



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeitura@saosebastiaodorioverde.mg.gov.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmento, 272 - Centro - CEP: 37.467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

Ofício nº 416/2026

Encaminha Projeto de Lei Ordinária

São Sebastião do Rio Verde/MG, 22 de janeiro de 2026.

À Excelentíssima Senhora Yara Regina Paes Pinto
Presidente da Câmara Municipal

O Município de São Sebastião do Rio Verde/MG, por meio do Chefe do Poder Executivo, encaminha o Projeto de Lei Ordinária que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir terreno para a Construção de Escola e contém outras providências.”

Sem mais para o momento, envio saudações e me coloco à disposição.

Atenciosamente,

Paulo Henrique de Souza Pinto
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
PROTOCOLO

Nº 22 / 2026
Hora 15:30 Data: 30 / 01 / 2026
Responsável: [assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeitura@saosebastiaoorioverde.mg.gov.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro - CEP: 37.467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

Mensagem ao Poder Legislativo

Excelentíssima Senhora Presidente,
Yara Regina Paes Pinto
Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir terreno para a construção de escola e contém outras providências.

Sabe-se que a educação é um direito social fundamental, assegurado pelo artigo 6º da Constituição Federal e pelo artigo 205, que estabelece ser dever do Estado garantir educação de qualidade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, ao preparo para o exercício da cidadania e à qualificação para o trabalho. Nesse contexto, cabe ao Poder Público Municipal adotar todas as providências necessárias para assegurar a efetividade desse direito.

No âmbito municipal, compete ao ente federativo local, em parceria com os demais membros da Federação, proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação e à ciência, conforme dispõe o artigo 22, inciso V, da Lei Orgânica Municipal. Do mesmo modo, o artigo 160 da referida Lei estabelece que o Município de São Sebastião do Rio Verde promoverá, com a colaboração da sociedade e a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, a educação pré-escolar, o ensino fundamental e o ensino profissionalizante, partindo do pressuposto de que a educação é dever de todos.

Logo, a aquisição do terreno indicado permitirá ao Município planejar e executar a construção de uma unidade escolar moderna, segura e acessível, garantindo melhores condições de ensino e aprendizagem. A localização central do imóvel, com acesso facilitado à população, atende ao interesse coletivo e contribui para a inclusão educacional beneficiando diretamente estudantes, famílias e profissionais da educação. Outrossim, o terreno fica nas proximidades do Departamento de Polícia Militar do Município, fato que confere mais segurança ao local.

Por fim, o Projeto de Lei observa rigorosamente os princípios da legalidade, economicidade, eficiência, publicidade e interesse público, assegurando transparência e responsabilidade na aplicação dos recursos públicos.

Diante do exposto, a presente proposição visa assegurar a continuidade das ações ambientais desenvolvidas de forma consorciada, razão pela qual submeto o Projeto de Lei à apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara Municipal.

São Sebastião do Rio Verde, 22 de janeiro de 2026.

Paulo Henrique de Souza Pinto
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeitura@saosebastiaoorioverde.mg.gov.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro - CEP: 37.467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº ____/2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir terreno para a construção de escola e contém outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de São Sebastião do Rio Verde aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir terreno urbano destinado à construção de escola municipal, com o objetivo de fortalecer a rede pública de ensino.

Art. 2º O terreno que será adquirido, de matrícula nº 17.055, Ficha nº 01, Livro nº 2, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço, com área de 1.913,51 m², localizado à Rua Thomaz Constâncio, Centro, São Sebastião do Rio Verde/MG, de área compatível com o porte da escola a ser construída e de acesso central e facilitado à população *rioverdense*, sendo um terreno plano, de fácil acesso, Latitude: 22º 12' 58.70" S Longitude: 44º 58' 35.03" W, será destinado a construção de uma escola municipal.

Art. 3º A aquisição do terreno observará:

- I - a regularidade dominial e registral do bem;
- II - a inexistência de ônus reais ou litígios;
- III - a disponibilidade de recursos orçamentários;
- IV - o atendimento aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, publicidade e interesse público.

Art. 4º A aquisição do terreno fica limitada ao valor máximo de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), condicionada à prévia avaliação técnica, realizada por profissional ou comissão legalmente habilitada, observados os valores de mercado.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias do Município, podendo ser suplementadas, se necessário.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos administrativos, contratuais, registrais e financeiros necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Rio Verde, 22 de janeiro de 2026.

Paulo Henrique de Souza Pinto
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ: 17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone (35) 3330-0500

Rua André Sarmento, 272, Centro, São Sebastião do Rio Verde/MG - CEP: 37467-000

PORTARIA N°. 587/2025

“Dispõe a nova composição da Comissão de Avaliação Patrimonial para o exercício de 2025 e contém outras providências”.

O Prefeito Municipal de São Sebastião do Rio Verde, MG, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com os Arts. 88, IX e 124-A, “a” “d”, ambos da Lei Orgânica Municipal – LOM:

Considerando ser de sua responsabilidade a organização da administração municipal;

Considerando ser ainda de sua responsabilidade a composição da Comissão de Avaliação Patrimonial do Município,

RESOLVE

Art. 1º A Comissão de Avaliação Patrimonial passa a ser constituída da seguinte forma:

Reginaldo Ribeiro Chagas – CPF 000.222.796-79;

Reginaldo José Barbosa – CPF 036.385.526-24;

Márcia Helena Pires – CPF 651.007.786-87.

Art. 2º A presidência da Comissão será exercida pelo servidor Reginaldo Ribeiro Chagas.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e revoga a Portaria n°. 511/2025.

São Sebastião do Rio Verde - MG, 18 de agosto de 2025.

Paulo Henrique de Souza Pinto
Prefeito Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI PUBLICADO EM:

18 / 08 / 2025
POR: Caroline Barbosa, INSCRITA MG
CPF: 160.262.166-50

COM CARGO DE ACESSORIA DE CABINETE
Nº 1111 DESSA PREFEITURA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE - MG



Registro de Imóveis, RTD e RCPJ de São Lourenço-MG
Rua Ribeiro da Luz, nº 44, Centro
Telefone: (35) 98844-0502
Oficiala: Larissa Franca de Almeida
Email: cartorio@risaolourencomg.com.br



CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fê que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 39147, registrada nesta serventia, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. . **Certidão válida por 30 (trinta) dias.**

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 1085/2021:

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

CERTIFICO, ainda, que, com fundamento na Lei Estadual nº 25.125/2024, constituirá condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao TJMG, ao Recomeço, ao MP, à Defensoria Pública e à AGE-MG, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. A análise da adequação do recolhimento será feita por Tabelião de Notas do Estado por meio de certidão.


Ana Caroline Ferreira Bento

São Lourenço-MG, 20 de janeiro de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Lourenço - MG - CNS 05.982-4

Selo Eletrônico nº JSL59538
Cód Seg.: 0110.3327.1479.5907



Quantidade de Atos Praticados: 1
LARISSA FRANCA DE ALMEIDA - Oficiala Titular
Emol. R\$0,00 - TFCJ R\$0,00 - Valor Final
R\$0,00

Código validação CRI-MG
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



98.561

Código de Segurança 335b-7948-7de8-b3c3-363b-5296-7900-388d



pag. 2

CNM: 059824.2.0039147-20

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LOURENÇO - MG
REGISTRO GERAL - Livro 2
Matrícula nº 39.147

16.12.2025

Um lote de terreno vago, situado Rua Dr. André Sarmento, município de São Sebastião do Rio Verde-MG, com área de 1.913,51m², com as seguintes medidas e confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo se inicia no vértice 1, deste segue-se até o vértice 2 com azimuth de 120°53'19" e distância de 49,32 m. Do vértice 2 segue-se até o vértice 3 com azimuth de 209°39'21" e distância de 36,14 m. Do vértice 3 segue-se até o vértice 4 com azimuth de 295°17'44" e distância de 20,07 m. Do vértice 4 segue-se até o vértice 5 com azimuth de 295°19'31" e distância de 30,01 m. Do vértice 5 segue-se até o vértice 1 com azimuth de 30°31'57" e distância de 40,99 m. Chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Confrontação: Do vértice 1 ao vértice 2, sempre margeando a Rua Thomaz Constâncio (Antiga Caxambu). Do vértice 2 ao vértice 3, sempre margeando a Rua Frederico Rigotti (Antiga Virgínia). Do vértice 3 ao vértice 4, sempre confrontando com imóvel da Câmara Municipal de São Sebastião do Rio Verde, Rua Frederico Rigotti - N° 90 (Antiga Virgínia), CNPJ: 01.653.311/0001-12. Do vértice 4 ao vértice 5, sempre confrontando com imóvel de Fátima Maria de Almeida, CPF: 396.252.066-04. Do vértice 5 ao vértice 1, sempre margeando a Rua Dr. André Sarmento (Antiga Itanhandu). CEP nº 37487-000.

Proprietária: Alessandra Carneiro de Oliveira Marques, brasileira, solteira, cirurgiã dentista, CPF nº 227.217.058-73, residente e domiciliada na Rua Vanderlei, 1223/121, Bairro Perdizes, São Paulo-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 17.055. Emolumentos: R\$81,67; Recome: R\$4,84; TFJ: R\$20,85; ISS: R\$1,85; FIC: R\$0,00; MP/DP/AGE: R\$0,00; Total: R\$89,01. Número do selo: JNV00754. Código de segurança: 1084-0368-6939-4213. Código fiscal: 4401-6. São Lourenço-MG, 16 de dezembro de 2025. Dou fé. Eu, [Assinatura], Oficial.(LCA)

AV-1-39.147 - Protocolo nº 108.520 - 27/10/2025 - ÍNDICE CADASTRAL - A requerimento do interessado, averbo nesta matrícula o Índice cadastral deste imóvel: 1.01.0001.0110, em cumprimento ao disposto no artigo 176, § 1º, Inciso II, nº 3, "b", da Lei nº 6.015/73. Emolumentos: R\$24,52; Recome: R\$1,85; TFJ: R\$8,28; ISS: R\$0,74; FIC: R\$0,00; MP/DP/AGE: R\$0,00; Total: R\$35,39. Número do selo: JNV00754. Código de segurança: 1084-0368-6939-4213. Código fiscal: 4159-0. São Lourenço-MG, 16 de dezembro de 2025. Dou fé. Eu, [Assinatura], Oficial.(LCA)

R-2-39.147 - Protocolo nº 108.520 - 27/10/2025 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL - Nos termos do Contrato de Acom Agropecuária e Participações Ltda, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35222211902, protocolo nº 167.519/12-8, de 16.12.2012, procedo a este registro para constar que, visando a integralização de capital social da pessoa jurídica, o proprietária Alessandra Carneiro de Oliveira Marques, já qualificada, conferiu este imóvel, no valor de R\$60.250,00, à empresa Acom Agropecuária e Participações Ltda, com sede na Rua Wanderley, 1223, Apto. 121, Bairro Perdizes, São Paulo-SP, CEP 05011-001, inscrita sob o CNPJ nº 09.484.278/0001-56. IBI quitado. Valor fiscal da unidade: R\$60.250,00. Emolumentos: R\$3.279,59; Recome: R\$246,85; TFJ: R\$2.330,29; ISS: R\$98,39; FIC: R\$0,00; MP/DP/AGE: R\$0,00; Total: R\$5955,12. Número do selo: JNV00754. Código de segurança: 1084-0368-6939-4213. Código fiscal: 4548-4. São Lourenço-MG, 16 de dezembro de 2025. Dou fé. Eu, [Assinatura], Oficial.(LCA)

AV-3-39.147 - 19.01.2025 - SANEAMENTO - Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos), averbo, de ofício, as seguintes correções: 1) A integralização de capital social registrada sob o R-2 (Protocolo nº 108.520 - 27/10/2025) foi isenta de IBI conforme certidão emitida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde-MG, em 18.11.2025; 2) Com fundamento no art. 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG, os valores dos emolumentos do R-2 (Protocolo nº 108.520 - 27/10/2025) foram cobrados sobre o valor declarado do imóvel avaliado em R\$800.000,00. Emolumentos gratuitos. São Lourenço-MG, 19 de janeiro de 2026. Dou fé. Eu, [Assinatura], Oficial.(LCA)



98.561



pag. 1
Continua na página 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2025

Endereço do imóvel: Rua Thomaz Constâncio, Matrícula 17.055

Bairro Centro

São Sebastião do Rio Verde/MG



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO
VERDE**

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2025

Endereço do imóvel: Rua Thomaz Constâncio, Matrícula 17.055

Bairro Centro

São Sebastião do Rio Verde/MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 01/2025

Folha resumo

São Sebastião do Rio Verde, 24 de novembro de 2025

Endereço do imóvel: Rua Thomaz Constância, Centro		 MG, São Sebastião Do Rio Verde, Rua Doutor André Sarmento Lote para construção da escola em SSPV"/>
Cidade: São Sebastião do Rio Verde	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Compra do terreno		
Finalidade da avaliação: Compra do terreno		
Solicitante e/ou interessado: Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde		
Proprietário: ACOM – Agropecuária e Participações LTDA.		
Tipo do imóvel: Lote de terreno urbano		
Área do imóvel: 1.913,51 m²		
Área do terreno: 1.913,51 m²	Área construída: -	
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 850.000,00	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 944.176,80	
Valor adotado na avaliação R\$ 900.000,00		



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2023

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde - MG, delegou-se ao servidor José Russano Neto a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua Thomaz Contâncio, Centro, São Sebastião do Rio Verde/MG.

1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Determinar o valor venal do imóvel para compra por parte do solicitante.

4 – PROPRIETÁRIO

ACOM Agropecuária e Participações LTDA., registrado sob Matrícula 17.055, Ficha nº 01, Livro nº 2, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na Rua Thomaz Constância, Centro, bairro Centro, no município de São Sebastião do Rio Verde/MG, na qual solicitam a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos do projeto apresentado, informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 10 de novembro de 2025 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Rua Thomaz Contâncio, Bairro CENTRO, Município de São Sebastião do Rio Verde – MG.

Coordenadas:

Latitude: 22° 12' 58.70" S

Longitude: 44° 58' 35.03" W

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é realizado pela Rua Thomaz Contâncio, Rua Doutor André Sarmiento e Rua Frederico Rigotti, Bairro Centro.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo plano. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, média acessibilidade e moderado serviço de transporte público, etc., e com baixa densidade de ocupacional: residencial e comercial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um lote de terreno urbano. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 1.913,51 m², conforme Escritura do imóvel apresentado, nº 17.055.

6.4.1 – Terreno

Área de 1.913,51 m², situada nesta cidade, na Rua Thomaz Contâncio, Bairro Centro, cercada com muro e cerca de madeira e tela.

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

Não possui edificações e benfeitorias.

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 7 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor

calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	1.913,51	850.000,00	900.000,00	940.000,00

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	1.913,51	850.000,00	900.000,00	940.000,00
Edificações/ Benfeitorias	0,00			
TOTAL		850.000,00	900.000,00	940.000,00

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 900.000,00** (Novecentos mil reais).O presente laudo foi elaborado constando 9 (nove) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ:17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

São Sebastião do Rio Verde, 24 de novembro de 2025.

JOSE RUSSANO

NETO:14473479609

Assinado de forma digital por

JOSE RUSSANO

NETO:14473479609

Dados: 2026.01.30 07:01:32

-03'00'

Responsável Técnico

José Russano Neto

CPF 144.734.796-09

CREA 428470MG

ANEXO I MEMÓRIA DE CÁLCULO

1.0 - AVALIAÇÃO

1.1 - Pesquisa Mercadológica

Nº	FONTE	CONTATO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	R\$/m²
1	MERCADO LOCAL	Prefeitura Municipal	Compra de terreno para ampliação da escola Maria Imaculada	530,17	261.600,00	493,42
2	MERCADO LOCAL	Particular	Compra de imóvel na Rua Mauricio de Biasi.	560,00	350.000,00	625,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ: 17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

Ao:

Excelentíssimo Senhor

Paulo Heneique de Souza Pinto

Prefeito Municipal de São Sebastião do Rio Verde - MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A Comissão Especial de Avaliação dos Imóveis da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde foi nomeada pela Portaria Municipal nº. 587/2025, de 18 de agosto de 2025, composta pelos servidores municipais: Reginaldo Ribeiro Chagas, Reginaldo José Barbosa e Márcia Helena Pires, procedeu a reunião no dia 25 de novembro de 2025, às 08h:00min, em sala de reuniões da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde, para fins de estabelecer a avaliação do imóvel para a construção da nova escola do Município de São Sebastião do Rio Verde – situado na Rua Thomaz Constâncio - Bairro Centro – São Sebastião do Rio Verde/MG - Área do terreno: 1.913,51 m² - de Propriedade do ACOM Agropecuária e Participações LTDA., registrado sob Matrícula 17.055, Ficha nº 01, Livro nº 2, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço.

OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de valorar o terreno para a construção de uma escola no Município de São Sebastião do Rio Verde a fim de balizar o Executivo Municipal para a legalidade da aquisição do mesmo seguindo os valores praticados no Município, o interesse público da aquisição e o laudo técnico emitido por engenheiro do Município que servirá parâmetro principal na elaboração desse laudo.

PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a apuração do valor do imóvel foram considerados os seguintes itens:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ: 17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3330-0500

Rua Dr. André Sarmiento, 272 - Centro – CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/ MG

- I – Valor de outras propriedade negociadas na localidade;
- II – Interesse público da aquisição;
- III – Laudo técnico emitido pelo engenheiro do Município;

CONCLUSÃO

Nesses termos, após a verificação da documentação apresentada e principalmente levando em consideração o Laudo Técnico que segue em anexo, deliberamos ser o valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) apontado no Laudo Técnico valor razoável e por deliberação unânime da Comissão Especial de Avaliação de Imóvel, nosso parecer é **FAVORÁVEL PARA AQUISIÇÃO**.
Submete-se o resultado à aprovação do Prefeito Municipal.

São Sebastião do Rio Verde, 25 de novembro de 2025

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PORTARIA Nº 587/2025

Reginaldo Ribeiro Chagas
Presidente da Comissão

Reginaldo José Barbosa
Membro da Comissão

Márcia Helena Pires
Membro da Comissão