



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70  
Câmara Municipal de  
Santana da Vargem  
[administracao@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:administracao@santanadavargem.mg.gov.br)

PROTOCOLO

02 JUL 2024

Horas: 12:55  
Assinatura

### MENSAGEM Nº.063/2024

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Ordinária.

Serviço: Gabinete do Prefeito

Data: Santana da Vargem, 02 de julho de 2024.

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal,

Ao cumprimentá-la, remeto a esta Egrégia Câmara de Vereadores, o Projeto de Lei Ordinária nº. 063, de 02 de julho de 2024 **“Autoriza a permuta de bem público municipal e dá outras providências”**.

Conforme a certidão de inteiro teor inclusa, o senhor Magnum Gabriel Mota é proprietário de 01 (um) lote de terreno nº. 03-B, com área de 236,08 metros quadrados, em Santana da Vargem/MG, desta Comarca, com a frente de 09,00 metros com a Rua Alcides Evangelista Araújo; confrontando pela lateral direita em 21,38 com o Lote nº 03-A; pela lateral esquerda em 22,10 metros com área pública e aos fundos em 05,00 metros com área pública, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Pontas/MG, sob a matrícula nº. 24.589, o qual foi adquirido em data de 25 de janeiro de 2011.

Ressalte-se que o imóvel fica próximo ao curso d’água natural perene e intermitente, sendo que a Lei Municipal 805, de 14 de abril de 2004, delimitava a área de preservação permanente do Ribeirão Santana em 20 metros ao longo de cada margem e do córrego do chalé em 15 metros (art. 1º, da Lei Municipal de 805/2004).

Dessa forma, o senhor Magnum Gabriel Mota poderia realizar qualquer construção no imóvel em tela, pois respeitava a faixa de 20 metros da área de preservação permanente do Ribeirão Santana.

Ocorre que com a entrada em vigor da Lei Federal nº.12.651, de 25 de maio de 2012, área de preservação permanente, em zonas rurais ou urbanas as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, desde a borda da calha do leito regular em largura mínima de 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura.

A Lei Federal nº.12.651, de 25 de maio de 2012, estabelece que:

**“Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei”:**

**“I - as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[administracao@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:administracao@santanadavargem.mg.gov.br)

**borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012)”.**

**“a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura”;**

Assim quando solicitado informações pelo senhor Magnum Gabriel Mota, se o imóvel em questão poderia ter autorização para construção e para posterior venda do aludido bem, contudo, foi constatado que o trecho mais próximo entre o ribeirão Santana e o terreno do mesmo, e, portanto, parte do bem está dentro da área de preservação permanente urbana, tendo inclusive sido afetada parte do imóvel pela passagem de via pública nessa área.

A proteção mínima que o Código Florestal antigo estabeleceu deve prevalecer sobre a legislação municipal, conforme entendimento esposado pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, para quem deveria prevalecer o limite de preservação fixado em lei municipal, ainda que este fosse inferior ao estipulado no Código Florestal, de 30 metros (AREsp nº. 1.312.435).

A Procuradoria Geral do Município entendeu que o artigo 1º, da Lei Municipal nº.805, de 14 de abril de 2004, foi derrogado tacitamente pela Lei Federal nº.12.651, de 25 de maio de 2012.

Chegou-se a conclusão de que houve uma desapropriação indireta no imóvel de propriedade do senhor Magum Gabriel Mota, e caso esse não seja o entendimento de suas Excelências, verifica-se o esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade do bem imóvel. Podendo acarretar o dever de indenizar, conforme a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal,

**“RECURSO EXTRAORDINÁRIO – ESTAÇÃO ECOLÓGICA – RESERVA FLORESTAL NA SERRA DO MAR – PATRIMÔNIO NACIONAL (CF, ART. 225, PAR.4.) – LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA QUE AFETA O CONTEÚDO ECONÔMICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE – DIREITO DO PROPRIETÁRIO À INDENIZAÇÃO – DEVER ESTATAL DE RESSARCIR OS PREJUÍZOS DE ORDEM PATRIMONIAL SOFRIDOS PELO PARTICULAR – RE NÃO CONHECIDO. – Incumbe ao Poder Público o dever constitucional de proteger a flora e de adotar as necessárias medidas que visem a coibir práticas lesivas ao equilíbrio ambiental. Esse encargo, contudo, não exonera o Estado da obrigação de indenizar os proprietários cujos imóveis venham a ser afetados, em sua potencialidade econômica,**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[administracao@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:administracao@santanadavargem.mg.gov.br)

pelas limitações impostas pela Administração Pública. (...)

– Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado: a consagração constitucional de um típico direito de terceira geração (CF, art. 225, caput) ” (RE 134.297, Relator o Ministro Celso de Mello, Primeira Turma, DJ 22.9.1995).

**“RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ESTAÇÃO ECOLÓGICA JURÉIA-ITATINS. DESAPROPRIAÇÃO. MATAS SUJEITAS À PRESERVAÇÃO PERMANENTE. VEGETAÇÃO DE COBERTURA. INDENIZAÇÃO DEVIDA.** 1. Desapropriação. Cobertura vegetal sujeita a limitação legal. A vedação de atividade extrativista não elimina o valor econômico das matas preservadas, nem lhes retira do patrimônio do proprietário. 2. Impossível considerar essa vegetação como elemento neutro na apuração do valor devido pelo Estado expropriante. A inexistência de qualquer indenização sobre a parcela de cobertura vegetal sujeita a preservação permanente implica violação aos postulados que asseguram os direito de propriedade e a justa indenização (CF, artigo 5º, incisos XXII e XXIV). 3. Reexame de fatos e provas técnicas em sede extraordinária. Inadmissibilidade. Retorno dos autos ao Tribunal de origem para que profira nova decisão, como entender de direito, considerando os parâmetros jurídicos ora fixados. Recurso extraordinário conhecido em parte e, nesta, provido” (RE 267.817, Relator o Ministro Maurício Corrêa, Segunda Turma, DJ 29.11.2002).

**“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. ÁREA SUJEITA À PRESERVAÇÃO PERMANENTE. INDENIZAÇÃO DEVIDA.** 1. A área de cobertura vegetal sujeita à limitação legal e, consequentemente à vedação de atividade extrativista não elimina o valor econômico das matas protegidas. Agravo regimental a que se nega provimento” (AI 677.647-AgR, Relator o Ministro Eros Grau, Segunda Turma, DJ 6.6.2008).

**“AGRAVO REGIMENTAL. DESAPROPRIAÇÃO. PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO. MATAS PRESERVADAS. VALOR ECONÔMICO. REEXAME DE QUESTÃO INFRACONSTITUCIONAL.** À luz da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, as matas preservadas têm valor econômico que deve ser considerado na indenização relativa à desapropriação. Assim, não há que se falar em violação do princípio da justa indenização. Questão de âmbito infraconstitucional. JUROS COMPENSATÓRIOS. AJUIZAMENTO DE AÇÃO EM DATA ANTERIOR À



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[administracao@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:administracao@santanadavargem.mg.gov.br)

**VIGÊNCIA DA MEDIDA PROVISÓRIA 1.632-7, DE 12.12.1997. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL.** A demanda foi ajuizada em data anterior à da modificação implementada pela Medida Provisória 1.632-7, de 12.12.1997. Conclui-se, portanto, que a questão relativa à aplicabilidade da referida medida provisória tem natureza infraconstitucional. **TAXA DE JUROS COMPENSATÓRIOS. DOZE POR CENTO AO ANO. SÚMULA 618 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.** Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% ao ano. **Agravo regimental a que se nega provimento" (AI 295.072- AgR, Relator o Ministro Joaquim Barbosa, Segunda Turma, 20.11.2009).**

O artigo 2º, da Lei Municipal nº.805/2004, permaneceu intacto, preconizando o aludido dispositivo que:

**"Art. 2º. Fica ainda autorizada à utilização da área permanente de preservação para construção de avenida ao longo das margens do Ribeirão Santana e do Córrego do Chalé".**

Diante disso, entende-se que o imóvel de propriedade do senhor Magnum Gabriel Mota foi utilizado para ampliação da Avenida Prefeito Mario Pereira (antiga avenida Ribeirão Santana), estando assim justificado interesse público e afetado do direito dele proprietário.

Foi realizada a proposta ao senhor Magnum Gabriel Mota acerca da possibilidade de permuta de seu imóvel, com o bem imóvel de propriedade do Município, o qual aceitou a proposta.

O imóvel do Município de Santana da Vargem passível de ser permutado com o senhor Magnum Gabriel Mota é o:

**"01 (um) terreno lote nº.12, da quadra A, com a área de 160,00 metros quadrados, do Bairro São Luiz em Santana da Vargem, desta comarca, com a frente de 08,00 metros para a Rua Totonho Machado; confrontando pelo lado direito em 20,00 metros com o lote nº.11; pelo lado esquerdo em 20,00 metros com o lote nº.13 e aos fundos em 08,00 metros com a SAAG, de propriedade do Município de Santana da Vargem/MG, registrado no Cartório de Imóveis da Comarca de Três Pontas/MG, sob matrícula nº.23.421".**

Destaca-se que as avaliações apontaram que o valor de mercado dos bens imóveis objeto da permuta são de R\$ 45.800,00 (quarenta e cinco mil e oitocentos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[administracao@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:administracao@santanadavargem.mg.gov.br)

reais) – imóvel afetado – e R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) – imóvel do Município, tendo valor de mercado aproximado. Seguem anexos os laudos de avaliações de acordo com as normas da ABNT-14.653-2.

É importante destacar que a avaliação do imóvel de propriedade do senhor Magnum Gabriel Mota teve a sua metodologia analisada na eventual hipótese de uma indenização.

Seguem anexas certidões de inteiro teor, de ações reais e pessoais e de ônus dos imóveis a serem permutados.

Inclusos os laudos do setor do meio ambiente da Ambasp e do município de Santana da Vargem/MG, cópia da Lei Municipal nº.805, de 14 de abril de 2004.

Assim, solicito a Vossa Excelência, depois de recebido, que remeta o presente Projeto de Lei, para análise e votação dos demais membros desta Casa e que, ao final, seja aprovado em sua íntegra.

Atenciosamente.

JOSE ELIAS  
FIGUEIREDO:53  
851340663

Assinado de forma digital  
por JOSE ELIAS  
FIGUEIREDO:53  
Dados: 2024.07.02 12:37:24  
-0300

**Jose Elias Figueiredo  
PREFEITO MUNICIPAL**

Exma. Sra.

Maria Aparecida de Araújo Reis

DD. Presidente da Câmara Municipal

Santana da Vargem/MG.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[juridico@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:juridico@santanadavargem.mg.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº. 063, DE 02 DE JULHO DE 2024.

**“Autoriza a permuta de bem público municipal e dá outras providências”.**

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a permutar com o senhor Magnum Gabriel Mota, o imóvel consistente em:

“01 (um) terreno lote nº.12, da quadra A, com a área de 160,00 metros quadrados, do Bairro São Luiz em Santana da Vargem, desta comarca, com a frente de 08,00 metros para a Rua Totonho Machado; confrontando pelo lado direito em 20,00 metros com o lote nº.11; pelo lado esquerdo em 20,00 metros com o lote nº.13 e aos fundos em 08,00 metros com a SAAG, de propriedade do Município de Santana da Vargem/MG, registrado no Cartório de Imóveis da Comarca de Três Pontas/MG, sob matrícula nº.23.421”.

Parágrafo único. O imóvel descrito no art.1º, desta Lei, foi avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Art. 2º. A permuta será efetivada com o imóvel de propriedade do senhor Magnum Gabriel Mota consistente em:

“01 (um) lote de terreno nº. 03-B, com área de 236,08 metros quadrados, em Santana da Vargem/MG, desta Comarca, com a frente de 09,00 metros com a Rua Alcides Evangelista Araújo; confrontando pela lateral direita em 21,38 com o Lote nº 03-A; pela lateral esquerda em 22,10 metros com área pública e aos fundos em 05,00 metros com área pública, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Pontas/MG, sob a matrícula nº. 24.589”.

Parágrafo único. O imóvel descrito no art.2º, desta Lei, foi avaliado em R\$ 45.800,00 (quarenta e cinco mil e oitocentos reais).

Art. 3º. Fica dispensada a licitação, nos termos do art.86, alínea “b”, da Lei Orgânica do Município de Santana da Vargem/MG c/c o art. 76, inciso I, alínea “c”, da Lei nº. 14.133, de 1º de Abril de 2021.

Art. 4º. Após a sanção e promulgação desta Lei, o negócio jurídico deverá ser formalizado mediante a lavratura de escritura(s) pública(s), com posteriores registros nas matrículas dos imóveis.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

[juridico@santanadavargem.mg.gov.br](mailto:juridico@santanadavargem.mg.gov.br)

Parágrafo único. A escritura pública de permuta deverá ser lavrada com cláusula de renúncia, em caráter irrevogável e irretratável, de quaisquer reclamações e situações relacionadas a questões anteriores, presentes e futuras relacionadas ao imóvel a ser recebido e entregue pelo Município de Santana da Vargem/MG, independentemente do resultado de qualquer procedimento em curso e/ou ação judicial já ajuizada e/ou que venha a ser proposta no futuro, reconhecendo o senhor Magnum Gabriel Mota que não faz jus ao recebimento de qualquer restituição, indenização ou outros valores.

Art. 5º. Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura de permuta, do imóvel descrito no art.1º, desta Lei, bem assim, de seu registro junto à circunscrição imobiliária competente, averbações e demais atos necessários, serão de encargos do senhor Magnum Gabriel Mota.

Art. 6º. Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura de permuta, do imóvel descrito no art.2º, desta Lei, bem assim, de seu registro junto à circunscrição imobiliária competente, averbações e demais atos necessários, serão de encargos do Município de Santana da Vargem/MG, ficando dispensado o pagamento do imposto sobre transmissão “intervivos” de bens imóveis e de direitos e eles relativos – ITBI, nos termos do art. 57, inciso III, da Lei Municipal nº.770, de 16 de setembro de 2002.

Art. 7º. As despesas decorrentes da execução desta Lei ficarão por conta da dotação orçamentária nº.02.051.4.12..402.2010, elemento de despesa nº.3.3.90.39.00.00 (fonte: 1.500.000.0000.000), ficha nº.133 podendo ser suplementadas se necessário.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana da Vargem/MG, 02 de julho de 2024.

JOSE ELIAS  
FIGUEIREDO:  
53851340663  
**JOSE ELIAS FIGUEIREDO**  
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital  
por JOSE ELIAS  
FIGUEIREDO-53851340663  
Dados: 2024.07.02 12:35:06  
-03:00



## SECRETÁRIA DE OBRAS SETOR DE ENGENHARIA

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOTE EM ÁREA URBANA

**Para a Matrícula 24.589**

#### **1- Introdução**

Este documento descerra sobre a avaliação de lote urbano, na sequência do documento passaremos a descrevê-lo .E sua respectiva tendência de valor no mercado.

SEGUE:

#### **2- Solicitante**

Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem/MG. Memorando nº: 065/2024

#### **3 – Têm-se a Matrícula Imóvel**

M – 24.589 do CRI da Comarca de Três Pontas – MG.

**Obs: O referido imóvel fica integrado às margens do Ribeirão Santana. Que em condições de grande volume de precipitação pode ocorrer alagamento.**

#### **4 – Finalidades de avaliação deste imóvel**

Procede-se a estimativa de mercado deste imóvel com uma área retificada de 236,08 para 172,31 m<sup>2</sup>, pertencendo ao mesmo as seguintes dimensões e confrontações:

#### **4.1) Descrição do Imóvel**

Lote nº: 03-B, situado nesta cidade de Santana da Vargem/MG, desta Comarca de Três Pontas/MG, com área real de 172,31 m<sup>2</sup>, conforme desmembramento aprovado por esta Prefeitura em 23/11/2010 com as seguintes medidas e confrontações: pela frente em 9,00 m com a Rua Alcides Evangelista de Araújo, pelo lado direito em 21,38 m com o Lote nº: 03-A; pelo lado esquerdo em 22,10 m com a Área Pública e aos fundos em 5,00 m também com Área pública. Objeto da matrícula nº: R.01. M.24.589.



## **5 – Objetividade do Laudo com a sua respectiva avaliação**

Estimar o valor do bem supracitado, o qual se aproxima do valor de mercado, procedimento este sendo realizado em acordo com a norma NBR 14653-2 da ABNT. Tendo ainda a seguinte observação: Visando possível permuta a ser realizada entre o Município de Santana da Vargem-Mg, inscrita sob o C.N.P.J nº 18.245.183/0001-70 (Sendo o objeto de troca pelo imóvel inscrito sob a matrícula M.23.421 ,este de propriedade da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem-MG),e o particular ,Senhor Magnum Gabriel Mota, CPF nº068.110.926-29 e Carteira de identidade nº 14.092.139 SSP - MG, o qual é qualificado através dos documentos anexos. Carteira de Motorista.

## **6 – Pressuposições, observações ou notas e Fatores Limitantes:**

No presente momento de elaboração deste documento não há.

## **7 – Características do imóvel em avaliação em suas exterioridades**

O imóvel avaliado é de geometria irregular conforme descrição anterior e está assentado em um relevo regular, considerado topografia plana, solo médio.

## **8 – Método Empregado nesta Avaliação:**

O Método utilizado para avaliação deste bem é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**.O procedimento transcorrerá dentro da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.Ou seja o valor determinado decorrerá da comparação com informações de mercado que se vinculam com relação as peculiaridades determinantes para o valor unitário básico do imóvel, com nível de precisão dentro do normal.

Utilizando se ainda de informações de membros da Comissão de avaliação de imóveis da Cidade de Santana da Vargem.

## **9- Pesquisa de valores e análise:**

O período de apuração e pesquisa consta de:

Período da pesquisa: de 20/06/2024 à 04/06/2024.

Os valores foram pesquisados vinculados ao mercado.

No primeiro momento buscou-se o valor do metro quadrado da área dentro do perímetro do imóvel em avaliação.



Após analisarmos o mercado imobiliário local e as ofertas existentes em áreas próximas do citado lote avaliamos o imóvel descrito acima em R\$265,80 (Duzentos e sessenta e cinco reais, vírgula oitenta centavos) o metro quadrado de terreno, o que faz com que o montante avaliado seja de: R\$45.800,00 (Quarenta e cinco mil e oitocentos reais.).

#### 10 – Grau de Fundamentação e Precisão:

Conforme reza a norma NBR 14.653-2, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o grau de fundamentação e precisão é de Grau I.

#### 11 – Resumo da Avaliação e Data de Referência:

Seja a área do imóvel (retificado) : 172,31 m<sup>2</sup> x 265,80 .Valor de mercado por metro quadrado: obtém-se o valor:

Valor de Mercado=Área terreno x metro quadrado médio= Valor= 172,31 x 265,80= R\$ 45.800,00

**Temos como valor final desta avaliação: R\$ 45.800 (Quarenta cinco mil e oitocentos reais)**

**Data de Referência: 20 de Junho a 04 de Julho de 2024.**

#### 12 – Documento elaborado por:

Aroldo Benedito de Oliveira  
Aroldo Benedito de Oliveira

Engenheiro Civil, pertencente ao quadro Efetivo da Prefeitura de Santana da Vargem

Inscrito sob matrícula funcional 01550. Com inscrição no CREA-MG 100025/D e sob o CPF Nº 962.398.326-34. Membro da comissão de avaliação de Imóveis para a Cidade de Santana da Vargem-Mg.



### 13 – Sobre os documentos:

Segue:

Cópia xerográfica da matrícula imobiliária nº: 24.589, datada de 26/11/2010 do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Três Pontas – MG, que consta todos os dados do bem avaliado.

Identificação do proprietário (através de cópia a xerográfica) carteira de motorista.

A avaliação procedeu com o auxílio da comissão de avaliação de imóveis da Cidade de Santana da Vargem-Mg.

Sendo os atuais respectivos membros:

Rafael Spinelli de Oliveira

CPF N°: 105.980.846-30

Teresinha J. N. Scalioni

CPF N°: 009.939.106-61

### 14 – Local e data:

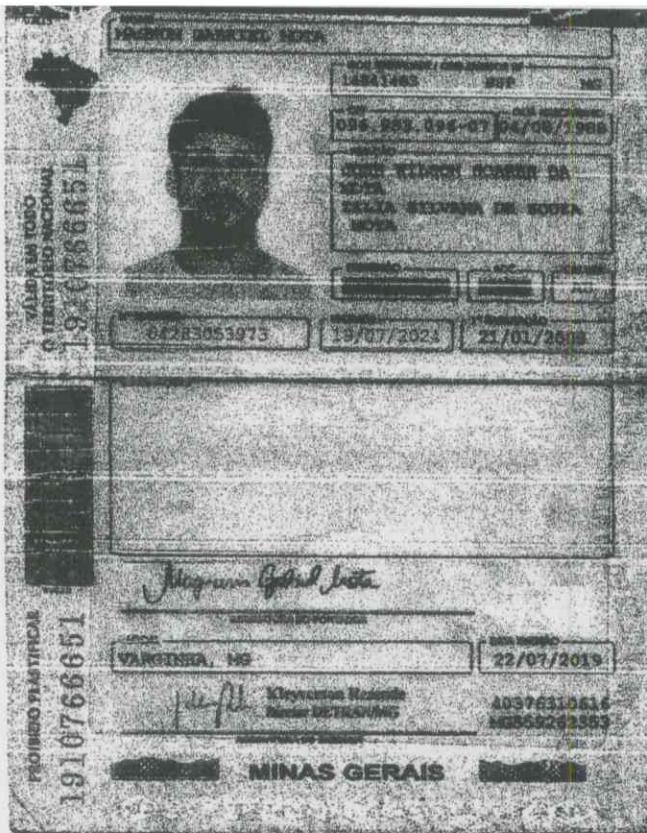
Santana da Vargem (MG), 24 de Junho de 2024.

### 15 – Assinaturas do Profissional Responsável

Aroldo Benedito de Oliveira

Engº Civil – CREA MG nº: 100025/D

Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis -Santana da Vargem-Mg





## CERTIDÃO



FICHAN.º 01

## Livro N. 2 - Registros Gerais

## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS - MG

Matrícula N.º 24.589

Data 26/11/2010

**IMÓVEL:** Um Lote de terreno nº 03-B, com a área de 236,08 metros quadrados, sito em Santana da Vargem/MG, desta Comarca, com a frente de 09,00 metros com a Rua Alcides Evangelista Araújo; confrontando pela lateral direita em 21,38 metros com o Lote nº 03-A; pela lateral esquerda em 22,10 metros com área pública e aos fundos em 05,00 metros com área pública.

**PROPRIETÁRIO:** MICHAEL SOUZA MOTA, brasileiro, casado, motorista, maior, portador da CI nº MG-14.092.139 SSP.MG e CPF nº 068.110.926-29, e seu cônjuge: KESIA CAROLINA RAFAEL MOTA, brasileira, casada, vendedora, maior, portadora da CI nº MG-16.404.724 SSP.MG e CPF nº 097.853.846-32, residentes e domiciliados na Rua Domingos Vieira de Lima, nº 201, Centro, em Santana da Vargem/MG;

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/M.22.117, Livro 02;

  
Thaynara Martins do Amaral  
- Escrivane Substituta -

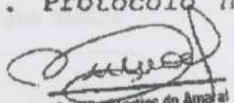
Av. 01/M.24.589 - 26/11/2010 - A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário datado de 26/10/2010, para o **DESMEMBRAMENTO** dos imóveis de sua propriedade, conforme lhe faculta o artigo 234, da Lei nº 6.015 de 31/12/73 e aprovação da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem/MG datada de 23/11/2010. Protocolo nº 79088 em 23 de Novembro de 2010. Dou fé.

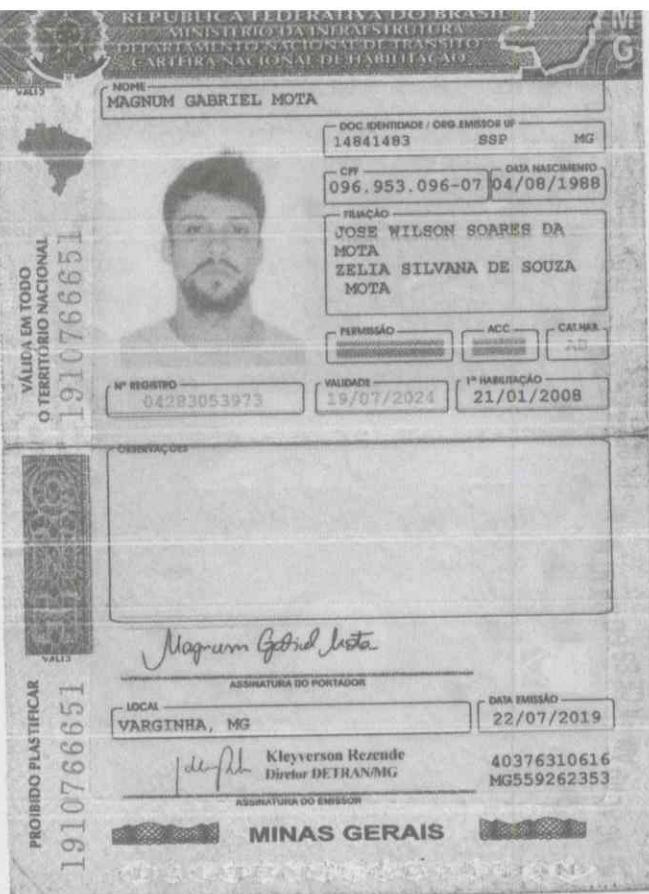
R.02/M.24.589 23/02/2011. COMPRA E VENDA. Transmitem   
MICHAEL SOUZA MOTA, brasileiro, casado, maior, motorista, CI MG-14.092.139 SSP.MG, CPF 068.110.926-29, e s/m KESIA

Continua no verso.

Continua no verso.

CAROLINA RAFAEL MOTA, brasileira, casada, maior, vendedora, CI MG-16.404.724 SSP.MG, CPF 097.853.846-32, residentes e domiciliados na Rua Domingos Vieira de Lima, 201, Centro, em Santana da Vargem-MG. ADQUIRENTE: **MAGNUM GABRIEL MOTA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, CI MG-14.841.483 SSP.MG, CPF 096.953.096-07, residente e domiciliado na Rua Totonho Machado, 51, Centro, em Três Pontas-MG. COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25 de janeiro de 2011, pelo Serviço Notarial de Santana da Vargem, livro nº 38, fls. 191. VALOR da compra e venda: R\$ 2.341,91 (dois mil e trezentos e quarenta e um reais e noventa e um centavos). Protocolo nº 80.419 em 22 de fevereiro de 2011. Dou fé.

  
Mônica Cristina de Amorim  
OFICIAL SUBSTITUTA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Pedido nº 112.112

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS - MG

Página 01

Praça Prefeito Francisco José de Brito, nºs 13/15- Centro - Tel.(35) 3265-1261

Carlos Vinícius Mascarenhas do Amaral

Oficial

Monique Martins do Amaral

Oficial Substituta

C E R T I D Ã O



FICHA N.º 01

**Livro N. 2 - Registros Gerais**

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS - MG**

Matrícula N.º 24.589

Data 26/11/2010

**IMÓVEL:** Um Lote de terreno nº 03-B, com a área de 236,08 metros quadrados, sítio em Santana da Vargem/MG, desta Comarca, com a frente de 09,00 metros com a Rua Alcides Evangelista Araújo; confrontando pela lateral direita em 21,38 metros com o Lote nº 03-A; pela lateral esquerda em 22,10 metros com área pública e aos fundos em 05,00 metros com área pública.

**PROPRIETÁRIO:** MICHAEL SOUZA MOTA, brasileiro, casado, motorista, maior, portador da CI nº MG-14.092.139 SSP.MG e CPF nº 068.110.926-29, e seu cônjuge: KESIA CAROLINA RAFAEL MOTA, brasileira, casada, vendedora, maior, portadora da CI nº MG-16.404.724 SSP.MG e CPF nº 097.853.846-32, residentes e domiciliados na Rua Domingos Vieira de Lima, nº 201, Centro, em Santana da Vargem/MG;

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/M.22.117, Livro 02;

Thaynara Martins do Amaral  
- Escrivente Substituta -

**Av. 01/M.24.589 - 26/11/2010** - A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário datado de 26/10/2010, para **DESMEMBRAMENTO** dos imóveis de sua propriedade, conforme lhe faculta o artigo 234, da Lei nº 6.015 de 31/12/73 e aprovação da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem/MG datada de 23/11/2010. Protocolo nº 79088 em 23 de Novembro de 2010. Dou fé.

Thaynara Martins do Amaral

**R.02/M.24.589 23/02/2011. COMPRA E VENDA.** Transmite   
**MICHAEL SOUZA MOTA**, brasileiro, casado, maior, motorista, CI MG-14.092.139 SSP.MG, CPF 068.110.926-29, e s/m **KESIA**

Continua no verso.

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS-MG  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico, 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 24589 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Três Pontas/MG, 27 de outubro de 2023.

— Carlos Vinícius Mascarenhas do Amaral - Oficial  
— Monique Martins do Amaral - Oficial Substituta

Emolumentos: R\$24,92; Recivil: R\$1,49; Taxa fiscalização: R\$9,33; ISSQN: R\$0,62; Total: R\$36,36

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE  
JUSTIÇA**

## Ofício de Registro de Imóveis de Três Pontas -MG

Selo Eletrônico nº HCU58096

Cód. Seg.: 2297.6740.7900.0208

### Quantidade de Atos Praticados: 1

Ato(s) praticado(s) por:

Monique Martins do Amaral- Oficial Substituta

Emol. R\$26,41 - TFJ R\$9,33 - Valor Final R\$36,36

Consulte a validade deste Selo no site

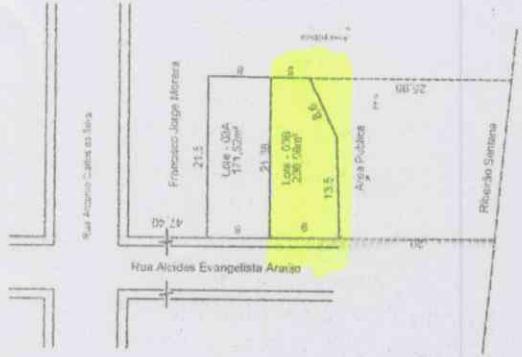
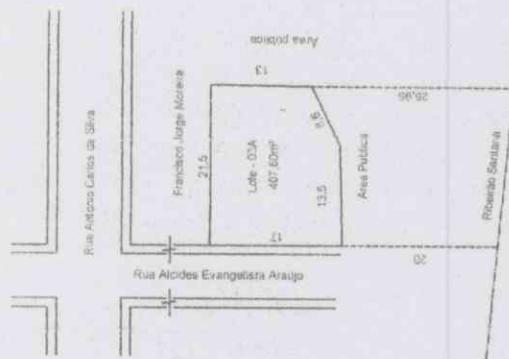
<https://selos.tjmg.jus.br>



Carlos Vinícius  
Mascarenhas do Amaral

## LOTE ATUAL

## DESMEMBRADO PROPOSTO



## DESMEMBRAMENTO DE ÁREA

LOTE 03A = 171,52m<sup>2</sup>  
LOTE 03B = 236,08m<sup>2</sup>  
ÁREA REAL DO LOTE 3B = 172,31m<sup>2</sup>



## SECRETÁRIA DE OBRAS SETOR DE ENGENHARIA

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOTE EM ÁREA URBANA

**Para a Matrícula 23.421**

#### 1- Introdução

Este documento descerra sobre a avaliação de lote urbano, na sequência do documento passaremos a descrevê-lo .E sua respectiva tendência de valor no mercado.

SEGUE:

#### 2- Solicitante

Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem/MG. Memorando nº: 065/2024

#### 3 – Têm-se a Matrícula Imóvel

M – 23.421 – livro 2 do CRI da Comarca de Três Pontas – MG.

#### 4 – Finalidades de avaliação deste imóvel

Procede-se a estimativa de mercado deste imóvel com uma área retificada de 160 m<sup>2</sup>, pertencendo ao mesmo as seguintes dimensões e confrontações:

#### 4.1) Descrição do Imóvel

Lote urbano com as seguintes medidas e confrontações: Lote nº: "12" da Quadra: "A" com área de 160,00 m<sup>2</sup>, situado em Santana da Vargem, desta Comarca de Três Pontas/MG no Bairro São Luiz, com a frente de 8,00 metros para a Rua Totonho Machado; pela lateral direita em 20,00 metros com o lote nº: 11; pela lateral esquerda em 20,00 metros com o lote nº: 13 e aos fundos em 8,00 metros com a SAAG (Sociedade de Armazenamento e Agricultura Ltda), matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Pontas sob o nº: 23.421, Livro 2.

#### 5 – Objetividade do Laudo com a sua respectiva avaliação

Estimar o valor do bem supracitado, o qual se aproxima do valor de mercado, procedimento este sendo realizado em acordo com a norma NBR 14653-2 da ABNT. Tendo ainda a seguinte observação: Visando possível permuta a ser realizada entre o Município de Santana da Vargem-Mg, inscrita sob o C.N.P.J nº 18.245.183/0001-70



e o particular, Senhor Magnum Gabriel Mota, CPF nº068.110.926-29 e Carteira de identidade nº 14.092.139 SSP - MG

, o qual é qualificado através dos documentos anexos. Carteira de Motorista.

#### **6 – Pressuposições, observações ou notas e Fatores Limitantes:**

No presente momento de elaboração deste documento não há.

#### **7 – Características do imóvel em avaliação em suas exterioridades**

O imóvel avaliado é retangular e está assentado em um relevo regular, topografia em declive, solo médio, murado nos fundos e na sua lateral direita, dentro do Loteamento São Luiz e de desmembramento aprovado pelo Município de Santana da Vargem em 08 de julho de 2009.

#### **8 – Método Empregado nesta Avaliação:**

O Método utilizado para avaliação deste bem é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**. O procedimento transcorrerá dentro da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Ou seja o valor determinado decorrerá da comparação com informações de mercado que se vinculam com relação as peculiaridades determinantes para o valor unitário básico do imóvel, com nível de precisão dentro do normal.

Utilizando-se ainda de informações de membros da Comissão de avaliação de imóveis da Cidade de Santana da Vargem.

#### **9- Pesquisa de valores e análise:**

O período de apuração e pesquisa consta de:

Período da pesquisa: de 20/06/2024 à 04/06/2024.

Os valores foram pesquisados vinculados ao mercado.

No primeiro momento buscou-se o valor do metro quadrado da área dentro do perímetro do imóvel em avaliação.

Após analisarmos o mercado imobiliário local e as ofertas existentes em áreas próximas do citado lote avaliamos o imóvel descrito acima em R\$375 (Trezentos e Setenta e cinco reais) o metro quadrado de terreno, o que faz com que o montante avaliado seja de: R\$ 60.000 (Sessenta mil reais).



#### **10 – Grau de Fundamentação e Precisão:**

Conforme reza a norma NBR 14.653-2, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o grau de fundamentação e precisão é de Grau I.

#### **11 – Resumo da Avaliação e Data de Referência:**

Seja a área do imóvel: 160 m<sup>2</sup> Valor médio por metro quadrado: R\$ 375 ,obtém-se o valor .

Valor = Área terreno x metro quadrado médio= Valor= 160x375= R\$ 60.000,00

**Temos como valor final desta avaliação: R\$ 60.000 (Sessenta mil reais)**

**Data de Referência: 20 de Junho a 04 de Julho de 2024.**

#### **12 – Documento elaborado por:**

Aroldo Benedito de Oliveira

Aroldo Benedito de Oliveira

Engenheiro Civil, pertencente ao quadro Efetivo da Prefeitura de Santana da Vargem Inscrito sob matrícula funcional 01550.

Com inscrição no CREA-MG 100025/D e sob o CPF Nº 962.398.326-34. Membro da comissão de avaliação de Imóveis para a Cidade de Santana da Vargem-Mg.



**13 – Imagem do imóvel em avaliação:**



**Imagens do local – Imóvel terreno matricula 23.431**



#### 14 – Sobre os documentos:

Segue:

Cópia xerográfica da matrícula imobiliária nº: 23.431, datada de 03/08/2009 do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Três Pontas – MG, que consta todos os dados do bem avaliado. A avaliação procedeu com o auxílio da comissão de avaliação de imóveis da Cidade de Santana da Vargem-Mg.

Sendo os atuais respectivos membros:

Rafael Spinelli de Oliveira

CPF N°: 105.980.846-30

Teresinha J. N. Scalioni

CPF N°: 009.939.106-61

#### 15 – Local e data:

Santana da Vargem (MG), 20 de Junho de 2024.

#### 16 – Assinaturas do Profissional Responsável

Aroldo Benedito de Oliveira

Engº Civil – CREA MG nº: 100025/D

Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis -Santana da Vargem-Mg



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS-MG  
Praça Prefeito Francisco José de Brito, nºs 13/15- Centro - Tel.(35) 3265-1261  
Carlos Vinicius Mascarenhas do Amaral  
Oficial  
Monique Martins do Amaral  
Oficial Substituta

23/07/2009  
Pedido n° 92.439

Página 01

## C E R T I D Ã O

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS-MG



FICHA N.º

### Livro N. 2 - Registros Gerais

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS - MG

Matrícula N.º 23421

Data 03 / 08 / 2009

IMÓVEL: Um terreno Lote nº 12, da Quadra A, com a área de 160,00 metros quadrados, do BAIRRO SÃO LUIZ em Santana da Vargem/MG, desta Comarca, com a frente de 08,00 metros para a RUA TOTONHO MACHADO; confrontando pelo lado direito em 20,00 metros com o Lote nº 11; pelo lado esquerdo em 20,00 metros com o Lote nº 13 e aos fundos em 08,00 metros com a SAAC.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTANA DA VARGEM, com sede Praça João Maciel Neiva, nº 15, Centro, em Santana da Vargem - MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.245.183/0001-70;

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 22.702, Livro 2;

AV.01.M.23.421 - 03/08/2009 - Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do Requerimento datado de 08/07/2009, aprovação da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem - MG, datada de 08/07/2009 e Artigo 235, parágrafo único da Lei 6.015/73. Protocolo nº 72.527. Dou fé.

Carlos Vinicius Mascarenhas do Amaral  
-OFICIAL-

Continua no verso.

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE TRÊS PONTAS-MG**  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, NEGATIVA DE ÓNUS E AÇÕES**

Certifico e dou fé, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, que a presente cópia é reprodução fidedigna da matrícula nº 23421 a que se refere. Certifico mais, não constar registro de citação do(s) proprietário(s) em ações reais e pessoais reipersecutórias, inerente ao imóvel objeto desta matrícula. Certifico ainda, que o imóvel está livre de ônus reais. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Três Pontas/MG, 17 de novembro de 2021.

Carlos Vinícius M ascarenhas do Amaral - Oficial  
Monique Martins do Amaral - Oficial Substituta

Emolumentos: R\$87,75 PECG: R\$5,27 Taxa fiscalização: R\$21,90 ISSQN: R\$2,19 Total: R\$117,11

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDEORIA-GERAL DE**  
**JUSTICA**

Ofício de Registro de Imóveis de Três Pontas -MG  
Selo Eletrônico nº FBR39235  
Cód. Seg.: 1964.6106.0935.6120  
Quantidade de Atos Praticados: 3  
Ato(s) praticado(s) por:  
Magda Tiso Vitor Vilela- Escrevente  
Emol. R\$93,02 - TFJ R\$21,90 - Valor Final  
R\$117,11  
Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>



**A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, MG20211117763998553.**

