



PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS
Rua Getúlio Vargas, 158 B – 2º Andar – Centro
CEP: 39.650-000 – Minas Novas (MG)
Fone: (33) 3764-1104 – Fax: (33) 3764-1252
e-mail: pmmn@uai.com.br

DECRETO 34 de 31 de março de 2025

Dispõe sobre a declaração de utilidade pública para fins de desapropriação de imóvel e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MUNICÍPIO DE MINAS NOVAS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição Federal, pela Lei Orgânica do Município e demais disposições legais aplicáveis, e

CONSIDERANDO o interesse público na implementação de conservação dos bens culturais e históricos;

CONSIDERANDO a necessidade de desapropriação do imóvel localizado na Rua José Vieira Santos s/n – Centro – Minas Novas para a execução do referido projeto;

CONSIDERANDO que esta área pertenceu anteriormente ao imóvel do espólio do Sr. Arnaldo de Castro Maciel, que faz parte do imóvel que também será desapropriado;

CONSIDERANDO o disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações, que regula as desapropriações por utilidade pública;

DECRETA:

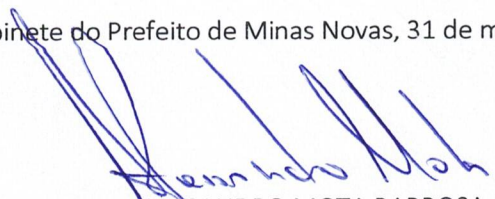
Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941, o imóvel pertencente a Sra. Viviane Queiroga Viana Machado, localizado na Rua José Vieira Santos s/n – Centro – Minas Novas, necessário à implementação de conservação dos bens culturais e históricos;

Art. 2º A desapropriação poderá ser realizada de forma amigável ou judicial, nos termos da legislação vigente, cabendo ao Município de Minas Novas, por meio da Procuradoria Jurídica, adotar as providências necessárias à efetivação da medida.

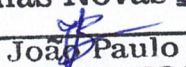
Art. 3º As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Minas Novas, 31 de março de 2025


ALESSANDRO MOTA BARBOSA

PREFEITO MUNICIPAL

À PUBLICAÇÃO
Minas Novas 03/04/2025

João Paulo Barreiro
PRESIDENTE

CAMPUS MUN DE MINAS NOVAS 01/04/25 14:50:58 000781



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025 PREFEITURA MUNICIPAL



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **003/2025**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 23K - 757715 m E - 8094696 m S

NOME DO SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

NOME DO PROPONENTE

VIVIANA QUEIROGA VIANA MACHADO

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **GALPÃO** CEP: **39.650.000** Nº: **S/Nº** Complemento:
Endereço: **RUA JOSÉ VIEIRA SANTOS** Distrito:
Bairro: **CENTRO** Cidade: **MINAS NOVAS** UF: **MG** Zona: **URBANA** Zoneamento: **AZUH**



FACHADA PRINCIPAL

FACHADA PRINCIPAL

AValiação

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 71.000,00

Área Privativa **126,32**

Valor / m²

R\$ 562,00

Área Total **126,32**

Valor / m²

R\$ 562,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para a área residencial comercial, localizada á Rua José Vieira Santos S/Nº- Bairro Centro , Minas Novas, Estado de Minas Gerais, próxima a diversos imóveis semelhantes e seus polos atrativos, apresentando padrão e estado de ruina conservação classificado como sendo pessimo.
- * Constatamos na documentação apresentada (matricula) a área de uso privativo do imóvel avaliando. Sendo assim levamos em conta para efeito de cálculo a área verificada no IPTU de 126,32m².
- * o centro e um bairro em área residencial nobre Historica de Minas Novas. O bairro possui moradores com majoritariamente medio poder aquisitivo, rua arborizadas, e uma grande variedade de comércio e serviços.
- * Nas condições atuais o imóvel oferece condições de habitabilidade? () SIM (x) NÃO.
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO.
- * O imóvel apresenta vícios de construção? Em caso afirmativo justifique. () SIM (x) NÃO.
- * Avaliação realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14.653 e as recomendações do IBAPE-MG quando cabíveis. O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE DE PODER PÚBLICO, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.

LEÃO ENGENHARIA

MINAS NOVAS, 20 DE MARÇO DE 2025

GUILHERME A. LEÃO-ENGº CIVIL/ ENGº DE SEG. DO TRABALHO-CREA-73550/D

1*8



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025
PREFEITURA MUNICIPAL



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **003/2025**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS:

23K -757715

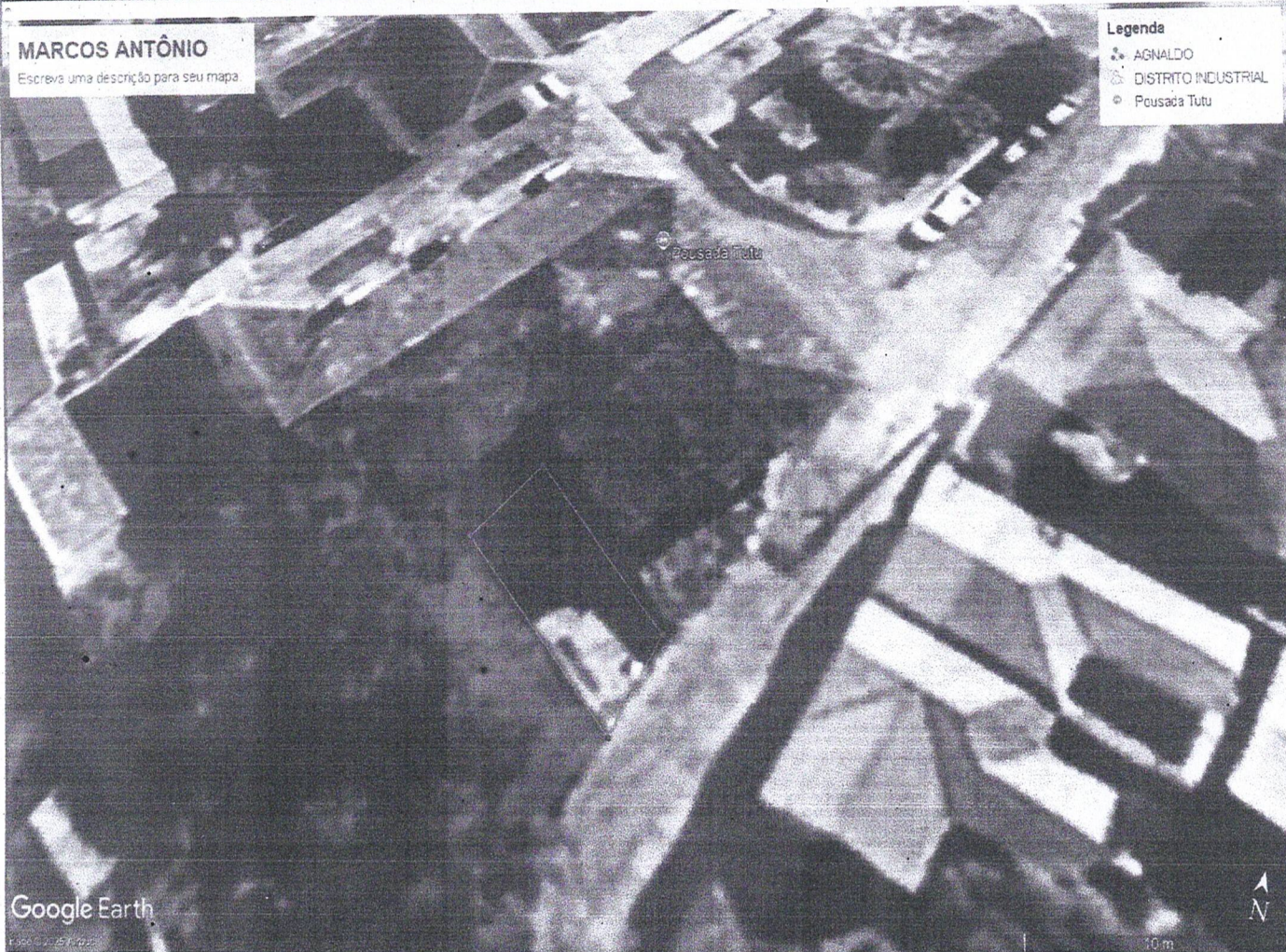
8094696

MARCOS ANTÔNIO

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- AGNALDO
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Pousada Tutu



Google Earth

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 71.000,00

Área Privativa

126,32 M2

Valor / m²

R\$ 562,00

Área Total

126,32 M2

Valor / m²

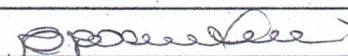
R\$ 562,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

LAUDO DE USO RESTRITO.

LEÃO ENGENHARIA

MINAS NOVAS, 20 DE MARÇO DE 2025.


GUILHERME A. LEÃO-ENGº CIVIL/ ENGº DE SEG. DO TRABALHO-CREA-73550/D

2*8

MARCOS ANTÔNIO

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- AGNALDO
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Pousada Tutu

Google Earth

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

DECLIVE SUAVE

Tráfego na região

LOCAL

Lado esquerdo INOCÊNCIO LEITE

Frente

RUA JOSÉ V. SANTOS

Lado direito ANTÔNIO APARECIDO .L

Fundos

PENSÃO TUTU

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação

GALPÃO

Acabamento

Riscos de Inundação

INEXISTENTE

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

☒ Rede de Água

☒ Galeria de Águas Pluviais

☒ Telefone

☒ Guias e Sarjetas

☒ Rede de Esgoto

☒ Iluminação Pública

☒ Pavimentação

☐ Fossas

☒ Rede de Elétrica

☐ Rede de Gás

☒ Passeio

☐ Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô Não se aplica

Indústria Não se aplica

Ônibus Se aplica

Igreja Se aplica

Correio Se aplica

Balneario Não se aplica

Comércio Se aplica

Escola Se aplica

Hospital Se aplica

Escola Sup Se aplica

Clube Se aplica

Shopping Não se aplica

Praia Não se aplica

Favela Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Tipo do Imóvel
Problemas
Verificados no
terreno

RESIDENCIAL

NÃO SE APLICA

Situação

PÉSSIMO

Posição

ESQUINA

Cobertura

Não

Muros de Fecho

ABERTO

Localização

ÓTIMA

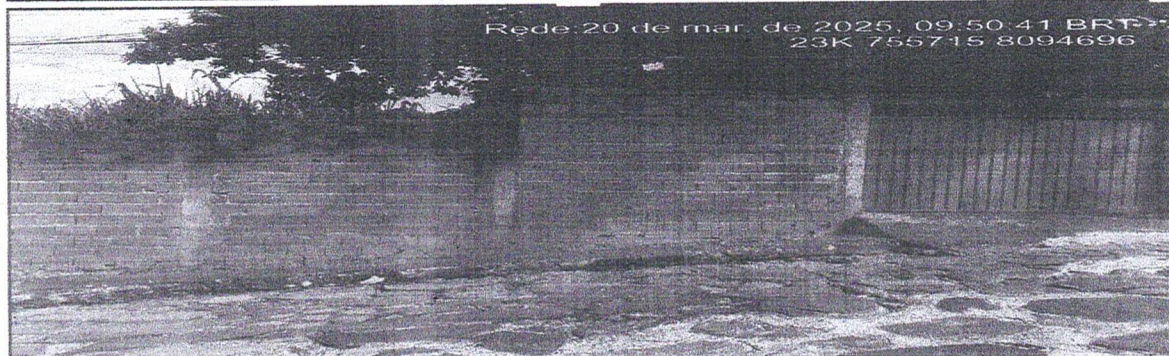
RELATORIO FOTOGRÁFICA



VISTA DA FACHADA PRINCIPAL



VISTA PARCIAL



VISTA PARCIAL



VISTA PRINCIPAL

4*10

[Handwritten signature]



Amostra n.º 6		Código		Data		FEV/2025	
Empreendimento:		LOTE					
Endereço:		RUA 250 ANOS Nº160					
Bairro:		SAUDADE		Cidade:		DIVISOPOLIS UF: MG	
Fonte/ telefone:		CLAUDIA MARIA DE FÁTIMA		Idade aparente :		0	
Tipo:		LOTE		Padrão de construção:		Médio	
				Estado de conservação		1	
Terreno (m²)		300,00		Nota Padrão:		10,00	
				Área construída (m²)		300,00	
Área útil (m²)		53,46		Área comum(m²)			
				Área total(m²)		53,46	
N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas		Status	
						A venda	
Preço de venda		R\$ 105.000,00		R\$/ m² construção		R\$ 1.964,09	
				R\$/ m² terreno		R\$ 1.964,09	
Obs.:							

Amostra n.º 7		Código		Data		FEV/2025	
Empreendimento:		RESIDENCIAL					
Endereço:		RUA JACARANDA Nº115					
Bairro:		BECÂ		Cidade:		DIVISOPOLIS UF: MG	
Fonte/ telefone:		JULIO RAMOS PIRES		Idade aparente :		0	
Tipo:		RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Médio	
				Estado de conservação		1	
Terreno (m²)		125,00		Nota Padrão:		10,00	
				Área construída (m²)		125,00	
Área útil (m²)		125,00		Área comum(m²)			
				Área total(m²)		125,00	
N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas		Status	
						A venda	
Preço de venda		R\$ 25.407,31		R\$/ m² construção		R\$ 203,26	
				R\$/ m² terreno		R\$ 203,26	
Obs.:							

Amostra n.º 8		Código		Data		FEV/2025	
Empreendimento:		LOTE					
Endereço:		RUA PEQUI Nº30					
Bairro:		PADRE EMILIANO		Cidade:		DIVISOPOLIS UF: MG	
Fonte/ telefone:		ZELIA MARIA GOMES CORDEIRO		Idade aparente :		0	
Tipo:		LOTE		Padrão de construção:		Médio	
				Estado de conservação		0	
Terreno (m²)		294,00		Nota Padrão:		10,00	
				Área construída (m²)		294,00	
Área útil (m²)		294,00		Área comum(m²)			
				Área total(m²)		294,00	
N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas		Status	
						A venda	
Preço de venda		R\$ 98.533,87		R\$/ m² construção		R\$ 335,15	
				R\$/ m² terreno		R\$ 335,15	
Obs.:							

Amostra n.º 9		Código		Data			
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:				Cidade:		DIVISOPOLIS UF: MG	
Fonte/ telefone:				Idade aparente :			
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
				Estado de conservação			
Terreno (m²)				Nota Padrão:		0,00	
				Área construída (m²)			
Área útil (m²)				Área comum(m²)			
				Área total(m²)			
N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas		Status	
						A venda	
Preço de venda				R\$/ m² construção		R\$/ m² terreno	
Obs.:							

Amostra n.º 10		Código		Data			
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:				Cidade:		UF: MG	
Fonte/ telefone:				Idade aparente :			
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
				Estado de conservação			
Terreno (m²)				Nota Padrão:		0,00	
				Área construída (m²)			
Área útil (m²)				Área comum(m²)			
				Área total(m²)			
N.º dormitório		N.º suite		N.º vagas		Status	
						A venda	
Preço de venda				R\$/ m² construção		R\$/ m² terreno	
Obs.:							

AVALIANDO

Nota Avaliando:
Estado de Cons. Aval.:
Idade Aparente Aval.:
Área Avaliando:

Estado	Condições	3,5	Entre reparos simples e importante
1	Novo	4	Reparos importantes
1,5	Entre novo e regular	4,5	Entre reparos importantes e sem valor
2	Regular	5	Sem valor
2,5	Entre regular e reparos simples		
3	Reparos simples		

7*10

[Handwritten signature]



Amostra n.º	1	Código	Data	FEV/2025
Empreendimento:	LOTE			
Endereço:	AV. ISRAEL PINHEIRO Nº508			
Bairro:	BELA VISTA	Cidade:	MINAS NOVAS	UF: MG
Fonte/ telefone:	CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A	Idade aparente :	0	
Tipo:	LOTE	Padrão de construção:	Estado de conservação	0
Terreno (m²)	500,00	Nota Padrão:	10,00	Área construída (m²) 0,00
Área útil (m²)	500,00	Área comum(m²)		Área total(m²) 0,00
N.º dormitório	2	N.º suite	N.º vagas	Status A venda
Preço de venda	R\$ 1.016.130,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.032,26	R\$/ m² terreno R\$ 2.032,26
Obs.:				

Amostra n.º	2	Código	Data	FEV/2025
Empreendimento:	RESIDENCIAL			
Endereço:	AV. WALDEMAR CESAR SANTOS Nº690			
Bairro:	CENTRO	Cidade:	MINAS NOVAS	UF: MG
Fonte/ telefone:	LUCIENE ELIZETE DOS SANTOS	Idade aparente :	0	
Tipo:	LOTE	Padrão de construção:	Estado de conservação	0
Terreno (m²)	853,04	Nota Padrão:	10,00	Área construída (m²) 853,04
Área útil (m²)	853,04	Área comum(m²)		Área total(m²) 853,04
N.º dormitório		N.º suite	N.º vagas	Status A venda
Preço de venda	R\$ 1.020.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.195,72	R\$/ m² terreno R\$ 1.195,72
Obs.:				

Amostra n.º	3	Código	Data	FEV/2025
Empreendimento:	RESIDENCIAL			
Endereço:	RUA WALDEMAR CESAR SANTOS Nº255			
Bairro:	CENTRO	Cidade:	MINAS NOVAS	UF: MG
Fonte/ telefone:	MANOEL CRISTIANISMO COSTE	Idade aparente :	15	
Tipo:	RESIDENCIAL	Padrão de construção:	Estado de conservação	1
Terreno (m²)	350,00	Nota Padrão:	9,00	Área construída (m²) 350,00
Área útil (m²)	387,36	Área comum(m²)		Área total(m²) 387,36
N.º dormitório		N.º suite	N.º vagas	Status A venda
Preço de venda	R\$ 620.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.600,58	R\$/ m² terreno R\$ 1.600,58
Obs.:				

Amostra n.º	4	Código	Data	FEV/2025
Empreendimento:	LOTE			
Endereço:	RUA SANTANA Nº82			
Bairro:	CENTRO	Cidade:	MINAS NOVAS	UF: MG
Fonte/ telefone:	CELESTINO FERREIRA PIRES	Idade aparente :	0	
Tipo:	LOTE	Padrão de construção:	BAIXO	Estado de conservação 0
Terreno (m²)	83,58	Nota Padrão:	10,00	Área construída (m²) 83,58
Área útil (m²)	83,58	Área comum(m²)		Área total(m²) 83,58
N.º dormitório		N.º suite	N.º vagas	Status A venda
Preço de venda	R\$ 65.443,18	R\$/ m² construção	R\$ 783,00	R\$/ m² terreno R\$ 783,00
Obs.:				

Amostra n.º	5	Código	Data	FEV/2025
Empreendimento:	LOTE			
Endereço:	RUA BETHANIA Nº124			
Bairro:	DOM BOSCO	Cidade:	MINAS NOVAS	UF: MG
Fonte/ telefone:	PATRONATO DE MENORES LUIZA NOGUEIRA BADARÓ	Idade aparente :	0	
Tipo:	LOTE	Padrão de construção:	Estado de conservação	0
Terreno (m²)	200,00	Nota Padrão:	10,00	Área construída (m²) 200,00
Área útil (m²)	200,00	Área comum(m²)		Área total(m²) 200,00
N.º dormitório		N.º suite	N.º vagas	Status A venda
Preço de venda	R\$ 30.530,52	R\$/ m² construção	R\$ 152,65	R\$/ m² terreno R\$ 152,65
Obs.:				



AVALIANDO

Nota Avaliando: 5,5
Estado de Cons. Aval.: 2
Idade Aparente Aval.: 30
Área Avaliando: 97,45

Estado	Condições	3,5	Entre reparos simples e importante
1	Novo	4	Reparos importantes
1,5	Entre novo e regular	4,5	Entre reparos importantes e sem va
2	Regular	5	Sem valor
2,5	Entre regular e reparos simples		
3	Reparos simples		



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025
PREFEITURA MUNICIPAL



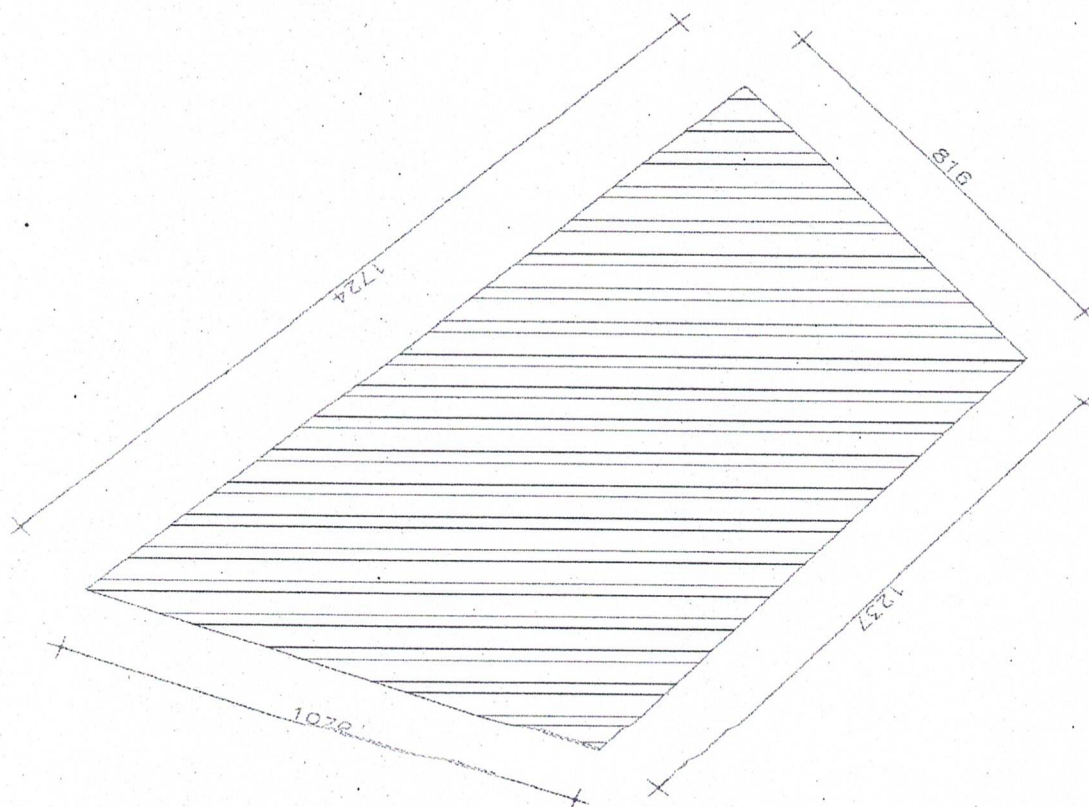
CÓDIGO 21.538 SETOR-2
QUADRA 10 LOTE-000192
UNIDADE-001

SOLICITANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

PROPONENTE VIVIANE QUEIROGA VIANA MACHADO

Tipo: GALPÃO CEP 39.650.000 Nº S/N Complemento
Endereço: RUA JOSÉ VIEIRA SANTOS Distrito:
Bairro: CENTRO Cidade: MINAS NOVAS UF: MG Zona: URBANA Zoneamento: AZH

SITUAÇÃO DO TERRENO



LEÃO ENGENHARIA

MINAS NOVAS, 20 DE MARÇO DE 2025

8*8

GUILHERME A. LEÃO-ENGº CIVIL/ ENGº DE SEG. DO TRABALHO-CREA-73550/D