



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos trinta dias do mês de janeiro do ano de 2026, a Comissão de Avaliação designada através da Portaria nº 001/2026, de 05 de janeiro de 2026, procedeu à avaliação prévia de 06 (seis) terrenos e imóveis urbanos, de propriedade do Município de Dorés do Indaiá, conforme os valores abaixo discriminados:

Lote	Localização	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor Inicial p/ Leilão (R\$)
001	Rua Benevenuto Alvarenga, Bairro Osvaldo Soares Costa	180,50	0,00	45.125,00	31.587,50
002	Alameda dos Coqueiros, Bairro Residencial Belvedere	362,33	0,00	90.582,50	63.407,75
003	Rua Francisco Theodoro Pinto, Bairro das Indústrias	2.000,00	0,00	200.000,00	140.000,00
004	Rua C, Lote 6, Quadra K, Bairro Residencial Santa Cruz	200,00	0,00	40.000,00	28.000,00
005	Rua C, Lote 9, Quadra J, Bairro Residencial Santa Cruz	200,00	0,00	40.000,00	28.000,00
006	Rua C, Lote 13, Quadra K, Bairro Residencial Santa Cruz	200,00	0,00	40.000,00	28.000,00

Fundamentação da Avaliação

Os valores atribuídos foram apurados tomando-se como referência o preço médio praticado no mercado imobiliário local para terrenos com características semelhantes, considerando fatores como localização, dimensões, potencial de aproveitamento e condições urbanísticas.

Conforme verificado, os imóveis avaliados apresentam dimensões reduzidas ou localizações que inviabilizam seu uso para implantação de obras, equipamentos ou serviços públicos, não possuindo, portanto,



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

utilidade prática para o Município. Dessa forma, configuram-se como **bens dominicais** passíveis de alienação.

O valor inicial para fins de lance em leilão foi fixado em 70% (setenta por cento) do valor de mercado, percentual adotado como critério de atratividade para o certame, observando-se a cautela de não chegar a patamares que possam configurar preço vil (prática usualmente rechaçada pela doutrina e pela jurisprudência quando os lances se situam abaixo de 50% do valor de avaliação).

Assim, a presente avaliação atende aos princípios da legalidade, transparência, motivação, eficiência e interesse público, conforme previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo segurança técnica e jurídica para a realização do leilão.

Conclusão

Lavrou-se o presente Laudo de Avaliação, que servirá de base para a abertura do procedimento licitatório destinado ao leilão público dos terrenos descritos, encontrando-se de acordo com o interesse público e a legislação vigente (art. 76 da Lei nº 14.133/2021).

Nada mais havendo a relatar, firmam os membros da Comissão:



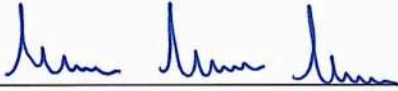
NATHANAEL AUGUSTO TEODORO FÉLIX

Presidente



DIONI WILLIAN PALHARES

Membro



MARCUS SACCHETTO DUARTE

Membro



NATHAN CRISTALINO BRAGA

Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rua Benevenuto Alvarenga – Área total 180,50 m²
Coordenadas Geográficas (19°28'37.1"S 45°35'48.8"W)



Alameda dos Coqueiros – Área total 362,33 m²
Coordenadas Geográficas (19°28'03.0"S 45°36'27.9"W)



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



Rua Francisco Theodoro Pinto – Área total 2.000,00 m²
Coordenadas Geográficas (19°28'38.6"S 45°35'27.6"W)



Rua José Brasileiro dos Santos – Área total 200,00 m² (cada imóvel)
Coordenadas Geográficas (19°28'30.0"S 45°35'38.8"W)

[Handwritten signatures]



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

SOLICITAÇÃO DE:

☐ LEILÃO DE TERRENOS URBANOS

SETOR REQUISITANTE:

Secretaria Municipal de Obras e Transportes.

JUSTIFICATIVA:

Possibilitar a venda de terrenos urbanos, inservíveis à Administração devido à inutilização, em consonância com o interesse público e observância à sistemática jurídica da Lei 14.133/2021.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	VALOR MÍNIMO
001	RUA BENEVENUTO ALVARENGA	M²	R\$ 31.587,50
002	ALAMEDA DOS COQUEIROS	M²	R\$ 63.407,75
003	RUA FRANCISCO THEODORO PINTO	M²	R\$ 140.000,00
004	RUA C, LOTE 6, QUADRA K	M²	R\$ 28.000,00
005	RUA C, LOTE 9, QUADRA J	M²	R\$ 28.000,00
006	RUA C, LOTE 13, QUADRA K	M²	R\$ 28.000,00

Conforme avaliação procedida pela Comissão de Avaliação Prévia, e tendo em vista as justificativas pormenorizadas no projeto básico, solicito a alienação dos itens acima.

DORES DO INDAIÁ, 30 DE JANEIRO DE 2026

DERLI ADRIANO FERREIRA

Secretário Municipal de Obras e Transporte