



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000
CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

Virgínia, 19 de fevereiro de 2026.

Ofício nº. 39/2026

Assunto: Projeto de Lei, encaminha

Referência: Compra de imóvel

Serviço: Gabinete do Prefeito

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência e demais vereadores, estamos encaminhando, para apreciação e votação, o Projeto de Lei Ordinária que **“Dispõe sobre a autorização para aquisição de imóvel para o Departamento Municipal de Educação e contém outras providências.”**

O Projeto de Lei tem o objetivo de, com a aquisição de um lote urbano, proporcionar melhores condições para o ensino do Município, que disporá de espaço para solenidades e eventos, bem como para acomodar satisfatoriamente os alunos estudam em tempo integral.

Por se tratar de Projeto de grande importância para Departamento Municipal de Educação, espera-se que, depois de analisado, possa ser votado e receber a aprovação dos nobres vereadores, considerando a justificativa da mensagem anexa.

Atenciosamente

Bruno Ribeiro Negreiros
Prefeito Municipal de Virgínia

PROTOCOLO Nº 38/2026
Recebido em 10/03/2026

Maria Aparecida Ribeiro
CPF: 531.075.336-15

Excelentíssimo Sr. Luan José Batista
Presidente da Câmara Municipal de Virgínia
Rua Oscar Porto Filho, nº 45, Bairro Sodré
Virgínia, MG – CEP 37.465-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

Mensagem

ASSUNTO: Projeto de Lei – Aquisição de imóveis.

PROPONENTE: Poder Executivo Municipal

DATA: 19/02/2026

Sr. Presidente, Srs. Vereadores

O presente Projeto de Lei **“Dispõe sobre a autorização para aquisição de imóvel para o Departamento Municipal de Educação e contém outras providências.”**

O imóvel em questão, juntamente com os dois lotes já adquiridos em 2025, se situa nas proximidades da Escola Municipal Christovam Chiaradia, será destinado ao Departamento Municipal de Educação e servirá para a construção de um auditório e de salas para o funcionamento do ensino em tempo integral do Município.

Importante salientar que, com os espaços planejados já construídos, as atividades escolares e curriculares poderão ser desenvolvidas de forma confortável e em locais apropriados. A educação municipal ganha muito com isso e, por consequência, os professores da rede pública de ensino, os alunos e familiares também. Um benefício à toda a comunidade.

Devemos ainda considerar que o imóvel e suas futuras edificações passarão a fazer parte do patrimônio da educação municipal, deixando de ser necessárias despesas geralmente feitas com alugueis. Dessa forma, a oportunidade de adquiri-lo não pode ser deixada de lado, já que estão apontados e justificados os benefícios que trarão aos municípios.

De outro lado, o suporte técnico para a aquisição é oferecido pelas informações e avaliação do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, os quais foram submetidos à análise da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis do Município, nomeada pela Portaria nº 2.278/2025, que, depois de aferição do valor estimado junto aos parâmetros do mercado imobiliário local, decidiu pela indicação dos valores apropriados.

Ainda a ressaltar que a aquisição do imóvel está dispensada de licitação pelas suas características de localização e de atendimento às finalidades de relevante interesse público da administração do município.

Por fim, destaca-se que a aquisição não provocará impacto no orçamento financeiro do ano, em face que a despesa será suportada por dotação específica prevista no orçamento vigente, conforme espelho do quadro das dotações em anexo.

Desse modo e diante da importância e da utilidade pública da aquisição, de se esperar que o costumeiro bom senso dos membros dessa Casa de Leis resulte, depois da análise e votação, na aprovação e transformação do presente projeto em Lei.

Atenciosamente,

Bruno Ribeiro Negreiros

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 37/2026.

“Dispõe sobre a autorização para aquisição de imóvel para o Departamento Municipal de Educação e contém outras providências.”

A Câmara Municipal de Virgínia, MG, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono e promulgo a seguinte Lei:


Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante lavratura de escritura de venda e compra, o terreno urbano constante da Matrícula nº. 17.971, denominado Lote 10, com área de 250,00 m², situado na Rua Antônio Costa Pinto, Centro, Virgínia, MG, com exata descrição nas certidões das respectivas matrículas, anexas a esta Lei, para compor o patrimônio do Município.

Art. 2º Os imóveis descritos no Art. 1º tiveram seus valores estipulados pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Virgínia, MG, conforme os respectivos documentos de **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** que, depois de analisados pela Comissão de Avaliação Patrimonial do Município de Virgínia, nomeada pela Portaria nº. 2.278/2025, de 02 de abril de 2025, foram avaliados em R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), conforme documento de Avaliação e aprovação da aquisição de bens imóveis, documentos que passam a fazer parte integrante desta lei.

Art. 3º A aquisição autorizada por esta Lei fica dispensada de processo licitatório, nos termos do Art. 74, V, da Lei Federal nº. 14.133/2021, a nova Lei de Licitações, e será paga com recursos e suplementações advindos da seguinte dotação orçamentária: 4.4.90.61.2.03.02.12.361.0091.0005

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Virgínia, MG, 19 de fevereiro de 2026.


Bruno Ribeiro Negreiros
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 3373-1100

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

Projeto de Lei Ordinária: “Dispõe sobre a autorização para aquisição de imóvel para o Departamento Municipal de Educação e contém outras providências”

Em atendimento à Lei Complementar nº 101/2000, declaro que o aumento da despesa no Projeto de Lei Encaminhado tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Virgínia, 19 de fevereiro de 2026.

Bruno Ribeiro Negreiros

Prefeito Municipal

Ordenador de Despesa



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Itanhandu - MG

CNPJ/MF nº 21.391487/0001-50

Titular: Zélia Monteiro de Oliveira

Substituta: Silvana Pinto Monteiro de Oliveira

Substituto: Fernando Caetano Souza

Escrevente Substituto: Daniel Pinto Monteiro de Oliveira

Escrevente Autorizado: José Felipe Ribeiro

Rua Pedro Augusto Guedes, nº 15, Centro. Itanhandu - MG. CEP 37.464-000. Telefax: (35) 3361-1061.

Email: cri.itanhandu@yahoo.com.br

CERTIDÃO

ZÉLIA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Itanhandu, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, **CERTIFICA**, a pedido de pessoa interessada, que, revendo em seu poder e em Cartório os livros de registros, encontrou no Livro 2-Registro Geral, **sob nº 17.971**, a matrícula aberta em 23 de junho de 2023, de um terreno urbano, denominado **Lote 10**, com a área de **250,00m²**, situado na Rua **Antônio da Costa Pinto**, Bairro Centro, na cidade de **Virgínia, MG**, com as seguintes medidas e confrontações: "Frente para a Rua Antônio da Costa Pinto, onde mede 10,00 m; pelo lado esquerdo de quem desta rua olha o imóvel mede 25,00 m, confrontando com o Lote 11; pelo lado direito mede 25,00 m, confrontando com o Lote 9; pelos fundos mede 10,00 m, confrontando com propriedade de **Guiomar Labat Uchôas Rigotti**, perfazendo a área total de **250,00 m²**"; **sem benfeitorias**. **PROPRIETÁRIA: Guiomar Labat Uchôas Rigotti**, brasileira, viúva, conforme certidão de casamento assento no Cartório de Registro Civil e Notas de Virgínia, MG, Matrícula n.º 0615560155 1944 2 00007 197 0000796 82, do lar, portadora da CTPS n.º 71.932, Série 0009/MG e do CPF n.º 899.464.806-20, residente e domiciliada na Praça Padre Manoel Carlos de Seixas Rabello, n.º 414, Centro, na cidade de Virgínia. Título aquisitivo anterior registrado sob n.º 9.151, Livro 2, neste Cartório. (Imóvel havido de Desmembramento). Protocolo n.º 43.782. Itanhandu, 23 de junho de 2023. Dou fé (a) **Fernando Caetano Souza**. Emol.:56,97; Recompe:3,42; TFJ:18,99; ISS:1,71; Total:R\$81,09. Código:4401-6.

AV.1-17.971. Protocolo n.º 43.782. Itanhandu, 23 de junho de 2023. Em face da apresentação da Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Virgínia, MG, **procede-se** à esta averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula **está cadastrado na Prefeitura Municipal de Virgínia, MG, sob nº 002932**. Dou fé (a) **Fernando Caetano Souza**. Emol.:22,65; Recompe:1,36; TFJ:7,54; ISS:0,68; Total:R\$32,23. Código:4135-0.

CERTIFICA, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 10.736 do livro 2 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Itanhandu, 23 de junho de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000
CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 3373-1100

PORTARIA N.º. 2278/2025

“Dispõe sobre a nomeação da Comissão de Avaliação de bens Móveis e Imóveis para o exercício de 2025 e contém outras providências.”

O Prefeito Municipal de Virgínia, MG, no uso de suas atribuições legais e nos termos do Arts. 71, VI e IX, 110, II, “a” e ‘d’, da Lei Orgânica do Município - LOM;

Considerando a necessidade da nomeação de servidores para compor comissão de avaliação de bens Móveis e Imóveis para fins aquisição ou alienação por parte do Município de Virgínia, de bens dessa natureza, no ano de 2025;

Considerando ser de sua responsabilidade as ações para atendimento das necessidades do Município,

RESOLVE

Art. 1º Ficam nomeados para compor a Comissão de Avaliação de bens Móveis e Imóveis, para fins de alienação ou aquisição pelo Município de Virgínia, os seguintes membros:

- Rosa Maria Santos Rodrigues Costa Leite;
- Samarone Costa Leite;
- Carlos José Sant’Ana de Mello;
- Ângela Patrícia Dias

Art. 2º A Comissão será presidida por um dos componentes, escolhido por seus pares, ao qual caberá agendar e providenciar as avaliações solicitadas, expedindo os laudos em 05 (cinco) dias úteis.

3º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Virgínia, MG, 02 de abril de 2025

Bruno Ribeiro Negreiros
Prefeito Municipal

PUBLICADO
EX 12/2025

João Luis de Mello Carvalho
Chefe de Gabinete
MATRICULA Nº 5741



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2026

Rua Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10
Centro
Virgínia/MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA


Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 01/2026

Folha resumo

Virgínia, 25 de fevereiro de 2026

Endereço do imóvel: Rua Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10, Centro		
Cidade: Virgínia	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Compra do terreno		
Finalidade da avaliação: Compra do terreno		
Solicitante e/ou interessado: Prefeitura Municipal de Virgínia		
Proprietário: Guiomar Labat Uchôas Rigotti		
Tipo do imóvel: Lote de terreno urbano		
Área do imóvel: 250,00 m ²		
Área do terreno: 250,00 m ²	Área construída: -	
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 220.000,00	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 250.000,00	
Valor adotado na avaliação R\$ 235.000,00		

Rua Raul da Costa Pinto, nº 444 – Centro – Virgínia/MG – CEP: 37465-000.

Site: <https://www.virginia.mg.gov.br/> Contato: (35) 997323061 E-mail: gabinete@virginia.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000
CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2026

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Virgínia - MG, delegou-se ao servidor Carlos Eduardo Pelegrini Negreiros a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua Nossa Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10, Centro, Virgínia/MG.

1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Virgínia.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

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

4 – PROPRIETÁRIO

GUIOMAR LABAT UCHÔAS RIGOTTI, registrado sob Matrícula 17.971, registro geral, Livro nº 2, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhandu.

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 Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10, bairro Centro, no município de Virgínia/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 25 de fevereiro de 2026 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 VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000
CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Rua Nossa Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10, Centro, Virgínia/MG.

Coordenadas:

Latitude: 22° 20' 03.74" S

Longitude: 45° 05' 23.86" O

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Nossa Antônio da Costa Pinto Bairro Centro.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo 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 retangular com aproximadamente 250,00 m², conforme Escritura do imóvel apresentado, nº 17.971.

6.4.1 – Terreno

Área de 250,00 m², situada nesta cidade, na Rua Nossa Antônio da Costa Pinto, Lote nº 10, Centro, cercada com cerca de madeira e arame farpado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

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 os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, 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

Rua Raul da Costa Pinto, nº 444 – Centro – Virginia/MG – CEP: 37465-000.

Site: <https://www.virginia.mg.gov.br/> Contato: (35) 997323061 E-mail: gabinete@virginia.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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 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.

Rua Raul da Costa Pinto, nº 444 – Centro – Virgínia/MG – CEP: 37465-000.

Site: <https://www.virginia.mg.gov.br> Contato: (35) 997323061 E-mail: gabinete@virginia.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	250,00	220.000,00	235.000,00	250.000,00

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 (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	250,00	220.000,00	235.000,00	250.000,00
Edificações/ Benfeitorias			0,00	
TOTAL	250,00	220.000,00	235.000,00	250.000,00

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\$ 235.000,00** (duzentos e trinta e cinco reais).

O presente laudo foi elaborado constando 8 (oito) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Alagoa, 25 de fevereiro de 2026.

CARLOS EDUARDO PELEGRINI
NEGREIROS:08627708665

Assinado de forma digital por CARLOS
EDUARDO PELEGRINI
NEGREIROS:08627708665
Dados: 2026.02.25 11:19:31 -03'00'

Responsável Técnico
CARLOS EDUARDO PELEGRINI NEGREIROS
CREA 288.570 MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGÍNIA

Rua Raul da Costa Pinto, 444 – CENTRO – CEP 37465-000

CNPJ 25.970.260/0001-10 – TEL. (35) 997323061

ANEXO I MEMÓRIA DE CÁLCULO

1.0 - AVALIAÇÃO

1.1 - Pesquisa Mercadológica

Nº	FONTE	CONTATO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA (m ²)	VALOR (R\$)	R\$/m ²
1	MERCADO LOCAL			225,00	215.800,00	959,11
2	MERCADO LOCAL			250,00	236.600,00	946,40
3	MERCADO LOCAL			260,00	245.500,00	944,23