



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

CAPA DO PROCESSO

NÚMERO DO PROCESSO

16401/2021

Data Protocolo: 16/08/21

ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DO PROCESSO

**Coord Apoio Administrativo - Procuradoria
Geral**

REQUERENTE

Código do Requerente: 111631

BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO

SOLICITAÇÃO DE PARECER

OBSERVAÇÃO

16/08/21



PREFEITURA DE MONTES CLAROS



Processo: 2021/ 016401

DADOS DO REQUERENTE

Requerente: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ: 11.000.558/0001-93

Endereço: Rua: João Vilela, 650 - **Bairro:** Morada do Sol - **CEP:** 39403-224

Cidade: MONTES CLAROS - MG.

Telefone: 32234987 - **E-mail:** brownempreendimentos@yahoo.com.br

DADOS DO PROCESSO

Endereço do Processo: Rua: Tiradentes, 663 - **Bairro:** Centro - **CEP:** 39400076

Cidade: Montes Claros - MG

REQUERIMENTO

Exmo. Sr.
PREFEITO MUNICIPAL
Montes Claros - MG

BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, abaixo assinado, vem mui respeitosamente requerer a V. Excia. se digne conceder-lhe, **SOLICITAÇÃO DE PARECER**

A Requerente se propõe a transferir para o Município de Montes Claros uma área de 7.327,10 m², área próxima ao Parque Guimarães Rosa, como pagamento/compensação pela diferença de medição em algumas ruas, no loteamento Augusta Mota Prolongamento, conforme plantas aferidas pelo Município, e por toda e qualquer diferença, seja por mediação, por invasão ou por utilização, dos três loteamentos Augusta Mota Prolongamento, Major Prates Prolongamento e Novo Inconfidentes.

Nestes Termos
Pede Deferimento
Montes Claros 16/08/21

O Requerente

Prefeitura Municipal de Montes Claros - MG

Despacho e Carimbo da Secretaria da Fazenda

PORTARIA

Recolheu taxa no valor de R\$ _____

autenticada sob n. _____ de ____/____/____

Protocolista



Prefeitura Municipal
de Montes Claros

Número do Processo: 2021/016401

Data do Protocolo: 16/08/21

Assunto: SOLICITAÇÃO DE PARECER

Requerente: 11.000.558/0001-93 - BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ACOMPANHE O PROCESSO PELO LINK ABAIXO:

<http://ww1.montesclaros.mg.gov.br:81/ConsultaProcesso>

Identificador do processo: **8855FFF**



PREFEITURA DE MONTES CLAROS



FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO

NÚMERO DO PROCESSO: 16401/2021

SOLICITAÇÃO DE PARECER

ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DO PROCESSO

Coord Apoio Administrativo - Procuradoria Geral

Data Protocolo: 16/08/21

A TOPOGRAFIA

Processo: 16401/2021

Requerente: Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA e Outros

Para vistoria in loco, anexando croqui e memoriais descritivos de todas as áreas objeto de permuta ora mencionadas no processo.

Montes Claros, 02 de Setembro de 2021

Melquíades R de Oliveira

Diretor de Estruturação e Regulação Territorial

A/C PROCURADORIA

PARA ANÁLISE E PARECER.

A REQUERENTE PROPÕE A

TRANSFERÊNCIA PARA O MUNICÍPIO

DE MONTES CLAROS UMA ÁREA DE

7.327,90 m², PRÓXIMO AO PARQUE

GUIMARÃES ROSA COMO FORMA

DE PAGAMENTO/COMPENSAÇÃO PELA

DIFERENÇA DE MEMBRES DE

ALGUMA'S RUA, NO LOTAMENTO

AVISTA NOTA PROLONGAMENTO

CONFORME PLANTAS ANEXADAS

PELO MUNICÍPIO. CONFORME REQUE-

RIMENTO FEITO A MUNICIPALIDADE.

EM TEMPO:

VERIFICAR O PROCESSO 16.391/21

PARA ANÁLISE CASO SEMELHANTE?

Melquíades R de Oliveira
Diretor de Estruturação e
Regulação Territorial

07.10.21

Melquíades R de Oliveira
Diretor de Estruturação e
Regulação Territorial

02.09.21

A/C melquíades,

- TRATA-SE DE PROCESSO DE PERMUTA DE PARCELOS DE RUA DO AVISTA NOTA PROLONGAMENTO

C/ ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO REQUERENTE, SENDO CROQUI E MEMORIAL NOS FOLIOS 19 a 22.

Não teve como dar aceite de uma vez pois seria como mencionado no último parágrafo da solicitação do requerente (folha).

Eduardo Gonçalves de Almeida
Encarregado de Setor
PMMC

06/10/21

Vanderlino J. Silva
Secretário de Infraestrutura
e Planejamento Urbano

13/12/2021

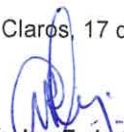
Vanderlino J. Silva
Secretário de Infraestrutura
e Planejamento Urbano

Processo: 16401/2021

Requerente: Brown Empreendimentos

Segue processo para análise do parecer do engenheiro Reinaldo.

Montes Claros, 17 de Dezembro de 2021


Melquiades F. de Oliveira

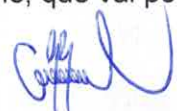
Diretor de Estruturação e Regulação Territorial

Termo de Juntada e Remessa dos Autos

Aos 17 dias do mês de dezembro do ano de 2021, às 17h43, com a juntada aos autos deste Processo n.º 16.401/2021, do seguinte documento: Memorando n.º DERT/215/2021; o qual passa a constituir os presentes autos.

Com efeito, tendo em vista que a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano manifestou-se, no seguinte sentido: (i) a infraestrutura remanescente a ser executada é de ordem de 10%, o que equivale a 13,2 lotes; (ii) que a divergência de área pública implantada é de 471,85m²; (iii) que conforme laudo de avaliação imobiliária, constante das fls. 09/18 dos presentes autos, o valor do m² é de R\$ 661,11 (seiscentos e sessenta e um reais e onze centavos); (iv) que o valor da área pública não implantada e o valor da infraestrutura a ser executado perfazem o montante de R\$ 373.535,33 (trezentos e setenta e três mil, quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos); e (v) que ainda remanescem 62 (sessenta e dois) lotes caucionados; **faço a remessa do presente processo à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, A/C do servidor Fábio de Jesus Ferraz para adoção das providências pertinentes,** relacionadas a aferição da extensão da garantia, levando-se em consideração o requerimento da interessada.

Com este fim e para constar, eu, Gabriel Sousa e Silva Soares, lavrei o presente termo, que vai por mim assinado.


Gabriel Sousa e Silva Soares
Diretor de Resolução Administrativa
ou Extrajudicial de Conflitos da
Procuradoria-Geral

em anexo,

Por fazer apropriação
da infra-estrutura conforme
solicitação do processo.

no 0
15/12/2021

A/C REINALDO

FINEZA MANIFESTAR QUANTO
AO VALOR DA INFRAESTRUTURA
DOS LOTES CAUCIONADO RESTANTES.
CONTINUE SOLICITAÇÃO DA PROCURADORIA.

Melquiades F. de Oliveira
Diretor de Estruturação e
Regulação Territorial

15.12.21

EM TEMPO

FINEZA MANIFESTAR APENAS
NO LORACIMENTO AUGUSTA MOTA



15.12.21

A/C Diretor Melquiades

Como já informado no Termo de Compromisso de Cancelamento Parcial de Caução datado de 05/10/2021, item 1.6, na qual foi avaliado que 90% da infraestrutura está executada. Considerando que para os 10% restantes, que representam aproximadamente 14 Lotes

Te
ar
Vo
av
Vol
Ta
per
nada
nada
Pren
do m



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

Folha de Informação e Despacho

Processo Nº:

a proporção de lotes em
relação à média ou fator
de equivalência (fe) qual.
Seja R\$ 661,11.

21/12/21

Fábio de Jesus Ferraz
Coordenador de Apoio Administrativo
Procuradoria Geral - Matr. 0288-771

Anexo memorando da Procuradoria
nº 319/2021/GAB/PROGE.

NAA

27/12/21

A/C CENTRAL DE PROCESSOS

Processo: 16401/2021

Requerente: Brown Empreendimentos

Encaminhamos processo para arquivamento.

Gentileza deixar o mesmo disponível para consultas
rápidas que se fizerem necessárias, visto que o
Parecer definido pelo mesmo auxiliará na análise
dos processos em andamentos e dos processos
futuros.

Montes Claros, 24 de Janeiro de 2021

Melquíades F. de Oliveira

Diretor de Estruturação e Regulação Territorial

A/C MELQUIADES

Processo: 16401/2021

Requerente: Brown Empreendimentos

Trata-se de processo de solicitação de permuta de áreas entre a
requerente e o Município, visto que, foi constatado
divergências nas medidas de algumas ruas do loteamento
Augusta Mota Prolongamento – totalizando uma área
471,85m² – que deverá ser compensada pela empresa.

Considerando que foi solicitado pela Brown
Empreendimentos, em 05 de Agosto 2021, o pagamento
mediante transferência de um terreno de 7.327,10m²,
localizado próximo ao Parque Guimarães Rosa, pela área de
471,85 m² e por qualquer diferença (medição, invasão,
utilização e execução de asfalto) identificadas nos três
loteamentos da interessada: Augusta Mota; Major Prates
Prolongamento e Novo Inconfidentes (Página 03 e 04);

Considerando que 90% da infraestrutura do loteamento
Augusta Mota está executada e que estão caucionados 62
lotes;

Considerando que em 15 de Dezembro foi anexado pela
empresa uma nova solicitação para que a análise e resolução
do imbrólio gerado pela divergência supracitada não ofereça

Anexado o Memorando 65/157/22
(página 67).

NAA

16/03/22

A/C Secretário

Segue relatório técnico em anexo.

06/04/22

Isabella Cristina Cordeiro da Silva
Engenheira Civil
CREA 152.210/2021

A/C PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Considerando o Relatório Técnico elaborado com base nas solicitações apresentadas nos Processos Administrativos nº. 16497/2020, 16391/2021 e 16401/2021, encaminho o presente para verificação da necessidade de realização de nova avaliação dos imóveis em questão, tendo em vista os seguintes aspectos a seu respeito:

- 1) Os imóveis indicados para permutas são classificados como área não edificante e Área de Preservação Permanente – APP;
- 2) Seja pelas dimensões ou pela localização, as áreas indicadas não apresentam potencial construtivo ou possibilidade de utilização para instalação de edificações, sendo inadequadas para seu aproveitamento;
- 3) Por outro lado, as áreas em questão apresentam potencial ecológico a ser considerado, tendo em vista ainda que a proposta apresentada pela interessada é para permuta com Área Verde integrante dos Loteamentos Major Prates Prolongamento e Novo Inconfidentes.

Essas características dos imóveis indicados para permuta, em especial a que se refere ao seu potencial ecológico, podem demandar a realização de novo Laudo que leve em consideração estes aspectos na sua avaliação.

Na mesma oportunidade, solicito que seja apreciado também o questionamento levantado no relatório técnico a respeito da possibilidade de realização da referida permuta com áreas não edificantes e de APP, uma vez que não é possível a sua contabilização e destinação como áreas públicas quando da aprovação de loteamentos, conforme Lei Municipal nº 4887/2016.

Montes Claros, 29 de abril de 2022.



Vanderlino J. da Silveira

Secretário Municipal de Infra. e Planejamento Urbano

AO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS



- A BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, vem,
- por meio da presente, expor e ao final requerer o que se segue:

No loteamento Augusta Mota Prolongamento, de propriedade da Requerente, após vários croquis e memoriais, aprovados e autorizados pelo Município, inclusive no ano de 2021, foi apontado que existiria uma diferença de medição em algumas ruas, de alguns centímetros na medição, e que, somada toda a área envolvendo referidas ruas, haveria uma diferença a ser compensada pela empresa equivalente a 471,85 M², conforme plantas em anexo já aferidas pelo Município.

Primeiramente, chama a atenção o fato de que a referida diferença somente foi apontada depois de aprovado o loteamento e vendidos vários lotes, com aprovação do próprio Município, o que demonstra a total ausência de má fé da empresa, bem como, a diferença apontada é ínfima de poucos centímetros e que nas outras medições feitas pelo Município não apareceu, portanto, provavelmente, se deu pela mudança de equipamentos ou algum parâmetro de medição, o que não pode invalidar todo o trabalho já feito, até porque referida área não representa nem 0,2% do loteamento.

Não se pode esquecer, que, como já dito, no caso houve a mais absoluta boa fé da empresa, que submeteu, por diversas vezes o croqui ao Município, e teve a área aprovada, bem como, a impossibilidade de se refazer o arruamento, já que diversos lotes já foram vendidos e sobre os mesmos feitas construções em conformidade com as autorizações concedidas pelo Município.

Não obstante a tais fatos, a empresa no intuito de por fim a qualquer discussão, vem apresentar uma proposta nos seguintes termos:

A área da diferença apontada seria de 471,85 M².

Há que se ressaltar que, como já dito, a Requerente é integrante de grupo econômico proprietário de três loteamentos a saber Augusta Mota Prolongamento, Novo Inconfidentes e Major Prates Prolongamento.

Uma vez que os ditos loteamentos também foram aprovados valendo-se da sistemática e equipamentos anteriormente utilizados pelo Município, apesar de não existir nenhuma confirmação, PODE ocorrer da existência de diferenças, como as apontadas no loteamento Augusta Mota Prolongamento.

4



Por fim, quando do apontamento da mencionada diferença de áreas, também foi apontada a ausência de execução do asfalto da dita diferença, ou seja, 471,85 M².

A presente tem o intuito de por fim a qualquer controvérsia alusiva à todas as diferenças e apontamentos dos loteamentos em questão.

A Requerente é proprietária de uma área de 7.327,10 M², de área próxima ao Parque Guimarães Rosa, totalmente preservada pelo Grupo Econômico da Requerente e seus antecessores, que foram os únicos que efetivamente tiveram a iniciativa de preservação ambiental daquela região, tão devastada por invasões e grilagem de terras públicas, registrada junto ao 2º RGI de Montes Claros, matrícula 75481.

Assim, a Requerente se propõe a transferir para o Município de Montes Claros toda a área de 7.327,10 M², já citada, como pagamento/compensação por toda e qualquer diferença seja por medição, invasão, utilização ou a qualquer outro título, inclusive execução de asfalto, dos três loteamentos Augusta Mota Prolongamento, Major Prates Prolongamento e Novo Inconfidentes, dando o Município como aceitos os referidos Loteamentos, não podendo mais se recusar a aprovar qualquer retificação de área sob o argumento de invasão de área pública, seja ela qual for e em que lugar seja, dentro dos loteamentos.

Pede deferimento.

Montes Claros, 05 de agosto de 2021.

Lara Santiago
BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

21 Outubro

**OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS**

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICADO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, o Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas, sob a Matrícula nº 75481 de 21/08/2017, verifiquei constar nesta data, às 08:56:22 horas, o seguinte:

75481 - 21/08/2017 - Protocolo: 147674 - 07/07/2017

IMÓVEL - Terreno com área de 8.531,05m², situado no PARQUE GUIMARÃES ROSA, antiga Fazenda Vargem Grande, zona urbana de Montes Claros-MG, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-38A, de coordenadas N 8.147.978,893m e E 618.337,231m; deste segue confrontando pelo RIO VIEIRA, na sua margem direita com sentido à jusante, com o BAIRRO JARDIM LIBERDADE, com azimute de 341°54'57" por uma distância de 53,54m até o vértice V-39, de coordenadas N 8.148.029,786m e E 618.320,612m; deste segue, com azimute de 19°34'37" por uma distância de 29,55m até o vértice V-40, de coordenadas N 8.148.057,632m e E 618.330,515m; deste segue, com azimute de 25°16'40" por uma distância de 51,81m até o vértice V-41, de coordenadas N 8.148.104,479m e E 618.352,638m; deste segue, com azimute de 15°51'41" por uma distância de 19,73m até o vértice V-42, de coordenadas N 8.148.123,459m e E 618.358,030m; deste segue, com azimute de 15°51'41" por uma distância de 1,65m até o vértice V-43, de coordenadas N 8.148.125,048m e E 618.358,482m; deste segue, com azimute de 340°29'01" por uma distância de 51,52m até o vértice V-44, de coordenadas N 8.148.173,608m e E 618.341,271m; deste segue, com azimute de 341°17'41" por uma distância de 18,17m até o vértice V-45, de coordenadas N 8.148.190,820m e E 618.335,443m; deste segue, com azimute de 22°46'05" por uma distância de 21,20m até o vértice V-46, de coordenadas N 8.148.210,372m e E 618.343,649m; deste segue confrontando com TERRENO DE POSSE DO SR. ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO - CPF Nº 178.731.506-15, com azimute de 83°46'36" por uma distância de 40,01m até o vértice V-47, de coordenadas N 8.148.214,710m e E 618.383,427m; deste segue confrontando com o CONDOMÍNIO PARQUE SAINT MICHEL (LOTEAMENTO AUGUSTA MOTA PROLONGAMENTO), DE PROPRIEDADE DA EMPRESA ÊXITO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. - CNPJ Nº. 21.794.573/0001-04, REGISTRADO NO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS, SOB REGISTRO Nº 01 DA MATRÍCULA Nº. 45.885, FOLHA: 063, LIVRO: 2-DC - SIST. DE FICHAS, com azimute de 202°46'05" por uma distância de 27,35m até o vértice V-48, de coordenadas N 8.148.189,493m e E 618.372,844m; deste segue, com azimute de 161°17'41" por uma distância de 4,67m até o vértice V-49, de coordenadas N 8.148.185,067m e E 618.374,342m; deste segue, com azimute de 160°29'01" por uma distância de 62,43m até o vértice V-50, de coordenadas N 8.148.126,220m e E 618.395,200m; deste segue, com azimute de 195°51'41" por uma distância de 12,81m até o vértice V-51, de coordenadas N 8.148.113,893m e E 618.391,698m; deste segue, com azimute de 195°51'41" por uma distância de 22,61m até o vértice V-52, de coordenadas N 8.148.092,141m e E 618.385,517m; deste segue, com azimute de 205°16'40" por uma distância de 52,95m até o vértice V-53, de coordenadas N 8.148.044,263m e E 618.362,908m; deste segue, com azimute de 199°34'44" por uma distância de 15,88m até o vértice V-54, de coordenadas N 8.148.029,305m e E 618.357,588m; deste segue, com azimute de 161°54'55" por uma distância de 41,60m até o vértice V-54A, de coordenadas N 8.147.989,757m e E 618.370,502m; deste segue

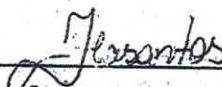
confrontando com a ÁREA DESTINADA COMO ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO AUGUSTA MOTA PROLONGAMENTO (2a ETAPA), com azimute 251°54'57" por uma distância de 35,00m até o vértice V-38A, ponto inicial da descrição deste perímetro. **PROPRIETÁRIA:** BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 11.000.558/0001-93, NIRE 3120852890-9, com sede na Rua Tiradentes, nº 663, sala 01, Bairro Centro, Montes Claros-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 69.650, Livro 2-RG Sistema de Fichas: R-1 de 24/05/2016 e AV-5 de 21/08/2017, deste Cartório. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 147.674. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 18,39. Recome: R\$ 1,10. TFI: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

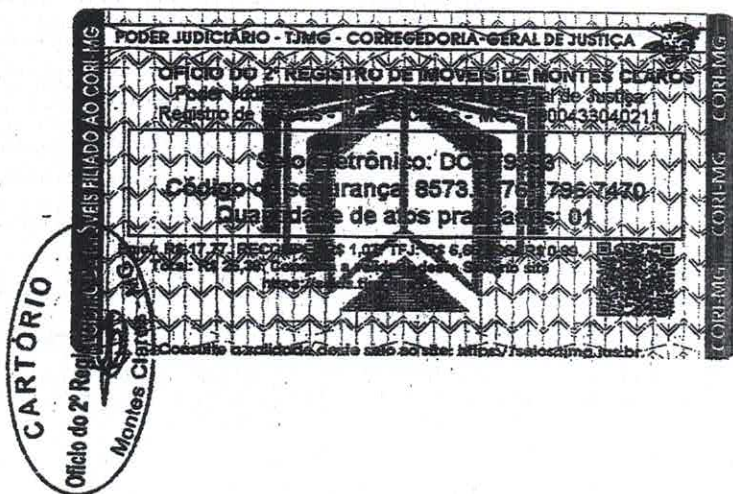
AV-1-75481 - 21/08/2017 - Protocolo: 147674 - 07/07/2017

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO - Pelo requerimento datado de 27/07/2017; e, Certidão expedida pelo Município de Montes Claros-MG, em 23/06/2017, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário nº 1987357 e inscrição imobiliária nº. 01.16.105.0800.000. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 147.674. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, 08 de outubro de 2019.

A presente certidão é válida por 30 (trinta) DIAS a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.


Jéssica Caroline Silva Santos
Escrevente Autorizada





POSSE DE
ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO
CPF Nº 178.731.506-15

Poligonal presente na matrícula
75481 - "Terreno com área de
8.531,05m², situado no PARQUE
GUIMARÃES ROSA".

Limite da Área de Preservação
permanente se consideramos os
pontos 38A ao 46, como sendo a
calha do leito regular, como versa
o artigo 4º da Lei nº 12.651 de 25
de maio de 2012.

Muro do condomínio Parque Saint
Michel

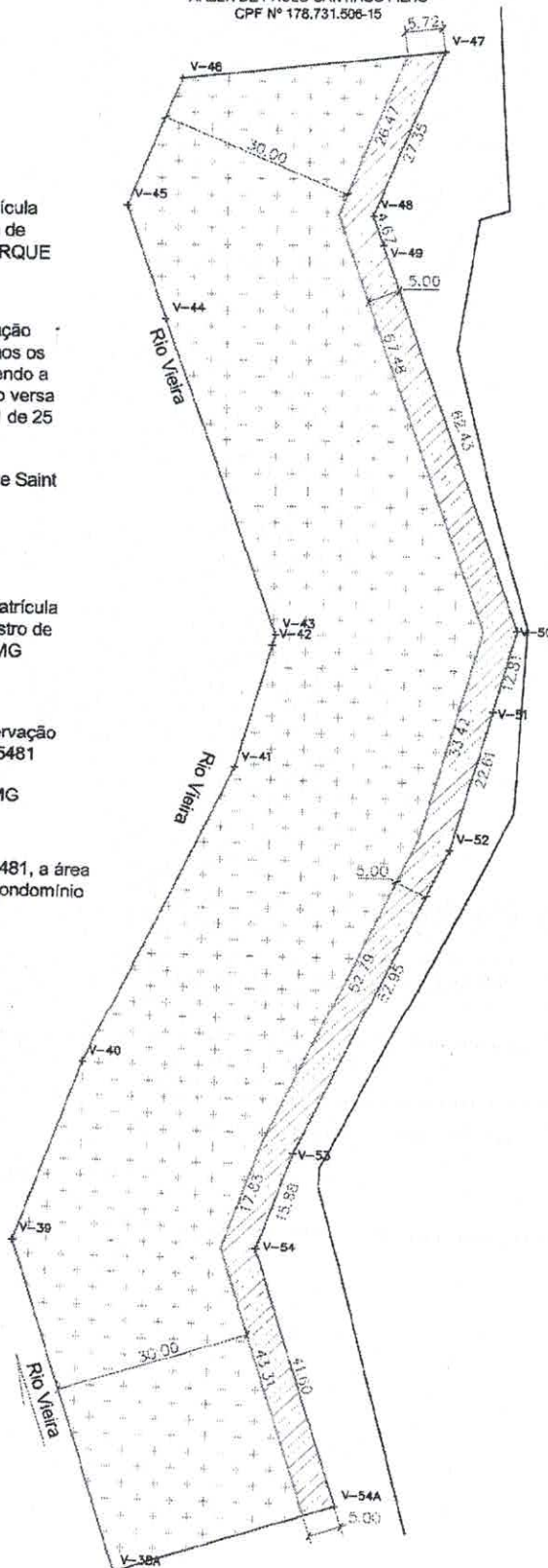


1.203,95m² - Área útil da matrícula
75481 do Ofício do 2º Registro de
Imóveis de Montes Claros MG



7.327,10m² - Área de Preservação
Permanente da matrícula 75481
do Ofício do 2º Registro de
Imóveis de Montes Claros MG

Observação: conforme descritivo da matrícula 75481, a área
existente entre os pontos 47 ao 54A e muro do condomínio
Parque Saint Michel, pertencem ao condomínio.



ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - 47.503,09 m²
* 31,7 % DA A.A.P. SERÁ DESTINADA COMO ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO AUGUSTA MOTA
PROLONGAMENTO (1ª ETAPA) - ÁREA= 15.041,20 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

PREFEITO: Humberto Guimarães Souto
VICE: Guilherme Augusto Guimarães Oliveira

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO URBANO
Vanderlino José da Silva

ADMINISTRAÇÃO
2021-2024

Contém: Levantamento Topográfico de área da matrícula 75481 do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros MG, com demonstrativo de Área de
Preservação Permanente e área utilizável.

Proprietária: Brom Empreendimentos Imobiliários LTDA CNPJ: 11.000.558/0001-93

RT: Eduardo Gonçalves de Almeida
RQE: 051030676-1

ESCALA: 1:750
DATA: Junho 2021

Montes Claros, 01 de Setembro de 2021

Vanderlino José da Silveira

Secretário Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Assunto: Encaminha Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, lavrado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

Memo: 647/2021/GAB/NAA/SEPLAG

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste, encaminhar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, lavrado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, em relação ao teor dos documentos acostados aos autos de número 16.401/2021, cujo o requerente é Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Sendo só para o momento, remetemos elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,


CELESTE LEITE FROES
Secretária Municipal de Planejamento e Gestão



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

PORTARIA Nº 14 DE 31 DE JULHO DE 2018

MEMBROS:

Domingos Osane Alves Mota

Leidyane Cândida Ventura Silva

Fábio de Jesus Ferraz

Arley Lízias da Rocha

José Eustáquio Sebastião do Amaral

1 – INTRODUÇÃO:



1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM e regulamentam sua forma de elaboração.

1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:

Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis, acompanha matérias veiculadas pela imprensa, grupo de corretores nas redes sociais, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário, dados coletados in-loco e informações do cadastro de Imobiliárias da cidade.

Na vistoria dos imóveis foram levantadas suas principais particularidades de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados, um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, a documentação disponível, principalmente fotografias, mapas e a visita in-loco são de fundamental importância.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer Técnico Mercadológico é fazer o levantamento dos valores dos imóveis constante do processo administrativo nº 16.401/2021 e conforme abaixo descritos, de propriedade da **EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.000.558/0001-93 sediada na Rua Tiradentes nº 663, nesta cidade de Montes Claros/MG, representada pelo seu sócio-administrador Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 178.731.506-15 e imóveis de propriedade do **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874/0001-35 sediado na Av. Cula Mangabeira, nº 211 – Centro Montes Claros/MG neste ato representado pelo Sr. Humberto

Guimarães Souto, brasileiro, prefeito em exercício, viúvo, portador da carteira de identidade nº 30.34-1, expedida pelo TCU, inscrito no CPF sob o nº 065.892.356-00, residente e domiciliado à Rua São Pedro, nº 765, Bairro Vila Brasília, Montes Claros/MG, sendo utilizado método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 14 de 31 de julho de 2018.

3 – FINALIDADE:

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos de imóveis, com a finalidade de permuta entre as partes, avaliando-os dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e outros negócios imobiliários.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEL DO IMÓVEL -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade da empresa **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** já devidamente qualificadas no item “2” do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, situado no interior do parque Guimarães Rosa nesta cidade de Montes Claros, caracterizada da seguinte forma: 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) situada no Bairro Augusta Mota – prolongamento, sendo parte da área maior medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481 conforme abaixo descrito.

Tendo em vista parecer acostado no processo administrativo nº 25.456/2020 relativo a aprovação de croqui, após perícia realizada, em todo o loteamento, pela Secretaria de Infra Estrutura e Planejamento Urbano, constatou-se uma invasão de área pública que totaliza aproximadamente 471,85m² (quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) no loteamento Augusta Mota – prolongamento.

Diante do exposto a empresa acima mencionada, vêm através do presente ofertar sob a forma de contraprestação pela ocupação da área, objeto do processo nº 25.456/2020 medindo 471,85m² de propriedade do Município, bem como de eventuais áreas do Município, se houver, nos

loteamentos Major Prates – prolongamento e Novo Inconfidentes, por uma área medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) caracterizadas como Área Verde integrante da área maior medindo 8.531,05m², objeto da matrícula nº 75481 do 2º RIMC.

Foi realizada vistoria in loco e a Comissão de Avaliação constatou-se que trata de área de terreno caracterizada pela Lei nº 4.198 de 23 de dezembro de 2009 como SE-1 ou seja, Setor Especial de nível 1, com superfície alagada e com características brejosa e caracterizada também como área “non aedificandi”





ibape SP
Qualidade em peritos e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 FILIAL NO RIO DE JANEIRO (INDEPENDÊNCIA NACIONAL)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, aterramentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impõe ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável a que é atingido ou alagado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

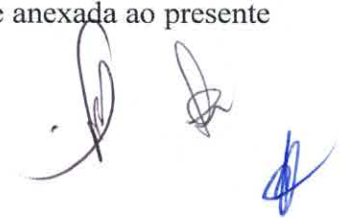
Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsoleto.

99

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno em questão estão baseadas na matrícula fornecida pela solicitante e encontra-se anexada ao presente Parecer Técnico Mercadológico.



PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação e pesquisas no dia 05 de agosto de 2020 o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de Imobiliárias idôneas para consubstanciar o fator de equivalência (Fe)

09.1.2.2. VALOR DO TERRENO PARA ÁREA COM RESTRIÇÕES (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE):

Planilha de Tratamento de Fatores:

FATORES	ÁREA DE APP
Fator Topografia	0,40
Superfície	1,00
Situação/Localização	0,00
Rede de Abastecimento de Água	1,00
Rede de Fornecimento de Energia	1,00
Rede de Drenagem Pluvial	1,00
Rede Telefônica	1,00
Índice de Aproveitamento	0,00
Taxa de Ocupação	0,00
Total dos Pesos = (soma dos fatores/quantidade)	0,60

Para mensuração dos fatores obtidos, estes foram devidamente baseados na NBR 14653-2 e dado o aspecto de restrições relativas aos terrenos mencionados, utilizou-se o método involutivo.

Após o cálculo de fatores do imóvel conforme expressado acima e de acordo com a recomendação da Norma NBR 14.653-2/2011 o valor ajustado será:

$$V_{ajustado} = (V_{av} / m^2) \times \text{Área (APP)} - \text{Fator(caract.)}$$

$$V_{aj} = 646,11 \times 7.327,10 - 80\%$$

$$V_{aj} = 4.734.112,58 - 80\%$$

$$V_{aj} = 946.822,51$$

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA
MÉTODO INVOLUTIVO
ÁREA MEDINDO 7.327,10m²





Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$/m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,0	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Pesquisa realizada em 05 de agosto de 2020			
Na área em questão não foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			
Por tratar-se de terreno em APP com características alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 80% conforme tabela em anexo fonte IBAPE SP			

Por tratar-se de um imóvel localizado em APP – Área de Preservação Permanente, contendo característica “non aedificandi” e integrante do SE – 1 Setor Especial, não foi considerado o potencial comercial já aplicado nas amostragens. Ressalta-se que para a base de cálculo da área e dado o aspecto de área alagada, brejosa, sujeita a inundação houve depreciação em 80% tendo em vista seu aspecto.

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$946.822,51** (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 7.327,10m² (Sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis negociados pelo mercado imobiliário local e região.

Montes Claros – MG, 26 de agosto de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Domingos Osane Alves da Mota _____

Leidyane Cândida Ventura Silva _____

Fábio de Jesus Ferraz _____

Arley Lízias da Rocha _____

José Eustáquio Sebastião do Amaral _____

4.2 – IMÓVEL 02 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS



O imóvel objeto do presente Parecer, situado no Bairro Augusta Mota – Prolongamento consiste em uma área de terreno constante do processo administrativo nº 25.456/2020 relativo a aprovação de croqui em que após perícia realizada em todo o loteamento pela Secretaria de Infra Estrutura e Planejamento Urbano, constatou-se uma invasão de área pública que totaliza aproximadamente 471,85m² (quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) no loteamento Augusta Mota – prolongamento

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno em questão estão baseadas na matrícula fornecida pela solicitante, e encontra-se anexada ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação pesquisa no dia 05 de agosto de 2020, o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de imóveis naquela localidade.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 471,85M²

FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUGUSTA MOTA

MÉTODO EVOLUTIVO

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m ²	700,00	Jair Amintas
210.000,00	360,00m ²	583,33	MGF Imóveis
-----	-----	700,00	Brown Emp. Imob
Média: R\$54.884.251,10 / 3 = R\$18.294.750,36		661,11	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$311.944,75** (trezentos e onze mil. novecentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), considerando uma área total medindo 471,85m² (três mil, setecentos e sessenta e cinco metros e sessenta e seis décimos quadrados). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis negociados pelo mercado imobiliário local e região.

Montes Claros – MG, 05 de agosto de 2020.



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Domingos Osane Alves da Mota _____

Leidyane Cândida Ventura Silva _____

Fábio de Jesus Ferraz _____

Arley Lízias da Rocha _____

José Eustáquio Sebastião do Amaral _____

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho em relação as áreas de terreno de propriedade do Município de Montes Claros utilizou-se o **Método Evolutivo**, nos termos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **Método Evolutivo** consiste naquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB).FC$, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Os valores das benfeitorias e/ou edificações, não foram considerados tendo em vista não existir no imóvel objeto do presente parecer técnico de avaliação mercadológica.

7 – VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Os valores finais foram extraídos da média dos preços coletados das Imobiliárias de nossa cidade, levando em conta o potencial comercial de cada imóvel.



IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.1

Vajustado = (Vav/ m²) X área (APP) – Fator(caract.)

Vaj = 646,11 x 7.327,10 – 80%

Vaj = 4.734.112,58 – 80%

Vaj = 946.822,51

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.2

VI = (VT + VB).FC,

(471,85+0,00).661,11

311.944,75

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD Descrito no item 4.1 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica		IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICIPIO DE MONTES CLAROS Descrito no item 4.2 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
VALOR TOTAL	R\$946.822,51	VALOR TOTAL	R\$311.944,75

Montes Claros – MG, 12 de novembro de 2020.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Domingos Osane Alves da Mota

Leidyane Cândida Ventura Silva

Fábio de Jesus Ferraz

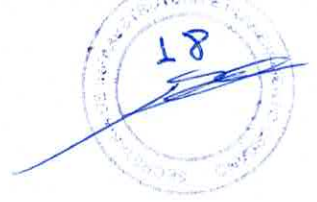
Arley Lízias da Rocha

José Eustáquio Sebastião do Amaral

8 – FINALIZAÇÃO

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas numeradas e rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis instituída pela Portaria nº 14 de 31 de julho de 2018.

09 – FONTES DE PESQUISA



Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

MGF – Imóveis

Transmissão Imobiliária – ITBI

Brown Empreendimentos Imobiliários

Master Imobiliária

Jair Amintas negócios imobiliários

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'S' or 'B' with a loop.

A small, handwritten signature in blue ink, consisting of a few strokes.

MEMORIAL DESCRITIVO



Imóvel: Áreas de Via Pública do Loteamento Augusta Mota Prolongamento
Proprietário: Município de Montes Claros MG
Município: Montes Claros /MG

Área da Rua Carmínio de Abreu, que limita as Quadras 05, 06 e Rua A: Pela frente limita com a Rua 06 (seis) na extensão de 0,26m; pelo fundo limita com a Avenida 01 (antiga Rua B), na extensão de 0,26m; pela lateral esquerda limita com o remanescente da Rua Carmínio de Abreu, na extensão de 217,34m; pela lateral direita limita com os lotes da quadra 05 com confrontações para a Rua Camínio de Abreu, Rua A e os lotes da quadra 06 com confrontações para a Rua Carmínio de Abreu, na extensão de 217,34m. Perfazendo uma área de 56,51m².

Área da Rua Carmínio de Abreu, que limita a Quadra 04: Pela frente limita com a Rua 06 (seis) na extensão de 0,26m; pelo fundo limita com a Avenida 01 (antiga Rua B), na extensão de 0,26m; pela lateral direita limita com o remanescente da Rua Carmínio de Abreu, na extensão de 312,20m; pela lateral esquerda limita com os lotes da quadra 04 com confrontações para a Rua Camínio de Abreu, na extensão de 312,20m. Perfazendo uma área de 81,17m².

Área da Rua Rivadávio Lucas Mendes, que limita a Quadra 04: Pela frente limita com a Rua 06 (seis) na extensão de 0,24m; pelo fundo limita com a Avenida 01 (antiga Rua B), na extensão de 0,24m; pela lateral esquerda limita com o remanescente da Rua Rivadávio Lucas Mendes, na extensão de 280,40m; pela lateral direita limita com os lotes da quadra 04 com confrontações para a Rua Rivadávio Lucas Mendes na extensão de 280,40m. Perfazendo uma área de 67,30m².

Área da Rua Rivadávio Lucas Mendes, que limita a Quadra 03: Pela frente limita com a Rua 06 (seis) na extensão de 0,24m; pelo fundo limita com a Avenida 01 (antiga Rua B), na extensão de 0,24m; pela lateral direita limita com o remanescente da Rua Rivadávio Lucas Mendes, na extensão de 272,60m; pela lateral esquerda limita com os lotes da quadra 03 com confrontações para a Rua Rivadávio Lucas Mendes, na extensão de 272,60m. Perfazendo uma área de 65,42m².

Área da Francisco Coutinho, que limita a Quadra 03: Pela frente limita com a Rua 06 (seis) na extensão de 0,24m; pelo fundo limita com a Avenida 01 (antiga Rua B), na extensão de 0,24m; pela lateral esquerda limita com o remanescente da Rua Francisco Coutinho, na extensão de 241,38m; pela lateral direita limita com os lotes da quadra 03 com confrontações para a Rua Francisco Coutinho na extensão de 241,38m. Perfazendo uma área de 57,93m².

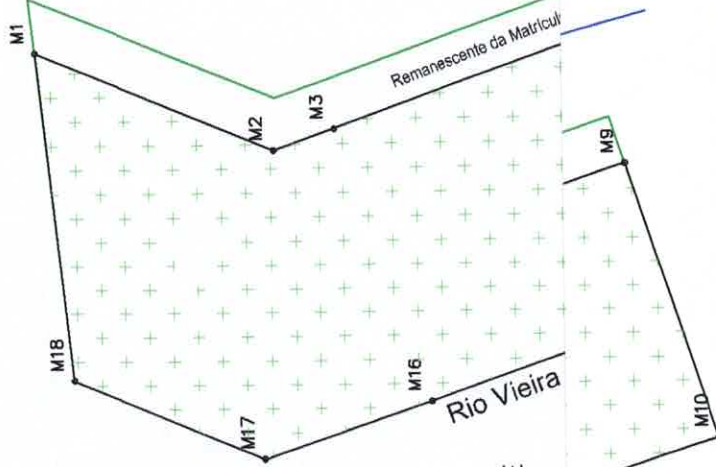
Área da Rua 06 (seis) que limita com as Quadras 01, 03, 04, 05 e Rua Carmínio de Abreu, Rua Rivadávio Lucas Mendes e Rua Francisco Coutinho: Pela frente limita com a Doutor Henrique Chaves, na extensão de 0,26m; pelo fundo limita com a Rua Sebastião Santos, na extensão de 0,26m; pela lateral esquerda limita com os lotes das quadras 05, 04, 03, 01, com confrontações para a Rua 06 (seis), e Rua Carmínio de Abreu, Rua Rivadávio Lucas Mendes e Rua Francisco Coutinho, na extensão de 276,00m; pela lateral direita limita com o remanescente da Rua 06 (seis), na extensão de 276,00m. Perfazendo uma área de 71,76m.

Área da Rua 06 (seis) que limita com a Quadra A1 e terreno da Êxito Construções e Incorporações Ltda: Pela frente Limita com a Doutor Henrique Chaves, na extensão de 0,26m; pelo fundo limita com a Rua Sebastião Santos, na extensão de 0,26m; pela lateral direita limita com os lotes da Quadra A1, com confrontações para a Rua 06 (seis) e terreno da Êxito Construções e Incorporações Ltda, na extensão de 276,00m; pela lateral esquerda limita com o remanescente da Rua 06 (seis), na extensão de 276,00m. Perfazendo uma área de 71,76m.


Eduardo Gonçalves de Almeida
CFT: 05103067641

Eduardo Gonçalves de Almeida
Encarregado de Setor
PM/MC

POSSE DE
ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO
CPF Nº 178.731.506-15



Poligonal presente na matrícula
75481 - "Terreno com área de
8.531,05m², situado no PARQUE
GUIMARÃES ROSA".

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - 47.503,09 m²
* 31,7 % DA A.A.P. SERÁ DESTINADA COMO ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO AUGUSTA MOTA
PROLONGAMENTO (1ª ETAPA) - ÁREA= 15.041,20 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

PREFEITO: Humberto Guimarães Souto

VICE : Guilherme Augusto Guimarães Oliveira

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO URBANO

Vanderlino José de Silva

ADMINISTRAÇÃO
2021-2024

Contém: Levantamento Topográfico de área da matrícula 75481 do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros MG, com demonstrativo de Área de Preservação Permanente e área utilizável.

Proprietário: Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA CNPJ: 11.000.558/0001-93

Área APP: 7.327,10m²

RT. Eduardo Gonçalves de Almeida
RNP: 05103067641

ESCALA
1: 750

DATA
Outubro 2021

Eduardo Gonçalves de Almeida
Encarregado de Setor
PWI/MG

MEMORIAL DESCRITIVO



Imóvel: Parte de Terreno Situado no Parque Guimarães Rosa, antiga Fazenda Vargem Grande. Parte dessa com característica de Área de Preservação Permanente (APP)

Comarca: Montes Claros

Município: Montes Claros /MG

Área (m²): 7.327,10 m²

Matrícula de Origem: 75481

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M1**, de coordenadas **N 8.148.214,090m** e **E 618.377,745m**, situado no loteamento Augusta Mota Prolongamento; deste, segue confrontando com o remanescente da matrícula 75481, com os seguintes azimutes e distâncias: **202°46'04"** e **26,47 m** até o vértice **M2**, de coordenadas **N 8.148.189,683m** e **E 618.367,501m**; **161°17'38"** e **6,60m** até o vértice **M3**, de coordenadas **N 8.148.183,430m** e **E 618.369,618m**; **160°29'03"** e **60,88m** até o vértice **M4**, de coordenadas **N 8.148.126,047m** e **E 618.389,956m**; **195°52'43"** e **11,22m** até o vértice **M5**, de coordenadas **N 8.148.115,251m** e **E 618.386,885m**; **195°51'33"** e **22,19m** até o vértice **M6**, de coordenadas **N 8.148.093,903m** e **E 618.380,821m**; **205°16'43"** e **52,79m** até o vértice **M7**, de coordenadas **N 8.148.046,172m** e **E 618.358,280m**; **199°34'38"** e **17,83m** até o vértice **M8**, de coordenadas **N 8.148.029,373m** e **E 618.352,306m**; **161°55'00"** e **43,31m** até o vértice **M9**, de coordenadas **N 8.147.988,205m** e **E 618.365,748m**; deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente destinada com Área Verde no azimuth **251°55'00"** e distância de **30,00m** até o vértice **M10**, de coordenadas **N 8.147.978,893m** e **E 618.337,230m**; deste segue confrontando com o Rio Vieira com os seguintes azimutes e distâncias: **341°55'00"** e **53,54m** até o vértice **M11**, de coordenadas **N 8.148.029,786m** e **E 618.320,612m**; **19°34'38"** e **29,55m** até o vértice **M12**, de coordenadas **N 8.148.057,632m** e **E 618.330,515m**; **25°16'43"** e **51,81m** até o vértice **M13**, de coordenadas **N 8.148.104,479m** e **E 618.352,638m**; **15°51'33"** e **19,73m** até o vértice **M14**, de coordenadas **N 8.148.123,459m** e **E 618.358,030m**; **15°52'43"** e **1,65m** até o vértice **M15**, de coordenadas **N 8.148.125,048m** e **E 618.358,482m**; **340°29'03"** e **51,52m** até o vértice **M16**, de coordenadas **N 8.148.173,608m** e **E 618.341,271m**; **341°17'38"** e **18,17m** até o vértice **M17**, de coordenadas **N 8.148.190,820m** e **E 618.335,443m**; **22°46'04"** e **21,20m** até o vértice **M18**, de coordenadas **N 8.148.210,372m** e **E 618.343,649m**; deste segue confrontando com o terreno de Posse de Arlen de Paulo Santiago com o azimuth **83°46'34"** e distância de **34,30m** até o vértice **M1**, de coordenadas **N 8.148.214,090m** e **E 618.377,745m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr.**, tendo como **Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **UTM**.


Eduardo Gonçalves de Almeida
CFT: 05103067641

Eduardo Gonçalves de Almeida
Encarregado de Setor
PM/MC

23
Gerald

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

PROCESSO ADMINISTRATIVO 16401/2021

**BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
11.000.558/0001-93, com sede à Rua Tiradentes, nº 663, sala 01, Centro,
Montes Claros/MG, por sua representante legal, vem, expor e ao final
requerer o que se segue:

A Requerente é proprietária do Loteamento Augusta Mota
Prolongamento, nesta cidade de Montes Claros.

Para aprovação do referido loteamento, em cumprimento à
legislação vigente, foram caucionados diversos lotes, conforme se vê no
processo administrativo 22.498/2008.

Posteriormente, nos autos do processo administrativo
18155/2021 foi feito o termo de cancelamento parcial de caução prestada
sob a forma de hipoteca, cópia em anexo, onde se constatou que atualmente
90% (noventa por cento) da infraestrutura já se encontra pronta, razão pela
qual foi cancelada, parcialmente, a caução existente, mas foi mantida a
caução sobre 62 (sessenta e dois lotes).

Ocorre que, após a realização de várias medições e
aprovações feitas pelo próprio Município, foi informada a possível
existência de diferença de áreas de alguns centímetros em poucos lotes, que
somadas, seriam de aproximadamente 471,85 M², o poderia caracterizar a
invasão de uma área pública.

Em razão desta informação, todos os procedimentos
alusivos à aprovação de projetos do loteamento, encontram-se paralisados,
causando enormes prejuízos para a Requerente.

2

RECEBEMOS
15 12 21
PROCURADORIA GERAL

24
Carmel

É fato que a Requerente, como sempre fez, buscou o Município para a solução amigável da questão, inclusive com a proposta de permuta de áreas, o que se encontra em análise pelo Município.

Porém, como já dito, todos os procedimentos envolvendo o loteamento encontram-se paralisados em razão do mencionado fato.

Lado outro, como também já dito anteriormente, existem 62 (sessenta e dois) lotes caucionados junto à Municipalidade exatamente para a garantia da execução correta do loteamento, ou seja, caso seja constatada a invasão de alguma área e não ocorra a solução amigável, o Município encontra-se protegido em razão dos referidos lotes.

Assim, é a presente para solicitar que, enquanto a questão sobre a possível invasão de áreas encontra-se em análise pelo Município, que os projetos administrativos, em especial, mas não somente, de retificação de áreas (croquis) voltem a ter a sua regular tramitação, e que este motivo, possível invasão de área, não seja óbice para sua aprovação, sendo que a Requerente concorda com a manutenção da caução dos lotes permaneça até a solução da questão.

Pede deferimento.

Montes Claros, 15 de dezembro de 2021.

Para Santiago
BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Av. Cula Mangabeira, nº. 211 – Centro
Telefone: (38) 3229 3000 – Montes Claros/MG



**TERMO DE CANCELAMENTO PARCIAL DE CAUÇÃO
PRESTADA SOB A FORMA DE HIPOTECA**

Referência: Processo Administrativo nº 18155/2021
Assunto: Descaucionamento Parcial
Requerente: Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**TERMO DE CANCELAMENTO PARCIAL DE CAUÇÃO PRESTADA SOB A
FORMA DE HIPOTECA** que entre si celebram, de um lado, **como proprietária, BROWN
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, Empresa Privada, inscrita no CNPJ sob o nº
11.000.558/0001-93, com sede na Rua Tiradentes, nº 663 – sala 01, Bairro Centro, Montes Claros/
MG, neste ato representada por **RITA MARIA MOTA SANTIAGO**, brasileira, divorciada,
advogada, inscrita na OAB/MG 38.586, inscrita engenheira, solteira, portadora do RG nº MG
14.517.848, inscrita no CPF sob o nº 530.928.646-20, com endereço profissional na avenida
Cula Mangabeira, nº 107, Centro, Montes Claros/MG., doravante denominado **PROPRIETÁRIO** e
de outro lado, o **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS**, pessoa jurídica de direito público interno,
inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874.0001-35, com sede na Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes
Claros – MG, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Infraestrutura e Planejamento
Urbano, sr. **VANDERLINO JOSÉ DA SILVEIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CREA –
MG-32449/S, portador da CI RG M-997.805, SSP/MG, inscrito no CPF nº 266.310.326-87,
residente e domiciliado na Rua Aimorés, nº 443A, bairro Cândida Câmara, Montes Claros/MG,
CEP 39401-038, por delegação e competência, nos termos do Decreto Municipal nº 3.470/2017,
doravante denominado apenas **MUNICÍPIO ou ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL**, nos seguintes
termos:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1 – Foi aprovado através do Processo Administrativo nº 22.498/2008 o Parcelamento Urbano denominado “Loteamento Augusta Mota - Prolongamento”.
- 1.2 – Houve a assinatura do Termo de Compromisso em que a Loteadora se comprometeu a efetuar todo o serviço de infraestrutura e benfeitorias no local deixando, para tanto, um total de 132 (cento e trinta e dois) lotes como garantia do efetivo e integral cumprimento das obrigações de sua responsabilidade.
- 1.3 – Foi realizado Termo de Liberação Parcial de Caução, em 13/02/2012, com a liberação de 14 (quatorze) lotes, em função da execução parcial das obras de infraestrutura acordadas na cláusula segunda do Termo de Compromisso firmado em 12/12/2008.
- 1.4 – A proprietária apresentou, através de Ofício, pedido referente a Liberação da Caução





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Av. Cula Mangabeira, nº. 211 – Centro
Telefone: (38) 3229 3000 – Montes Claros/MG



Nº	Quadra	Lote	Matrícula	Registro	LIVRO
1	10	01	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
2	10	02	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
3	10	03	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
4	10	04	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
5	10	05	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
6	10	06	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
7	10	07	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
8	10	08	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
9	10	09	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
10	10	10	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
11	10	11	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
12	10	12	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
13	10	13	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
14	10	14	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
15	10	15	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
16	10	16	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
17	10	17	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
18	10	18	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
19	10	19	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
20	10	20	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
21	10	21	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
22	10	22	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
23	10	23	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
24	10	24	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
25	10	25	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
26	10	26	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
27	10	27	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral
28	10	28	-	R-01	Livro 2 – Registro Geral



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
PROCURADORIA-GERAL

28
General

Montes Claros, 15 de dezembro de 2021.

Excelentíssimo Senhor Vanderlino José da Siveira
Secretário Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Memorando nº 315/2021/GAB/PROGE

Assunto: Solicitação (Faz)

Referência: Solicitação nº 16401/2021

Excelentíssimo Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, considerando a solicitação realizada pela requerente Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos autos do processo administrativo de nº 16401/2021, encaminho-lhe a solicitação do pedido, para que esta secretaria que promova o levantamento do valor da infraestrutura não executada no loteamento, bem como dos lotes caucionados ainda existentes.

Considerando a informação da solicitação, indicando possível excesso de restrição administrativa, passível de causar dano considerável a requerente, solicito a costumeira atenção desta secretaria para atendimento da demanda em prazo razoável.

Sendo o que nos apresenta para o momento, renovando os votos de estima e distinta consideração, aguardamos resposta de Vossa Excelência e permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Otávio Batista Rocha Machado

Procurador-Geral do Município de Montes Claros/MG
OAB/MG n.º 89.839

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS - MG

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA - ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO

Data do orçamento
17/12/2021

Proponente:
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Empreendimento:
PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA EM PMF ÁREA APROXIMADA = 471,85M²

Endereço:

Gestor/Secretaria
SECRETARIA DE
INFRAESTRUTURA E PLAN.
URBANO

Data-Base (mês de referência)
SINAPI NOV/2021 e SETOP
JUL/2021 - REGIÃO NORTE

PERÍMETRO URBANO DE MONTES CLAROS - MG

BDI Adotado Município: 22,92%

Composição do BDI sugerida			Intervalos admissíveis sem justificativa		Composição de BDI - Adotada Município		BDI = $\frac{(1+AC+G+S+R) \times (1+DF) \times (1+L)}{1-T}$ -1			
Seguro + Garantia			De	0,32% até 0,74%	Seguro + Garantia:		0,56%		Observação: i) Composição do BDI, intervalos admissíveis e Fórmula de cálculo nos termos do Acórdão 2622/2013 do TCU.	
Risco (R)			De	0,50% até 0,97%	Risco:		0,40%			
Despesas financeiras (DF)			De	1,02% até 1,21%	Despesas financeiras:		1,11%			
Administração Central (AC)			De	3,80% até 4,67%	Administração central:		4,01%			
Lucro (L)			De	6,64% até 8,69%	Lucro:		8,69%			
Tributos (T)			De	4,65% até 5,15%	Tributos:		6,15%			
ITEM	CÓDIGO	FONTE	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UN	QUANT.	VALORES ORÇAMENTO (R\$)				
						CUSTO (R\$/ BDI)		PREÇO (R\$/ BDI)		
						UNITÁRIO	TOTAL ITEM	UNITÁRIO	TOTAL ITEM	
1.0 PAVIMENTAÇÃO										
1.1	101114	SINAPI	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3). AF_07/202 ABERTURA DE CAIXA	M3	94,37	3,44	324,63	4,23	399,19	
	100974	SINAPI	CARGA, MANOBRA E DESCARGA DE SOLOS E MATERIAIS GRANULARES EM CAMINHÃO BASCULANTE 10 M³ - CARGA COM PÁ CARREGADEIRA (CAÇAMBA DE 1,7 A 2,8 M³ / 128 HP) E DESCARGA LIVRE (UNIDADE: M3). AF_07/2020(BOTA-FORA)	M3	113,24	6,90	781,36	8,48	960,28	
1.3	95875	SINAPI	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM. AF_07/2020	M3 X KM	1132,40	1,92	2.174,21	2,36	2.672,46	
1.4	101126	SINAPI	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA E DESCARGA EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (170HP/LÂMINA: 5,20M3). AF_07/2020(EMPRESTIMO)	M3	105,69	10,43	1.102,35	12,82	1.354,95	
1.5	95875	SINAPI	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM. AF_07/2020	M3 X KM	1056,90	1,92	2.029,25	2,36	2.494,28	
1.6	96365	SINAPI	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE ATERRO COM SOLO PREDOMINANTEMENTE ARGILOSO - EXCLUSIVE ESCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE E SOLO. AF_09/2017 ESP=20CM	M3	94,37	8,53	804,98	10,49	989,94	
1.7	96396	SINAPI	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE AF_11/2019 ESP=15CM	M3	70,78	151,96	10.755,73	186,79	13.221,00	
1.8	RO-51228	SETOP	IMPRIMAÇÃO(EXECUÇÃO E FORNECIMENTO DO MATERIAL BETUMINOSO, EXCLUSIVE TRANSPORTE DO MATERIAL BETUMINOSO)	M2	471,85	8,15	3.845,58	10,02	4.727,94	
1.9	95878	SINAPI	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: TXKM). AF_07/2020 (CM-30)	TON X KM	5,66	1,29	7,30	1,59	9,00	
1.10	96402	SINAPI	PINTURA DE LIGAÇÃO COM EMULSAO RR-1C	M2	471,85	2,51	1.184,34	3,09	1.458,02	
1.11	95878	SINAPI	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: TXKM). AF_07/2020 (PINTURA DE LIGAÇÃO)	TON X KM	2,36	1,29	3,04	1,59	3,75	
	100624	SINAPI	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE PRÉ-MISTURADO A FRIO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE AF_11/2019 ESP=4CM	M3	21,14	908,33	19.202,10	1.116,52	23.603,23	
1.13	100986	SINAPI	CARGA DE MISTURA ASFÁLTICA EM CAMINHÃO BASCULANTE 10 M³ (UNIDADE: M3). AF_07/2020	M3	211,40	6,96	1.471,34	8,56	1.809,58	
1.14	95875	SINAPI	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 10 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: TXKM). AF_07/2020 (PINTURA DE LIGAÇÃO)	M3 X KM	2114,00	1,92	4.058,88	2,36	4.989,04	
								SUB TOTAL :	58.692,66	
TOTAL DA OBRA SEM ADMINISTRAÇÃO LOCAL:								R\$ 58.692,66		

NOTA:

- Orçamento estimativo discriminativo com os quantitativos retirados do ofício intitulado " PROCESSO ADMINISTRATIVO 16401/2021 COM DATA 15/12/2021, com área total = 471,85m²
- Foram consideradas todas as etapas do asfalto, inclusive no que se refere ao levantamento de terraplanagem sendo que os mesmos foram estimado de acordo com a área solicitada ..
- Os custos foram fixados conforme tabela oficial do SINAPI (não desonerado) o BDI conforme instruções do Acórdão 2622/2013 TCU
- As distâncias médias de transporte deverão ser atestadas com croquis de localização com quilometragem medidas para cada trecho da obra

Valéria Aguiar Ramos
VALÉRIA AGUIAR RAMOS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA MG 71977/D

Valéria Aguiar Ramos
3ª Civil CREA-MG 71 977/D

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLAN. URBANO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Diretoria de Estruturação e Regulação Territorial

30
Geral

De: Vanderlino José da Silveira
Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Memo: DERT/215/2021

Para: Otávio Batista Rocha Machado
Procurador Geral do Município

Data: 17/12/2021

Assunto: Encaminha processo 16401/2021 em nome da Brown Empreendimentos Imobiliários

Prezado Procurador,

Com os nossos cordiais cumprimentos, em atenção a solicitação de Vossa Senhoria, realizada através do Memorando 315/2021/GAB/PROGE, datado de 15 de dezembro de 2021, anexado ao processo supracitado, vimos por meio deste apresentar as seguintes informações:

A infraestrutura a ser executada constante no Termo de Compromisso é da ordem de 10%, e isso equivale a $0,10 \times 132 \text{ lotes} = 13,2 \text{ lotes}$, conforme relatório de vistoria.

Considerando o relatório de vistoria apresentado pelo Engenheiro Civil Reinaldo Ângelo Carvalho Martins;

Considerando a área pública implantada, a menor, conforme o levantamento topográfico e apropriação, folhas 03 e 04; folhas 19 e 20 (do referido processo) na quantidade de 471,85 m²;

Considerando a área de infraestrutura – pavimentação asfáltica – deixada de ser executada conforme o item 02 anterior – 471,85 m²;

Considerando o valor do m² do terreno, conforme avaliação imobiliária (folha 09 a 18) – R\$ 651,11;

b

Teremos:

- a) O valor do terreno referente a área pública não implantada:

$$471,85 \text{ m}^2 \times 661,11 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 311.944,75;$$

- b) Valor da infraestrutura deixada de ser executada em face da área pública não implantada, conforme planinha de cálculo da Secretaria de Infraestrutura:

$$471,85 \text{ m}^2 \times 130,53 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 61.590,58;$$

- c) Total do terreno e infraestrutura existente pertinente:

$$\text{R\$ } 311.944,75 + \text{R\$ } 61.590,58 = \text{R\$ } 373.535,33$$

Ainda existem caucionados 62 lotes.

Sem mais para o momento, elevamos nossos protestos de estima e consideração e agradecemos pela atenção a nós dispensada.

Atenciosamente,


Melquíades Ferreira de Oliveira

Diretor de Estruturação e Regulação Territorial


Vanderlino J. Silva

Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros –

Portaria 37 de 11 de novembro de 2021



PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE
BENS IMÓVEIS

PORTARIA Nº 14 DE 31 DE JULHO DE 2018

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
Leidyane Cândida Ventura Silva
Débora Almeida Durães
Alfredo Dias da Silva Neto
Eder Rainan Oliveira Sá

1 – INTRODUÇÃO:



1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM e regulamentam sua forma de elaboração.

1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:

Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis, acompanha matérias veiculadas pela imprensa, grupo de corretores nas redes sociais, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário, dados coletados in-loco e informações do cadastro de Imobiliárias da cidade.

Na vistoria dos imóveis foram levantadas suas principais particularidades de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados, um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, a documentação disponível, principalmente fotografias, mapas e a visita in-loco são de fundamental importância.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer Técnico Mercadológico é fazer o levantamento dos valores dos imóveis constante do processo administrativo nº 16.401/2021 e conforme abaixo descritos, de propriedade da **EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.000.558/0001-93 sediada na Rua Tiradentes nº 663, nesta cidade de Montes Claros/MG, representada pelo seu sócio-administrador Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 178.731.506-15 e imóveis de propriedade do **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874/0001-35 sediada na Av. Cula Mangabeira, nº 211 – Centro Montes Claros/MG neste ato representado pelo Sr. Humberto

Guimarães Souto, brasileiro, prefeito em exercício, viúvo, portador da carteira de identidade nº 34, expedida pelo TCU, inscrito no CPF sob o nº 065.892.356-00, residente e domiciliado à Rua São Pedro, nº 765, Bairro Vila Brasília, Montes Claros/MG, sendo utilizado método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.

3 – FINALIDADE:

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos de imóveis, com a finalidade de permuta entre as partes, avaliando-os dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e outros negócios imobiliários.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEL DO IMÓVEL - PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

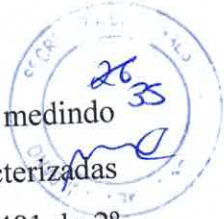
O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade da empresa **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** já devidamente qualificadas no item “2” do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, situado no interior do parque Guimarães Rosa nesta cidade de Montes Claros, caracterizada da seguinte forma: 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) situada no Bairro Augusta Mota – prolongamento, sendo parte da área maior medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481 conforme abaixo descrito.

Tendo em vista parecer acostado no processo administrativo nº 25.456/2020 relativo a aprovação de croqui, após perícia realizada, em todo o loteamento, pela Secretaria de Infra Estrutura e Planejamento Urbano, constatou-se uma invasão de área pública que totaliza aproximadamente 471,85m² (quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) no loteamento Augusta Mota – prolongamento.

Diante do exposto a empresa acima mencionada, vêm através do presente ofertar sob a forma de contraprestação pela ocupação da área, objeto do processo nº 25.456/2020 medindo 471,85m² de propriedade do Município, bem como de eventuais áreas do Município, se houver, nos

loteamentos Major Prates – prolongamento e Novo Inconfidentes, por uma área medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) caracterizadas como Área Verde integrante da área maior medindo 8.531,05m², objeto da matrícula nº 75481 do 2º RIMC.

Foi realizada vistoria in loco e a Comissão de Avaliação constatou-se que trata de área de terreno caracterizada pela Lei nº 4.198 de 23 de dezembro de 2009 como SE-1 ou seja, Setor Especial de nível 1, com superfície alagada e com características brejosa e caracterizada também como área “non aedificandi”





ibape SP
Quilidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1956 - ENTIDADE REGULADA NACIONAL

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em declive até 10%	5%	1,05
Em declive até 20%	10%	1,11
Em declive acima de 20%	15%	1,18
Abatido do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abatido do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abatido do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

*Fatores aplicáveis às supressões previstas em 10.6

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, alarantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado do lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, enchimentos, terrenos brejose ou pantanosos rolminamente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que implique ou dificulte o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável a que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

*Fatores aplicáveis às supressões previstas em 10.6

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu desbaleamento.

22

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno em questão estão baseadas na matrícula fornecida pela solicitante e encontra-se anexada ao presente Parecer Técnico Mercadológico.



PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação e pesquisas no dia 05 de agosto de 2020 o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de Imobiliárias idôneas para consubstanciar o fator de equivalência (Fe)

09.1.2.2. VALOR DO TERRENO PARA ÁREA COM RESTRIÇÕES (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE):

Planilha de Tratamento de Fatores:

FATORES	ÁREA DE APP
Fator Topografia	0,40
Superfície	1,00
Situação/Localização	0,00
Rede de Abastecimento de Água	1,00
Rede de Fornecimento de Energia	1,00
Rede de Drenagem Pluvial	1,00
Rede Telefônica	1,00
Índice de Aproveitamento	0,00
Taxa de Ocupação	0,00
Total dos Pesos = (soma dos fatores/quantidade)	0,60

Para mensuração dos fatores obtidos, estes foram devidamente baseados na NBR 14653-2 e dado o aspecto de restrições relativas aos terrenos mencionados, utilizou-se o método involutivo.

Após o cálculo de fatores do imóvel conforme expressado acima e de acordo com a recomendação da Norma NBR 14.653-2/2011 o valor ajustado será:

$$\text{Vajustado} = (\text{Vav} / \text{m}^2) \times \text{Área (APP)} - \text{Fator(caract.)}$$

$$\text{Vaj} = 646,11 \times 7.327,10 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 4.734.112,58 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 946.822,51$$

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

MÉTODO INVOLUTIVO
ÁREA MEDINDO 7.327,10m²



Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$/m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,0	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Na área em questão não foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			
Por tratar-se de terreno em APP com características alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 80% conforme tabela em anexo fonte IBAPE SP			

SECA
2837
ml

Por tratar-se de um imóvel localizado em APP – Área de Preservação Permanente, contendo característica “non aedificandi” e integrante do SE – 1 Setor Especial, não foi considerado o potencial comercial já aplicado nas amostragens. Ressalta-se que para a base de cálculo da área e dado o aspecto de área alagada, brejosa, sujeita a inundação houve depreciação em 80% tendo em vista seu aspecto.

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$946.822,51** (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 7.327,10m² (Sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis negociados pelo mercado imobiliário local e região.

Montes Claros – MG, 29 de novembro de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

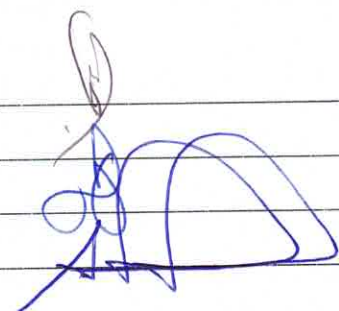
Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Durães

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá



4.2 – IMÓVEL 02 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

O imóvel objeto do presente Parecer, situado no Bairro Augusta Mota – Prolongamento consiste em uma área de terreno constante do processo administrativo nº 25.456/2020 relativo a

aprovação de croqui em que após perícia realizada em todo o loteamento pela Secretaria de Infra Estrutura e Planejamento Urbano, constatou-se uma invasão de área pública que totaliza aproximadamente 471,85m² (quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) no loteamento Augusta Mota – prolongamento

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno em questão estão baseadas na matrícula fornecida pela solicitante, e encontra-se anexada ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação pesquisa no dia 05 de agosto de 2020, o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de imóveis naquela localidade.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS ÁREA MEDINDO 471,85M² FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUGUSTA MOTA MÉTODO EVOLUTIVO

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m ²	700,00	Jair Amintas
210.000,00	360,00m ²	583,33	MGF Imóveis
-----	-----	700,00	Brown Emp. Imob
Média: R\$54.884.251,10 / 3 = R\$18.294.750,36		661,11	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$311,944,75** (trezentos e onze mil, novecentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), considerando uma área total medindo 471,85m² (três mil, setecentos e sessenta e cinco metros e sessenta e seis decímetros quadrados). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis negociados pelo mercado imobiliário local e região.



Montes Claros – MG, 29 de novembro de 2021.



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Durães

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho em relação as áreas de terreno de propriedade do Município de Montes Claros utilizou-se o **Método Evolutivo**, nos termos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **Método Evolutivo** consiste naquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VB).FC, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Os valores das benfeitorias e/ou edificações, não foram considerados tendo em vista não existir no imóvel objeto do presente parecer técnico de avaliação mercadológica.

7 – VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Os valores finais foram extraídos da média dos preços coletados das Imobiliárias de nossa cidade, levando em conta o potencial comercial de cada imóvel.



IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.1

$$\text{Vajustado} = (\text{Vav} / \text{m}^2) \times \text{área (APP)} - \text{Fator(caract.)}$$

$$\text{Vaj} = 646,11 \times 7.327,10 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 4.734.112,58 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 946.822,51$$

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.2

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{VB}).\text{FC},$$

$$(471,85 + 0,00).661,11$$

$$311.944,75$$

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA			
PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD Descrito no item 4.1 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica		IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS Descrito no item 4.2 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
VALOR TOTAL	R\$946.822,51	VALOR TOTAL	R\$311.944,75

Montes Claros – MG, 29 de novembro de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Durães

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá

8 – FINALIZAÇÃO

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas numeradas e rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.

09 – FONTES DE PESQUISA



Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

MGF – Imóveis

Transmissão Imobiliária – ITBI

Brown Empreendimentos Imobiliários

Master Imobiliária

Jair Amintas negócios imobiliários

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros –

Portaria 37 de 11 de novembro de 2021



PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE
BENS IMÓVEIS

PORTARIA Nº 37 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2021

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
Leidyane Cândida Ventura Silva
Débora Almeida Durães
Alfredo Dias da Silva Neto
Eder Rainan Oliveira Sá



1 – INTRODUÇÃO:

1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM e regulamentam sua forma de elaboração.

1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:

Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis, acompanha matérias veiculadas pela imprensa, grupo de corretores nas redes sociais, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário, dados coletados in-loco e informações do cadastro de Imobiliárias da cidade.

Na vistoria dos imóveis foram levantadas suas principais particularidades de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados, um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, a documentação disponível, principalmente fotografias, e a visita in-loco são de fundamental importância.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é fazer o levantamento dos valores dos imóveis conforme solicitado através do Processo nº 16.401/2021 em nome das empresas **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.000.558/0001-93, **GRAY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.058.093/0001-21 e **PURPLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 11.004.588/0001-78, ambas sediadas na Rua Tiradentes nº 663, nesta cidade de Montes Claros/MG, representada pelo seu sócio-administrador Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 178.731.506-1, sendo utilizado através do presente parecer técnico, método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.

3 – FINALIDADE:

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos dos imóveis caucionados pelo Município de Montes Claros para garantia de cumprimento das obrigações previstas no processo administrativo nº 16.401/2021 em nome da empresa acima qualificada, com indicação de valores das áreas de terreno, levando-se em conta a avaliação dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, bem como valores lançados em processos administrativos de ITBIs – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Os imóveis objeto do presente Parecer são constituídos dos lotes constante da tabela abaixo:

LOTES CAUCIONADOS A AUGUSTA MOTA			
LOTE	QUADRA	METRAGEM	MATRÍCULA
1	7	568,53m ²	39490
2	7	293,72m ²	39490
3	7	294,55m ²	39490
4	7	295,38m ²	39490
5	7	296,22m ²	39490
6	7	297,05m ²	39490
7	7	297,88m ²	39490
8	7	298,71m ²	39490
9	7	300,00m ²	39490
10	7	300,00m ²	39490
11	7	300,00m ²	39490
12	7	300,00m ²	39490
13	7	300,00m ²	39490
14	7	300,00m ²	39490
15	7	300,00m ²	39490
16	7	300,00m ²	39490
17	7	300,00m ²	39490
18	7	300,00m ²	39490
19	7	300,00m ²	39490
20	7	300,00m ²	39490
21	7	300,00m ²	39490
22	7	300,00m ²	39490
23	7	300,00m ²	39490
24	7	300,00m ²	39490
25	7	300,00m ²	39490
26	7	300,00m ²	39490
27	7	300,00m ²	39490
28	7	300,00m ²	39490
29	7	300,00m ²	39490
30	7	300,00m ²	39490
31	7	300,00m ²	39490
32	7	300,00m ²	39490
33	7	300,00m ²	39490



34	7	300,00m ²	39490
35	7	300,00m ²	39490
1	8	635,85m ²	39490
2	8	300,00m ²	39490
3	8	300,00m ²	39490
4	8	300,00m ²	39490
5	8	300,00m ²	39490
6	8	300,00m ²	39490
7	8	300,00m ²	39490
8	8	300,00m ²	39490
9	8	300,00m ²	39490
10	8	300,00m ²	39490
11	8	300,00m ²	39490
12	8	300,00m ²	39490
13	8	300,00m ²	39490
14	8	300,00m ²	39490
15	8	300,00m ²	39490
16	8	300,00m ²	39490
17	8	300,00m ²	39490
18	8	300,00m ²	39490
19	8	300,00m ²	39490
20	8	300,00m ²	39490
21	8	300,00m ²	39490
22	8	300,00m ²	39490
23	8	300,00m ²	39490
24	8	300,00m ²	39490
25	8	300,00m ²	39490
26	8	300,00m ²	39490
27	8	300,00m ²	39490

Totalizando 62 (sessenta e dois) lotes uma área de terreno medindo 19.177,89m² (dezenove mil, cento e setenta e sete metros e oitenta e nove decímetros quadrados) inscrito no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, inscritos na matrícula nº 39.490, certidão em anexo.

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno em questão estão baseadas na matrícula fornecida pela solicitante, e encontra-se anexada ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação e pesquisas no dia 05 de agosto de 2020 o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações idôneas para uma melhor análise comparativa dos valores de mercado.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS BAIRRO: AUGUSTA MOTA - PROLONGAMENTO





Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m²	700,00	Jair Amintas
210.000,00	360,00m²	583,33	MGF Imóveis
-----	-----	700,00	Brown Emp. Imob
Média:		661,11	

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Evolutivo**, nos termos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

O **Método Evolutivo** consiste naquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB).FC$, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

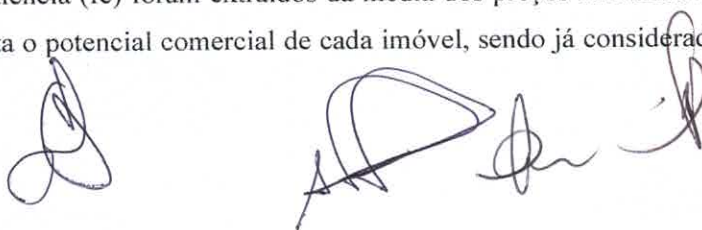
Assim, para determinação do valor do terreno, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o valor do imóvel será determinado através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliando, sendo que foram utilizados parâmetros de fatores de comercialização.

6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES

Os valores das benfeitorias e/ou edificações, não foram considerados tendo em vista não existir nos imóveis objeto do presente parecer técnico de avaliação mercadológica.

7 – VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Os valores finais ou fatores de equivalência (fe) foram extraídos da média dos preços coletados das Imobiliárias de nossa cidade, levando em conta o potencial comercial de cada imóvel, sendo já considerados nas amostras em anexo.





$$VI = (VT + VB).FC$$

Lotes 01 ao 35 da quadra 07 e 01 ao 27 da quadra 08 totalizando 19.177,89m²
(19.177,89 + 0,00).661,11 = R\$12.678.694,85

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis identificados acima, o valor de R\$12.678.694,85 (doze milhões, seiscentos e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e cinco centavos). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e região.

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	
IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA	
Descritos no item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
Valor de metro quadrado atribuído ao imóvel R\$661,11 o metro quadrado (seiscentos e sessenta e um metro e onze décimos quadrados)	
VALOR TOTAL:	R\$12.678.694,85 (doze milhões, seiscentos e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e cinco centavos)

Montes Claros – MG, 23 de dezembro de 2021.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz
Leidyane Cândida Ventura Silva
Débora Almeida Durães
Alfredo Dias da Silva Neto
Eder Rainan Oliveira Sá

8 – FINALIZAÇÃO

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas numeradas e rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.

09 – FONTES DE PESQUISA



Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

Jair Amintas

MGF Imóveis

Brown Emp. Imob

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais

Four handwritten signatures or initials in blue ink. One is a large, stylized signature at the top right. Below it are three smaller, more compact signatures or initials arranged in a cluster.

Lotes a partir de 240 m²

Financiamento próprio até 120x

2 quadras disponíveis

63 Lotes

R\$ 700,00 m² Meio de quadra

R\$ 950,00 m² Esquina

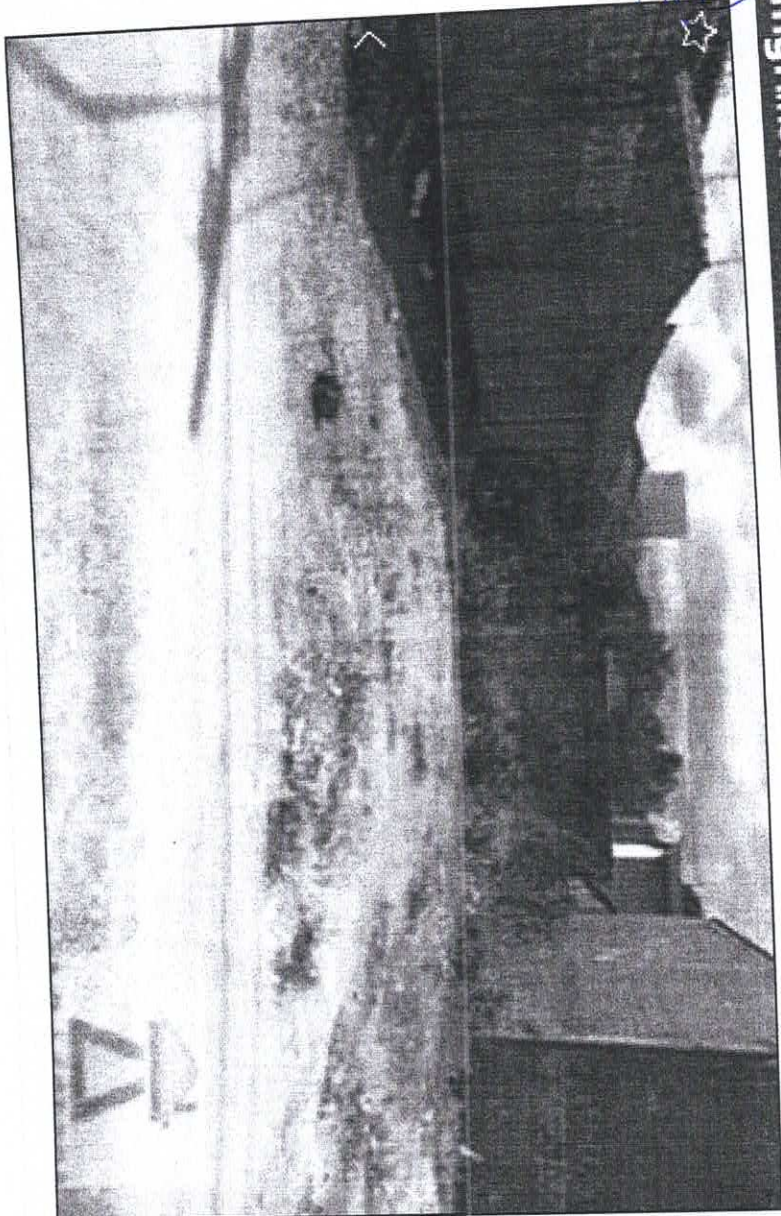
Endereço: Rua Tiradentes 663 – Centro

Telefone: (38) 3223-4987



BROWN Empreendimentos Imobiliários





MG - Terreno / Lote - Montes Claros - Major Prates

Terreno Comercial à Venda, Major Prates, Montes Claros

Major Prates, Montes Claros - MG

Cod. 199100173 - Montado há 7 meses e 25 dias

Terreno / Lote à venda

preço

R\$ 210.000

360m² de Área Total

360m² de Área Privada

583,33

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



COMPRA

ALUGAR

INSTITUCIONAL

SERVIÇOS

CONTATO

BLOG

(38) 3201-2333

ÁREA DO CLIENTE

FAVORITOS

ANUNCIAR IMÓVEL

HOME VENDA DETALHES DO IMÓVEL

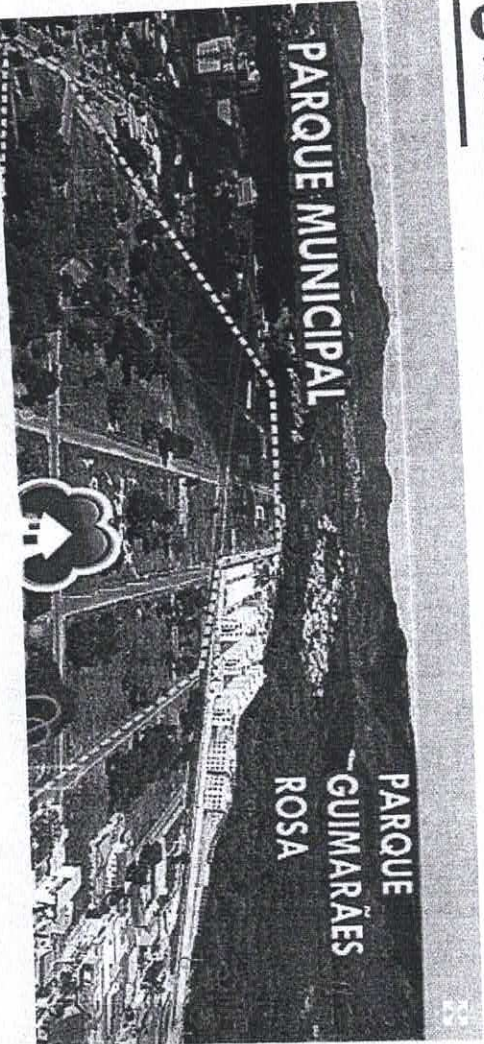
VOLTAR IMÓVEIS

VENDA Código: 804760 - Lote ou Terreno

Lote ou Terreno, Augusta Mota

9 AUGUSTA MOTA, MONTES CLAROS - MG

25 FOTOS



Preço de Venda: R\$ 210.000,00

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio. Os valores de condomínio e IPTU informados são os repassados pelas concessionárias administradoras e os valores são estimados, podendo também haver divergências. Imagens meramente ilustrativas. O conteúdo dos itens anunciados deve ser verificado pessoalmente antes da compra ou locação.

300m² área útil

Compartilhar

Ligue agora para (38) 3201-2333 ou receba o nosso contato para mais informações:

Seu nome...

Seu e-mail...

Seu telefone...

Gostaria de mais informações sobre o imóvel de código 804760, no bairro Augusta Mota. Aguardo retorno!

Receber contato por E-mail
Receber contato por Telefone



Atendimento On-line

Handwritten signatures and initials.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, à **Folha nº 176 do Livro nº 2-2-CA, continuação nas Folhas 177 a 179 do Livro 2-2-CA; na Folha 190 do Livro 2-CZ; e, no Livro 2-RG - Sistema de Fichas**, sob a Matrícula nº **39490** de **30/01/2009**, verifiquei constar nesta data, às **08:37:30 horas**, o seguinte:

TRANSCRIÇÃO da Matrícula 39.490, Folha 176, Livro 2-2-CA - “IMÓVEL: Os lotes de terreno situados no Loteamento denominado Augusta Mota - Prolongamento, nesta cidade, com, digo **IMÓVEL:** Um terreno com a área de 247.630,00m² (duzentos quarenta e sete mil e seiscentos e trinta metros quadrados), situado na Fazenda Vargem Grande, desta cidade, com os limites constantes no Memorial Descritivo anexo, o qual fica fazendo parte integrante da presente descrição. **PROPRIETÁRIOS:** Os espólios de Luiz Milton Prates, CPF nº 024.941.087-72 e Genoveva da Conceição Mota Prates, CPF nº. 219.474.576-91, neste ato representados pelo inventariante, Arlen de Paulo Santiago Filho, inscrito no CPF nº 178.731.506-15, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado na rua Aloísio Ferreira Pinto 88, Jardim Panorama, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** 33.409, fls. 058, Lº nº. 3-AA, do 1º Cartório.

R-1-39490 - 30/01/2009

R-01 - 39.490 - Prot. 89.113 - 30/01/2009. LOTEAMENTO: Conforme requerimento datado de 22-12-2008, e Memorial Descritivo e planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG, datado de 15-12-2008, o terreno constante da presente matrícula foi subdividido em quadras e lotes, dando origem ao Loteamento denominado “Augusta Mota - Prolongamento”, zona urbana desta cidade, com a área total de 247.630,00m², assim distribuídas: Área de lotes: 151.988,20m²; Área de Vias (Ruas): 95.641,80m². São os seguintes as quadras, lotes e áreas:

Quadra 01	01 - 325,00m²
	02 - 325,00m²
	03 - 325,00m²
	04 - 325,00m²
	05 - 325,00m²
	06 - 325,00m²
	07 - 260,00m²
	08 - 260,00m²
	09 - 260,00m²
	10 - 260,00m²
	11 - 325,00m²
	12 - 325,00m²
	13 - 325,00m²
	14 - 325,00m²
	15 - 325,00m²
	16 - 325,00m²



	34 - 290,00m ²
	35 - 290,00m ²
	36 - 290,00m ²
	37 - 290,00m ²
	38 - 290,00m ²
	39 - 290,00m ²
	40 - 290,00m ²
	41 - 290,00m ²
	42 - 290,00m ²
	43 - 290,00m ²
	44 - 290,00m ²
	45 - 290,00m ²
	46 - 290,00m ²
	47 - 290,00m ²
	48 - 290,00m ²
	49 - 290,00m ²
	50 - 290,00m ²
	51 - 290,00m ²
	52 - 290,00m ²
Quadra 04	01 - 300,00m ²
	02 - 285,00m ²
	03 - 300,00m ²
	04 - 300,00m ²
	05 - 300,00m ²
	06 - 300,00m ²
	07 - 300,00m ²
	08 - 300,00m ²
	09 - 300,00m ²
	10 - 300,00m ²
	11 - 300,00m ²
	12 - 300,00m ²
	13 - 300,00m ²
	14 - 300,00m ²
	15 - 300,00m ²
	16 - 300,00m ²
	17 - 300,00m ²
	18 - 300,00m ²
	19 - 300,00m ²
	20 - 300,00m ²
	21 - 300,00m ²
	22 - 300,00m ²
	23 - 300,00m ²
	24 - 300,00m ²
	25 - 300,00m ²
	26 - 300,00m ²
	27 - 189,37m ²
	28 - 242,87m ²

	16 - 300,00m ²
	17 - 300,00m ²
	18 - 300,00m ²
	19 - 300,00m ²
	20 - 300,00m ²
	21 - 300,00m ²
	22 - 300,00m ²
	23 - 300,00m ²
	24 - 300,00m ²
	25 - 300,00m ²
	26 - 300,00m ²
	27 - 300,00m ²
	28 - 300,00m ²
	29 - 300,00m ²
	30 - 300,00m ²
	31 - 300,00m ²
	32 - 300,00m ²
Quadra 06	01 - 300,00m ²
	02 - 300,00m ²
	03 - 300,00m ²
	04 - 300,00m ²
	05 - 300,00m ²
	06 - 300,00m ²
	07 - 300,00m ²
	08 - 300,00m ²
	09 - 300,00m ²
	10 - 300,00m ²
	11 - 300,00m ²
	12 - 300,00m ²
	13 - 300,00m ²
	14 - 156,42m ²
	15 - 209,92m ²
	16 - 263,42m ²
	17 - 216,91m ²
	18 - 170,41m ²
	19 - 223,91m ²
	20 - 200,00m ²
	21 - 300,00m ²
	22 - 300,00m ²
	23 - 300,00m ²
	24 - 300,00m ²
	25 - 300,00m ²
	26 - 300,00m ²
	27 - 300,00m ²
	28 - 300,00m ²
	29 - 300,00m ²
	30 - 300,00m ²



	09 - 300,00m ²
	10 - 300,00m ²
	11 - 300,00m ²
	12 - 300,00m ²
	13 - 300,00m ²
	14 - 300,00m ²
	15 - 300,00m ²
	16 - 300,00m ²
	17 - 300,00m ²
	18 - 300,00m ²
	19 - 300,00m ²
	20 - 300,00m ²
	21 - 300,00m ²
	22 - 300,00m ²
	23 - 300,00m ²
	24 - 300,00m ²
	25 - 360,00m ²
	26 - 288,96m ²
	27 - 344,29m ²
Quadra 09	01 - 361,17m ²
	02 - 454,27m ²
	03 - 300,00m ²
	04 - 390,00m ²
	05 - 300,00m ²
	06 - 300,00m ²
	07 - 300,00m ²
	08 - 300,00m ²
	09 - 300,00m ²
	10 - 300,00m ²
	11 - 300,00m ²
	12 - 300,00m ²
	13 - 300,00m ²
	14 - 300,00m ²
	15 - 300,00m ²
	16 - 300,00m ²
	17 - 300,00m ²
	18 - 300,00m ²
	19 - 300,00m ²
	20 - 300,00m ²
	21 - 300,00m ²
	22 - 300,00m ²
	23 - 300,00m ²
	24 - 592,50m ²
	25 - 592,50m ²
	26 - 592,50m ²
	27 - 592,50m ²
	28 - 300,00m ²



	28 - 300,00m ²
Quadra 11	01 - 290,00m ²
	02 - 290,00m ²
	03 - 290,00m ²
	04 - 275,50m ²
	05 - 290,00m ²
	06 - 290,00m ²
	07 - 290,00m ²
	08 - 290,00m ²
	09 - 290,00m ²
	10 - 290,00m ²
	11 - 290,00m ²
	12 - 290,00m ²
	13 - 553,00m ²
	14 - 592,50m ²
	15 - 592,50m ²
	16 - 553,00m ²
	17 - 290,00m ²
	18 - 290,00m ²
	19 - 290,00m ²
	20 - 290,00m ²
	21 - 290,00m ²
	22 - 290,00m ²
	23 - 290,00m ²
	24 - 290,00m ²
	25 - 290,00m ²
	26 - 290,00m ²
	27 - 290,00m ²
	28 - 290,00m ²
Quadra 12	01 - 855,00m ²
	02 - 840,51m ²
	03 - 765,72m ²
	04 - 865,34m ²
	05 - 790,25m ²
	06 - 817,50m ²
	07 - 847,50m ²
	08 - 847,50m ²
	09 - 847,50m ²
	10 - 1.172,97m ²
Quadra 13	01 - 720,00m ²
	02 - 360,00m ²
	03 - 360,00m ²
	04 - 300,00m ²
	05 - 300,00m ²
	06 - 300,00m ²
	07 - 300,00m ²
	08 - 300,00m ²

áreas privativas alienáveis identificadas como quadras de n.ºs. 01, 02, 03, 04, 05 e 06, cada uma delas subdivididas em lotes, e que fica pertencendo exclusivamente à empresa BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e) 71.643,53m2 correspondentes à somas das áreas privativas alienáveis identificadas como quadras n.ºs. 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13, cada uma delas subdivididas em lotes, e que fica pertencendo exclusivamente a empresa BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Com a presente composição do presente loteamento a planta definitiva passa a ser a constante do presente registro. A documentação que originou o presente registro encontra-se arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 9,85/Arquivo: R\$3,85/ TFJ R\$4,31/ Total: R\$18,01. Dou fé: (Bel. Elton Martins de Oliveira - Oficial).

AV-5-39490 - 16/12/2011

AV: 05 - 39.490 - Prot. 104.748- 16/12/2011: - Em virtude de Mandado de Cancelamento de Penhora datado de 21/09/2009, do Bel. Antônio Adilson Salgado Araújo, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, o qual fica arquivado, fica cancelada a penhora no valor de R\$1.000,00 constante do registro n.º 03 (três) da presente matrícula, referente ao processo n.º 0433.98.006574-5. Emolumentos: Isento. Dou fé: (Bel. Elton Martins de Oliveira - Oficial).

AV-6-39490 - 06/01/2012

AV:06 - 39.490 - Prot.105086 - 06/01/2011: Purple Emp. Imob. Ltda. transfere a Êxito Construções e Incorporações Ltda, a área privativa denominada Área "A-2", com 58.113,00m2, conforme registro neste cartório sob o n.º. 01, matrícula n.º. 45.885, às fls. 63, do livro n.º. 2-DC - Sistema de Fichas. Dou fé: (Bel. Elton Martins de Oliveira - Oficial).

AV-7-39490 - 06/01/2012

AV:07 - 39.490 - Prot.105.086 - 06/01/2011: Gray Emp. Imob. Ltda. transfere a Êxito Construções e Incorporações Ltda, **parte** da área privativa denominada Área "A-1", com 2.568,93m2, conforme registro neste cartório sob o n.º. 01, matrícula n.º. 45.886, às fls. 64, do livro n.º. 2-DC - Sistema de Fichas. Dou fé: (Bel. Elton Martins de Oliveira - Oficial).

AV-8-39490 - 20/05/2014 - Protocolo: 119615 - 02/05/2014

TRANSFERÊNCIA DE LOTE: Transfere para RODRIGO AZEVEDO GUIMARÃES, o lote de terreno de n.º. 15 da quadra 04, com área de 300,00m², conforme registro nesta Serventia sob n.º. 01, Matrícula 57.927 - Sistema de Fichas. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 11,86. Valor do Recome: R\$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,95. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,52. Dou fé: Alaécio Sant'Anna Carloto - Substituto.

AV-9-39490 - 11/07/2014 - Protocolo: 120670 - 25/06/2014

TRANSFERÊNCIA DE LOTE: Transfere o lote n.º. 12, da quadra 04, com área total de 300,00m², para a Matrícula 58.416; e o lote n.º. 13, da quadra 04, com área total de 300,00m², para a Matrícula 58.417 - Sistema de Fichas, deste Cartório. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 11,86. Valor do Recome: R\$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,95. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,52. Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-10-39490 - 05/11/2014 - Protocolo: 123364 - 24/10/2014

TRANSFERÊNCIA DE LOTES: Transfere o lote de n.º 38, da quadra n.º 04, com área de 300,00m², para a Matrícula de n.º 60.604, conforme registro neste Cartório. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 11,86. Valor do Recome: R\$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,95. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,52. Dou fé: Hélia Margareth dos Anjos Silva Machado - Escrevente Autorizada.

AV-11-39490 - 08/01/2015 - Protocolo: 124521 - 16/12/2014

TRANSFERÊNCIA DE LOTE: Transfere o lote de n.º 36, da quadra n.º 03, com área de 290,00m², para a Matrícula de n.º 61.119, conforme registro neste Cartório. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. Dou fé: Thales Guimarães Ruas - Escrevente Autorizado.

AV-12-39490 - 03/09/2015 - Protocolo: 129550 - 23/07/2015

TRANSFERÊNCIA DE UNIDADES - Transferem-se os lotes conforme quadro de transferência a seguir:

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
--------	------	-----------

AV-20-39490 - 10/03/2017 - Protocolo: 144443 - 21/02/2017

TRANSFERÊNCIA- Transfere o lote nº 16, da quadra nº 09, para a matrícula **73.273**, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 144443. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Maria Theresa Maia Cabral - Escrevente Autorizada.

AV-21-39490 - 10/03/2017 - Protocolo: 144441 - 21/02/2017

TRANSFERÊNCIA- Transfere o lote nº 15, da quadra nº 09, para a matrícula **73.274**, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 144441. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Maria Theresa Maia Cabral - Escrevente Autorizada.

AV-22-39490 - 17/04/2017 - Protocolo: 144955 - 20/03/2017

TRANSFERÊNCIA- Transfere o lote nº **20**, da quadra nº. **04**, para a matrícula **74.525**, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 144955. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Hélia Margareth dos Anjos Silva Machado - Escrevente Autorizada.

AV-23-39490 - 17/04/2017 - Protocolo: 144954 - 20/03/2017

TRANSFERÊNCIA- Transfere o lote nº **06**, da quadra nº. **01**, para a matrícula **74.527**, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 144954. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Hélia Margareth dos Anjos Silva Machado - Escrevente Autorizada.

AV-24-39490 - 22/06/2017 - Protocolo: 147322 - 21/06/2017

RETIFICAÇÃO DE ÁREA - Pelo requerimento datado de 24/04/2017; em conformidade com a Planta e Memoriais Descritivos devidamente assinados pelo responsável técnico GIOVANNI QUEIROZ SOARES, CREA 190.016/TD, ART nº. 3708898, pelo proprietário e pelos confrontantes; e, cartas de anuências, concordando com os novos limites, aprovados pelo Município de Montes Claros-MG, em 19/04/2017, processo nº. 10.669/17, averbo a retificação da área remanescente A-1, constante da presente matrícula, passando de 19.363,07m² para a área de **18.629,86m²**, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-35, de coordenadas N 8.147.600,975m e E 618.390,511m; deste segue confrontando com a RUA SEIS, com azimute de 124°48'03" por uma distância de 223,08m até o vértice M-28, de coordenadas N 8.147.473,660m e E 618.573,687m; deste segue confrontando com a RUA DOUTOR HENRIQUE CHAVES (ANTIGA RUA DEZ), com azimute de 213°55'10" por uma distância de 90,60m até o vértice M-29, de coordenadas N 8.147.398,482m e E 618.523,133m; deste segue confrontando com o CONDOMÍNIO PARQUE SAINT GERMAIN - MATRÍCULA Nº. 32.179, FOLHA: 181, LIVRO: 2.1.BJ, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS, com azimute de 304°22'01" por uma distância de 159,05m até o vértice M-30, de coordenadas N 8.147.488,267m e E 618.391,843m; deste segue, com azimute de 331°32'56" por uma distância de 22,08m até o vértice M-31, de coordenadas N 8.147.507,681m e E 618.381,324m; deste segue confrontando com o PARQUE GUIMARÃES ROSA - MATRÍCULA Nº. 69.650, SISTEMA DE FICHAS, LV. 2-RG, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS, com azimute de 352°38'47" por uma distância de 18,03m até o vértice M-32, de coordenadas N 8.147.525,566m e E 618.379,016m; deste segue, com azimute de 330°49'38" por uma distância de 17,85m até o vértice M-33, de coordenadas N 8.147.541,153m e E 618.370,314m; deste segue confrontando com a PARTE DESMEMBRADA DA ÁREA PRIVATIVA DENOMINADA ÁREA "A-1" - MATRÍCULA Nº. 45.886, FLS. 064, LV. 2-DC - SISTEMA DE FICHAS (REGISTRO ANTERIOR: AV.07 - 39.490, FLS. 176 - LV. 2-2-CA), REGISTRADO NO CARTÓRIO DE OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS, com azimute 18°39'19" por uma distância de 63,14m até o vértice M-35, ponto inicial da descrição deste perímetro. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 147.322. Ato: 4132, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.283,14. Recompe: R\$ 76,98. TFJ: R\$ 1.049,84. Total: R\$ 2.409,96 Ato: 8101, quantidade Ato: 57. Emolumentos: R\$ 308,94. Recompe: R\$ 18,24. TFJ: R\$ 102,60. Total: R\$ 429,78 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto - Escrevente

AV-31-39490 - 15/09/2017 - Protocolo: 149481 - 11/09/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 17, da quadra nº 05, para a matrícula 75.761, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 149481. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Maria Theresa Maia Cabral – Escrevente Autorizada.

AV-32-39490 - 15/09/2017 - Protocolo: 149482 - 11/09/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 33, da quadra nº 06, para a matrícula 75.762, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 149482. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Maria Theresa Maia Cabral – Escrevente Autorizada.

AV-33-39490 - 28/09/2017 - Protocolo: 149643 - 12/09/2017

TRANSFERÊNCIA: Transferem-se os lotes, conforme quadro de transferência a seguir:

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA
05	09	75.859
06	09	75.860
07	09	75.861

Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 149643. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto - Escrevente Autorizado

AV-34-39490 - 02/10/2017 - Protocolo: 149646 - 12/09/2017

LOGRADOURO - Pelo requerimento datado de 21/09/2017; e, Certidão expedida pelo Município de Montes Claros-MG em 24/09/2017, averbo o nome correto da Rua Nove, que é Rua “D”, e alteração da denominação da Rua “D”, que passa a ser Rua Rivadávio Lucas Mendes, conforme Lei Municipal nº. 1.504/1984. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 149646. Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 16,26. Recome: R\$ 0,96. TFI: R\$ 5,40. Total: R\$ 22,62 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-35-39490 - 27/10/2017 - Protocolo: 150472 - 06/10/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 20, da quadra nº 04, para a matrícula 76.086, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 150.472. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-36-39490 - 21/11/2017 - Protocolo: 150520 - 09/10/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 15, da quadra nº 03, para a matrícula 76.177, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 150520. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-37-39490 - 21/11/2017 - Protocolo: 150519 - 09/10/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 21, da quadra nº 03, para a matrícula 76.177, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 150520. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-38-39490 - 14/12/2017 - Protocolo: 152320 - 05/12/2017

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº 22, da quadra nº 04, para a matrícula 76.499, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 152320. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFI: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-39-39490 - 29/12/2017 - Protocolo: 152442 - 06/12/2017

RETIFICAÇÃO - Nos termos do Artigo 213, I, “a” da Lei nº. 6.015/73 procede-se a esta averbação para constar que ao analisar a presente matrícula observa-se que houve equívoco de transcrição de dados, passível de retificação. Nestes termos, na AV-37, onde se lê “[...] lote nº 21, da quadra nº 03, para a matrícula 76.177 [...]”, leia-se corretamente [...] Transfere o lote nº. 21, da quadra nº. 03, para a



LOTE	QUADRA	MATRÍCULA
01	11	77.810
02	11	77.811
03	11	77.812
04	11	77.813
05	11	77.814
06	11	77.815
07	11	77.816
08	11	77.817
09	11	77.818
10	11	77.819
11	11	77.820
12	11	77.821
13	11	77.822
14	11	77.823
15	11	77.824
16	11	77.825
17	11	77.826
18	11	77.827
19	11	77.828
20	11	77.829
21	11	77.830
22	11	77.831
23	11	77.832
24	11	77.833
25	11	77.834
26	11	77.835
27	11	77.836
28	11	77.837

Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 155.486.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-46-39490 - 27/04/2018 - Protocolo: 156013 - 28/03/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 05, da quadra nº. 01, para a matrícula 78.438, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 156013. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,09. Recome: R\$ 0,91. TFJ: R\$ 5,00. Total: R\$ 21,00 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto - Escrevente Autorizado.

AV-47-39490 - 30/04/2018 - Protocolo: 156015 - 28/03/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 52, da quadra nº. 03, para a matrícula 78.443, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 156013. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,09. Recome: R\$ 0,91. TFJ: R\$ 5,00. Total: R\$ 21,00 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto - Escrevente Autorizado.

AV-48-39490 - 30/04/2018 - Protocolo: 156012 - 28/03/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 30, da quadra nº. 03, para a matrícula 78.445, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 156012.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,09. Recome: R\$ 0,91. TFJ: R\$ 5,00. Total: R\$ 21,00 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-49-39490 - 30/04/2018 - Protocolo: 156011 - 28/03/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 01, da quadra nº. 04, para a matrícula 78.447, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 156011.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,09. Recome: R\$ 0,91. TFJ: R\$ 5,00. Total: R\$ 21,00 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

R\$ 20,37 Ato: 8101, quantidade Ato: 54. Emolumentos: R\$ 292,68. Recomepe: R\$ 17,28. TFF: R\$ 97,20. Total: R\$ 407,16. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-54-39490 - 02/10/2018 - Protocolo: 160992 - 27/08/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 32, da quadra nº. 03, para a matrícula nº. 80.137, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 160.992. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recomepe: R\$ 0,88. TFF: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-55-39490 - 02/10/2018 - Protocolo: 161189 - 03/09/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 17, da quadra nº. 04, para a matrícula nº. 80.139, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 161.189. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recomepe: R\$ 0,88. TFF: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-56-39490 - 15/10/2018 - Protocolo: 161370 - 12/09/2018

TRANSFERÊNCIA DE UNIDADES - Transferem-se os lotes conforme quadro de transferência a seguir:

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA
43	04	80.234
44	04	80.235

Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 161.370. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recomepe: R\$ 0,88. TFF: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Juliane Pereira da Silva - Escrevente Autorizada.

AV-57-39490 - 19/10/2018 - Protocolo: 161804 - 25/09/2018

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 52, da quadra nº. 04, para a matrícula nº. 80.259, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 161.804. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recomepe: R\$ 0,88. TFF: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-58-39490 - 07/03/2019 - Protocolo: 165733 - 18/02/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 01, da quadra nº. 03, para a matrícula nº. 82.011, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 165.733. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFF: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Dou fé: Cláudio Miranda Pereira de Pinho - Escrevente Autorizado.

AV-59-39490 - 07/03/2019 - Protocolo: 165732 - 18/02/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 13, da quadra nº. 03, para a matrícula nº. 82.012, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 165.732. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFF: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Dou fé: Cláudio Miranda Pereira de Pinho - Escrevente Autorizado.

AV-60-39490 - 28/03/2019 - Protocolo: 166346 - 14/03/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 47, da quadra nº. 04, para a matrícula nº. 82.143, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 166.346. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFF: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Dou fé: Márcio Junior dos Santos Oliveira - Escrevente Autorizado.

AV-61-39490 - 05/04/2019 - Protocolo: 166502 - 20/03/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 50, da quadra nº. 04, para a matrícula nº. 82.164, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 166.502. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFF: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Dou fé: Danilo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

AV-62-39490 - 16/04/2019 - Protocolo: 166763 - 01/04/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 24, da quadra nº. 04, para a matrícula nº. 82.192, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 166.763. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFF: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Dou fé: Valéria Cristina Gusmão Lima - Escrevente Autorizada.

AV-63-39490 - 27/05/2019 - Protocolo: 167562 - 06/05/2019

Escrevente Autorizada.

AV-69-39490 - 20/12/2019 - Protocolo: 172866 - 02/12/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 01, da quadra nº. 01, para a Matrícula nº. 85.422, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 172.866. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFI: R\$ 5,38. ISS: R\$ 0,81. Total: R\$ 23,32. Dou fé: Mariana Santos Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-70-39490 - 20/12/2019 - Protocolo: 172864 - 02/12/2019

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 29, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 85.430, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 172.866. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFI: R\$ 5,38. ISS: R\$ 0,81. Total: R\$ 23,32. Dou fé: Márcio Junior dos Santos Oliveira - Escrevente Autorizado.

AV-71-39490 - 30/01/2020 - Protocolo: 173944 - 23/01/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 13, da quadra nº. 01, para a Matrícula nº. 86.242, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 173.944. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Mariana Santos Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-72-39490 - 10/02/2020 - Protocolo: 174139 - 04/02/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 06, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 86.318, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 174.139. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Danilo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

AV-73-39490 - 03/03/2020 - Protocolo: 174461 - 18/02/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 48, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 86.377, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 174.461. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Márcio Junior dos Santos Oliveira - Escrevente Autorizado.

AV-74-39490 - 15/06/2020 - Protocolo: 176347 - 01/06/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 20, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 87.556, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 176347. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-75-39490 - 02/07/2020 - Protocolo: 176350 - 01/06/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 07, da quadra nº. 01, para a Matrícula nº. 88.940, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 176350. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-76-39490 - 12/08/2020 - Protocolo: 177830 - 07/08/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 33, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 89.369, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 177830. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-77-39490 - 09/10/2020 - Protocolo: 178913 - 29/09/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 11, da quadra nº. 01, para a Matrícula nº. 89.738, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 178.913. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. TFI: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-78-39490 - 16/10/2020 - Protocolo: 179033 - 02/10/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 09, da quadra nº. 06, para a Matrícula nº. 89.767, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados

artigo 167 da Lei Federal nº 6015/73, inciso II, alínea 13 c/c com o art. 930 do Provimento nº 93/CGJMG/2020; faço constar corretamente a denominação da Rua Carmino de Abreu, que é rua **Carminio Abreu**. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 179.662. Isenta de emolumentos: artigo 10, §2º, da Lei Estadual 15.424 de 30/12/2004. Dou fé: Ianna Grasielle Cruz dos Santos - Escrevente Autorizada. Dou fé: Aparecida Lucinei Lopes Taveira Rizzo - Registradora Substituta.

AV-87-39490 - 28/12/2020 - Protocolo: 180895 - 17/12/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 60, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 91.127, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 180895. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 16,69. Recompe: R\$ 1,00. TFJ: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Nº Selo: EEO55572. Cód. Segurança: 7659697062109303. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-88-39490 - 28/12/2020 - Protocolo: 180896 - 17/12/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 59, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 91.128, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 180896. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 16,69. Recompe: R\$ 1,00. TFJ: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,83. Total: R\$ 24,08. Nº Selo: EEO55587. Cód. Segurança: 3199636338491524. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-89-39490 - 05/01/2021 - Protocolo: 180894 - 17/12/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 44, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 91.230, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 180.894. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EEO58019. Cód. Segurança: 5294301100271087. Dou fé: Juliane Pereira da Silva - Escrevente Autorizada.

AV-90-39490 - 05/01/2021 - Protocolo: 181053 - 29/12/2020

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 42, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 91.231, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.053. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EEO58013. Cód. Segurança: 3736787987528354. Dou fé: Juliane Pereira da Silva - Escrevente Autorizada.

AV-91-39490 - 07/01/2021 - Protocolo: 181180 - 06/01/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 26, da quadra nº. 06, para a Matrícula nº. 91.238, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.180. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EEO59135. Cód. Segurança: 4109894938543122. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-92-39490 - 13/01/2021 - Protocolo: 181258 - 12/01/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 37, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 91.261, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.258. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EEO61298. Cód. Segurança: 1029428184811527. Dou fé: Mariana Santos Oliveira - Escrevente Autorizada.

AV-93-39490 - 27/01/2021 - Protocolo: 181526 - 22/01/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 43, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 91.355, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.526. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EEO67525. Cód. Segurança: 7958914739784672. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-94-39490 - 29/01/2021 - Protocolo: 181609 - 27/01/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 47, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 91.360, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181609. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91.

Nº Selo: EIO82142. Cód. Segurança: 4335869771736527. Dou fé: Márcio Junior dos Santos Oliveira - Escrevente Autorizado.

AV-103-39490 - 22/06/2021 - Protocolo: 184584 - 17/06/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 11, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 92.679, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 184.584. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EIO94394. Cód. Segurança: 0919706654601569. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-104-39490 - 28/06/2021 - Protocolo: 184615 - 18/06/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 04, da quadra nº. 04, para a Matrícula nº. 92.698, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 184.615. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EIO96441. Cód. Segurança: 4547770592178809. Dou fé: Márcio Junior dos Santos Oliveira - Escrevente Autorizado.

AV-105-39490 - 29/06/2021 - Protocolo: 184585 - 17/06/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 12, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 92.706, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 184.585. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EIO97647. Cód. Segurança: 8035538183951240. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-106-39490 - 16/07/2021 - Protocolo: 185203 - 09/07/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 17, da quadra nº. 03, para a Matrícula nº. 92.880, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 185.203. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EVG97201. Cód. Segurança: 7714107861887365. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

AV-107-39490 - 29/07/2021 - Protocolo: 185414 - 20/07/2021

TRANSFERÊNCIA - Transfere o lote nº. 08, da quadra nº. 06, para a Matrícula nº. 92.943, Livro 2-RG - Sistema de Fichas, desta Serventia. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 185.414. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. TFJ: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,89. Total: R\$ 25,60. Nº Selo: EVH02942. Cód. Segurança: 8119866719373616. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, 12 de agosto de 2021.

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 19,51. Recompe: R\$ 1,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,30. ISS: R\$ 0,98. Total: R\$ 28,96. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000433040211, atribuição: Imóveis, localidade: Montes Claros. Nº selo de consulta: EVH08685, código de segurança : 5229922628265213. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 19,51. Valor Total do Recompe: R\$ 1,17. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,30. Valor Total do ISS: R\$ 0,98. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 28,96. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Registro de Imóveis - Montes Claros - MG - 0000433040211

Selo Eletrônico: EVH08685

Código de segurança: 5229.9226.2826.5213

Quantidade de atos praticados: 01

Emol: R\$ 19,51. RECOMPE: R\$ 1,17. TFJ: R\$ 7,30. ISS: R\$ 0,98

Total: R\$ 28,96. Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Michele P. Rodrigues
Keria Michele P. Rodrigues
Escrevente Autorizada





OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

Data do(s) Protocolo(s): 04 de Novembro de 2021

Título: Cancelamento de Caução

Recepção: 73428

Número do Protocolo: 187865

Ato(s) praticado(s): Código: 4701; Quantidade: 1; Prenotação: Emol: R\$34,12; TFJ: R\$7,30; RECOMPE: R\$2,05; ISS: R\$1,71; Valor Final: R\$45,18; Selo Consulta: EVH51877; Cód. Validação: 4489450707441157
Matrícula registrada: 77839, registro: AV-3-77839 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77840, registro: AV-3-77840 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77841, registro: AV-3-77841 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77842, registro: AV-3-77842 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77843, registro: AV-3-77843 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77844, registro: AV-3-77844 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77845, registro: AV-3-77845 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77846, registro: AV-3-77846 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77847, registro: AV-4-77847 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77848, registro: AV-4-77848 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77849, registro: AV-4-77849 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77850, registro: AV-4-77850 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77851, registro: AV-4-77851 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77852, registro: AV-4-77852 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77853, registro: AV-3-77853 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77854, registro: AV-3-77854 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77855, registro: AV-3-77855 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77856, registro: AV-3-77856 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol: R\$17,74; TFJ: R\$5,91; RECOMPE: R\$1,06; ISS: R\$0,89; Valor Final: R\$25,60; Selo Consulta: EVH57768; Cód. Validação: 1112068238430540;
Matrícula registrada: 77857, registro: AV-4-77857 em 22/11/2021 Código: 4141; Quantidade: 1; Emol:

3



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
Procuradoria-Geral Do Município

65
me

Montes Claros, 23 de dezembro de 2021

Excelentíssimo. Sr. Vanderlino José da Silveira
Secretário Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Memorando n.º 319/2021/GAB/PROGE

Assunto: Retificação de área (CROQUI) - Loteamento "Augusta Mota Prolongamento".
Referência: Processo Administrativo n.º 22.498/2008; Processo Administrativo n.º 16.401/2021; e Processo Administrativo n.º 18.155/2021.

Exmo. Sr. Secretário,

Cumprimentando-os cordialmente, sirvo-me do presente para aduzir o seguinte:

Cuida-se de solicitação da loteadora interessada, Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o registro de n.º 11.000.558/0001-93, formalizado no bojo do Processo Administrativo tombado sob o n.º 16.401/2021 (fls. 23/24), visando a liberação da análise e tramitação dos processos administrativos relacionados a retificação de áreas (CROQUI), do Loteamento "Augusta Mota Prolongamento".

Isso porque a regular tramitação e análise dos referidos processos encontra-se obstada em razão de divergência de área pública não implantada, no importe de 471,85 m², bem como a pendência de execução de infraestrutura na referida área.

Em vista disso, a Loteadora interessada aponta a existência de 62 (sessenta e dois) lotes caucionados junto a esta municipalidade, como garantia da escorreita execução do empreendimento, o que, conforme prévio levantamento de valores da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a garantia alcança valores suficientes para finalidade pretendida.

Nesse sentido, de acordo com o Memorando n.º DERT/215/2021, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, manifestou-se no

U.



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
Procuradoria-Geral Do Município



seguinte sentido: *(i)* a infraestrutura remanescente a ser executada é de ordem de 10%, o que equivale a 13,2 lotes; *(ii)* que a divergência de área pública implantada é de 475,85 m²; *(iii)* que conforme laudo de avaliação imobiliária, constante das fls. 09/18 dos autos do processo administrativo n.º 16.401/2021, o valor do m² é de R\$ 661,11 (seiscentos e sessenta e um reais e onze centavos); *(iv)* que o valor da área pública não implantada e o valor da infraestrutura a ser executado perfazem o montante de R\$ 373.535,33 (trezentos e setenta e três mil, quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos); e *(v)* que ainda remanescem 62 (sessenta e dois) lotes caucionados.

Para além disso, deve-se ponderar que o caso *sub examine* versa sobre Loteamento aprovado pela própria Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, com constatação da execução de 90% das obras de infraestrutura, mediante relatórios de vistoria, o que deve ser considerado na análise do pleito da requerente.

De mais a mais, convém citar que já foram instaurados processos administrativos com escopo de efetivar a permuta de área entre a interessada e esta municipalidade, para promover o pagamento/compensação da divergência de área em questão.

Portanto, uma vez que os lotes caucionados constituem garantia com extensão suficiente (R\$12.678.694,85 – doze milhões, seiscentos e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e cinco centavos) para resguardar a divergência de área implanta e a adequada execução remanescente de obras de infraestrutura, assim como que o sobrestamento dos processos administrativos de retificação de área (CROQUI) instaurados na Pasta competente, motivado pela referida divergência de área e infraestrutura não executada, não se verifica qualquer possibilidade de danos ao Município, razão pela qual OPINA-SE, COM BASE NOS ELEMENTOS FÁTICOS, pela liberação da análise e regular tramitação dos processos administrativos referenciados.

Sendo só para o momento, coloco-me à inteira disposição para eventuais esclarecimentos, renovando as expressões de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral do Município de Montes Claros/MG
OAB/MG nº 89.836



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Gabinete do Secretário



Memo Nº: GS/0157/2022

De: Vanderlino J. Silveira
Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Data: 15/03/2022

Para: Fábio de Jesus Ferraz
Coordenador de Apoio Administrativo

Assunto: Encaminha o Processo Nº 16401/2021 – Brown Empreendimentos LTDA.

Prezado Coordenador,

Com os nossos cordiais cumprimentos, em atendimento a solicitação de Vossa Senhoria realizada através do e-mail, datado de 11 de março de 2022, encaminhamos o Processo Administrativo supracitado.

Sem mais para o momento, elevamos nossos protestos de estima e consideração e agradecemos pela atenção a nós dispensada.

Atenciosamente,

Vanderlino J. Silveira
Secretário de Infraestrutura e Plan. Urbano



SOLICITA PROC. ADM

3 mensagens

11 de março de 2022 13:44

Prefeitura de Montes Claros <prefmoc@gmail.com>

Para: Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano <infraestrutura.montesclaros@gmail.com>

EXMO. SR. SECRETÁRIO,

CUMPRIMENTANDO-O, CORDIALMENTE, TENDO EM VISTA PEDIDO DO PROCURADOR-GERAL PARA CUMPRIR ACORDO ADMINISTRATIVO, SOLICITAMOS A REMESSA DO PROCESSO Nº 16.401/21 EM NOME DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG A ESTA PROCURADORIA, COM A MAIOR BREVIDADE POSSÍVEL.

CERTOS DE MAIS UMA VEZ PODER CONTAR COM O VALIOSO APOIO DE V. EXA, DESDE JÁ AGRADEÇEMOS.

ATT. FÁBIO DE JESUS FERRAZ
Coordenador de Apoio da
Procuradoria-Geral

Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano

14 de março de 2022

infraestrutura.montesclaros@gmail.com>

11:10

Para: Prefeitura de Montes Claros <prefmoc@gmail.com>

Bom dia!

Solicitamos a confirmação do número do Processo.

Em consulta ao sistema de Tramitação de Processos - TP o nome do requerente consta como Brown Empreendimentos imobiliários.

Atenciosamente,

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Gabinete da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Prefeitura Municipal de Montes Claros - MG
Av. Cula Mangabeira, 211 - Centro - Sala 313
CEP 39401-002
(38)2211-3125

Prefeitura de Montes Claros <prefmoc@gmail.com>

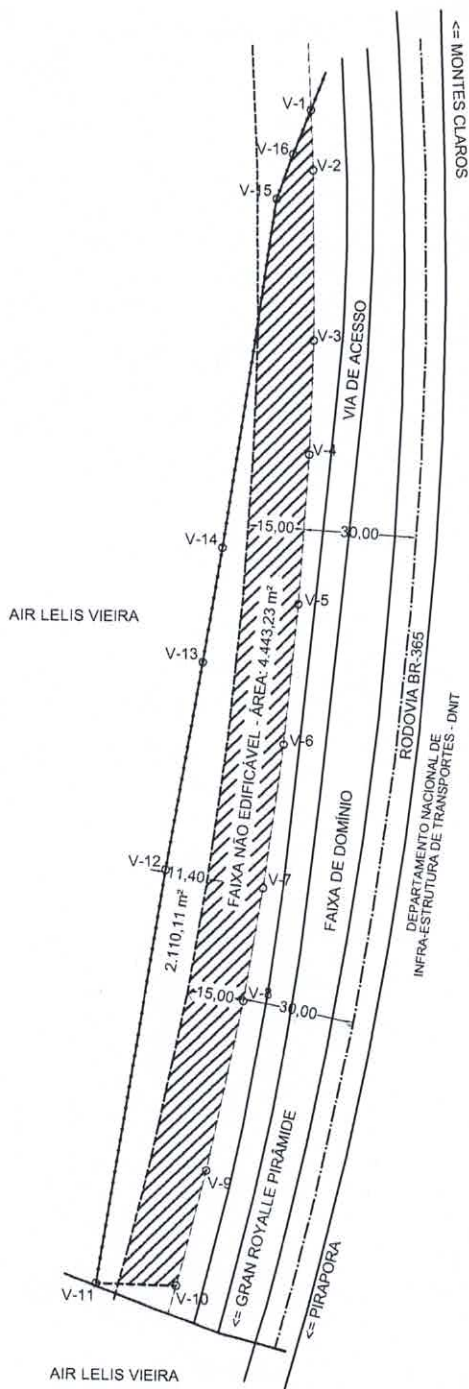
15 de março de 2022 10:18

Para: Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano <infraestrutura.montesclaros@gmail.com>

Bom dia,

Confirmo o número 16.401/21 realmente em nome da Brown empreendimentos imobiliários Ltda.

[Texto das mensagens anteriores oculto]



N.Q.

SISTEMA DE COORDENADAS UTM
DATUM SIRGAS 2000 - MC -45 - FUSO 23K

Legenda:

- RODOVIA BR-365
- FAIXA DE DOMÍNIO
- FAIXA NÃO EDIFICANTE
- ALINHAMENTO DE DIVISA
- CERCA ARAME LISO
- CERCA ARAME FARPADO
- MEIO FIO

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DO IMÓVEL

VÉRTICES		AZIMUTES	DISTANCIA	COORDENADAS (UTM)	
Estação	Vante			N (metros)	E (metros)
V-1	V-2	177°29'55"	15,973	8.145.688,299	618.963,173
V-2	V-3	179°40'06"	45,275	8.145.672,341	618.963,870
V-3	V-4	181°51'51"	30,389	8.145.627,066	618.964,132
V-4	V-5	183°34'04"	40,159	8.145.596,693	618.963,143
V-5	V-6	185°20'05"	37,759	8.145.556,611	618.960,644
V-6	V-7	187°23'50"	38,968	8.145.519,016	618.957,134
V-7	V-8	188°55'06"	30,732	8.145.480,372	618.952,117
V-8	V-9	191°08'26"	46,837	8.145.450,012	618.947,352
V-9	V-10	193°30'51"	31,576	8.145.404,057	618.938,303
V-10	V-11	270°49'06"	21,271	8.145.373,355	618.930,924
V-11	V-12	8°24'37"	112,308	8.145.373,659	618.909,655
V-12	V-13	9°17'38"	56,676	8.145.484,760	618.926,081
V-13	V-14	9°02'21"	31,175	8.145.540,692	618.935,234
V-14	V-15	8°28'45"	94,236	8.145.571,480	618.940,132
V-15	V-16	20°51'44"	12,634	8.145.664,686	618.954,027
V-16	V-1	21°28'49"	12,688	8.145.676,492	618.958,526

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

PREFEITO: Humberto Guimarães Souto
VICE-PREFEITO: Guilherme Augusto Guimarães Oliveira
ADMINISTRAÇÃO: 2021-2024

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO URBANO
Vanderlino José da Silveira

Contém: Área de 6.553,34m² situada na BR 365, Bairro Novo Inconfidentes - Montes Claros MG

Áreas:
Faixa não edificante: 4.443,23m²
Remanescente: 2.110,11m²
6.553,34m²

Proprietário: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 11.000.558/0001-93, com sede na Rua Tiradentes, nº 663, Sala 01, Centro, Montes Claros/MG; CEP: 38.400-076; neste ato representada pelo Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 178.731.506-15.

Responsável Técnico:

Eduardo Gonçalves de Almeida
CFT/RN: 05103067641

Encarregado de Setor
PIMC

Escala: 1:2000
Data: Outubro 2021

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Área marginal a Rodovia BR-365 - Bairro Novo Inconfidentes

Proprietário: Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Montes Claros

Município: Montes Claros/MG

Área (m²): 6.553,34 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-1**, de coordenadas **N 8.145.688,299m** e **E 618.963,173m**; deste, segue confrontando com a FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BR-365, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°29'55" e 15,97m até o vértice **V-2**, de coordenadas **N 8.145.672,341m** e **E 618.963,870m**; 179°40'06" e 45,28m até o vértice **V-3**, de coordenadas **N 8.145.627,066m** e **E 618.964,132m**; 181°51'51" e 30,39m até o vértice **V-4**, de coordenadas **N 8.145.596,693m** e **E 618.963,143m**; 183°34'04" e 40,16m até o vértice **V-5**, de coordenadas **N 8.145.556,611m** e **E 618.960,644m**; 185°20'05" e 37,76m até o vértice **V-6**, de coordenadas **N 8.145.519,016m** e **E 618.957,134m**; 187°23'50" e 38,97m até o vértice **V-7**, de coordenadas **N 8.145.480,372m** e **E 618.952,117m**; 188°55'06" e 30,73m até o vértice **V-8**, de coordenadas **N 8.145.450,012m** e **E 618.947,352m**; 191°08'26" e 46,84m até o vértice **V-9**, de coordenadas **N 8.145.404,057m** e **E 618.938,303m**; 193°30'51" e 31,58m até o vértice **V-10**, de coordenadas **N 8.145.373,355m** e **E 618.930,924m** deste segue confrontando com a propriedade do Sr. AIR LELIS VIEIRA, com azimuth 270°49'06" e distância de 21,27m até o vértice **V-11**, de coordenadas **N 8.145.373,659m** e **E 618.909,655m**; deste, segue confrontando novamente com a propriedade do Sr. AIR LELIS VIEIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 8°24'37" e 112,31m até o vértice **V-12**, de coordenadas **N 8.145.484,760m** e **E 618.926,081m**; 9°17'38" e 56,68m até o vértice **V-13**, de coordenadas **N 8.145.540,692m** e **E 618.935,234m**; 9°02'21" e 31,18m até o vértice **V-14**, de coordenadas **N 8.145.571,480m** e **E 618.940,132m**; 8°28'45" e 94,24m até o vértice **V-15**, de coordenadas **N 8.145.664,686m** e **E 618.954,027m**; 20°51'44" e 12,63m até o vértice **V-16**, de coordenadas **N 8.145.676,492m** e **E 618.958,526m**; deste, segue, 21°28'49" e 12,69m até o vértice **V-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr.**, tendo como **Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **UTM**.


Eduardo Gonçalves de Almeida
CFT: 05103067641

Assessoria Jurídica de Almeida
Enviado ao Setor
PIMC

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Área marginal a Rodovia BR-365 - Bairro Novo Inconfidentes

Proprietário: Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Montes Claros

Município: Montes Claros

Matrícula:

Área (m²): 6.553,34 m²

Circunscrição:

U.F: MG

Insc. Imobiliária:

Perímetro (m): 658,66

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-1**, de coordenadas **N 8.145.688,299m** e **E 618.963,173m**; deste, segue confrontando com a **FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BR-365**, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°29'55" e 15,97m até o vértice **V-2**, de coordenadas **N 8.145.672,341m** e **E 618.963,870m**; 179°40'06" e 45,28m até o vértice **V-3**, de coordenadas **N 8.145.627,066m** e **E 618.964,132m**; 181°51'51" e 30,39m até o vértice **V-4**, de coordenadas **N 8.145.596,693m** e **E 618.963,143m**; 183°34'04" e 40,16m até o vértice **V-5**, de coordenadas **N 8.145.556,611m** e **E 618.960,644m**; 185°20'05" e 37,76m até o vértice **V-6**, de coordenadas **N 8.145.519,016m** e **E 618.957,134m**; 187°23'50" e 38,97m até o vértice **V-7**, de coordenadas **N 8.145.480,372m** e **E 618.952,117m**; 188°55'06" e 30,73m até o vértice **V-8**, de coordenadas **N 8.145.450,012m** e **E 618.947,352m**; 191°08'26" e 46,84m até o vértice **V-9**, de coordenadas **N 8.145.404,057m** e **E 618.938,303m**; 193°30'51" e 31,58m até o vértice **V-10**, de coordenadas **N 8.145.373,355m** e **E 618.930,924m** deste segue confrontando com a propriedade do Sr. **AIR LELIS VIEIRA**, com azimuth 270°49'06" e distância de 21,27m até o vértice **V-11**, de coordenadas **N 8.145.373,659m** e **E 618.909,655m**; deste, segue confrontando novamente com a propriedade do Sr. **AIR LELIS VIEIRA**, com os seguintes azimutes e distâncias: 8°24'37" e 112,31m até o vértice **V-12**, de coordenadas **N 8.145.484,760m** e **E 618.926,081m**; 9°17'38" e 56,68m até o vértice **V-13**, de coordenadas **N 8.145.540,692m** e **E 618.935,234m**; 9°02'21" e 31,18m até o vértice **V-14**, de coordenadas **N 8.145.571,480m** e **E 618.940,132m**; 8°28'45" e 94,24m até o vértice **V-15**, de coordenadas **N 8.145.664,686m** e **E 618.954,027m**; 20°51'44" e 12,63m até o vértice **V-16**, de coordenadas **N 8.145.676,492m** e **E 618.958,526m**; deste, segue, 21°28'49" e 12,69m até o vértice **V-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr.**, tendo como **Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **UTM**.

LAUDO TÉCNICO

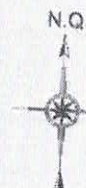
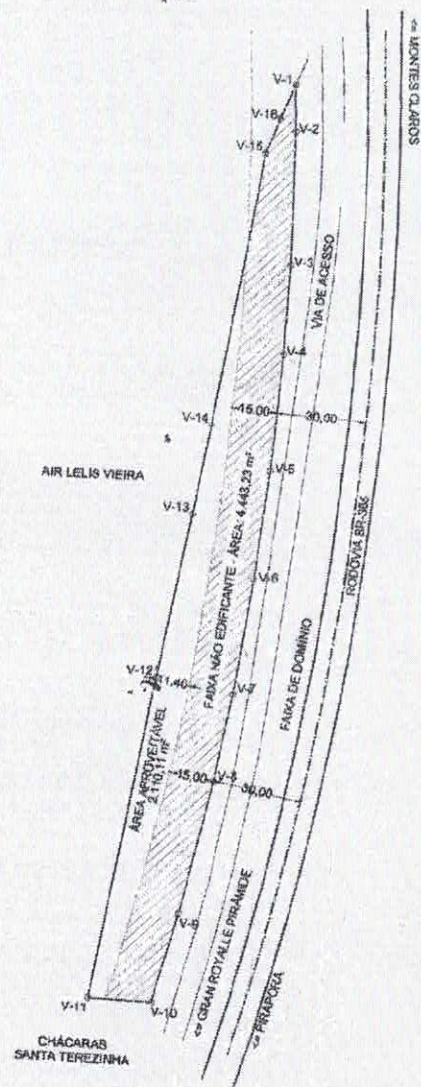
Atesto, sob as penas da lei, que os valores dos azimutes e distâncias e a identificação das confrontações nesta planta e no memorial correspondem exatamente aos encontrados no levantamento.

Montes Claros/MG, 05 de Outubro de 2021.

Resp. Técnico: HAÉLITON JOSÉ DOURADO

Eng. Agrimensor – CREA/MG: 47.181/D

A.R.T. nº. 14201500000002816512



SISTEMA DE COORDENADAS UTM
DATUM SIRGAS 2000 - MC-45 - FUSO 23K

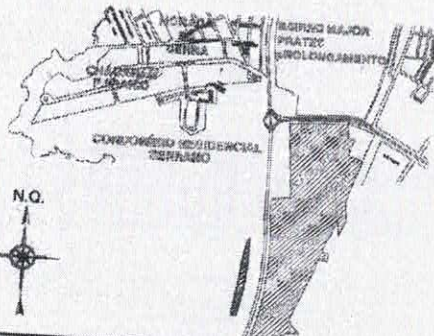
DESCRIÇÃO PERIMETRICA DO IMÓVEL

VERTICES		AZIMUTES	DISTANCIA	COORDENADAS (UTM)	
Estação	Vertice			N (metros)	E (metros)
V-1	V-2	177°29'55"	15,973	8.145.688,289	618.963,173
V-2	V-3	179°40'08"	45,275	8.145.672,341	618.963,670
V-3	V-4	151°51'51"	30,369	8.145.627,086	618.964,132
V-4	V-5	183°34'04"	40,159	8.145.586,663	618.963,143
V-5	V-6	185°20'05"	37,759	8.145.556,611	618.960,644
V-6	V-7	187°23'50"	36,968	8.145.518,016	618.957,134
V-7	V-8	188°55'00"	30,732	8.145.480,372	618.952,117
V-8	V-9	191°06'26"	48,837	8.145.480,012	618.947,352
V-9	V-10	193°30'51"	31,578	8.145.404,057	618.938,303
V-10	V-11	270°40'06"	21,271	8.145.373,555	618.930,624
V-11	V-12	8°24'37"	112,308	8.145.484,780	618.909,655
V-12	V-13	9°02'21"	31,173	8.145.540,592	618.926,081
V-13	V-14	6°28'45"	94,236	8.145.571,480	618.940,132
V-14	V-15	20°51'44"	12,634	8.145.664,886	618.954,027
V-15	V-16	21°28'45"	12,648	8.145.676,492	618.958,526
V-16	V-1				

Convenções:

- RODÓVIA BR-365
- FAIXA DE DOMÍNIO
- FAIXA NÃO EDIFICANTE
- ALINHAMENTO DE DÍVISA
- CERCA ARAME LISO
- MURO FID
- LIMITE DO TERRENO

Croqui Localização:



Imóvel:

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO DE ÁREA MARGINAL À RODÓVIA BR-365

Mat./Transc.:

MATRÍCULA: 33.409 - Fls. 059 - Livro 3-AA e Av. 02

Localização:

BAIRRO NOVO INCONFIDENTES - MONTES CLAROS/MG

Área:

6.563,34 m²

Escala:

1 : 2.000

Contratante:

Proprietário: BROWN EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS

RT:

Resp. Técnico: MAELTON JOSÉ DOURADO
Eng. Agrimensor - CREA: 47.181/D/MG
ART N°

Data: 11/11/2015

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Parte de Terreno Situado no Parque Guimarães Rosa, antiga Fazenda Vargem Grande.

Comarca: Montes Claros

Município: Montes Claros/MG

Área (m²): 1.203,95 m²

Matrícula de Origem: 75481

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 11, de coordenadas N 8.148.214,710m e E 618.383,427m, situado no loteamento Augusta Mota Prolongamento 1ª Etapa; deste, segue confrontando com o Condomínio Parque Saint Michel, com os seguintes azimutes e distâncias: 202°46'00" e 27,35 m até o vértice 12, de coordenadas N 8.148.189,493m e E 618.372,844m; 161°18'05" e 4,67m até o vértice 13, de coordenadas N 8.148.185,067m e E 618.374,342m; 160°29'00" e 62,43m até o vértice 14, de coordenadas N 8.148.126,220m e E 618.395,200m; 195°51'34" e 12,81m até o vértice 15, de coordenadas N 8.148.113,893m e E 618.391,698m; 195°51'46" e 22,61m até o vértice 16, de coordenadas N 8.148.092,141m e E 618.385,517m; 205°16'40" e 52,95m até o vértice 17, de coordenadas N 8.148.044,263m e E 618.362,908m; 199°34'43" e 15,88m até o vértice 0, de coordenadas N 8.148.029,305m e E 618.357,588m; 161°54'58" e 41,60m até o vértice 1, de coordenadas N 8.147.989,757m e E 618.370,502m; deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente (Área Verde do Loteamento Augusta Mota Prolongamento – 1ª Etapa) no azimute 251°55'00" e distância de 5,00m até o vértice 2, de coordenadas N 8.147.988,205m e E 618.365,748m; deste, segue confrontando com o remanescente da matrícula 75481 nos seguintes azimutes e distâncias: 341°55'00" e 43,31m até o vértice 3, de coordenadas N 8.148.029,373m e E 618.352,306m; 19°34'38" e 17,83m até o vértice 4, de coordenadas N 8.148.046,172m e E 618.358,280m; 25°16'43" e 52,79m até o vértice 5, de coordenadas N 8.148.093,903m e E 618.380,821m; 15°51'33" e 22,19m até o vértice 6, de coordenadas N 8.148.115,251m e E 618.386,885m; 15°52'43" e 11,22m até o vértice 7, de coordenadas N 8.148.126,047m e E 618.389,956m; 340°29'03" e 60,88m até o vértice 8, de coordenadas N 8.148.183,430m e E 618.369,618m; 341°17'38" e 6,60m até o vértice 9, de coordenadas N 8.148.189,683m e E 618.367,501m; 22°46'04" e 26,47m até o vértice 10, de coordenadas N 8.148.214,090m e E 618.377,745m; deste, segue confrontando com a área de Posse de Arlen de Paula Santiago Filho no azimute 83°46'34" e distância de 5,72m até o vértice 11, de coordenadas N 8.148.214,710m e E 618.383,427m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr.**, tendo como **Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **UTM**.


Eduardo Gonçalves de Almeida
CFT: 05103067641
Encarregado de Setor
PIMVIC



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, ÔNUS E AÇÕES

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no **Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas** sob a Matrícula nº **69670** de **24/05/2016** verifiquei constar nesta data, às **14:55:42 horas**, o seguinte:

69670 - 24/05/2016 - Protocolo: 136669 - 19/04/2016

IMÓVEL - Terreno com a área de 6.553,34m², denominado Área Marginal à Rodovia BR-365, situado na Fazenda Vargem Grande, zona urbana, Montes Claros-MG, com os seguintes limites e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-1, de coordenadas N 8.145.688,299m e E 618.963,173m; deste, segue confrontando com a FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BR-365, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°29'55" e 15,97m até o vértice V-2, de coordenadas N 8.145.672,341m e E 618.963,870m; 179°40'06" e 45,28m até o vértice V-3, de coordenadas N 8.145.627,066m e E 618.964,132m; 181°51'51" e 30,39m até o vértice V-4, de coordenadas N 8.145.596,693m e E 618.963,143m; 183°34'04" e 40,16m até o vértice V-5, de coordenadas N 8.145.556,611m e E 618.960,644m; 185°20'05" e 37,76m até o vértice V-6, de coordenadas N 8.145.519,016m e E 618.957,134m; 187°23'50" e 38,97m até o vértice V-7, de coordenadas N 8.145.480,372m e E 618.952,117m; 188°55'06" e 30,73m até o vértice V-8, de coordenadas N 8.145.450,012m e E 618.947,352m; 191°08'26" e 46,84m até o vértice V-9, de coordenadas N 8.145.404,057m e E 618.938,303m; 193°30'51" e 31,58m até o vértice V-10, de coordenadas N 8.145.373,355m e E 618.930,924m deste segue confrontando com a GLEBA Nº 02, QUINHÃO Nº 05, PARAÍSO / FAZENDA VARGEM GRANDE, DE PROPRIEDADE DO SR. AIR LELLES VIEIRA - CPF Nº. 033.990.286-87, COM REGISTRO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DO 1º REG. DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS, SOB TRANSCRIÇÃO Nº. 62.772, FOLHA: 104, LIVRO: 3-AZ, com azimuth 270°49'06" e distância de 21,27m até o vértice V-11, de coordenadas N 8.145.373,659m e E 618.909,655m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 8°24'37" e 112,31m até o vértice V-12, de coordenadas N 8.145.484,760m e E 618.926,081m; 9°17'38" e 56,68m até o vértice V-13, de coordenadas N 8.145.540,692m e E 618.935,234m; 9°02'21" e 31,18m até o vértice V-14, de coordenadas N 8.145.571,480m e E 618.940,132m; 8°28'45" e 94,24m até o vértice V-15, de coordenadas N 8.145.664,686m e E 618.954,027m; 20°51'44" e 12,63m até o vértice V-16, de coordenadas N 8.145.676,492m e E 618.958,526m; deste, segue, 21°28'49" e 12,69m até o vértice V-1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr., tendo como Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. **PROPRIETÁRIOS:** ESPÓLIOS DE LUIZ MILTON PRATES, CPF/MF nº 024.941.087-72 e GENOVEVA DA CONCEIÇÃO MOTA PRATES, CPF/MF nº 219.474.576-91. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 41.415 em 19/02/2016 e AV-17 em 05/04/2016, ambos do Livro 2-RG - Sistema de Fichas, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros-MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recomepe: R\$ 1,02. TFJ: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - Escrevente Autorizado.

R-1-69670 - 24/05/2016 - Protocolo: 136669 - 19/04/2016

CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Pela Carta de Adjudicação datada de 26/02/2010, expedida pela Secretaria da 1ª Vara de Família da Comarca de Montes Claros-MG, processo nº 43396019180-0, julgado por sentença em 18/12/2009, pelo Dr. ANTÔNIO CARLOS DIAS DE AGUILAR, Juiz de Direito da 1ª Vara de Família da Comarca de Montes Claros-MG, transitada em julgado, e Auto de Adjudicação datado de 29/01/2010; os ESPÓLIOS DE LUIZ MILTON PRATES e GENOVEVA DA CONCEIÇÃO MOTA PRATES, acima qualificados transferem **100%** do imóvel constante da presente matrícula a BROW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 11.000.558/0001-93, NIRE 3120852890-9, com sede na Rua Tiradentes, nº 663, sala 01, Centro, Montes Claros-MG, pelo valor de R\$2.293,67. Valor Fiscal: R\$2.293,67. Valor Venal: R\$534.573,55. ITCD pago nos valores de R\$8.000,00 e R\$15.111,72. Os emolumentos foram cobrados de acordo com o artigo 10, §3º, XIV da lei estadual nº 15.424/2004 e artigo 103 do Provimento nº. 260/CGJ/2013. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.669.Ato: 4520, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.631,56. Recome: R\$ 97,89. TFI: R\$ 1.142,74. Total: R\$ 2.872,19 Ato: 8101, quantidade Ato: 15. Emolumentos: R\$ 75,15. Recome: R\$ 4,50. TFI: R\$ 25,05. Total: R\$ 104,70. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - Escrevente Autorizado.

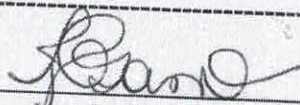
AV-2-69670 - 24/05/2016 - Protocolo: 136669 - 19/04/2016

SITUAÇÃO DO IMÓVEL - Pela mesma Carta de Adjudicação mencionada no R-01 acima; e, cópia autenticada da Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG em 29/02/2016, a situação correta do imóvel da presente matrícula é na Rodovia BR 365, Bairro Augusta Mota. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.669.Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recome: R\$ 0,81. TFI: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - Escrevente Autorizado.

AV-3-69670 - 24/05/2016 - Protocolo: 136669 - 19/04/2016

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO - Pela mesma Carta de Adjudicação mencionada no R-01 acima; e, mesma Certidão expedida pela Prefeitura mencionada na AV-02 acima, o imóvel da presente matrícula possui inscrição imobiliária nº 01.22.252.0350.000, e o cadastro imobiliário nº 1975804. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.669.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recome: R\$ 0,81. TFI: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - Escrevente Autorizado.

CERTIFICO MAIS, que o imóvel constante da presente matrícula, não possui nenhum ônus, e que até a presente data, não existe neste Cartório nenhum mandado de averbação, intimação ou notificação de ações reais e pessoais reipersecutórias que grave o mesmo. Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **04 de outubro de 2021.** -----
A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.


Ianna Grasielle Cruz dos Santos
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: EVH34717

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7047874519832356

Quantidade de atos praticados: 3

Ato(s) praticado(s) por: Ianna Grasielle Cruz dos Santos - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 87,76 - TFI: R\$ 21,90 -
Valor final: R\$ 119,32 - ISS: R\$ 4,40

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



CARTÓRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - FILIADO AO C.R.M.G.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Montes Claros - MG - 0000433040211

Selo Eletrônico: EVH34717

Código de segurança: 7047.8745.1983.2356

Quantidade de atos praticados: 3

Emol.: R\$ 87,76. RECOMPE: R\$ 5,27. TFI: R\$ 21,90. ISS: R\$ 4,40
Total: R\$ 119,32. Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
PROCURADORIA-GERAL

CÓPIA

Montes Claros, 21 de março de 2022

Excelentíssimo Sr. Vanderlindo José da Silveira
Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Memorando 046/2022/GAB/PROGE

Assunto: Decisão sobre Processos nº 16401/2021, 16391/2021 e 19497/2020.

Exmo. Sr. Secretário,

Não obstante Vossa Excelência tenha devolvido os autos dos processos autuados sobre os nº 16401/2021, 16391/20221 e 19497/2020, não houve manifestação desta ilustrada autoridade sobre a conveniência e oportunidade do atendimento do pleito, manifestação esta imprescindível para que o preclaro alcaide possa exercer juízo decisório necessário para o encaminhamento de projeto de lei autorizativo para o negócio jurídico que se propõe.

De tal forma, sirvo-me da presente para devolver os autos a Vossa Excelência para que, frente às informações coligidas aos autos, possa ser realizada a adequada manifestação administrativa, apta a subsidiar os subsequentes encaminhamentos.

Renovando protestos de elevada estima e consideração, aguardamos manifestação.

Atenciosamente,

Uti Rock!
Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral do Município de Montes Claros
OAB/MG Nº 89.836

Recebido -
22/03/2022
MC

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
PROCURADORIA-GERAL

Montes Claros, 21 de março de 2022

Excelentíssimo Sr. Vanderlindo José da Silveira
Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Memorando 046/2022/GAB/PROGE

Assunto: Decisão sobre Processos nº 16401/2021, 16391/2021 e 19497/2020.

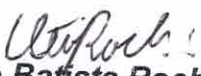
Exmo. Sr. Secretário,

Não obstante Vossa Excelência tenha devolvido os autos dos processos autuados sobre os nº 16401/2021, 16391/20221 e 19497/2020, não houve manifestação desta ilustrada autoridade sobre a conveniência e oportunidade do atendimento do pleito, manifestação esta imprescindível para que o preclaro alcaide possa exercer juízo decisório necessário para o encaminhamento de projeto de lei autorizativo para o negócio jurídico que se propõe.

De tal forma, sirvo-me da presente para devolver os autos a Vossa Excelência para que, frente às informações coligidas aos autos, possa ser realizada a adequada manifestação administrativa, apta a subsidiar os subsequentes encaminhamentos.

Renovando protestos de elevada estima e consideração, aguardamos manifestação.

Atenciosamente,


Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral do Município de Montes Claros
OAB/MG Nº 89.836



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Diretoria de Estruturação e Regulação Territorial



RELATÓRIO TÉCNICO

Processos: 19497/2020; 16391/2021; 16401/2021

Interessados: Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA

Yellow Empreendimentos Imobiliários LTDA e outros.

O presente relatório refere-se a três processos distintos, mas que versam sobre a mesma temática, a citar a permuta entre áreas públicas e particulares, envolvendo os Loteamentos Major Prates Prolongamento e Novo Inconfidentes.

PROCESSO 19497/2020:

Inicialmente foi realizada a seguinte solicitação:

Áreas públicas a serem **desafetadas**:

- 1379m² de área verde presente no loteamento Major Prates Prolongamento, próxima à BR 365;
- 2040m² de área verde presente no loteamento Major Prates Prolongamento, próxima às quadras 16 e 16A;
- 386,66m² de área verde presente no loteamento Novo Inconfidentes.

Total de áreas públicas: 3805,66m².

Áreas particulares propostas **para permuta**:

- 6.000m² localizados em APP do Parque Guimarães Rosa (Matrícula nº75.481, com área total registrada de 8531,05m²);
- R\$ 200.000,00 em contrapartida, referente à não execução de defensas ao longo da Avenida Sanitária do loteamento Major Prates Prolongamento, a serem transferidos ao FAMA.

Consta no processo um parecer técnico emitido pela SEMMA, em 27/09/2019, referente à solicitação em tela, onde constam algumas ressalvas, das quais se destacam as seguintes:

- a) A área verde de 2040m² deverá ser afetada **exclusivamente no mesmo loteamento**, a citar o Loteamento Major Prates Prolongamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Diretoria de Estruturação e Regulação Territorial



- Total suposto: R\$561,11/ m²

O que **invalida** o restante dos cálculos apresentados pela empresa, e a nova proposta oferecida de aumento da área particular a ser permutada, para 6.483,6m² total, sendo 5.530,77m² em APP e 952,85m² fora da APP.

Posteriormente, em 17/05/2021, fora anexado novo ofício em que a requerente pleiteia a compensação de 298m² de via públicas não implantadas no Loteamento Augusta Mota Prolongamento por 873,28m² em APP e 150,45m² em área útil, na mesma Matrícula nº75.481, com área total registrada de 8531,05m².

Nada mais consta neste processo sobre o desenrolar da situação. Ao que parece, o processo 19497/2020 foi paralisado, e a requerente entrou com nova proposta, em processos distintos, que serão discorridos a seguir.

PROCESSO 16.391/2021:

Inicialmente foi realizada a seguinte solicitação:

Áreas públicas a serem **desafetadas**:

- 3.750m² de área verde presente no loteamento Major Prates Prolongamento, próxima às quadras 16 e 16A;
- 386m² de área verde presente no loteamento Novo Inconfidentes.

Total de áreas públicas: 4.136 m².

Áreas particulares propostas **para permuta**:

- 6.553,34m² localizados em área às margens da BR-365, sendo 4.443,23m² em área não edificante e 2.110,11m² em área útil;
- 1.203,95m² localizados em área útil, próxima ao Parque Guimarães Rosa (Matrícula nº75.481, com área total registrada de 8.531,05m²) (p.04).

Reitera-se que, conforme disposto na Lei Municipal 4887/2016, em seu artigo 3º:

Lei Municipal 4887/2016, Art. 3º, §6º – As áreas não-edificáveis e as Áreas de Preservação Permanente não poderão ser computadas como áreas públicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano
Diretoria de Estruturação e Regulação Territorial



PROCESSO 16.401/2021:

Inicialmente foi realizada a seguinte solicitação:

Áreas públicas a serem compensadas:

- Área de vias públicas, no total de 471,85m², suprimida no Loteamento Augusta Mota Prolongamento, **e qualquer diferença a ser encontrada** no Augusta Mota Prolongamento, Major Prates Prologamento e Novo Inconfidentes.

Total de áreas públicas: 471,85 m² (a princípio).

Área particular proposta para permuta:

- 7.327,10m² localizados totalmente em área de APP, próxima ao Parque Guimarães Rosa (Matrícula nº75.481, com área total registrada de 8.531,05m²).

Ademais, foi dado prosseguimento ao processo com elaboração de Avaliação.Mercadológica pelo Município:

➤ Sobre a avaliação da área particular:

A área de 7.327,10m², **localizada em APP**, próxima ao Parque Guimarães Rosa, foi avaliada pela Comissão com o mesmo valor de m² adotado no processo 19497/2020, sendo R\$646,11/m², e sofreu depreciação de 80%, devido ao fato de se tratar de APP, resultando em um valor final de R\$ 946.822,51.

- Foram adotados lotes pequenos como referência.

➤ Sobre a avaliação da área pública:

A área de sistema viário, com 471,85m², localiza no Loteamento Augusta Mota Prolongamento, foi avaliada em R\$661,11/m², totalizando R\$ 311.944,75.

- Não foram considerados os valores com infraestrutura a serem investidos nas vias públicas.

RESSALTA-SE que, na avaliação da área pública localizada no Loteamento Augusta Mota Prolongamento foi considerado um lote localizado no Major Prates Prolongamento, avaliado em R\$