

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



RESUMO – AVALIAÇÕES

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

MATRICULA	DESCRIÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO
17.998	Rua Carlo Pareto, nº73 Bairro Centro (34.021,43m)	R\$ 31.600.000,00
17.999	Rua Carlo Pareto, nº53, Bairro Centro (103,717,25 m²)	
9.108	Rua José Belmiro, Bairro Nossa Senhora Aparecida (lote A - 1.728,98 m²)	R\$ 94.360,00
14.199	Rua José Galvond, Bairro Centro (1.223.00 m²)	R\$ 67.400,00
24.612	Rua Severiano de Resende, nº338, Bairro Centro (1.152,65 m²)	R\$ 617.900,00
TOTAL		R\$ 32.379.660,00

Santos Dumont, 05 de Julho de 2023.

CARLOS VINICIUS
MEDEIROS DE
MENDONÇA:98722743634

Digitally signed by CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE
MENDONÇA/22743634
DN: c=M, o=CPF Brasil, ou=Secretaria de Receita Federal do Brasil
-RFB, ou=RFB - CPF A3, ou=AC VALER RFB VS, ou=AR CERTIDAO
ou=Provedor, ou=199632200327, ou=CARLOS VINICIUS
MEDEIROS DE MENDONÇA/98722743634
Date: 2023.07.05 15:07:05 -03'00'

Recebido Secretaria de Obras – PMSD

Em: ____/____/____.

Ass.: _____

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

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

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

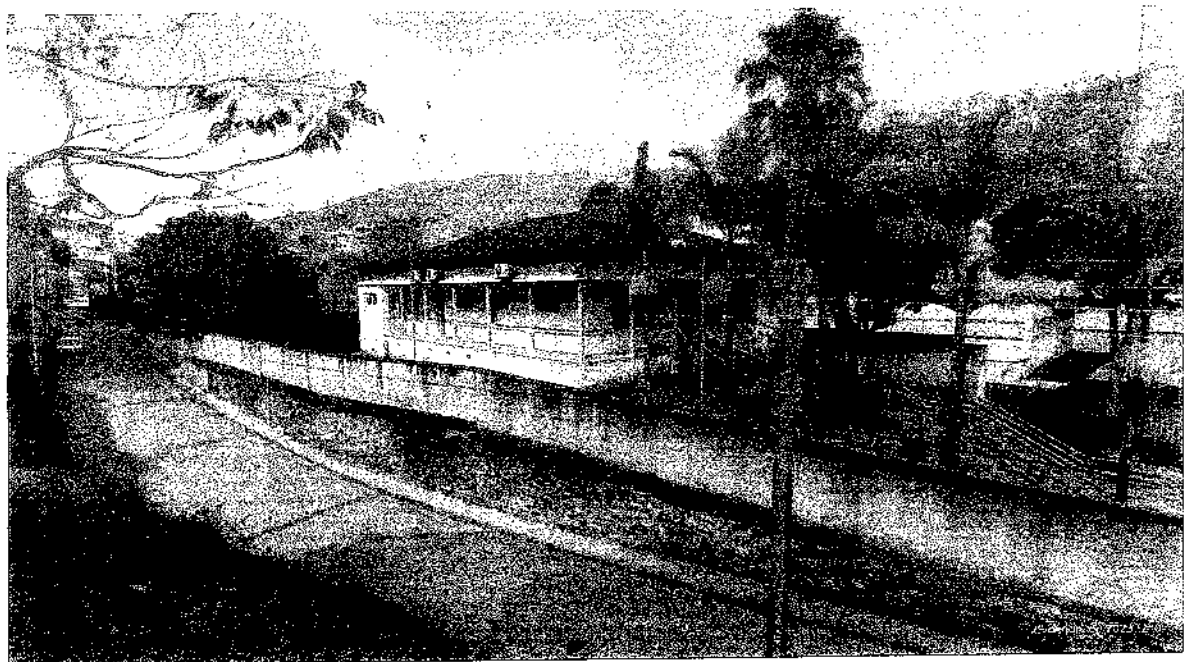
DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: CASA COMERCIAL

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.152,65 M²

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

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



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

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

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

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

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO



CONSIDERAÇÕES DE VENDA

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

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

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

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

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

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

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

CARLOS VINICIUS MEDEIROS
DE MENDONCA:98722743634

Apostado de forma digital por CARLOS VINCÍUS MEDEIROS DE MENDONÇA-98732743634
Die 08/01/2017, no Brasil, com assinatura da Receita Federal do Brasil - RFB, ou-RFB e CPF
RJ, ou-VALEZ, ou-JOÃO CÉSTATA, ou-Presidente(L), ou-15946337000197, ou-CARLOS
VINCÍUS MEDEIROS DE MENDONÇA-98732743634
Data: 2017.07.04 12:12:10 -03'00'

Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG
PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG CNPJ: 17747924000169
PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO
Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 29/09/2023
Hora: 14:11:44
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000009720 Inscricao: 01.6.000076.000260.0001 Setor: 6 Quadra: 000076 Lote: 000260 Unid: 0001 Seção: 443 Face: 02 -
Cobrança: NORMAL Período: 999999 Lei: Ateração: Cadastro: Valor Venal: 57486,15

Proprietário

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

Compromissário e/ou Co-responsável

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

Endereço do Imóvel

Logra: CEL SEVERIANO RESENDE, 0 - 0
Bairro: CENTRO CEP: 36240000
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3 5
Bairro: INTERIOR CEP: 68480000
Cidade: Breu Branco UF: PA

Característica do Terreno

Área do Terreno: 1152,72 Valor Venal Terreno: 57486,15 Profundidade: 0 Testada: 26 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
Zoneamento: 00100 - PLANTA VALOR 100 Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - CÓDIGO DE COBRANÇA	0000 - NORMAL	0	0002 - CATEGORIA DA	0	0001 - PARTICULAR	0001 - SIM	1
0002 - TOPOGRAFIA	0001 - PLANO	1	0007 - USO	1	0001 - NENHUM	0001 - NORMAL	1
0003 - LIMPEZA URBANA	0002 - SIM	0	0021 - CONSERVACAO DE	0	0002 - SIM	0002 - IRREGULAR	0
0004 - COLETA DE LIXO	0003 - SIM	0	0023 - SETOR	0	0003 - SETOR C	0003 - MEO QUADRA	1
0005 - BENFEITORIA	0004 - MURO-CALCADA	0					

[Handwritten signature]



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS: RUA CARLOS PARETO N. 53 E 73, – BAIRRO N. SRA. APARECIDA – SANTOS DUMONT – MG

DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

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

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

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

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



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

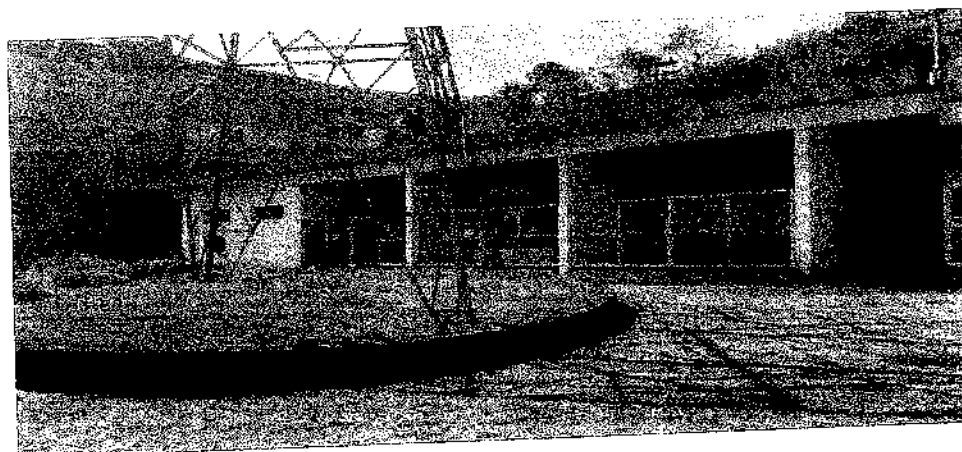
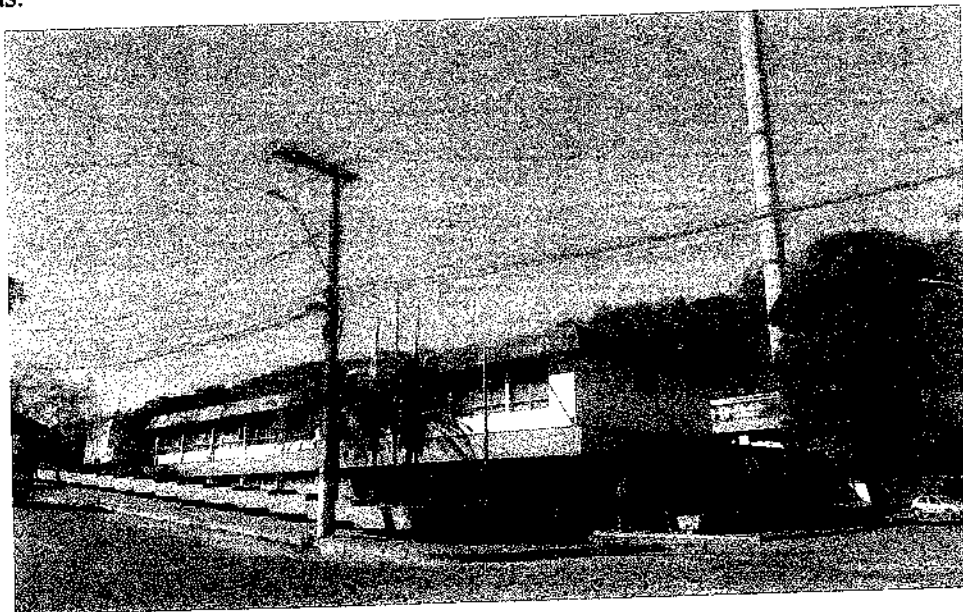
Santos Dumont
(32) 3251-3501 / 9.8801-9948
9.9124-5785

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL MATRICULA Nº 17.998:

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



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



Handwritten signature or mark.

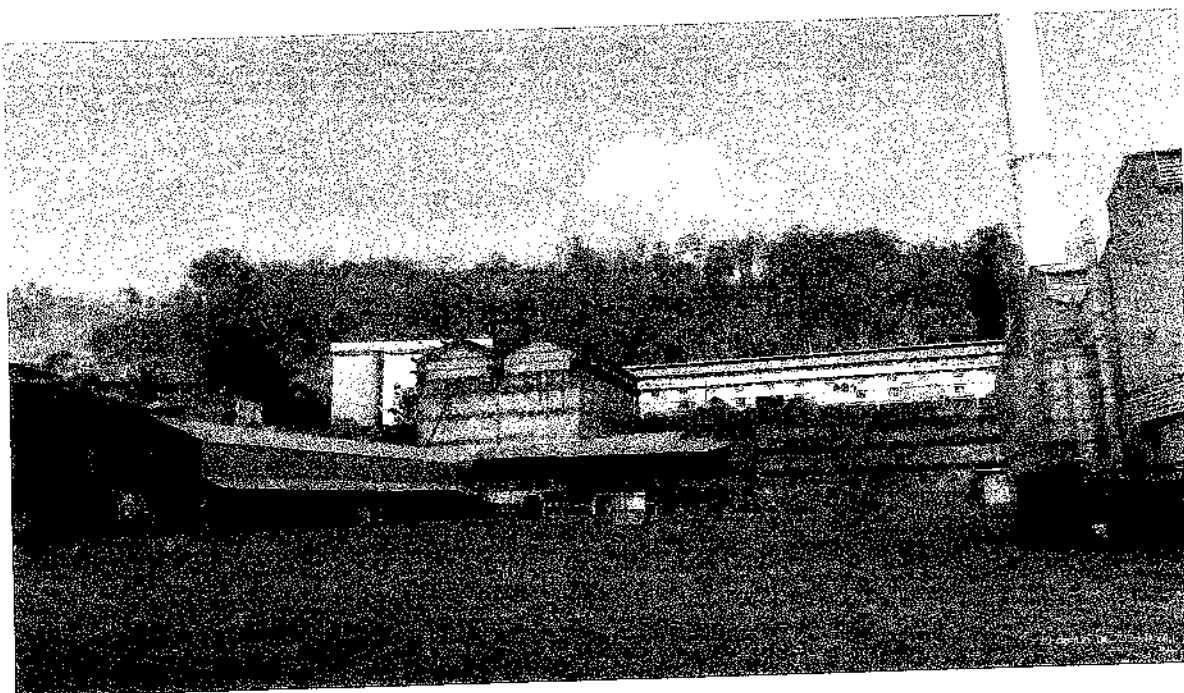
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL MATRICULA Nº 17.999:

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

Consta ainda da referida matrícula a seguinte descrição:

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

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



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

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO

CONSIDERAÇÕES DE VENDA

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

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

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

R\$ 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos mil reais).

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

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

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

**CARLOS VINICIUS MEDEIROS
DE MENDONCA:98722743634**

Assinatura de Responsável por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA:98722743634
DRE e CRECI e CIP-Brasil, devidamente inscritos na Prefeitura de Santos - SP, inscritos e CIP A.1,
emitidos pelo CRECI/SP, inscritos no CRECI/SP, inscritos no CRECI/SP, inscritos no CRECI/SP,
MEDEIROS DE MENDONCA:98722743634
Dados: 2023/07/04 12:23:17 - 4970

*Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

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

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 29/06/2023
Hora: 14:04:31
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000001252 Inscrição: 01.5.000003.001679.0001 Setor: 5 Quadra: 000003 Lote: 001679 Unid: 0001 Seção: 177 Face: 02 -
Cobrança: NORMAL Período: 999999 Alteração: Valor Venal: 3923310,03 Cadastro: 04/12/2006

Proprietário

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

Compromissário e/ou Co-responsável

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

Endereço do Imóvel

Logra: CARLO PARETO, 53 - 0 CEP: 36240000
Bairro: CENTRO
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3 5 CEP: 68488000
Bairro: INTERIOR UF: PA
Cidade: Brejo Branco

Característica do Terreno

Área do Terreno: 103717,25 Valor Venal Terreno: 2792619,28 Profundidade: 0 Testada: 292,53 Lad. Esquerdo: 0 Lad. Direito: 0
Zonamento: 00100 - PLANTA VALOR 100 Fração Ideal: 0,86

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - CÓDIGO DE COBRANÇA	0000 - NORMAL	0	0002 - TAXA DE SERVIÇOS	0001 - SIM	1
0003 - FORMA	0001 - REGULAR	0	0005 - BENEFITÓRIA	0001 - NORMAL	1
0020 - LIMPEZA URBANA	0002 - SIM	0	0021 - CONSERVAÇÃO DE	0002 - ACÍVE	0,9
0007 - USO	0002 - EDIFICADO	0	0023 - SETOR	0003 - SETOR C	0
0004 - SITUAÇÃO	0003 - GLEBA	0,7			

Característica da Edificação

Área Edificada: 1631,00 Valor Venal Edifício: 1130690,75

Tipo Edif: 00001 - EDIFICAÇÃO

Data da Construção: 0 Área Edificada Total: 1631,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0017 - PISCINA	0000 - NENHUMA	0	0009 - SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	0001 - CONCLUÍDA	0,5
0011 - USO DA CONSTRUÇÃO	0002 - INDUSTRIAL	0	0043 - COMÉRCIO S/ RES.	0003 - BOM	0
0018 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0004 - INDÚSTRIA	84	0013 - ESTADO DA CONSTRUÇÃO		0



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG
PREF. MUNIC. DE SANTOS DUMONT - MG CNPJ: 17747924000159
PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO
Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 29/06/2023
Hora: 14:05:28
Exercício: 2023
Usuário: MARCOS
Páginas: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000016612 Inscrição: 01.5.000003.001401.0001 Setor: 5 Quadra: 000003 Lote: 001401 Unid: 0001 Seção: 03 -
Cobrança: ISENTA TAXAS Período: 899999 Lei: Cadastro: 04/12/2008 Valor Venal: 5353173,69

Proprietário

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

Compromissário e/ou Corresponsável

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

Endereço do Imóvel

Logra: CARLO PARETO, 73 -
Bairro: CENTRO CEP: 36240000
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logra: Rod PA 263, 0 - KM 3 5
Bairro: INTERIOR CEP: 68480000
Cidade: Brejo Branco UF: PA

Característica do Terreno

Área do Terreno: 34021,43 Valor Venal Terreno: 1068888,69 Profundidade: 0 Testada: 278,47 Lad. Esquerdo: 0 Lad. Direito: 0
Zonamento: 00100 - PLANTA VALOR 100 Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0001 - CONGO DE COBRANÇA	0001 - IPTU	0	0001 - PARTICULAR	0001 - SIM	1
0003 - FORÇA	0001 - REGULAR	0	0001 - NENHUM	0001 - NORMAL	1
0020 - LIMPEZA URBANA	0002 - SIM	0	0005 - PEDOLOGIA	0002 - ACILVE	0,9
0007 - USO	0002 - EDIFICADO	0	0005 - TOPOGRAFIA	0003 - SETOR C	0
0004 - SITUAÇÃO	0006 - GLEBA	0,7	0002 - SIM		

Característica da Edificação

Área Edificada: 6180,00 Valor Venal Edific: 4284285,00

Tipo Edif: 00001 - EDIFICAÇÃO

Data da Construção: 0 Área Edificada Total: 6180,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0010 - ESTRUTURA	0001 - ALVENARIA	0	0001 - CONCLUÍDA	0002 - INDUSTRIAL	0
0015 - TIPO DA CONSTRUÇÃO	0042 - COMERCIO S/ RES.	42	0011 - USO DA CONSTRUÇÃO	0004 - INDÚSTRIA	64
0014 - CATEGORIA	0005 - LUXO	0	0016 - TIPO DA CONSTRUÇÃO		

Históricos

Data: 27/08/2007 Logim: CWV Título: OCORRENCIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

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

APARECIDA - SANTOS DUMONT - MG

DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE URBANO

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.728,98 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 0

MATRÍCULA PRINCIPAL Nº: 9.108 - Livro 02 - CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DUMONT - MG



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

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

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

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

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO



CONSIDERAÇÕES DE VENDA

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

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

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

R\$ 94.360,00 (noventa e quatro mil trezentos e sessenta reais).

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

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

Santos Dumont/MG, 04 de Julho de 2023.

**CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE
MENDONCA:98722743634**

Assinado de forma digital por CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA:98722743634
DN: cn=CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ICP-Brasil, ou=INTELLIGENT, ou=PROFESSOR, ou=19980330000127, ou=CARLOS VINICIUS MEDEIROS DE MENDONCA:98722743634
Data: 2023.07.04 12:25:18 -03'00'

*Carlos Vinicius Medeiros de Mendonça
CRECI/MG 38.258*





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT - MG

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

PRAÇA CESÁRIO ALVIM, Nº 2 - CENTRO

Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data Emissão: 03/07/2023
Hora: 14:46:48
Espécie: 2023
Unidade: LETICIA
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000000646 Inscrição: 01.5.000011.000510.0001 Setor: 5 Quadra: 000011 Lote: 000510 Unid: 0001 Seção: 210 Face: 01 -
Cobrança: NORMAL Período: 999999 Lei: Atribuição: Cadastro: Valor Venal: 30172,43

Proprietário

Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS

CPF/CNPJ 04872297000136 RG/Insc

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: PALMYRA DO BRASIL IND E COM DE SILICIO METALICO E RECURSOS

CPF/CNPJ: 04872297000136 RG/Insc

Endereço do Imóvel

Logra: JOSE BELMIRO DA SILVA, 0 - 0

Bairro: NOSSA SENHORA APARECIDA CEP: 36240000

Loteamento:

Logra: Rod. PA 263, 0 - KM 3,5

Bairro: INTERIOR

Cidade: Brejo Branco

CEP: 88488000

UF: PA

Catálogo Subdiviso Terreno

Área do Terreno: 1728,98 Valor Venal Terreno: 30172,43 Profundidade: 0 Testada: 170 Lad. Esquerdo: 0 Lad. Direito: 0

Zoneamento: 00050 - PLANTA VALOR 50 Fração Ideal: 1,00

Característica	Descrição	Valor	Categoria	Valor	Categoria	Valor	
0007 - CATEGORIA DA	0001 - PARTICULAR	2	0002 - TAXA DE SERVIÇOS	0001 - SUI	1	0007 - USO	0001 - URBANO
0008 - PEDOLOGIA	0001 - NORMAL	1	0020 - LIMPEZA URBANA	0002 - SUI	0	0021 - CONSERVAÇÃO DE	0002 - SUI
0005 - FORMA	0002 - IRREGULAR	0	0023 - SETOR	0003 - SETOR B	0	0015 - COLETA DE LIXO	0002 - SUI
0004 - SITUAÇÃO	0003 - MEO QUADRA	1	0005 - BENFEITORIA	0003 - CALÇADA	0	0006 - TOPOGRAFIA	0003 - DEGRUVE



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT - MG

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOSÉ GALVOND Nº 02, - BAIRRO N. SRA.
APARECIDA - SANTOS DUMONT - MG

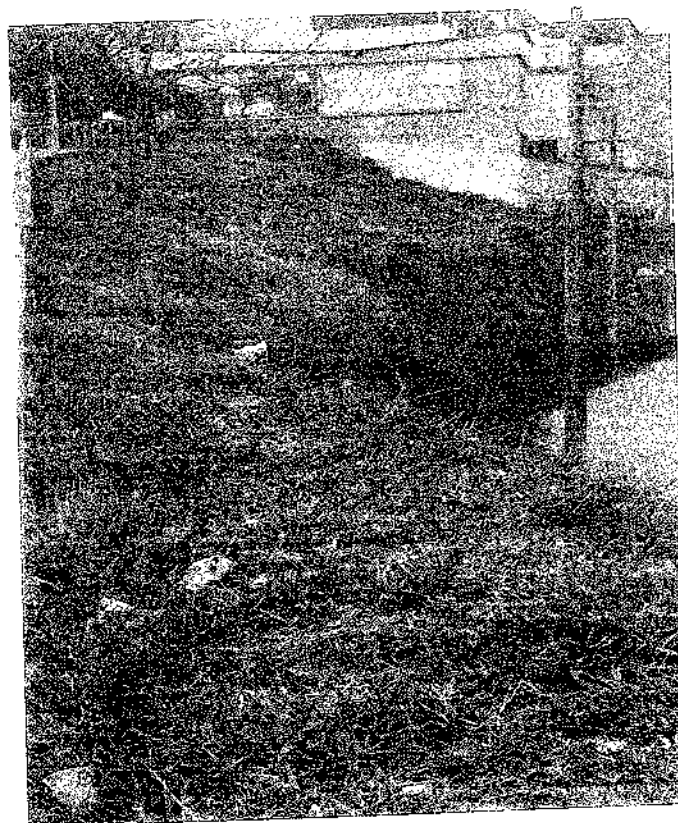
DATA DA VISTORIA: 29/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE URBANO

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.223,00 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 0

MATRÍCULA PRINCIPAL Nº: 14.199 - Livro 02 - CARTORIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DUMONT - MG



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

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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Imóvel constituído por Lote de terreno de polígono irregular com 60% a 70% de área edificável, pós talude e ou aterramento e compactação, em aclive e com desníveis, que margeiam as Ruas José Galvond e Cel. Severiano Resende.

- Lote vago sem benfeitorias.

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

- VALOR DO IPTU ANUAL: NÃO FOI INFORMADO



CONSIDERAÇÕES DE VENDA

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

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Imóvel localizado na Zona Urbana de Santos Dumont - MG, próximo ao centro comercial urbano, no entanto com predominância de casas residenciais e pequenas atividades comerciais em seu entorno, com facilidade de acesso ao transporte público. É limítrofe ao Pátio Industrial desativado da PALMYRA DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE SILICIO METALICO E RECURSOS NATURAIS LTDA, sua atual proprietária. Em razão de sua

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

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