



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 35 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 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 situado em Rua São José, 7 – Centro – Minas Novas/MG para a execução do referido projeto;

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 ao Espólio de Arnaldo Castro Maciel, localizado na Rua São José, 7 – 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 O imóvel objeto deste decreto tem um enorme valor histórico e cultural.

Art. 4º As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

Art. 5º 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

CAMARA MUN DE MINAS NOVAS 01/04/25 14:50:09 000377 1



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025 PREFEITURA MUNICIPAL



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **001/2025**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 23K - 755706,56 m E - 8094725,35 m S

NOME DO SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

NOME DO PROPONENTE

ESPOLIO DE ARNALDO CASTRO MACIEL

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **RESIDENCIAL** CEP: **39.650.000** Nº: **7** Complemento:
Endereço: **RUA SÃO JOSÉ** 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\$ 190.000,00

Área Privativa **781,58**

Valor / m²

R\$ 625,19

Área Total **781,58**

Valor / m²

R\$ 625,19

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para a área residencial comercial, localizada à Rua São José nº 7- Bairro Centro, Minas Novas, Estado de Minas Gerais, próxima a diversos imóveis semelhantes e seus polos atrativos, apresentando padrão e estado de ruína 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 303,31m².
- * 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, 05 DE FEVEREIRO DE 2025

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

1º8



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025 PREFEITURA MUNICIPAL



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **001/2025**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS:

23K -755706,56

8094725,35

PRELIMINARES

O presente parecer técnico de Avaliação refere-se procedimento comum com a realização da avaliação do valor venal do imóvel urbano movido pela requerente **ESPOLIO DE ARNALDO CASTRO MACIEL**, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

SOBRADO TIA ALTA

Escreva uma descrição para seu mapa.



Legenda

- ARNALDO
- CENTRO URBANO-765763,21 m E--8094788,37 m
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Pousada Tulu
- Prefeitura Municipal de Minas Novas
- Terminal Rodoviário

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 190.000,00

Área Privativa

303,31 M2

Valor / m²

R\$ 625,19

Área Total

303,31 M2

Valor / m²

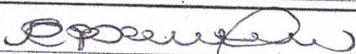
R\$ 625,19

CONSIDERAÇÕES GERAIS

LAUDO DE USO RESTRITO.

LEÃO ENGENHARIA

MINAS NOVAS, 05 DE FEVEREIRO DE 2025

 **2*8**
GUILHERME A. LEÃO-ENGº CIVIL/ ENGº DE SEG. DO TRABALHO-CREA-73550/D

SOBRADO TIA ALTA

Escreva uma descrição para seu mapa

Legenda

- ARNALDO
- CENTRO URBANO-756763.21 m E---8094788.37 m
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Pousada Tutu
- Prefeitura Municipal de Minas Novas
- Terminal Rodoviário

Google Earth

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

DECLIVE SUAVE

Tráfego na região

LOCAL

Lado esquerdo PENSÃO TUTU

Frente

RUA SÃO JOSÉ

Lado direito INOCENCIO LEITE

Fundos

ANTONIO MARCOS

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação RESIDENCIAL

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

Balneário 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

RESIDENCIAL

Problemas

NÃO SE APLICA

Verificados no terreno

Situação

PÉSSIMO

Posição

ESQUINA

Cobertura

Não

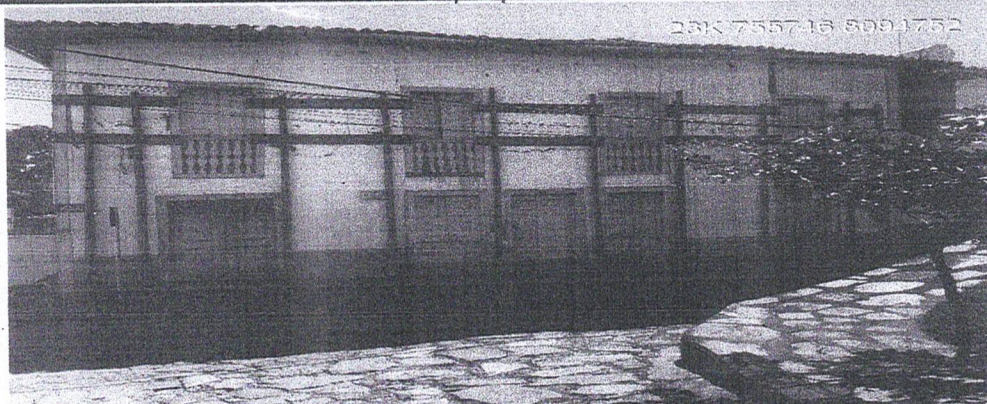
Muros de Fecho

ABERTO

Localização

ÓTIMA

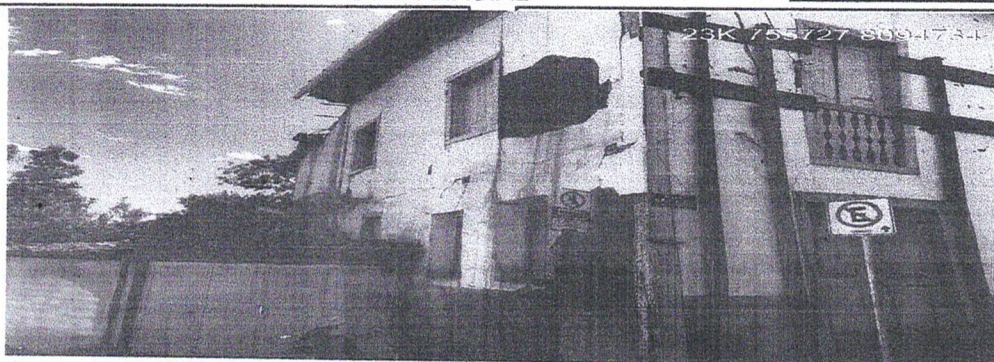
RELATORIO FOTOGRÁFICA



VISTA DA FACHADA PRINCIPAL

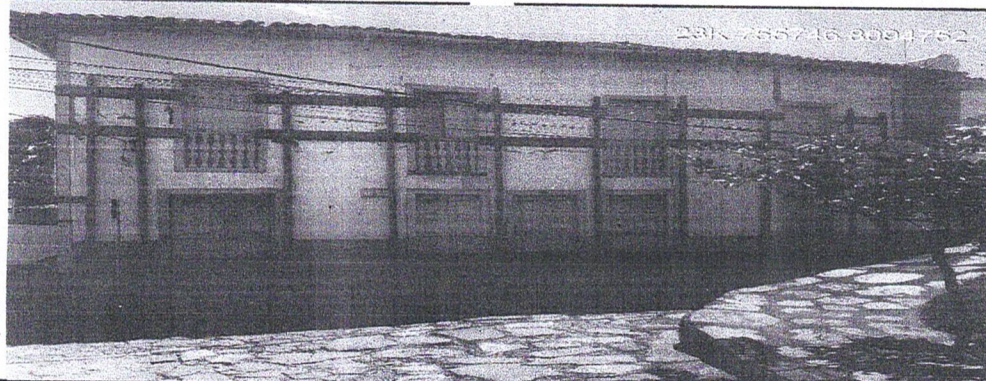


VISTA PARCIAL



VISTA LATERAL

Foto



VISTA PRINCIPAL

4*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		

[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 FATIMA				Idade aparente :		0	
Tipo: LOTE		Padrão de construção:		Médio		Estado de conservação	
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: BECÃ				Cidade: DIVISOPOLIS		UF: MG	
Fonte/ telefone: JULIO RAMOS PIRES				Idade aparente :		0	
Tipo: RESIDENCIAL		Padrão de construção:		Médio		Estado de conservação	
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	
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 va
2	Regular	5	Sem valor
2,5	Entre regular e reparos simples		
3	Reparos simples		

[Handwritten signature] 7*10

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	F. Localização	F. Vaga	F. Tamanho	F. Andar	F idade / F conservação	F infra/padrão	V.U.Final
1	R\$ 2.032,26	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,550	R\$ 1.189,28
2	R\$ 1.193,72	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	0,550	R\$ 748,40
3	R\$ 1.600,58	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,19	0,550	R\$ 1.108,90
4	R\$ 783,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,550	R\$ 366,48
5	R\$ 152,65	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,550	R\$ 79,68
6	R\$ 1.964,09	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,550	R\$ 1.149,39
7	R\$ 203,26	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	0,550	R\$ 127,22
8	R\$ 335,15	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,19	0,550	R\$ 232,20

Média = R\$ 625,19

Min R\$ 437,63

Max R\$ 812,75

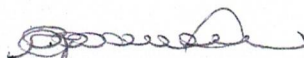
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Idade Aparente(anos)

80 ANOS

Área útil (m²)	303,31
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 625,19
Coefficiente de liquidez	1,00
Valor total	R\$ 189.626,37
Valor adotado	R\$ 190.000,00

O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE E ESTA EMPRESA, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.



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





LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025
PREFEITURA MUNICIPAL



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

SOLICITANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

PROPONENTE ESPOLIO DE ARNALDO CASTRO MARCIEL

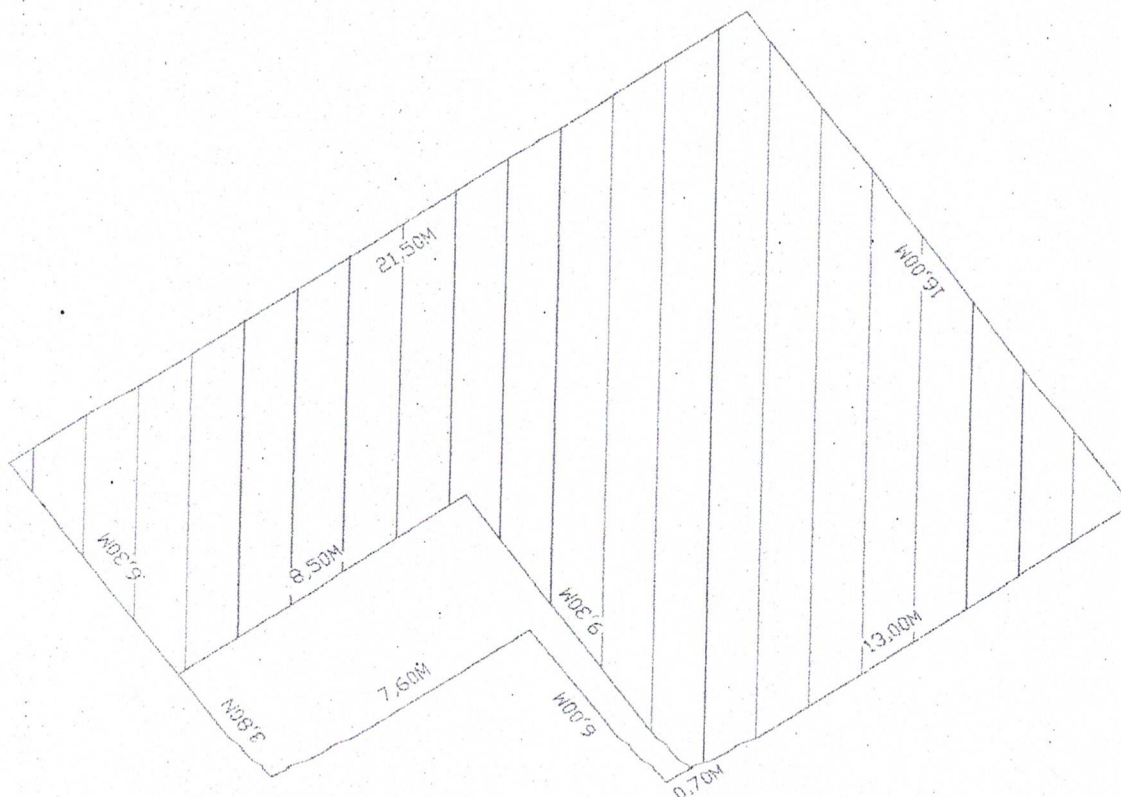
Tipo: RESIDENCIAL CEP 39.650.000 Nº 7 Complemento

Endereço: RUA SÃO JOSÉ

Distrito:

Bairro: CENTRO Cidade: MINAS NOVAS UF: MG Zona: URBANA Zoneamento: AZH

SITUAÇÃO DO TERRENO



LEÃO ENGENHARIA

MINAS NOVAS. 05 DE FEVEREIRO DE 2025

8*8

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