



DOM BOSCO

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: Prefeito Municipal

INTERESSADO: Município de Dom Bosco

PROPRIETÁRIO: Eliana Martins Caixeta e Outros

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Aquisição de Imóvel

ENDEREÇO COMPLETO DOS IMÓVEIS

CIDADE: DOM BOSCO **CEP:** 38.654-000 **UF:** MG

ÁREA: 30.000 M2 (TRINTA MIL METROS QUADRADOS)

MÉTODO UTILIZADO: Método comparativo direto de dados de mercado.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

CLASSIFICAÇÃO QUANDO À LIQUIDEZ: NORMAL

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: I

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO: II

DADOS E ASSINATURA DOS RESPONSÁVEIS

Samuel Rodrigues de Assis - Presidente

Cleusa Soares da Silva Gomes - Membro

Fernando Gonçalves Rodrigues - Membro

Local e data do laudo de avaliação

Dom Bosco-MG, 28 de julho de 2022

Praça Eliane Queiroz da Silva, n.º 25 - Bairro Alto da Boa Vista | CEP: 38654-000 Dom Bosco MG
Telefones: (38) 3675-7137 | 7138 | 7139 - email: gabinetecheefe@hotmail.com



DOM BOSCO

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Dom Bosco, Prefeito Municipal de Dom Bosco.

2 - INTERESSADO / PROPRIETÁRIO

Município de Dom Bosco / Eliana Martins Caixeta e Outros.

3 - FINALIDADE

Ampliação da área urbana da cidade de Dom Bosco, para oferecer melhores condições de habitabilidade aos munícipes.

Instalação de infraestrutura urbana do poder público para levar melhoria da qualidade de vida da população em geral.

4 - OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para compra.

5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Bem: terreno, parcela de uma propriedade rural (30.000 mt²).

Endereço: Gleba Gado Bravo, Parcela 176, matrícula CRI 127, com os seguintes limites e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PT--V-0001 de coordenadas N 8.158.159,89m e E 364.736,06m situado no limite do remanescente da Fazenda Gleba do

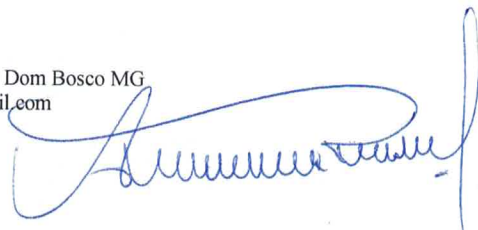
www.dombosco.mg.gov.br

Gado Bravo parcela 176, com o limite do Perímetro Urbano; deste, segue confrontando com o perímetro urbano com os seguintes azimutes e distâncias: 111°04'35" e distância 124,36m, até o vértice PT--V-0002 de coordenadas N 8.158.015,17m e E 364.852,11m; 109°16'29" e 169,88m, até o vértice PT--V-0003, de coordenadas N 8.157.959,09m e E 365.012,46m; situado no limite do perímetro urbano, com o limite do remanescente da Fazenda Gleba do Gado Bravo Parcela 176; deste, segue confrontando com o remanescente da Fazenda Gleba do Gado Bravo Parcela 176 de propriedade de Silvana Maria Caixeta e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 218°47'07" e 154,35m, até o vértice PT--V-0004 de coordenadas N 8.157.838,78m e E 364.915,78m; 308°47'04" e 297,84m, até o vértice PT--V-0005 de coordenadas N 8.158.025,35m e E 364.683,61m; 56°38'00" e 62,81m, até o vértice PT--V-0001, de coordenadas N 8.158.059,89m e E 364.736,06m; vértice inicial da descrição deste perímetro.

Dados do CCIR – Código do imóvel rural 950.025.324.469-6, denominação Fazenda Gleba Gado Bravo área total de 75,0000 há, município sede Dom Bosco-MG

O imóvel, para uso público, está localizado na zona de transição entre a área urbana e a área rural da cidade de Dom Bosco, sendo que somente há pasto e que a fração do imóvel consistirá em ampliar a cidade de Dom Bosco.

Não há pessoas ocupando o imóvel para fins de desapropriação para a reforma agrária.



6 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento deste trabalho, não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

7 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Data da vistoria: 26/07/2022.

7.1 – Caracterização da região

7.1.1 – Caracterização Física

Trata-se de região intermediária entre a divisa da cidade de Dom Bosco para com a área rural do município, apresentando facilidade de acessos, estando localizada conforme imagem do Anexo III.

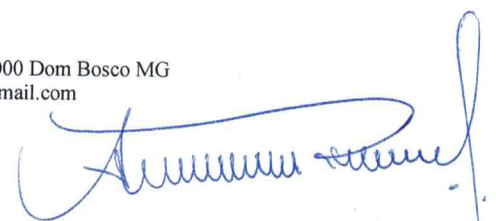
A região é formada por pastaria precária, sem construções normais de moradia ou por construções provisórias de invasões pretendentes à regularização através de desapropriação para a reforma agrária.

7.1.2 – Serviços / Infraestrutura

O terreno não tem nenhuma infraestrutura implantada.

8 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Dom Bosco possui uma população de aproximadamente 4.500 habitantes. O local onde se localiza o terreno a ser avaliado é uma fração de uma propriedade rural.





DOM BOSCO

ADMINISTRAÇÃO:
2021-2024

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor de serviços, uma parcela da população, os trabalhadores de grandes fazendas e outras do ramo, faz-se interessar na aquisição de lotes urbanos para migrarem e constituírem-se na cidade de Dom Bosco como forma de ficar mais perto do local de trabalho.

Outros fatores, faz com que a Administração Municipal desenvolva políticas urbanas para melhorar a qualidade de vida, bem como dotar a cidade de condições mínimas para o lazer e descanso dos variados tipos.

É notório que nos últimos anos, a procura de pequenas frações de propriedades rurais, principalmente as propriedades que estão perto do centro urbano localizados nas zonas de transição, está elevando o valor venal dos imóveis de modo em geral, tanto aos lotes padronizados para construção de moradia, quanto aos lotes de fração rural por hectare.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez normal.

9 – METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado a pesquisa direta à população local, considerando algumas pessoas que venderam frações de propriedades rurais em condições semelhantes à propriedade pretendida pela administração municipal.



DOM BOSCO

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

10 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 26/07/2022 a 27/07/2022.

Foram pesquisados valores na região perto do perímetro da cidade de Dom Bosco, sendo que houve a venda de áreas semelhantes de 30.000 mt², por volta de 2 (dois) anos atrás.

Destaca-se que houve venda de frações semelhantes à pretendida aquisição, com preços iniciais de R\$20.000,00 (vinte mil reais por hectare de terra), sendo que o mesmo vendeu cada frações/módulos de 03 (três) hectares ao preço total de R\$50.000,00. Neste ano de 2022, foi levantado que foi vendido outras frações semelhantes pelo valor global de R\$150.000,00.

Conforme levantamento no setor de tributação e conforme placa de oferta de venda de lotes na entrada da cidade, a qual destaca um loteamento na saída da cidade pela estrada vicinal que dá acesso à comunidade de Eldorado, sendo que loteamento vendeu frações de lotes, pelo valor médio de R\$50.000,00 o módulo de 5.000 mt², conforme referência abaixo.



Placa localizada antes da ponte da entrada da cidade de Dom Bosco.

11 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de Mercado: compra (incorporação)

Desta forma, a Comissão de Avaliação, após ouvidos os relatos e feitos o levantamentos legais, resolve avaliar o imóvel pretendo a ser adquirido, atribuindo o valor global em **R\$135.000,00 (CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS)**, pela área total de 30.000 mt² ou 03 (três) hectares.

O valor expresso acima tem o consentimento do proprietário do imóvel, sendo que o mesmo concorda com a avaliação desta comissão, não se opondo a nenhum fator relevante e tão pouco a questionamento de valores praticados no mercado local.



DOM BOSCO

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

12 - RESSALVAS E FATORES LIMITADORES

No desenvolvimento do presente trabalho, não foram observadas e/ou destacadas informações complementares ou relevantes necessárias à complementação de qualquer quesito.

13 - SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Nada mais havendo a acrescentar, o presente trabalho foi encerrado, todas as folhas assinadas/rubricadas, numeradas, bem como seus anexos.

Dom Bosco-MG, 28 de julho de 2022.



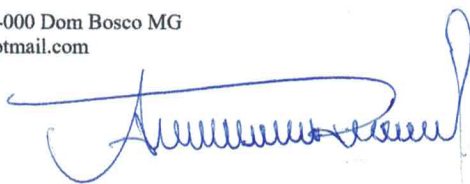
SAMUEL RODRIGUES DE ASSIS – Presidente



CLEUSA SOARES DA SILVA – Membro



FERNANDO GONÇALVES RODRIGUES – Membro





DOM BOSCO

ADMINISTRAÇÃO:
2021-2024

Com o povo, construindo um novo tempo.

www.dombosco.mg.gov.br

ANEXOS:

I – Documentação fotográfica do imóvel

II – Documentos utilizados no trabalho

III- Croqui de localização da amostra

Praça Eliane Queiroz da Silva, n.º 25 - Bairro Alto da Boa Vista | CEP: 38654-000 Dom Bosco MG
Telefones: (38) 3675-7137 | 7138 | 7139 - email: gabinetecheefe@hotmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL



Fonte: Foto cedida pelos proprietários do imóvel.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE BONFINÓPOLIS DE MINAS

Estado de Minas Gerais
Ofício do Registro de Imóveis de Bonfinópolis de Minas-MG
Avenida Argemiro Barbosa da Silva, 234, centro, Telefone: (38) 3675-1000
Robson Jose Alves Martins - Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG, sob a matrícula 127 de 28/02/2003, verifiquei constar:

127 - 28/02/2003

IMÓVEL: Um imóvel rural, com benfeitorias, sendo a parcela 176, GLEBA DO GADO BRAVO, município de Dom Bosco - MG, comarca de Bonfinópolis de Minas - MG, com área total de 124,50,00 has (cento e vinte e quatro hectares e cinquenta centiares), com as seguintes divisas e confrontações: "começa no marco a margem esquerda do Córrego Gado Bravo; daí segue por uma cerca de arame rumo de 68°10' NE, com distância de 623,00 metros até um marco cravado no canto de uma cerca, limitando neste percurso com o perímetro urbano de Dom Bosco; daí, voltando a direita segue por uma cerca sinuosa rumo SO e distância de 1.101,00 metros até outro marco cravado nos limites de divisa de José Teixeira de Souza e Osmar de Camargo; daí, voltando novamente a direita segue pela cerca rumo de 60°05' SO e a distância de 988,00 metros, confrontando com Osmar Camargo, e 731,00 metros confrontando com Joaquim Soares Batista até o marco cravado a margem esquerda do Córrego Gado Bravo; daí segue pelo córrego Gado Bravo a cima, distância aproximada de 1.526,00 metros até o marco inicial onde fecha-se o perímetro, tudo conforme memorial descritivo do engenheiro agrimensor Clézio Gonçalves de Melo, CREA 20.873/td. Havido de compra feita em 27 de dezembro de 1.988. **PROPRIETÁRIO:** SEBASTIÃO ADILSON ALVES, CPF n° 493.323.841-34; **AGNALDO TEODORO ALVES**, CPF n° 782.087.696-49, e **RONE ADRIANO ALVES**, neste ato representado por sua mãe D^a Ordalina Maria Alves, todos brasileiros, residentes e domiciliados em Bonfinópolis de Minas - MG. **TÍTULO AQUISITIVO:** R-2 e Av-3, matrícula n° 15.435, livro 2-AAP, do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de João Pinheiro - MG. Dou fê. Bonfinópolis de Minas - MG, 28 de fevereiro de 2003.

AV-1-127 - 28/02/2003

Página 1 de 3

Scanned by TanScanner

CND CRI Inteiro Teor, Folha 1/3

 Certifico que o imóvel ora matriculado, encontra-se reservado com **"Usufruto Vitalício"** em favor de D^a Ordalina Maria Alves e seu marido João Teodoro Alves, conforme consta do R-2, da matrícula n^o 15.435, do Ofício Registro de Imóveis da comarca de João Pinheiro - MG. Dou fé. Bonfinópolis de Minas - MG, 28 de fevereiro de 2003.

AV-2-127 - 28/02/2003
Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferido a Marlene Vieira da Mota Brito, uma área de **30,00,00 has**, conforme consta do Av-4, matrícula n^o 15.435, do Ofício Registro de Imóveis da comarca de João Pinheiro - MG. Dou fé. Bonfinópolis de Minas - MG, 28.02.2003.

AV-3-127 - 28/02/2003
Certifico que do imóvel ora matriculado, Sebastião Adilson Alves e Rone Adriano Alves, transferem para Gerdi Rodrigues Pacheco, uma área de **64,50,00 has**, originando a matrícula n^o 128 deste ofício. Dou fé. Bonfinópolis de Minas - MG, 28 de fevereiro de 2003.

R-4-127 - 27/09/2004
COMPRA E VENDA - Área remanescente de **30,00,00 has** constante da presente matrícula. TRANSMITENTE: **SEBASTIÃO ADILSON ALVES**, inscrito no C.P.F/M.F sob n^o 493.323.841-34 e C.I./R.G 1.194.928 SSP/DF, **AGNALDO TEODORO ALVES**, inscrito no C.P.F/M.F sob n^o 782.087.696-49 e C.I./R.G M-6.421.561 SSP/MG, **RONE ADRIANO ALVES**, inscrito no C.P.F/M.F sob n^o 044.329.306-67 e C.I./R.G M-7.977.405 SSP/MG, todos brasileiros, solteiros, produtores rurais, residentes e domiciliados em Dom Bosco - MG. ADQUIRENTE: **SEBASTIÃO FERREIRA CAIXETA**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no C.P.F/M.F sob n^o 351.430.026-72, C.I./R.G. M-2.318.005 SSP/MG, residente e domiciliado em Dom Bosco - MG. ANUENTE: Donizete Domingues Lagares, brasileiro, casado, fazendeiro, inscrito no C.P.F/M.F sob o n^o 339.233.966-00, C.I./R.G M-267.684 SSP/MG, residente e domiciliado em Dom Bosco - MG. FORMA DO TÍTULO: Compra e Venda - Lavrado no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Bosco - MG, no livro N-08, fls. 061/v^o, em 20 de março de 2001. VALOR DA VENDA: R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Apresentado neste ato o certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2000/2001/2002, com as seguintes características: nome do imóvel: **GLEBA DO GADO BRAVO**, PARCELA RURAL 176, localização do imóvel: Gleba Gado Bravo parcela 176, nome do detentor: Sebastião Adilson Alves, nacionalidade do detentor: brasileiro, código do imóvel: 4040200140016, área total: 68,90,00 has, os comprovantes do pagamento do ITR dos últimos 05 anos, certidões negativas de ônus e ações reipersecutórias e Certidão negativa de Protesto contra alienação de bens, todas, por mim arquivadas. A tabelião certificou que foram apresentados e arquivados os seguintes documentos: ITBI, no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), taxa de expediente municipal no valor de R\$ 4,53 (quatro reais e cinquenta e três centavos) pagos no Banco CREDIJOP desta cidade, e taxa de expediente estadual no valor de R\$ 15,97 (quinze reais e noventa e sete centavos) paga no Banco do Brasil S/A, agência de Bonfinópolis de Minas - MG, certidão negativa de débitos municipais. Emitido DOI. Dou fé. Bonfinópolis de Minas - MG, 27 de setembro de 2004. Página 2 de 3

Scanned by TanScanner

CND CRI Inteiro Teor, Folha 2/3

2004.

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Bonfinópolis de Minas/MG, 29 de março de 2021. Emolumentos: R\$20,68. T.F.J. R\$7,30. Total: R\$27,98.

Robson

Robson Jose Alves Martins-Oficial/ Vilma Ferraz dos Santos-Substituta
Luan Vitor Santos Ferreira-Escritor/ Milza Krialey de Lima-Escritor
Selma Aparecida Durães Oliveira-Auxiliar

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 1º, atribuição: Imóveis, localidade: Bonfinópolis de Minas. Nº selo de consulta: EHD21801, código de segurança : 4621153113891510. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 19,51. Recome: R\$ 1,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,30. Total: R\$ 27,98. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 39,02. Valor Total do Recome: R\$ 2,34. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 14,60. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 55,96. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Scanned by TanScanner

CND CRI Inteiro Teor, Folha 3/3

III- Croqui de localização da amostra



Fonte: Google Satélite/Secretaria Mun. de Meio Ambiente