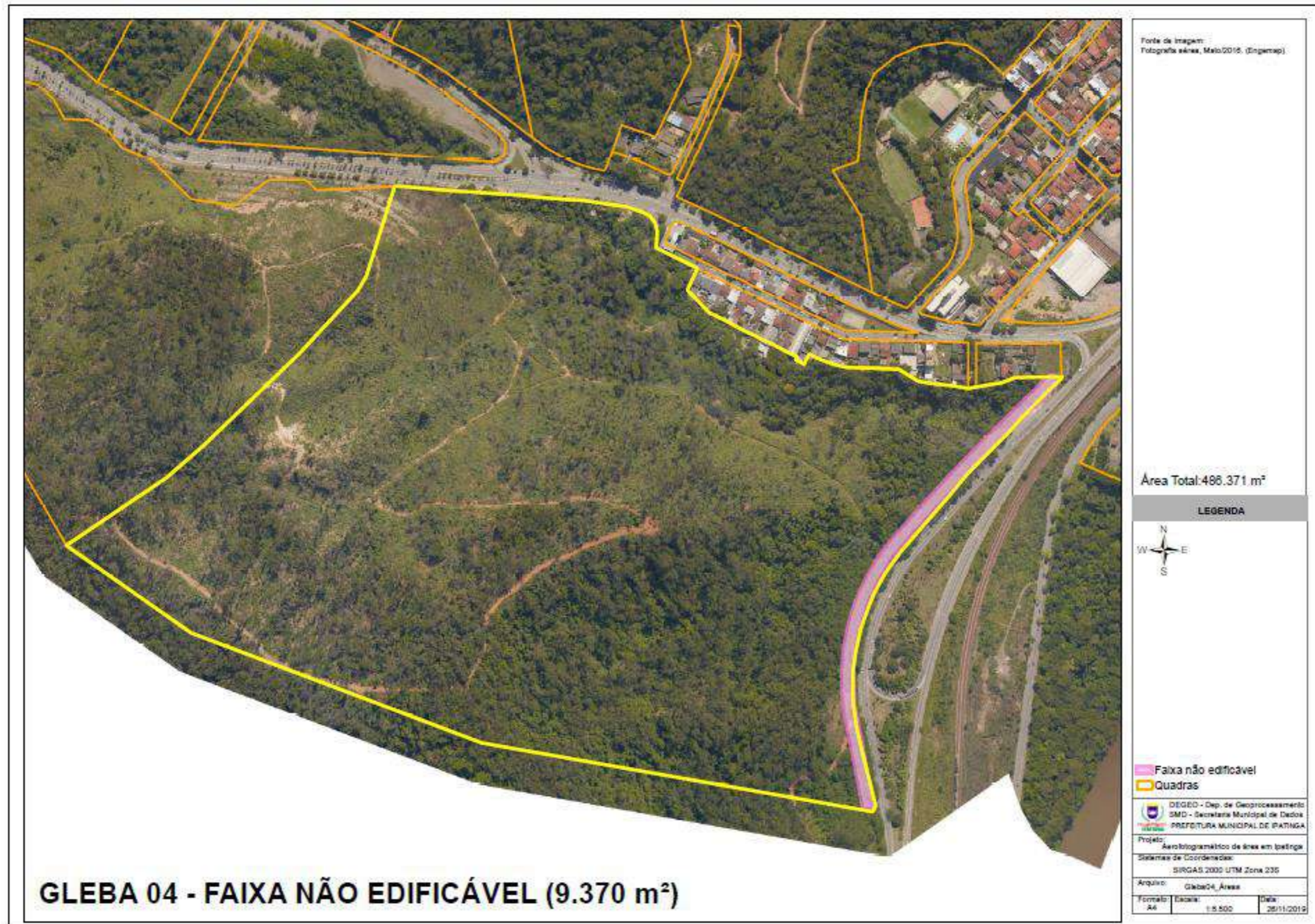
Anexo X - Mapa das Áreas



Anexo XI - Mapa da Área Aproveitável / Loteável



Anexo XII - Mapa de Localização da Faixa de Domínio



Anexo XIII - Mapa de Localização do Curso D' Água



Anexo XIV - Mapa de Localização da Faixa de APP (Córrego)





**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

**Anexo XV**

**Cálculo de depreciação para o Fator de Localização das Amostras**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI/PMI**

<b>IMÓVEL AVALIANDO: GLEBA 04, HORTO, IPATINGA-MG. SQLS: 114.057.0001.000</b>			
<b>Valor da UFPI (R\$) - Ano 2027</b>			
<b>R\$ 164,93</b>			
Descrição	UFPI (Planta Genérica de Valores - PGV)	Resultado do Coeficiente Fator de Localização (FL) A	Efeito Econômico
UFPI do Avaliando	1,18	1,0000	100,00%
<b>OBS: O FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL) DO AVALIANDO SEMPRE SERÁ IGUAL A (1,0000)</b>			

Item	UFPI da Amostra	Fórmula Fator de Localização (FL) B	Resultado do Coeficiente Fator de Localização (FL) B	Efeito Econômico		
				Para Homogenização deve aplicar a:	Resultado	
					(FL) C	(FL) Percentual
Amostra 1	3,79	Fórmula = UFPI do (Ava.) / UPI da (Am.)	0,3113	Depreciação	0,6887	68,87%
Amostra 2	1,18		1,0000	Valorização	0,0000	0,00%
Amostra 3	1,18		1,0000	Valorização	0,0000	0,00%
Amostra 4	3,37		0,3501	Depreciação	0,6499	64,99%
Amostra 5	1,18		1,0000	Valorização	0,0000	0,00%
Amostra 6	1,18		1,0000	Valorização	0,0000	0,00%
Amostra 7	0,67		1,7612	Valorização	0,7612	76,12%
Amostra 8	0,84		1,4048	Valorização	0,4048	40,48%
Amostra 9	0,59		2,0000	Valorização	1,0000	100,00%
Amostra 10	0,51		2,3137	Valorização	1,3137	131,37%
Amostra 11	0,25		4,7200	Valorização	3,7200	372,00%
Amostra 12	3,37		0,3501	Depreciação	0,6499	64,99%
Amostra 13	0,34		3,4706	Valorização	2,4706	247,06%
Amostra 14	1,6		0,7375	Depreciação	0,2625	26,25%
Amostra 15	0,67		1,7612	Valorização	0,7612	76,12%

**CONCLUSÃO TÉCNICA**

Os fatores calculados equalizam as disparidades geográficas entre os logradouros das amostras e o endereço do avaliando. Amostras com coeficientes menores que 1,00 indicam localizações superiores à do avaliando, enquanto coeficientes maiores que 1,00 indicam localizações inferiores. **Nota:** Este documento serve como base para a memória de cálculo do laudo de avaliação, especificamente no tratamento de fatores e homogenização. Os coeficientes estabelecidos serão aplicados sobre o FATOR DE LOCALIZAÇÃO, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653.

**CONFERÊNCIA DA LÓGICA (O "Porquê" dos Números)**

O fator de localização é uma razão inversamente proporcional ao valor da amostra.

**Amostra 1 (Fator 0,311):** Como ela está em um local "nobre" (UFPI 3,79), o preço de mercado dela é naturalmente muito alto. Para compará-la ao seu imóvel (UFPI 1,18), você precisa "trazer o preço dela para baixo". Por isso, você multiplica o valor dela por 0,311.

**Amostra 7 (Fator 1,761):** Ela está em um local bem mais simples (UFPI 0,67). O preço dela é baixo. Para compará-la ao seu imóvel, você precisa "subir" o valor dela, multiplicando por 1,761.