



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 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:

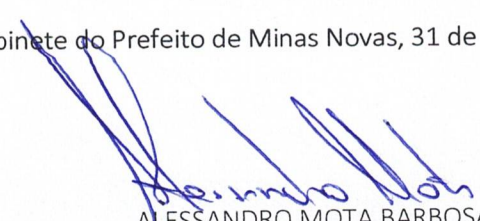
Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941, o imóvel pertencente a Sr. Inocêncio Nepomuceno Leite, localizado na Rua José Vieira Santos s/n – Centro – Minas Novas, necessário à implementação de conservação dos bens culturais e históricos;

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.

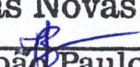
Art. 3º As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

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 01/04/2025

João Paulo Barreiro
PRESIDENTE

COMPRO MUN DE MINAS NOVAS 01/04/25 14:49:08 000376 1



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025 PREFEITURA MUNICIPAL



Nº DE IDENTIFICAÇÃO **002/2025**
AMOSTRA **1**

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 23K - 755708 m E - 8094705 m S

NOME DO SOLICITANTE

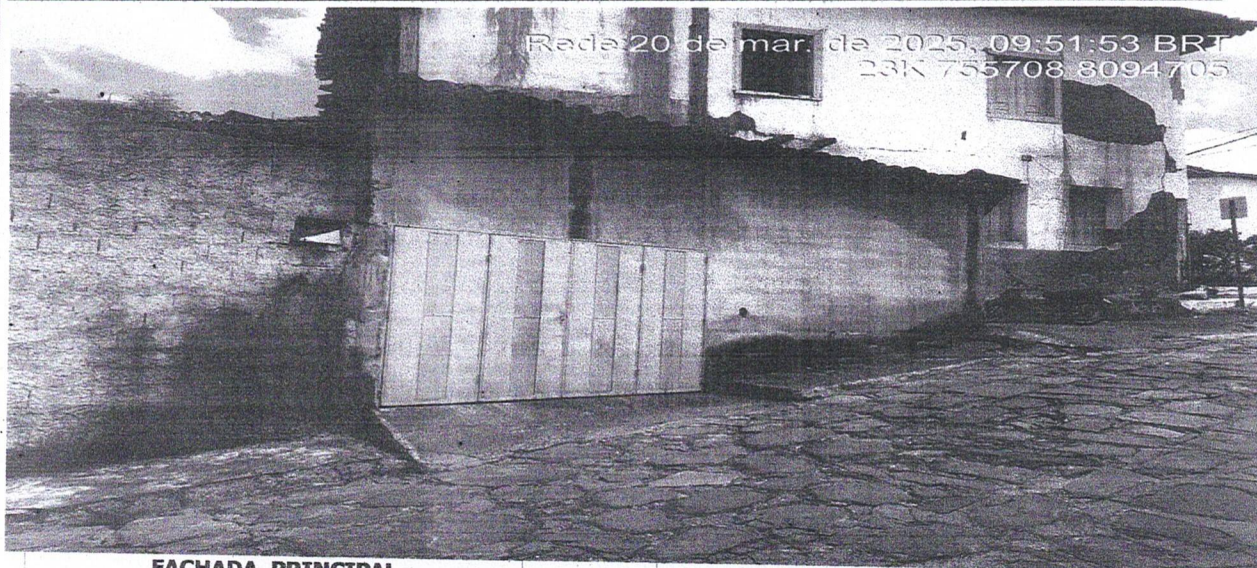
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

NOME DO PROPONENTE

INOCÊNCIO NEPOMUCENO LEITE

DADOS DO IMÓVEL

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



Rada: 20 de mar. de 2025, 09:51:53 BRT
23K 755708 8094705

FACHADA PRINCIPAL

FACHADA PRINCIPAL

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 26.000,00

Área Privativa **31,00**

Valor / m²

R\$ 824,96

Área Total **31,00**

Valor / m²

R\$ 824,96

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para a área residencial comercial, localizada á Rua José Vieira da Silva- 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 31,00m².
- * 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 002/2025

AMOSTRA 1

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:

23K -755708

8094705

PRELIMINARES

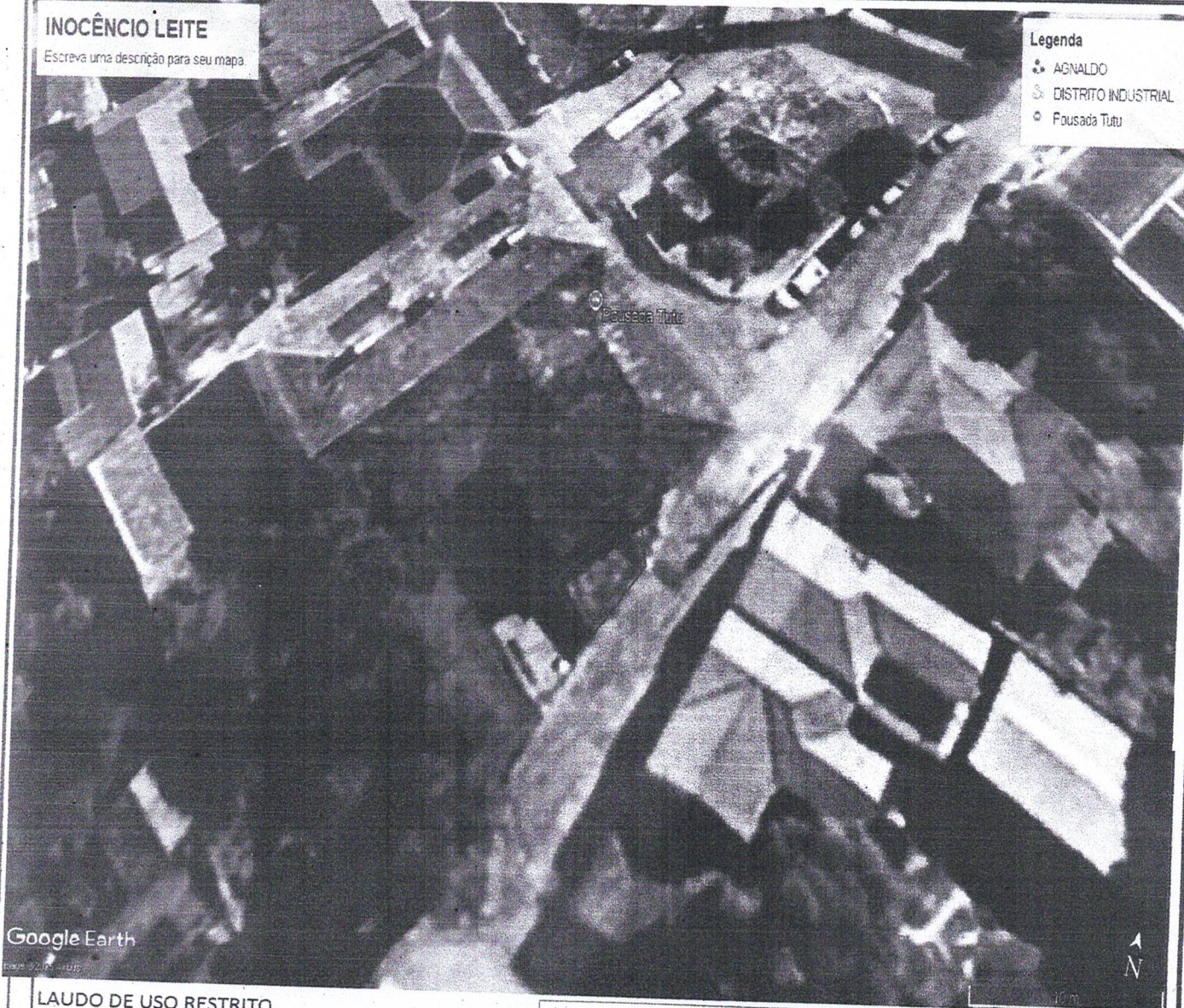
O presente parecer técnico de Avaliação refere-se procedimento comum com a realização da avaliação do valor venal do imóvel urbano movido pela requerente **INOCÊNCIO NEPOMUCENO LEITE**, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do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

INOCÊNCIO LEITE

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- AGNALDO
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Fousada Tutu



Google Earth

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

INOCÊNCIO LEITE

Escreva uma descrição para seu mapa

Legenda

- ▲ AGNALDO
- DISTRITO INDUSTRIAL
- Pousada Tatu

Google Earth

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

DECLIVE SUAVE

Tráfego na região

LOCAL

Lado esquerdo TIA AUTA

Frente

RUA JOSÉ VIEIRA S

Lado direito MARCO ANTONIO

Fundos

TIA AUTA

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação GARAGEM

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 GARAGEM

Situação PÉSSIMO

Problemas Verificados no terreno NÃO SE APLICA

Posição ESQUINA

Cobertura Não

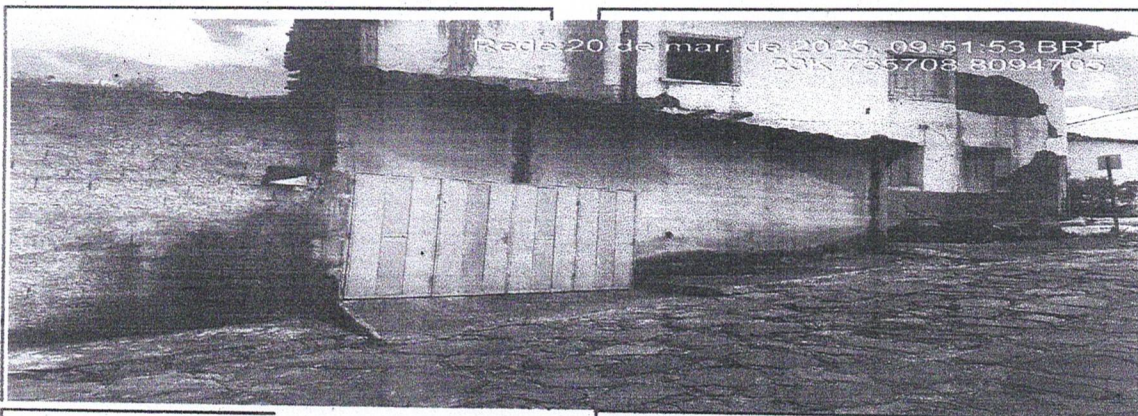
Muros de Fecho ABERTO

Localização ÓTIMA

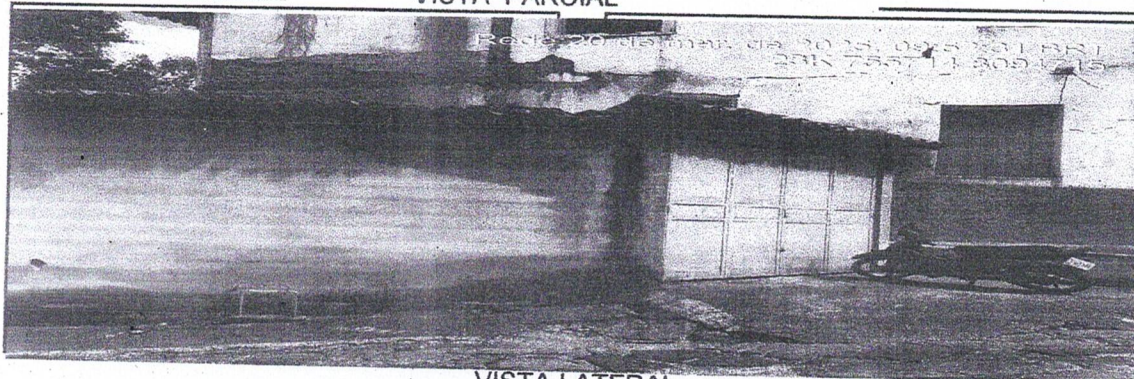
RELATORIO FOTOGRÁFICA



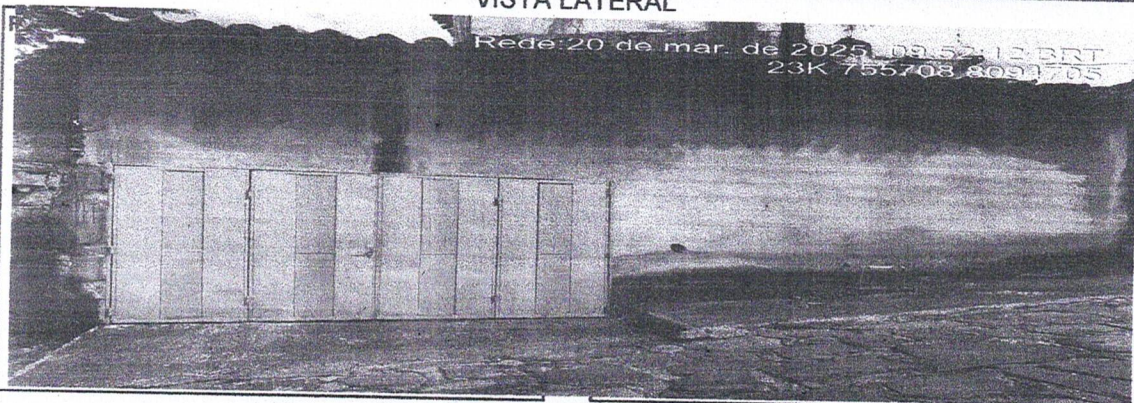
VISTA DA FACHADA PRINCIPAL



VISTA PARCIAL



VISTA LATERAL



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

7*10

[Handwritten signature]

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

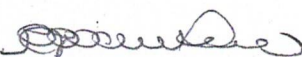
Amostra	V. Unit.	F. Oferta	F. Localização	F. Vaga	F. Tamanho	F. Andar	F. idade / F. conservação	F. infra/padrão	V.U.Final
1	R\$ 2.032,26	1,00	1,00	1,00	1,42	1,00	1,00	0,550	R\$ 1.582,72
2	R\$ 1.195,72	1,00	1,00	1,00	1,51	1,00	1,00	0,550	R\$ 995,02
3	R\$ 1.600,58	1,00	1,00	1,00	1,37	1,00	1,19	0,550	R\$ 1.430,20
4	R\$ 783,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	0,550	R\$ 487,50
5	R\$ 152,65	1,00	1,00	1,00	1,26	1,00	1,00	0,550	R\$ 105,96
6	R\$ 1.964,09	1,00	1,00	1,00	1,42	1,00	1,00	0,550	R\$ 1.529,63
7	R\$ 203,26	1,00	1,00	1,00	1,51	1,00	1,00	0,550	R\$ 169,14
8	R\$ 335,15	1,00	1,00	1,00	1,37	1,00	1,19	0,550	R\$ 299,47
Média =									R\$ 824,96
Min									R\$ 577,47
Max									R\$ 1.072,45

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

10 ANOS

Idade Aparente(anos)	
Área útil (m²)	31,00
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 824,96
Coefficiente de liquidez	1,00
Valor total	R\$ 25.573,75
Valor adotado	R\$ 26.000,00

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



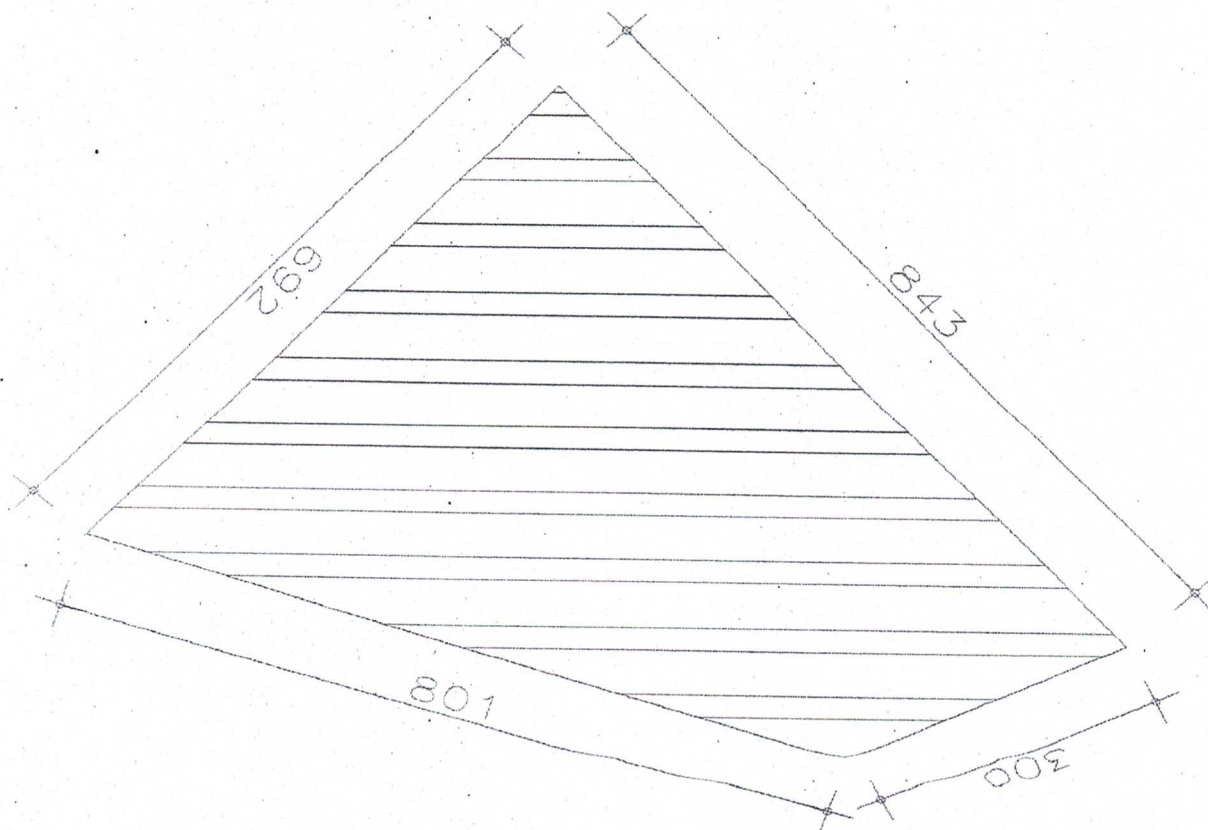
CÓDIGO 21.538 SETOR-2
QUADRA 10 LOTE-000192
UNIDADE-001

SOLICITANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE MINAS NOVAS

PROPONENTE INOCÊNCIO NEPOMUCENO LEITE

Tipo: GARAGEM CEP 39.650.000 Nº S/Nº 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 ABRIL DE 2025

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

8*8