



**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 TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**LEILÃO ELETRÔNICO N.º 001/2026**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2026.16960**



Valide aqui este documento

01F Pedido nº 244.305 12:51

CNM: 045666.2.0023939-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Ipatinga - M. Gerais

Matrícula

23.779

Ficha

01

Ipatinga, 04 de fevereiro de 1.994

**IMÓVEL:** Área de terreno urbano, denominada Gleba 01-A, situada no Bairro Horto, distrito desta cidade de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: pela frente para a Rua 01 do Bairro 'Horto-Expansão com 24,00 metros; de um lado confrontando-se com os lotes 21 e 22 da Quadra 19, com 30,00 metros; de outro lado confrontando-se com a Gleba 01 remanescente com 30,00 metros e fundos confrontando-se com a Gleba 01 remanescente do loteamento do Bairro 'Horto com 24,00 metros; perfazendo uma área total de 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados). **PROCEDÊNCIA:** Av.5-M-17.444 de livro 02 de Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETÁRIA:** USINAS 'SIDERÚRGICAS DE MINAS GERAIS S/A - USIMINAS.

subOficial, *Albas*

Av.1-M-23.779

**DATA:** 04 de fevereiro de 1.994

Procede-se a esta averbação, para constar a abertura da matrícula supra, em virtude do Memorial Descritivo e Planta constante da Av.5-M-17.444 deste Cartório.

subOficial, *Albas*

R.2-M-23.779

**DATA:** 10 de março de 1.994

**TRANSMITENTE:** Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S/A - USIMINAS, com sede em B. Horizonte-MG escritório e usina nesta cidade, CGC de nº 17.157.850/0001-09, por seus representantes legais. **ADQUIRENTE:** O MUNICÍPIO DE IPATINGA, pessoa jurídica de direito público interno, CGC nº 19.876.424/0001-42, na pessoa do Exmo Prefeito João Magno de Moura

**IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada às fls. 139 a 141 do livro 125, aos 11/02/94, pelo 1º Tabelião desta comarca de Ipatinga-MG. **VALOR:** G\$ 21.096.581,24 (vinte e um milhões, noventa e seis mil, quinhentos e oitenta e um cruzeiros reais e vinte e quatro centavos). **CONDIÇÕES:** Não há. **OBS:** A presente desapropriação destina-se a ponto de apoio para limpeza urbana, de acordo com o deo. 3.139 de 22/12/93.

subOficial, *Albas*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4FQ8-5Z89J-LRP7W-LE3ZG>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Indique nos Registros de Imóveis do Brasil com um só lugar





Valide aqui  
este documento

Continuação

Solicitação: 244.305  
12:50

### **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO**, que a presente cópia, da matrícula nº **M-23.779 (CNM nº 045666.2.0023779-47)**, dada em certidão, é reprodução fiel do original arquivado nesta Serventia, a qual me reporto. **Certifico que**, constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Custas: Emol: R\$ 28,23 - Recomepe: R\$ 2,13 - TFJ: R\$ 10,72 - ISSQN: R\$ 0,00 - FIC/SREI: R\$ 0,00 - Total: R\$ 41,08 (Código do Ato: 8401). Ipatinga, 18 de março de 2026. Keila Martins Teixeira-Escrevente de Certidão.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do Protocolo S:S26030537187D. Assinada digitalmente por: Keila Martins Teixeira.

**Prazo de validade: 30 (trinta) dias**

<p><b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA</b> Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº <b>JWM86493</b> Cód. Seg.: <b>1575.0170.3967.7901</b> Quantidade de Atos Praticados: 1 Keila Martins Teixeira-Escrevente de Certidão Emol. R\$ 30,36- ISSQN R\$00,00 - TFJ R\$ 10,72 - FIC R\$0,00 Valor Final R\$41,08 Consulte a validade deste selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a></p>	
--	--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4FQ8-5Z89J-LRP7W-LE3ZG>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todas os Registros de Imóveis  
do Brasil em Um só Lugar









## Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis Urbanos

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - PMI

**Comunicação Interna: 2418/2026 – Departamento de suprimentos – Gleba I-A, Horto**

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Ipatinga

**Imóvel:** Terreno Gleba I-A. Área total: 720,00m<sup>2</sup> (Av.1-M-23.779). Lev. Topográfico Cadastral, Desenho U-7001.

**Endereço:** Rua Buritis, s/nº, bairro Horto, Ipatinga/MG.

**Uso e Ocupação:** Lote vago.

**§ 2º A Comissão poderá elaborar Parecer Técnico de Avaliação em substituição ao Laudo de Avaliação, desde que acompanhado da exposição dos motivos que justifiquem a forma emitida, e contenha informações suficientes para sua avaliação, contemplando no mínimo, de forma resumida, as seguintes informações:**

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Departamento de Suprimentos

### 2. FINALIDADE

Avaliação do imóvel para fins de instrução do procedimento de alienação.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel Gleba I-A, localizado na Rua Buritis, (Ex-Rua 01), s/nº, bairro Horto, Ipatinga/MG, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, visando subsidiar o procedimento de alienação.

### 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Durante a pesquisa de mercado, não foram localizadas ofertas de imóveis com características de “lote vago” equivalentes ao imóvel avaliando, o que representa um fator limitante para a aferição de um valor de mercado fidedigno. Ressalta-se que, por tratar-se de uma solicitação encaminhada à Comissão via Comunicação Interna nº 2418/2026,



optou-se pela emissão de um “PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”. Portanto, não foram aplicados fatores de depreciação, homogeneização ou os graus de precisão e fundamentação preconizados pela NBR 14653. Por fim, esclarecemos que o montante apresentado constitui uma estimativa; o valor de mercado definitivo poderá sofrer alterações quando da elaboração do “LAUDO DE AVALIAÇÃO” (padrão ABNT), cuja confecção requer a abertura de protocolo específico e devidamente instruído.

\*Durante vistoria constatou-se que a área pública se encontra cercada e existência de duas canaletas de drenagem executadas. Caso seja instituída faixa de servidão dentro da área pública o valor de mercado e dimensões do terreno terá alterações.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Gleba I-A, bairro Horto. Cartório de Registro de Imóveis, Av.1-M-23.779. Levantamento Topográfico Cadastral, Desenho U-7001.

Imóvel: Área de terreno urbano, denominada Gleba O1-A, situada no Bairro Horto, distrito desta cidade de Ipatinga-MG, com as seguintes confrontações e medidas: pela frente para a Rua 01 do Bairro Horto-Expansão com 24,00 metros; de um lado confrontando-se com os lotes 21 e 22 da Quadra 19, com 30,00 metros; de outro lado confrontando-se com a Gleba O1 remanescente com 30,00 metros e fundos confrontando-se com a Gleba O1 remanescente do loteamento do Bairro Horto com 24,00 metros; perfazendo uma área total de 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados). Av.1-M-23.779.

Trata-se de terreno semiplano, formato regular, integrante de parcelamento aprovado e localizado em meio de quadra, com declividade variável entre 0% a 45%, com predominância entre 0% a 30%.

## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para determinação do valor do imóvel tivemos como parâmetro os valores de ofertas das amostras durante a pesquisa. Ressalta-se que os valores encontrados nas amostras se referem a imóveis localizados nas proximidades do imóvel objeto desta avaliação, com preços regulados pela média local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA  
Estado de Minas Gerais

**7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Após a vistoria no local, a Comissão de Avaliação, além das características já descritas, considerou a localização do imóvel, as estimativas fiscais e os preços praticados no mercado imobiliário para bens de mesma natureza e condições semelhantes na vizinhança.

Dessa forma, para a elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação foi aplicado o referido método, com base em 04 amostras obtidas durante a pesquisa. Ressalta-se que os valores considerados correspondem a imóveis localizados no Bairro Horto de Ipatinga, refletindo a média praticada no mercado local.

**8. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42  
Avenida Carlos Chagas, 789 - Cidade Nobre, Ipatinga - MG, 35162-359 - Telefone (0xx) 31 3829-8000

IMÓVEL AVALIANDO		ÁREA (m²)		Valor Avaliado / Comissão		Valor Adotado pela Comissão (R\$)
		Documento	Lev. SETOP	Média (R\$/m²)	Total (R\$)	
TERRENO	GLEBA 01A - MAT. 23.779	720,00	DESENHO U-7001	R\$ 5.676,44	R\$ 4.087.038,79	R\$ 4.087.040,00
	Frente para a Rua Buritis (ex-Rua 01) com 24,00m; Lado Direito com L21 e L22 com 30,00m; Fundos com a Gleba 01 com 24,00m e Lado Esquerdo com a Gleba 01 com 30,00m, perfazendo uma área total de 720,00m².		720,00			
ÁREA DO LOTE CONSIDERADA NA AVALIAÇÃO		720,00	720,00			

PESQUISA DE MERCADO									
Amostra	Logradouro	Bairro	Tipologia	Área (m²)	Valor		Referência		
					Valor (R\$)	Valor (R\$/m²)	Imobiliária	Código	Link das Amostras
1	Rua Cedra, nº 703	Horto	Terreno + Casa	312,90	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.520,00	Netimóveis	1133101	
2			Terreno + Casa	373,00	R\$ 869.000,00	R\$ 2.334,77	Chaves na mão	6976	
3	Rua Joaquina, nº 422		Terreno + Casa	450,00	R\$ 3.900.000,00	R\$ 8.666,66	Chaves na mão	1062	
4	Av. Castelo Branco, nº 59		Terreno + Casa	450,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 7.777,78	MG OLX		
TOTAL				1585,90	R\$ 9.900.000,00				
MÉDIA TOTAL					R\$ 5.676,44				

\* Pesquisa realizada em 19/03/2026

IPATINGA, 23 DE MARÇO DE 2026

RESPONSÁVEL TÉCNICO

AMANDA TORRES GOMES ZERLOTINI

Membro(a) da Comissão  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A659714-0 (M124106-6)

MAYSA VAZ DE SALES BICALHO

Membro(a) da Comissão  
Engenheira Civil - CREA/MG 326180-B (48105053-4)

MARCELA PEIKOTO SANTOS

Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A119524-2 (M132192-3)

THATIANE VIEIRA MARTINS

Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A19131-R (M132304-1)

*Thatiane*

*Am.*

### 9. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Após pesquisa de mercado a comissão fez uma estimativa de valor de mercado imobiliário o valor de **R\$ 4.087.040,00**.

<b>IMÓVEL AVALIANDO – Bairro Horto</b>		
<b>Valor do (m<sup>2</sup>): R\$5.676,44</b>		
<b>Quadra/Lote</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>
GLEBA I-A	720,00	4.087.040,00
<b>Valor adotado pela comissão</b>		<b>4.087.040,00</b>
<b>Quatro milhões oitenta e sete mil e quarenta reais</b>		

### 10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

*Martins* *Ag.*



FOTO 02



FOTO 03

*Martin* *Am.*



## 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo foi elaborado com base nas informações disponíveis à data de sua emissão e com critérios técnicos respaldados com dados encontrados nas pesquisas de mercado.

## 12. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Ipatinga, 23 de março de 2026.

*Amanda Torres Gomes Zerlotini*  
**Amanda Torres Gomes Zerlotini**

Arquiteta Urbanista – CAU/MG A56074-0

Membro (a) da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI

*Thatiane Vieira Martins*  
**Thatiane Vieira Martins**

Arquiteta Urbanista – CAU/MG A49161-6

Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Carlos Chagas, 789 - Cidade Nobre, Ipatinga - MG, 35162-359 / Telefone (0xx) 31 3829-8000

IMÓVEL AVALIANDO		ÁREA (m <sup>2</sup> )		Valor Avaliado / Comissão		Valor Adotado pela Comissão (R\$)
		Documento	Lev. SETOP	Média (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	
TERRENO	GLEBA 01A - MAT. 23.779	720,00	DESENHO U-7001	R\$ 5.676,44	R\$ 4.087.038,79	R\$ 4.087.040,00
	Frente para a Rua Buritis (ex-Rua 01) com 24,00m; Lado Direito com L21 e L22 com 30,00m; Fundos com a Gleba 01 com 24,00m e Lado Esquerdo com a Gleba 01 com 30,00m, perfazendo uma área total de 720,00m <sup>2</sup> .		720,00			
ÁREA DO LOTE CONSIDERADA NA AVALIAÇÃO		720,00	720,00			

PESQUISA DE MERCADO									
Amostra	Logradouro	Bairro	Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	Valor		Referência		
					Valor (R\$)	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Imobiliária	Código	Link das Amostras
1	Rua Cedro, nº 703	Horto	Terreno + Casa	312,50	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.520,00	Netimóveis	1133101	
2	-		Terreno + Casa	373,00	R\$ 800.000,00	R\$ 2.144,77	Chaves na mão	6970	
3	Rua Jequitibá, nº 422		Terreno + Casa	450,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 8.000,00	Chaves na mão	3652	
4	Av. Castelo Branco, nº 58		Terreno + Casa	450,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 7.777,78	MG.OLX	-	
TOTAL				1585,50	R\$ 9.000.000,00	-	-	-	-
MÉDIA TOTAL					R\$ 5.676,44	-	-	-	-

\* Pesquisa realizada em 19/03/2026

IPATINGA, 23 DE MARÇO DE 2026

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

**AMANDA TORRES GOMES ZERLOTINI**  
Membro(a) da Comissão  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A56074-0 (M124436-6)

**MARCELA PEIXOTO SANTOS**  
Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A145584-2 (M132492-3)

**MAYSA VAZ DE SALES BICALHO**  
Membro(a) da Comissão  
Engenheira Civil - CREA/MG 32095/D (M105053-4)

**THATIANE VIEIRA MARTINS**  
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - CPAI  
Arquiteta e Urbanista - CAU/MG A49161-6 (M132393-1)



OBSERVAÇÕES

- LEGENDA:
- MEIO-FIO
  - MURO DE DIVISA
  - PASSEIO
  - CERCA
  - PORTÃO
  - BOCA DE LOBO
  - CANALETA
  - BUEIRO
  - CAIXA PLUVIAL
  - ÁREA DA GLEBA 01A 720,00m²
  - SOBREPOSIÇÃO DO LOTES CONFORME DESENHO U-1584 FORNECIDO PELO ARQUIVO TÉCNICO. BAIRRO HORTO AMPLIAÇÃO DE URBANIZAÇÃO
  - POÇO DE VISITA

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA-MG  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

SEMOP

SECRETÁRIO: JÉSSICA MARA DOS REIS NEIVA  
ADMINISTRAÇÃO: GUSTAVO MORAIS NUNES

CONTROLE:  
U-7001

PROJETO:

ELLEN C. S. LEAL DUARTE  
GERENTE DA SETOP

JÉSSICA MARA DOS REIS NEIVA  
SECRETÁRIA DA SEMOP

GUSTAVO MORAIS NUNES  
PREFEITO DE IPATINGA

PLANTA BAIXA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL  
COM DEMARCAÇÃO DA MATRÍCULA 23.779  
GLEBA 1A - RUA 01 (BURITIS) - BAIRRO: HORTO

ESCALA: 1/200  
DATA: 16/03/2026

RESPONSÁVEL TÉCNICO: EMPRESA FREDERICO VASCONCELOS

Bruno Carvalho Oliveira  
Téc. Agrimensura  
CRT/MG 06624385569

DESENHO:   
THAYZE

Gleba 1A					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
PT01	PT02	7.841.485,9948	754.741,6239	132°49'27"	24,00 m
PT02	PT03	7.841.464,1662	754.721,0429	223°18'54"	30,00 m
PT03	PT04	7.841.480,4808	754.703,4396	312°49'27"	24,00 m
PT04	PT01	7.841.502,3094	754.724,0206	43°18'54"	30,00 m
Área: 720,00 m²					
Perímetro: 108,00 m					