



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

CAPA DO PROCESSO

NÚMERO DO PROCESSO

19497/2020

Data Protocolo: 26/08/20

ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DO PROCESSO

**Coord Apoio Administrativo - Procuradoria
Geral**

REQUERENTE

Código do Requerente: 2224

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

ASSUNTO

ACORDO ADMINISTRATIVO

OBSERVAÇÃO



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

Processo: 2020/ 019497

DADOS DO REQUERENTE

Requerente: MUNICIPIO DE MONTES CLAROS

CPF/CNPJ: 22.678.874/0001-35

Endereço: Av.: Cula Mangabeira, 211 - **Bairro:** Santo Expedito - **CEP:** 39401-001

Cidade: MONTES CLAROS - MG.

Telefone: 3832293300 - **E-mail:**

DADOS DO PROCESSO

Endereço do Processo: Av.: Cula Mangabeira, 211 - **Bairro:** Centro - **CEP:** 39400611

Cidade: Montes Claros - MG

REQUERIMENTO

Exmo. Sr.
PREFEITO MUNICIPAL
Montes Claros - MG

MUNICIPIO DE MONTES CLAROS, abaixo assinado, vem mui respeitosamente requerer a V. Excia. se digne conceder-lhe, ACORDO ADMINISTRATIVO RELATIVO A PROPOSTA DE PERMUTA DE ÁREA VERDE E APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE PARA EXECUÇÃO DE VIA PÚBLICA NO LOTEAMENTO "MAJOR PRATES PROLONGAMENTO".

Nestes Termos
Pede Deferimento
Montes Claros 26/08/20

O Requerente

Prefeitura Municipal de Montes Claros - MG

PORTARIA

Recolheu taxa no valor de R\$ _____

autenticada sob n. _____ de ____/____/____

Protocolista

Despacho e Carimbo da Secretaria da Fazenda



Prefeitura Municipal
de Montes Claros

Número do Processo: 2020/019497

Data do Protocolo: 26/08/20

Assunto: ACORDO ADMINISTRATIVO

Requerente: 22.678.874/0001-35 - MUNICIPIO DE MONTES CLAROS

ACOMPANHE O PROCESSO PELO LINK ABAIXO:

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

Identificador do processo: **8588FAB**

Telefone para Informação: **(38) 2211-3218**



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO

NÚMERO DO PROCESSO: 19497/2020

ACORDO ADMINISTRATIVO

Data Protocolo: 26/08/20

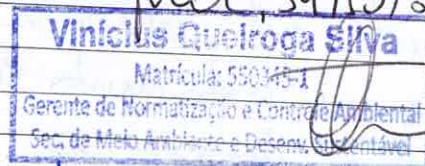
ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DO PROCESSO
Coord Apoio Administrativo - Procuradoria Geral

A Secretaria de Infraestrutura,
Plyoclat Penhorla,

Em análise a documentação apresentada, esta Comissão informa que, diante do Parecer relativo ao Memo-05/GNCA/2020, do Engenheiro Ambiental Vinícius Queiroga, datado de 24/09/2019, em que faz menção às propostas "A", "B", "C" e "D" para execução de via pública no Jockey Club, Major Proks, Probragamento e outras avenidas, supere-se que o fim de utilizar as rejeições desativadas faz-se necessário elaboração de croqui e remanejamento das áreas verdes e croqui em separado da área de 8.531m² diminuída da APPL Área de Preservação Permanentemente por melhor aproveitamento por esta Comissão.

considerando parecer jurídico anexa, ficou constatada e seguinte Cartão;
no Parecer Técnico de Fls. 30/31, datado de 27/08/2020.
Onde se lê: "Quedre 7";
leia-se: "Quedre 4".
Onde se lê: "R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
leia-se: "200.000,00 (duzentos mil reais)".

Mac, 34/10/2020



Sepia
A/C Comissão de Planejamento do Pólis

Para elaboração de PTAM
Para com técnicos do Judicário
Mercadológicos no molde
do NBR-14653-2.

Fábio de Jesus Ferraz
Coordenador de Apoio Administrativo
Procuradoria Geral - Matr. 0336-711

A/C Fábio Ferraz
(Procuradoria Geral)

atendendo solicitação
verbal do interessado

14.10.20
Fábio de Jesus Ferraz
Coordenador de Apoio Administrativo
Procuradoria Geral - Matr. 0336-711

Procuradoria Jurídica /
Dr. Claudio Versiani,

Segue, em anexo, parecer
técnico de avaliação
sociológica, realizado
pela Comissão de Avaliação
de Bens Imóveis da SEPAG.
Para as devidas providências.

16/12/2020

Celeste Leite Fróes
Secretária de Planejamento e Gestão
Prefeitura Mun. de Montes Claros - MG

A/C Diretor Melquiades
Para análise e parecer.

Ana Luiza Veloso Teixeira
Gerente de Regulação e
Fiscalização de Edificações

04/06/21

A/C TOPOGRAFIA (BRUNO)
FINERA PROVIDENCIAR
CROQUIS, MEMÓRIAS E
LAUDOS DAS SOLICITAÇÕES
FEITAS PELOS REQUERENTES.

[Assinatura]

08.06.21

Ao Diretor

Em atendimento ao solicitado no parecer do
24/05/2021 e dia 08/06/21, elaboramos planta
topográfica (folhas 82 a 93), em conferência
às áreas solicitadas na página 18.

Cabe informar que na folha 91 está
presente à área do particular que é objeto de
permuta com a pública. Aquela tem
características de área de preservação
permanente conforme perícia e demais
informações pertinentes.

Não elaboramos planta do item "C"
do Parecer Jurídico presente na folha 18, por
não existir, no processo, certidão da área
verde objeto desse item. No entanto,
poligonal apresentada na folha 43, condiz
com sobreposição à planta de loteamento
presente em nossos arquivos.

Nesse contexto, segue para análise
dessa Diretoria.

Eduardo Gonçalves da Almeida
Encarregado do Setor
P.M.M.C.

21/07/21

A/C Jurídico.

SEGUE MEMORANDO 105 DERT.
PAG. 94.

Melquiades de Almeida
Diretor de Estruturação e
Regulação Territorial

07.07.21

Fábio de Jesus Ferraz
Coordenador de Apoio Administrativo
Procuradoria Geral - Matr. 0338-711



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO

NÚMERO DO PROCESSO: 19497/2020

ACORDO ADMINISTRATIVO

ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ABERTURA DO PROCESSO
Coord Apoio Administrativo - Procuradoria Geral

Data Protocolo: 26/08/20

Alc Secretário

Segre relatório rel citado em anexo.

06/04/22

[Signature]
Mônica Lúcia Costa da Silva
Engenheira Civil
CRS 116.200-0

01
À PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG

As empresas Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda, Green Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda. todas pertencentes ao mesmo grupo econômico, com sede na rua Tiradentes, 663, Centro, Montes Claros, por sua diretoria vem, por meio do presente, informar e ao final requerer o que adiante se aduz:

PROPOSTA DE PERMUTA DE ÁREA VERDE PARA EXECUÇÃO DE VIA PÚBLICA NO LOTEAMENTO “MAJOR PRATES PROLONGAMENTO” E OUTRAS AVENÇAS

Loteamento: **Prolongamento do Major Prates**

Desafetação Proposta: **Prolongamento do Major Prates**

Afetação Proposta: **Loteamento Augusta Mota Prolongamento**

As empresas Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda, Green Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda. vem por meio deste apresentar análise da proposta de Desafetação de Área Verde do Loteamento do Major Prates Prolongamento.

SOLICITAÇÃO DE ÁREAS

Solicitamos a avaliação da possibilidade de desafetação dos imóveis abaixo descritos e ilustrados:

Figura 1 – Área a ser desafetada

Total da área a ser incorporada com via pública - 1.379 m²



RECEBEREMOS
Em 06/07/20
Seu
PROCURADORIA GERAL

Figura 2 - Situação Atual e Proposta



Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O

Figura 3 - Situação Atual e Proposta



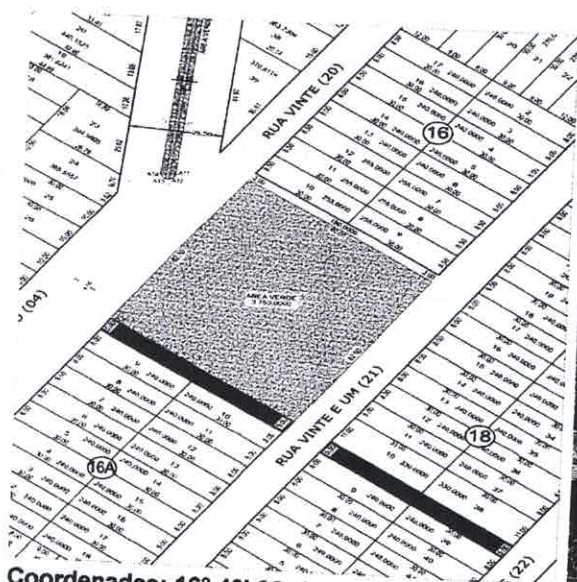
Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O

Parcialmente limítrofe com os lotes da Quadra 16, Quadra 16A, Rua 20 e Rua 21

Justificativa: Desmembramento em lotes com área de 2.000 m² (Dois Mil Metros Quadrados) mediante compensação.

com RUA

Figura 4 - Situação Atual e Proposta

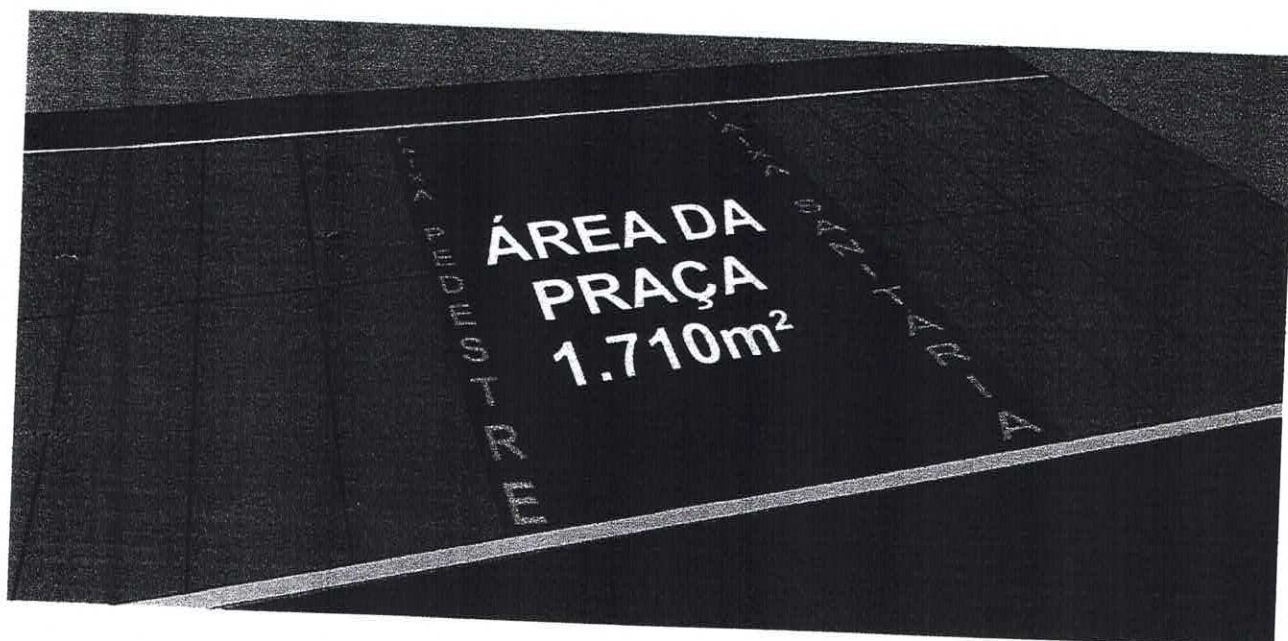


Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O



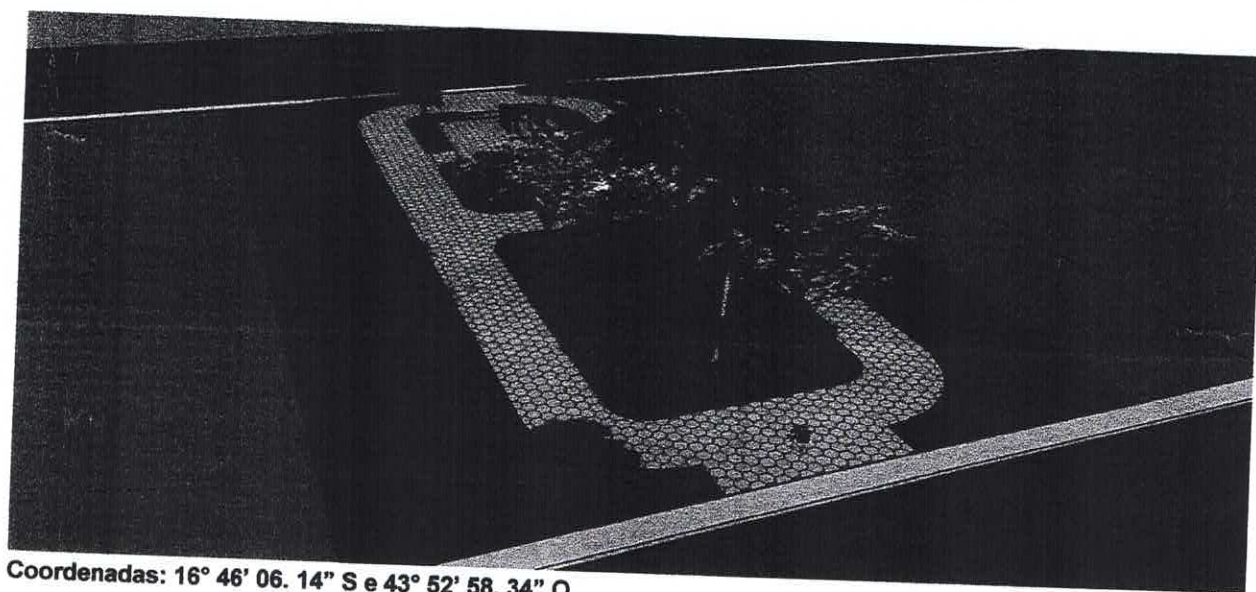
Handwritten signature or mark.

Figura 5- Área Verde com 1.710 m² Proposta



Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O

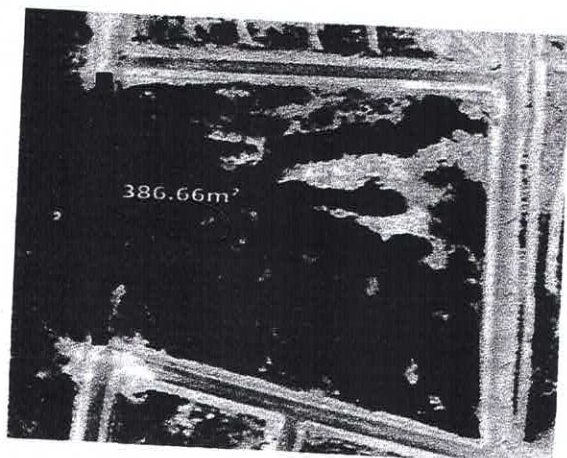
Figura 6 - Proposta



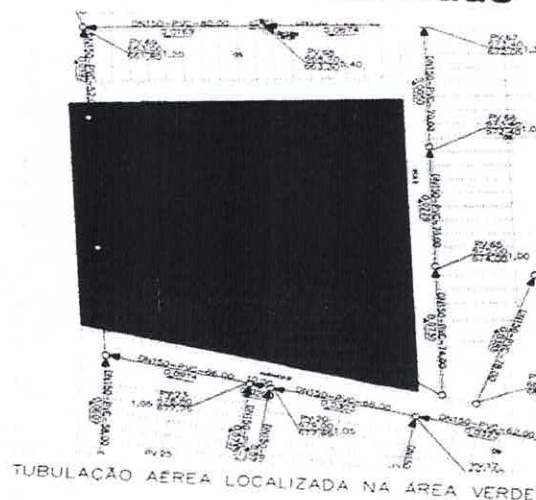
Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O

Figura 7 – Área de servidão

**Novo Inconfidentes - Uso de trecho da área verde
386,66m² para instalação de rede sanitária - servidão**



Coordenadas: 16° 46' 06. 14" S e 43° 52' 58. 34" O



Em contrapartida, apresentamos a área abaixo com 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados) para afetação como Área Verde Municipal, segundo a lei 3.720/2007 o seguinte imóvel:

Figura 8 – Área a ser afetada



Justificativa: Abertura de via pública no Loteamento Major Prates Prolongamento (figura 1, 2 e 3). Compensação da desafetação de área verde para

desmembramento em lotes (Figura 4, 5, e 6) e Trecho da área verde do loteamento Novo Inconfidentes para rede sanitária (Figura 7).

Há que se ressaltar que a via a ser feita no local assim como a infraestrutura não serão de responsabilidade das requerentes, uma vez que, quando da execução do loteamento, todo o sistema viário e a infraestrutura prevista, já foram devidamente ali executados.

DA CONDICIONANTE E COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

Considerando que dentre as condicionantes para a execução do Loteamento Major Prates Prolongamento está a colocação de defensas entorno do canal da avenida sanitária (item 6), e que, com a presente proposta, tal condicionante não se tornaria mais necessária, a empresa propõe o pagamento, como compensação, de um valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a ser destinado ao Fundo Único de Meio Ambiente (FAMA) após concluído todos os tramites colocados nesta proposta.

DA ANÁLISE JÁ FEITA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

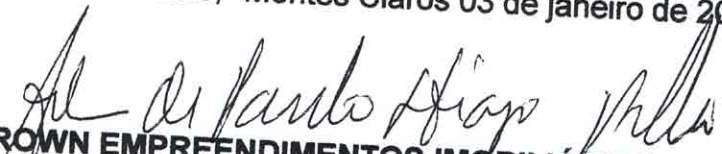
Juntamos à presente, parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável que considerou como tecnicamente VIÁVEL a proposta, caso haja a execução de toda a via, sendo necessário, portanto, a desafetação da área verde marginal à Av. Francisco Gaetane, conforme demonstrado.

As sugestões do estudo estão em conformidade com a capacidade técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Montes Claros/MG, restando a apreciação e consideração do Sr. Prefeito quanto aos termos e condições.

DO PEDIDO

Assim, é a presente para apresentar o presente pedido de permuta das áreas descritas, nos termos e condições acima descritas.

Pede deferimento; Montes Claros 03 de janeiro de 2020


BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão



Montes Claros, 05 de junho de 2020.

Memorando: 05/2020

De: Comissão de Avaliação de Bens Imóveis/Sec. De Planejamento e Gestão

Para: Paulo de F. Ribeiro/ Secretário de Meio Ambiente Desenvolvimento Sustentável

Assunto: Avaliação de Imóvel de Área Verde (Major Prates Prolongamento)

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, e, considerando a necessidade de elaboração de Parecer Técnico Mercadológico para fins de realização de permuta entre o município de Montes Claros e as empresas Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda, Green Empreendimentos Imobiliários e Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda, referente a área verde localizada no bairro Major Prates Prolongamento, vimos pelo presente, solicitar a Vossa Senhoria que nos forneça informações precisas acerca da área remanescente pertencente à Brown Empreendimentos.

Uma vez que, na solicitação recebida através do Memo. 054/2019, datado em 04/10/2019 da Sec. de Meio Ambiente, consta que a área a ser afetada possui 8.531,05 m² (oito mil, quinhentos e trinta e um metros quadrados). Porém, conforme documentação apresentada à Procuradoria Jurídica Municipal em 03/01/2020, através do Sr. Camilo Prates, esta Comissão detectou divergências entre as áreas, já que referida área possui 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados), conforme documento anexado (pág. 15).

Além disso, por se tratar de Área de Preservação Ambiental (APP), solicitamos que essa Secretaria emita parecer acerca da desafetação para que possamos dar prosseguimento ao feito.

Por fim, considerando a complexidade e as questões legais que envolvem o procedimento, pedimos que a solicitação seja feita através de Processo Administrativo.

Sendo só para o momento, nos colocamos à inteira disposição para prestar quaisquer informações que se fizerem necessárias, reiterando nossos votos de estima e consideração.

[Handwritten signature and date 05/06/20]



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão



Atenciosamente,

Domingos Osane Alves Mota _____

Leidyane Cândida Ventura Silva _____

Fábio de Jesus Ferraz _____

Arley Lízias da Rocha _____

José Eustáquio Sebastião do Amaral _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
Gerência de Normatização e Controle Ambiental – GNCA

Montes Claros, 19 de agosto de 2020.

MEMO/GNCA/058/2020

Assunto: Avaliação de imóvel de Área Verde (Major Prates Prolongamento)

Referência: Memo/05/2020

De: VINICIUS QUEIROGA SILVA

Gerência de Normatização e Controle Ambiental – GNCA

Para: PAULO DE F. RIBEIRO

Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

Para: Comissão de Avaliação de Bens Imóveis/Sec. De Planejamento e Gestão

A SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, por meio da Gerência de Normatização e Controle Ambiental - GNCA no uso das suas atribuições, em atenção ao Memorando 05/2020 da Secretaria de Planejamento e Gestão, encaminha parecer técnico relativo a permuta de áreas verdes do loteamento Major Prates Prolongamento e informa que eventual avaliação do imóvel deverá ocorrer em sua área total, qual seja, supostamente 8.531,05 m².

Sem mais nada a tratar, reiteramos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Vinicius Queiroga Silva
Gerente de Normatização e Controle Ambiental
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável



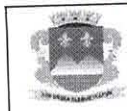
PARECER TÉCNICO

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de solicitação verbal do Interessado, não formalizada, instruída com fotos e desenhos, em reunião realizada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, a fim de se avaliar propostas para desafetação e compensação de áreas verdes do Loteamento Major Prates Prolongamento.

2 PROPOSTAS DO INTERESSADO

- a) Desafetação de bem de uso comum do povo da categoria de área verde e sua afetação na categoria de sistema viário (Rua), correspondente a um terreno com área total de aproximadamente 481,00m² (quatrocentos e oitenta e um metros quadrados), a ser subdividido de área maior, parcialmente limítrofe com lotes da Quadra 1, Rua 01 e Rua 02 do loteamento Major Prates Prolongamento e Avenida Francisco Gaetani. Justifica a ação a fim de executar via de circulação, interligando as Ruas 01 e 02, que atualmente estão sem saída ou retorno;
- b) Desafetação de bem de uso comum do povo da categoria de área verde e sua afetação na categoria de sistema viário (Rua), correspondente a um terreno com área total de aproximadamente 504,00m² (quinhentos e quatro metros quadrados), a ser subdividido de área maior, parcialmente limítrofe com lotes da Quadra 7, Rua 04 e Rua 05 do loteamento Major Prates Prolongamento e Avenida Francisco Gaetani. Justifica a ação a fim de executar via de circulação, interligando as Ruas 04 e 05, que atualmente estão sem saída ou retorno. A título de compensação foi ainda proposto pelo Loteador a pavimentação e colocação de meio fio nas vias de circulação a serem criadas a partir das desafetações; Quadra 7
- c) Desafetação de bem de uso comum do povo da categoria de área verde e sua conversão em bem dominical, com consequente alienação condicionada em favor do Loteador, correspondente a um terreno com área total de aproximadamente 2.040,00m² (dois mil e quarenta metros quadrados), a ser subdividido de área maior, parcialmente limítrofe com os lotes da Quadra 16, 16A e Ruas 20 e 21 do loteamento Major Prates Prolongamento. Justifica a ação a fim de viabilizar a execução de qualificação urbana da área verde remanescente e permuta por área maior localizada fora do referido loteamento. A título de compensação foi ainda proposto pelo Loteador, a qualificação urbana da área verde remanescente, com valor na ordem de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
- d) Afetação de imóvel privado como bem de uso comum do povo na categoria de área verde, a título de compensação pelas desafetações propostas acima, correspondente a um terreno com área total de aproximadamente 6.000,00m² (seis mil e metros quadrados), situado nas proximidades do Parque Guimarães Rosa, local incerto não especificado. Justifica a ação a fim de viabilizar as referidas desafetações propostas. 8.531,00m²



3 DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS

a) Em relação às propostas "a" e "b" do Interessado, que versa sobre condições análogas, de conversão de terreno da categoria de área verde em categoria sistema viário (Rua pública). As frações de áreas verdes a serem desapetadas aparentemente possuem alguns indivíduos arbóreos isolados e não estão qualificadas nem urbanizadas. Entende-se que, salvo melhor juízo, o interesse público **está** relativamente justificado, uma vez que as Ruas 01, 02, 04 e 05 estão atualmente sem saída ou retorno. Destaque que o fato deveria ter sido observado quando da aprovação do loteamento. Por outro lado, sugere que a situação deve ser previamente analisada pela McTrans, com justificativa técnica que avalie a viabilidade de se executar a via de ligação ou alternativamente implantar um retorno. Sob estas condições, como não implicará em criação de novos lotes nem aumento da densidade populacional do loteamento, entende-se que a área total a ser desapetada deverá ser proporcionalmente permutada por outro imóvel em condições ambientais no mínimo análogas ou com maior ganho ambiental, preferencialmente no mesmo loteamento. Cumpre destacar que aparentemente quando da aprovação do referido loteamento, parcela da área verde exigida pela legislação municipal foi computada em área externa ao empreendimento, ou seja, supostamente o loteamento já apresenta relativo *déficit* de área verde;

b) Em relação à proposta "c" do Interessado, que versa sobre a desapetação de bem de uso comum do povo da categoria de área verde e sua conversão em bem dominical, com consequente alienação condicionada em favor do Loteador, com execução da qualificação urbana da área verde remanescente com valor na ordem de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). A fração de área verde a ser desapetada aparentemente possui alguns indivíduos arbóreos isolados e não está qualificada nem urbanizada. Entende-se que, salvo melhor juízo, o interesse público **NÃO** está devidamente justificado, uma vez que a desapetação para formação de novos lotes privados implicará em aumento da densidade populacional do loteamento, o que consequentemente levaria ao aumento da demanda por área verde que, conforme anteriormente citado, já apresenta relativo *déficit*. Também cumpre destacar que o valor inicialmente proposto para qualificação urbana da área verde remanescente é supostamente inferior ao valor correspondente a 2.040,00m² convertida em área privada. Sob estas condições, como implicará em criação de novos lotes com consequente aumento da densidade populacional do loteamento, entende-se que a área total a ser desapetada deverá ser proporcionalmente permutada por outro imóvel em condições ambientais no mínimo análogas ou com maior ganho ambiental, exclusivamente no mesmo loteamento, bem como no caso de se optar pela compensação em serviços ambientais os valores a serem investidos deverão ter correspondência ao valor de mercado do bem imóvel privado;

c) Em relação à proposta "d" do Interessado, que versa sobre a afetação de imóvel privado como bem de uso comum do povo na categoria área verde, a título de compensação pelas propostas de desapetações anteriormente mencionadas, correspondente a um terreno com área total de aproximadamente 6.000,00m² (seis mil e metros quadrados), situado ~~nas proximidades de~~ Parque Guimarães Rosa, local incerto não especificado. Entende-se que, salvo melhor juízo, a área a ser afetada deverá ser

8531m²

previamente delimitada e caracterizada para avaliação da proposta. Cumpre destacar que a área do Parque Guimarães Rosa é constituída predominantemente por faixa de Área de Preservação Permanente (APP) do Rio do Vieira, sendo atualmente vedado computar área verde em APP, por força da Lei Municipal nº 4.887, de 16 de maio de 2016, que alterou dispositivos da Lei Municipal nº 3.720, de 09 de maio de 2007, ou seja, da área total proposta para compensar as desafetações, somente as frações que não sejam APP poderiam ser computadas, desde que garantida também condições ambientais no mínimo análogas ou com maior ganho ambiental.

4 CONCLUSÃO

Por fim, cumpre destacar que se desconhece regulamento legal ou administrativo que disponha sobre as condições técnicas ou possibilidades para afetação/desafetação de bens públicos municipais. Ordinariamente a prática é utilizada pela administração pública municipal. Tecnicamente entende-se que a desafetação de áreas verdes, advindas de aprovação de loteamentos, somente podem ocorrer em situações excepcionalíssimas e desde que atendidos cumulativamente os requisitos do interesse público devidamente justificado, avaliação prévia e autorização legislativa.

Salvo melhor juízo, entende-se que a presente solicitação deve ser formalizada e instruída com croquis e memoriais descritivos, além de breve caracterização ambiental das áreas envolvidas. Sugere que as propostas sejam submetidas ao CODEMA, bem como à Procuradoria Municipal.

Montes Claros, 27/09/2019.

Vinícius Queiroga
Eng.º Ambiental
Matrícula: 55034-5/1



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, 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. Recomepe: R\$ 1,10. TFIJ: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. Dou fé: Felipe Grégoire Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

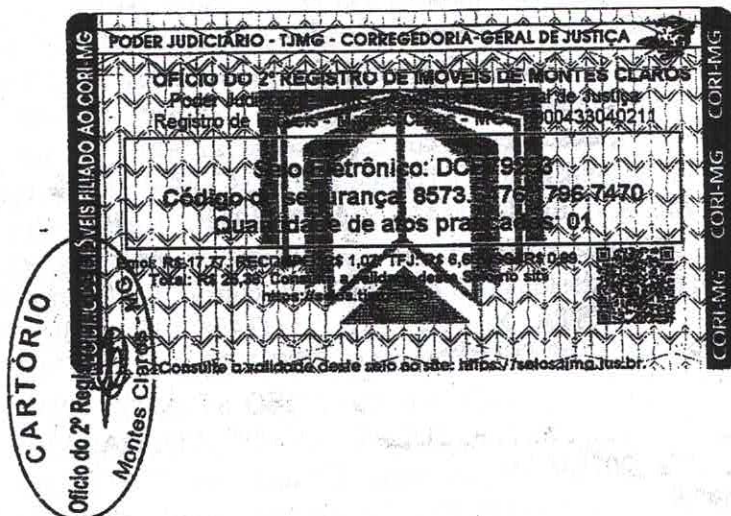
AV-1-75481 - 21/08/2017 - Protocolo: 147674 - 07/07/2017

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. Recomepe: R\$ 0,88. TFIJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Dou fé: Felipe Grégoire 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.

Jessantos
Jéssica Caroline Silva Santos
Escrevente Autorizada



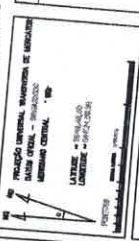
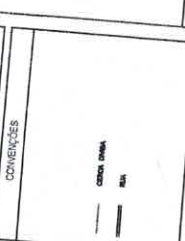
ÁREA REMANESCENTE DA BROWN
ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTD. - ÁREA= 8.531,05 m²

BAIRRO JARDIM LIBERDADE
RIO VIEIRA =>

ÊXITO CONSTRUÇÕES E
INCORPORAÇÕES LTDA.
MATRÍCULA Nº 45.885
2º CRI - M. CLAROS
CONDOMÍNIO PARQUE
SAINT MICHEL
A-2

ÁREA 1.716,22 M²

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

SITUAÇÕES CARTOGRÁFICAS COMPLEMENTARES	
	PLANTA DE SITUAÇÃO
	
CONVENÇÕES	
CORTES DUNA	
DUNA	
MONTES CLAROS	

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO	
Imóvel:	ÁREA VERDE 1.716,22
Proprietário:	BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Município:	MONTES CLAROS
Estado:	MONTES CLAROS
Endereço:	MINAS GERAIS
Matrícula/Transcrições:	
Data:	19/03/2020
Área e Perímetro:	Área: 1.716,22m ²
	Perímetro (m): 363,24m
ASSINATURAS	
BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
PROPRIETÁRIOS	
Paulo Correia Machado	
Resp. Téc.:	PAULO CORRÊA MACHADO
Código do Credenciado:	CREA-MG-49 344/D

BAIRRO JARDIM LIBERDADE

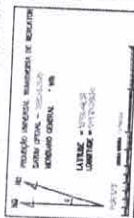
RIO VIEIRA =>

ÉXITO CONSTRUÇÕES E
INCORPORAÇÕES LTDA.
MATRÍCULA Nº 45.885
2º CRI - M. CLAROS
CONDOMÍNIO PARQUE
SAINT MICHEL
A-2

ÁREA 1.716,22 M²

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

SITUAÇÕES CARTOGRÁFICAS COMPLEMENTARES



PLANTA DE SITUAÇÃO

CONSERVAÇÃO

ÁREA VERDE

MONTES CLAROS

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

FLUNICA

Imóvel: ÁREA VERDE 1.716,22
Proprietário: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Município: MONTES CLAROS
Cidade: MONTES CLAROS
Estado (UF): MINAS GERAIS

Matrícula/Transações

Data: 19/03/2020

Escala: 1:50.000

Área e Perímetro:

Área: 1.716,22M²

Perímetro (m): 363,24M

ASSINATURAS

PIP

BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
PROPRIETÁRIOS

Paulo José Dalry

Resp. Téc.: PAULO CORREA MACHADO

Código do Cribulário: CREA-MG-49.344/D

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: ÁREA VERDE AUGUSTA MOTA

Município: MONTES CLAROS: MG - BR

Comarca: MONTES CLAROS: MG - BR

Área (M²): 1.716,22

Perímetro (m): 363,244

LIMITES e CONFRONTANTES: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **P1**, de coordenadas **N 8.148.150,235m** e **E 618.383,997m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $160^{\circ}28'58''$ e uma distância de 25,6636m, até o ponto **P2**, de coordenadas **N 8.148.126,046m** e **E 618.392,541m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $195^{\circ}51'49''$ e uma distância de 12,8151m, até o ponto **P3**, de coordenadas **N 8.148.113,719m** e **E 618.389,068m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $195^{\circ}51'38''$ e por uma distância de 22,6129m, até o ponto **P4**, de coordenadas **N 8.148.091,967m** e **E 618.382,888m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $205^{\circ}16'40''$ e uma distância de 52,9478m, até o ponto **P5**, de coordenadas **N 8.148.044,089m** e **E 618.360,279m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $199^{\circ}34'43''$ e uma distância de 15,8759m, até o ponto **P6**, de coordenadas **N 8.148.029,131m** e **E 618.354,959m**; deste segue confrontando com área verde do loteamento Augusta Mota 1ª etapa, com azimute $161^{\circ}54'16''$ e uma distância de 41,6021m, até o ponto **P7**, de coordenadas **N 8.147.989,584m** e **E 618.367,873m**; deste segue confrontando com a área de preservação permanente do Loteamento Augusta Mota Prolongamento (1ª etapa), com azimute $251^{\circ}54'54''$ e uma distância de 35,001m, até o ponto **P8**, de coordenadas **N 8.147.992,688m** e **E 618.377,379m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $341^{\circ}54'56''$ e uma distância de 38,191m, até o ponto **P9**, de coordenadas **N 8.148.028,993m** e **E 618.365,523m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $19^{\circ}34'40''$ e uma distância de 11,967m, até o ponto **P10**, de coordenadas **N 8.148.040,269m** e **E 618.369,534m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $25^{\circ}16'39''$ e por uma distância de 53,274m, até o ponto **P11**, de coordenadas **N 8.148.088,441m** e **E 618.392,282m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $15^{\circ}51'43''$ e uma distância de 23,436m, até o ponto **P12**, de coordenadas **N 8.148.110,986m** e **E 618.398,687m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $15^{\circ}51'48''$ e uma distância de 16,004m, até o ponto **P13**, de coordenadas **N 8.148.126,380m** e **E 618.403,062m**; deste segue confrontando com Êxito Construções e Incorporações LTDA, com azimute $340^{\circ}29'03''$ e uma distância de 28,855m, até o ponto **P14**, de coordenadas **N 8.148.153,376m** e **E 618.393,422m**; deste segue confrontando com a área remanescente da Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA, com azimute $250^{\circ}29'01''$ e uma distância de 10,00m, até o ponto **P1**, onde teve inicio essa descrição.

Assinaturas dos confrontantes

Êxito Construções e Incorporações LTDA _____

Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA _____

P/P

Yellow Empreendimentos Imobiliários LTDA

P/P ~~XXXXXXXXXX~~

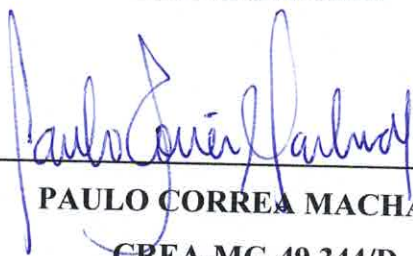
Prefeitura Municipal de Montes Claros

MONTES CLAROS/MG , 19/03/2020

P/P ~~XXXXXXXXXX~~

YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PROPRIETÁRIO



PAULO CORREA MACHADO

CREA-MG-49.344/D

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Processo Administrativo nº 19497/2020

Assunto: Acordo Administrativo

PARECER JURÍDICO

Trata-se de Processo Administrativo em que as sociedades empresárias Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda., Green Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda., pertencentes ao mesmo grupo econômico, apresentam proposta de permuta de área verde para execução de via pública no Loteamento "Major Prates Prolongamento".

As interessadas delineiam sua proposta, em suma, da seguinte forma:

a) Desafetação de uma área com aproximadamente 1.379 m² (mil trezentos e setenta e nove metros quadrados), atualmente afetados como área verde do Loteamento, a serem transformados em via pública;

b) Desafetação de parte de área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16 e com as Ruas 20 de 21, resultando em terreno com 2.040m² (dois mil e quarenta metros quadrados) e em remanescente de área verde com 1.710m² (mil setecentos e dez metros quadrados), com a qualificação urbana da área verde remanescente, com a implantação de uma praça no local;

c) Uso de trecho de área verde de 386,66m² (trezentos e oitenta e seis metros quadrados e sessenta e seis décimos quadrados) para instalação de rede sanitária, constituindo faixa de servidão no local.

Em contrapartida, as sociedades interessadas apresentam proposta de permuta com área de 6.000m² (seis mil metros quadrados), situada no Parque Guimarães Rosa, para ser afetada como área verde, acrescentando ainda a realização de compensação financeira na monta de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

É o relato do necessário. Opino.

Preliminarmente cabe ressaltar que incumbe a esta Consultoria análise sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Pública Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

A solicitação do interessado versa sobre a realização de permuta de terreno atualmente afetado como área verde do Loteamento Major Prates Prolongamento com imóvel de propriedade da requerente, bem como da efetuação de compensação financeira ao Fundo Único de Meio Ambiente (FAMMA).

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG

PROCURADORIA-GERAL

A destinação de áreas verdes nos parcelamentos urbanos efetuados sob a modalidade de loteamento constitui-se requisito urbanístico disciplinado, em linhas gerais, pela Lei Federal nº 6.766/1979 e especificamente pela Lei Municipal nº 3720/2007, que assim estabelece:

Art. 6º – Conforme disposto na Lei Federal e/ou Estadual acerca do parcelamento do solo urbano, não poderão ser loteados ou desmembrados os seguintes terrenos:

[...]

§ 4º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, bem como as áreas de Preservação Permanente – APP e áreas de Reserva Legal. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 5º – Serão computadas como áreas verdes os canteiros centrais com mais de 5 m (cinco metros) de largura ao longo das vias, exceto as avenidas sanitárias. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 6º – As áreas não-edificáveis e as Áreas de Preservação Permanente não poderão ser computadas como áreas públicas. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 7º – As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 8º - O setor responsável pela aprovação de projetos de loteamentos poderá, ao fixar diretrizes, propor a retificação dos cursos d'água, antes de considerar as faixas marginais de 30 (trinta) metros, conforme disposto no parágrafo anterior.

§ 9º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX, X, e XI deste artigo, caberá ao setor competente da Prefeitura Municipal informar sobre a viabilidade ou não do parcelamento pretendido, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e apresentado pelo interessado.

Art. 21 – Para as áreas públicas dos loteamentos, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, observando o que determina o § 1º do Art. 4º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc) mínimo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) da área total;

II – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) mínimo de 7,5% (sete e

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG

PROCURADORIA-GERAL

meio por cento) da área total;

III – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) mínimo de 5,0% (cinco por cento) da área total.

§ 1º - A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais será aprovada pelo setor competente da Prefeitura.

§ 2º - As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

~~§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Escritura Pública, a favor do Município efetuada pelo loteador.~~

§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Registro, a favor do Município efetuada pelo loteador. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 4º - As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, à critério do Município, ter apenas um único tipo de uso, ou seja, serem agrupadas para uso único com espaço livre ou institucional.

Não obstante, para que se tenha prosseguimento no Processo Administrativo em epígrafe, considerando a fase em que se encontra, é necessário apenas a aferição de valor da área pública em que se pretende a desafetação, a ser realizada por meio de avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis integrante da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão. A matéria subjacente aqui debatida versa, a princípio, apenas sobre a quantificação de interesse que possui natureza patrimonial¹ para a Administração Pública.

A Administração Pública, no exercício do seu mister, arrima-se na supremacia e na indisponibilidade do interesse público, visando o atendimento das suas atribuições previstas na legislação de regência. A melhor doutrina preleciona que, em sua capitulação jurídica, o interesse público pode ser subdividido entre primário e secundário, conforme as predileções ínsitas a cada faceta que lhe é característica. Nas lições Celso Antônio Bandeira de Mello²,

[...] melhor se compreenderá a distinção corrente da doutrina entre interesse públicos ou interesses primários – que são os interesses da coletividade como um todo – e interesses secundários, que o Estado (pelo só fato de ser sujeito de direitos) poderia ter como qualquer outra pessoa, isto é, independentemen-

1 Nesse sentido é o escolio de Celso A. Bandeira de Mello (op. cit): "É que, além de subjetivar estes interesses, o Estado, tal como os demais particulares, é, também ele, uma pessoa jurídica, que, pois, existe e convive no universo jurídico em concorrência com todos os demais sujeitos de direito. Assim, independentemente do fato de ser, por definição, encarregado dos interesses públicos, o Estado pode ter, tanto quanto as demais pessoas, interesses que lhe são particulares, individuais, e que, tal como os interesses delas, concebidas em suas meras individualidades, se encarnam no Estado enquanto pessoa.

2 Celso Antônio Bandeira de Mello. Curso de Direito Administrativo. 15ª ed. 2003. São Paulo:Malheiros Editores

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG PROCURADORIA-GERAL

*te de sua qualidade de servidor de interesses de terceiros: os da coletividade.
[...]*

Por isso os interesses secundários não são atendíveis senão quando concidem com interesses primários, únicos que podem ser perseguidos por quem axiomáticamente os encarna e representa. Percebe-se, pois, que a Administração não pode proceder com a mesma desenvoltura e liberdade com que age os particulares, ocupados na defesa das próprias conveniências, sob pena de trair sua missão própria e sua própria razão de existir. (p. 63)

No momento adequado, após o devido processo administrativo, será realizada a tomada de decisão pela Autoridade Competente, tendo por base em critérios de oportunidade e conveniência, municiada das informações técnicas emitidas pelos órgãos do Município e em consonância com os requisitos legais aplicáveis à espécie, **zelando pelo interesse público dada a sua supremacia e indisponibilidade.**

Portanto, a realização da avaliação da área em questão é medida que se impõe para que o feito tenha seu regular prosseguimento, a fim de que seja aferida a compensação que será necessária para atendimento da solicitação do interessado, sem garantia de que esta se limite apenas ao valor estimado pelo imóvel em questão, visto que se trata de matéria atinente ao meio ambiente, que comporta medidas outras para reparação de impactos nele causado.

É o parecer, salvo melhor entendimento.

Montes Claros/MG, 30 de setembro de 2020.



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



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG

PROCURADORIA-GERAL

Processo Administrativo nº 19497/2020
Assunto: Acordo Administrativo

PARECER JURÍDICO

Trata-se de Processo Administrativo em que as sociedades empresárias Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda., Green Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda., pertencentes ao mesmo grupo econômico, apresentam proposta de permuta de área verde para execução de via pública no Loteamento "Major Prates Prolongamento".

As interessadas delineiam sua proposta, em suma, da seguinte forma:

a) Desafetação de uma área com aproximadamente 1.379 m² (mil trezentos e setenta e nove metros quadrados), atualmente afetados como área verde do Loteamento, a serem transformados em via pública;

b) Desafetação de parte de área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16 A e com as Ruas 20 e 21, resultando em terreno com 2.040m² (dois mil e quarenta metros quadrados) e em remanescente de área verde com 1.710m² (mil setecentos e dez metros quadrados), com a qualificação urbana da área verde remanescente, com a implantação de uma praça no local;

c) Uso de trecho de área verde de 386,66m² (trezentos e oitenta e seis metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados) para instalação de rede sanitária, constituindo faixa de servidão no local.

Em contrapartida, as sociedades interessadas apresentam proposta de permuta com área de 6.000m² (seis mil metros quadrados), situada no Parque Guimarães Rosa, para ser afetada como área verde, acrescentando ainda a realização de compensação financeira na monta de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

É o relato do necessário. Opino.

Preliminarmente cabe ressaltar que incumbe a esta Consultoria análise sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Pública Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

A solicitação do interessado versa sobre a realização de permuta de terreno atualmente afetado como área verde do Loteamento Major Prates Prolongamento com imóvel de propriedade da requerente, bem como da efetuação de compensação financeira ao Fundo Único de Meio Ambiente (FAMMA).

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG

PROCURADORIA-GERAL

A destinação de áreas verdes nos parcelamentos urbanos efetuados sob a modalidade de loteamento constitui-se requisito urbanístico disciplinado, em linhas gerais, pela Lei Federal nº 6.766/1979 e especificamente pela Lei Municipal nº 3720/2007, que assim estabelece:

Art. 6º – Conforme disposto na Lei Federal e/ou Estadual acerca do parcelamento do solo urbano, não poderão ser loteados ou desmembrados os seguintes terrenos:

[...]

§ 4º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, bem como as áreas de Preservação Permanente – APP e áreas de Reserva Legal. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 5º – Serão computadas como áreas verdes os canteiros centrais com mais de 5 m (cinco metros) de largura ao longo das vias, exceto as avenidas sanitárias. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 6º – As áreas não-edificáveis e as Áreas de Preservação Permanente não poderão ser computadas como áreas públicas. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 7º – As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 8º - O setor responsável pela aprovação de projetos de loteamentos poderá, ao fixar diretrizes, propor a retificação dos cursos d'água, antes de considerar as faixas marginais de 30 (trinta) metros, conforme disposto no parágrafo anterior.

§ 9º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX, X, e XI deste artigo, caberá ao setor competente da Prefeitura Municipal informar sobre a viabilidade ou não do parcelamento pretendido, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e apresentado pelo interessado.

Art. 21 – Para as áreas públicas dos loteamentos, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, observando o que determina o § 1º do Art. 4º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc) mínimo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) da área total;

II – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) mínimo de 7,5% (sete e

meio por cento) da área total;

III – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) mínimo de 5,0% (cinco por cento) da área total.

§ 1º - A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais será aprovada pelo setor competente da Prefeitura.

§ 2º - As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

~~*§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Escritura Pública, a favor do Município efetuada pelo loteador.*~~

§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Registro, a favor do Município efetuada pelo loteador. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4.887, de 18 de abril de 2016).

§ 4º - As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, à critério do Município, ter apenas um único tipo de uso, ou seja, serem agrupadas para uso único com espaço livre ou institucional.

Não obstante, para que se tenha prosseguimento no Processo Administrativo em epígrafe, considerando a fase em que se encontra, é necessário apenas a aferição de valor da área pública em que se pretende a desafetação, a ser realizada por meio de avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis integrante da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão. A matéria subjacente aqui debatida versa, a princípio, apenas sobre a quantificação de interesse que possui natureza patrimonial¹ para a Administração Pública.

A Administração Pública, no exercício do seu mister, arrima-se na supremacia e na indisponibilidade do interesse público, visando o atendimento das suas atribuições previstas na legislação de regência. A melhor doutrina preleciona que, em sua capitulação jurídica, o interesse público pode ser subdividido entre primário e secundário, conforme as predileções ínsitas a cada faceta que lhe é característica. Nas lições Celso Antônio Bandeira de Mello²,

[...] melhor se compreenderá a distinção corrente da doutrina entre interesse públicos ou interesses primários – que são os interesses da coletividade como um todo – e interesses secundários, que o Estado (pelo só fato de ser sujeito de direitos) poderia ter como qualquer outra pessoa, isto é, independentemen-

¹ Nesse sentido é o escolio de Celso A. Bandeira de Mello (op. cit): "É que, além de subjetivar estes interesses, o Estado, tal como os demais particulares, é, também ele, uma pessoa jurídica, que, pois, existe e convive no universo jurídico em concorrência com todos os demais sujeitos de direito. Assim, independentemente do fato de ser, por definição, encarregado dos interesses públicos, o Estado pode ter, tanto quanto as demais pessoas, interesses que lhe são particulares, individuais, e que, tal como os interesses delas, concebidas em suas meras individualidades, se encarnam no Estado enquanto pessoa.

² Celso Antônio Bandeira de Mello. Curso de Direito Administrativo. 15ª ed. 2003. São Paulo:Malheiros Editores

MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS-MG
PROCURADORIA-GERAL

te de sua qualidade de servidor de interesses de terceiros: os da coletividade.
[...]

Por isso os interesses secundários não são atendíveis senão quando concidem com interesses primários, únicos que podem ser perseguidos por quem axiomáticamente os encarna e representa. Percebe-se, pois, que a Administração não pode proceder com a mesma desenvoltura e liberdade com que age os particulares, ocupados na defesa das próprias conveniências, sob pena de trair sua missão própria e sua própria razão de existir. (p. 63)

No momento adequado, após o devido processo administrativo, será realizada a tomada de decisão pela Autoridade Competente, tendo por base em critérios de oportunidade e conveniência, municiada das informações técnicas emitidas pelos órgãos do Município e em consonância com os requisitos legais aplicáveis à espécie, **zelando pelo interesse público dada a sua supremacia e indisponibilidade.**

Portanto, a realização da avaliação da área em questão é medida que se impõe para que o feito tenha seu regular prosseguimento, a fim de que seja aferida a compensação que será necessária para atendimento da solicitação do interessado, sem garantia de que esta se limite apenas ao valor estimado pelo imóvel em questão, visto que se trata de matéria atinente ao meio ambiente, que comporta medidas outras para reparação de impactos nele causado.

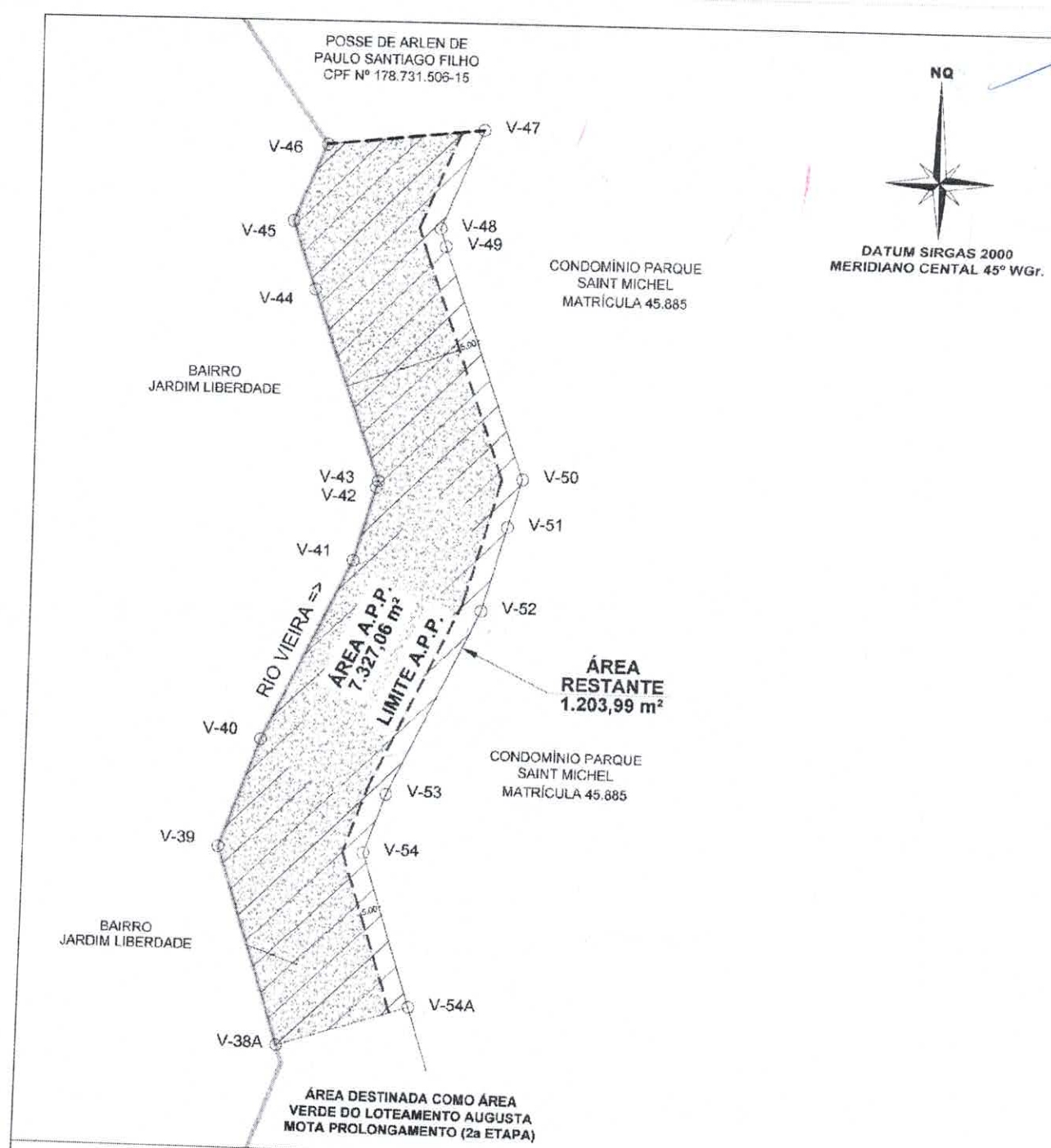
É o parecer, salvo melhor entendimento.

Montes Claros/MG, 30 de setembro de 2020.



Otávio Batista Rocha Machado

Procurador-Geral do Município de Montes Claros
OAB/MG Nº 89.836



PLANTA PLANIMÉTRICA CADASTRAL

ÁREAS		CONVENÇÕES		CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
Descrição	Área (m²)	 PERÍMETRO	 ALINHAMENTO DE DIVISA	
ÁREA A.P.P.	7.327,06	 CERCA	 CURSO D'ÁGUA	
ÁREA RESTANTE	1.203,99	 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - A.P.P.	 LIMITE FAIXA A.P.P.	
TOTAL	8.531,05 m²	 ÁREA REMANESCENTE		
IMÓVEL				
UM TERRENO SITUADO NO PARQUE GUIMARÃES ROSA, ANTIGA FAZENDA VARGEM GRANDE, ZONA URBANA DE MONTES CLAROS-MG				
MAT./TRANSCRIÇÃO	CARTÓRIO	COMARCA	MUNICÍPIO	PROPRIETÁRIO
Matrícula 75.481, Livro 2-RG	Of. do 2º Registro de Imóveis	Montes Claros-MG	Montes Claros-MG	
INSC. IMOBILIÁRIA	CAD. IMOBILIÁRIO	ESCALA	DATA	RESP. TÉCNICO
01.10.105.0890.000	1987357	1 / 1.500	16/10/2020	
				BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº. 11.000.558/0001-93
				JOSÉ ELIAS RABELO Eng. Agrimensor - CREA-MG: 90 801/D

25

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:

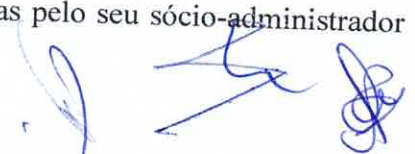
Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

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 019497/2020 e conforme abaixo descritos, de propriedade das **EMPRESAS GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.798.105/0001-91, **YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.890.906/0001-82, **WHITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.890.886/0001-40 ambas sediadas na Rua Tiradentes nº 663, nesta cidade de Montes Claros/MG, representadas pelo seu sócio-administrador



27

Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 178.731.506-15 e imóvel 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.

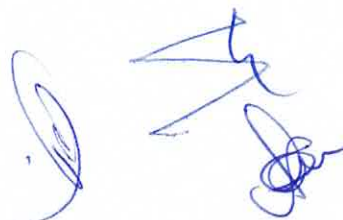
4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEL 01 -

PROPRIEDADE DAS EMPRESAS GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade das empresas **GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** todas 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 como APP – área de Preservação Permanente e área destinada como área verde do loteamento Augusta Mota - prolongamento, medindo 6.000,00m² (seis mil metros quadrados) parte da área maior medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481 conforme abaixo descrito.

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”



28



ibape SP
Quilidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 FUNDO 10.046 - UNICORP (RECONSTRUÇÃO)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: 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 10.0

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, abrandamentos 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, alagamentos, terrenos boçudos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerado 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 Paradigma: Terreno Seco		1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.0

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.

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:



29

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:

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:

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

$$\text{Vaj} = 646,11 \times 6.000 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 3.876.660,00 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 775.332,00$$

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

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$m²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,0	270,00m²	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 foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
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			

30

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\$775.332,00 (setecentos e setenta e cinco mil e trezentos e trinta e dois reais). Sendo considerada a área de terreno medindo 6.000,00m² (seis mil metros 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, 11 de dezembro 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 _____

Leidyane C. Ventura Silva
Coordenadora de Arquivo Central
SEPLAG - Matr. 535630

31

4.2 – IMÓVEL 02 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Os imóveis objeto do presente Parecer, situado no Bairro Major Prates prolongamento, conforme abaixo descritos:

Desafetação de uma área de terreno medindo aproximadamente 1.379,00m² (mil trezentos e setenta e nove metros quadrados), atualmente afetados como área verde do loteamento, a serem transformados em via pública.

Desafetação de parte de área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16A com as Ruas 20 e 21, resultando em terreno com área de 2.040,00m² (dois mil e quarenta metros quadrados) e em remanescente de área verde com área de 1.710,00m² (mil setecentos e dez metros quadrados) com a qualificação urbana da área verde remanescente, com a implantação de uma praça no local.

Uso de trecho de área verde de 386,66m² (trezentos e oitenta e seis metros e sessenta e seis décimos quadrados) para instalação de rede sanitária constituindo faixa de servidão do local, totalizando 5.515,66m² de área de terreno a serem desafetadas .

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno me 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

BAIRRO: MAJOR PRATES/AUGUSTA MOTA

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 o imóvel acima identificado, o valor de R\$3.646.457,98 (três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos). 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

33

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.

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 4.2

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

$$(661,11 + 0,00).5.515,66 = \text{R\$}3.646.457,98$$

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.1

$$\text{VAJUSTADO} = (\text{VAV} / \text{M}^2) \times \text{ÁREA (APP)} - \text{FATOR (CARACT.)}$$

$$\text{VAJ} = 646,11 \times 6.000 - 80\%$$

$$\text{VAJ} = 3.876.660,00 - 80\%$$

$$\text{VAJ} = 775.332,00$$

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA			
PROPRIEDADE DAS EMPRESAS GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICIPIO DE MONTES CLAROS	
Descrito no item 4.1 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica		Descrito no item 4.2 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
VALOR TOTAL	R\$775.332,00	VALOR TOTAL	R\$3.646.457,98

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





Prefeitura Municipal de Montes Claros
Secretaria de Planejamento e Gestão

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Montes Claros, 12 de maio de 2020

DE: Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros.

PARA: Coordenadoria de Tributos Imobiliários – C.T.I.
Ivanildo Batista de Souza

Prezado Senhor,

Vimos, através deste, solicitar de V.Sa. o valor do metro quadrado (m²) para fins de cálculo do I.T.B.I., referente aos imóveis abaixo relacionados. Conforme conversa verbal, os valores médios de metro quadrado (m²) são:

1. Bairro Major Prates Prolongamento (R\$400,00)
2. Bairro Jardim Morada do Sol, lado direito da Av. M. Fininha (R\$505,00)
3. Bairro Sagrada Família, próx. à Igreja S. Norberto (R\$480,00)

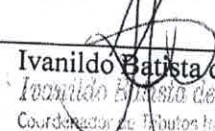
Caso estejam corretos os valores, gentileza assinar esta solicitação.

Atenciosamente,

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros.


Domingos Osane Alves Mota

Anuência de valores:


Ivanildo Batista de Souza

Ivanildo Batista de Souza
Coordenador de Tributos Imobiliários
Secretaria de Planejamento e Gestão

VOLTAR IMÓVEIS

VENDA

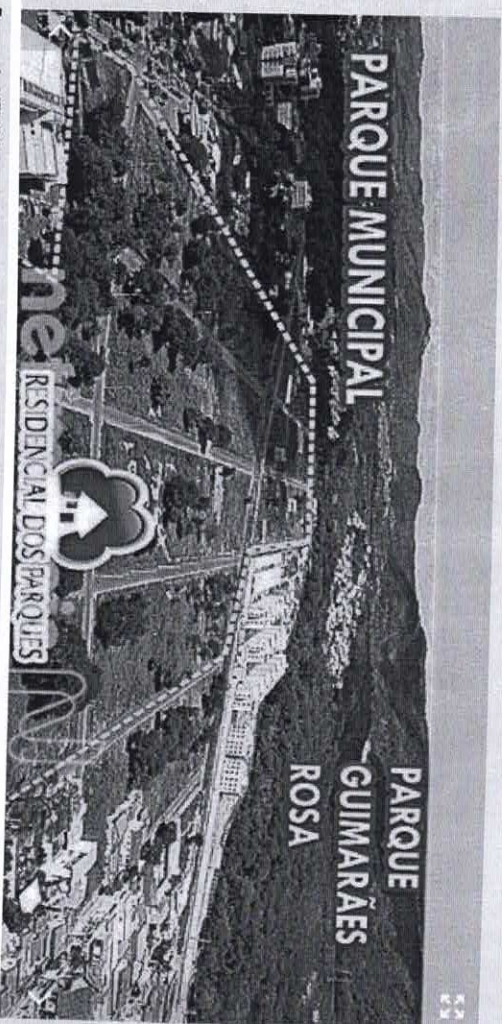
Código: 798459 - Lote ou Terreno

Compartilhar

Lote ou Terreno, Augusta Mota

9 AUGUSTA MOTA, MONTES CLAROS - MG

25 FOTOS



Preço de VENDA:

R\$ 189.000,00

* 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.

270m² área útil

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 798459, no bairro Augusta Mota. Aguardo retorno!

Receber contato por E-mail

Receber contato por Telefone



Atendimento On-line

700

[ALUGAR](#)
[COMPRAR](#)
[ANUNCIE](#)
[ÁREA DO CLIENTE](#)
[BLOG](#)
[CONTATO](#)

Geral (38) 3880-2344
 [Vendas \(38\) 9.8821-0350](#)
 2º via botão
 [f](#)
[@](#)

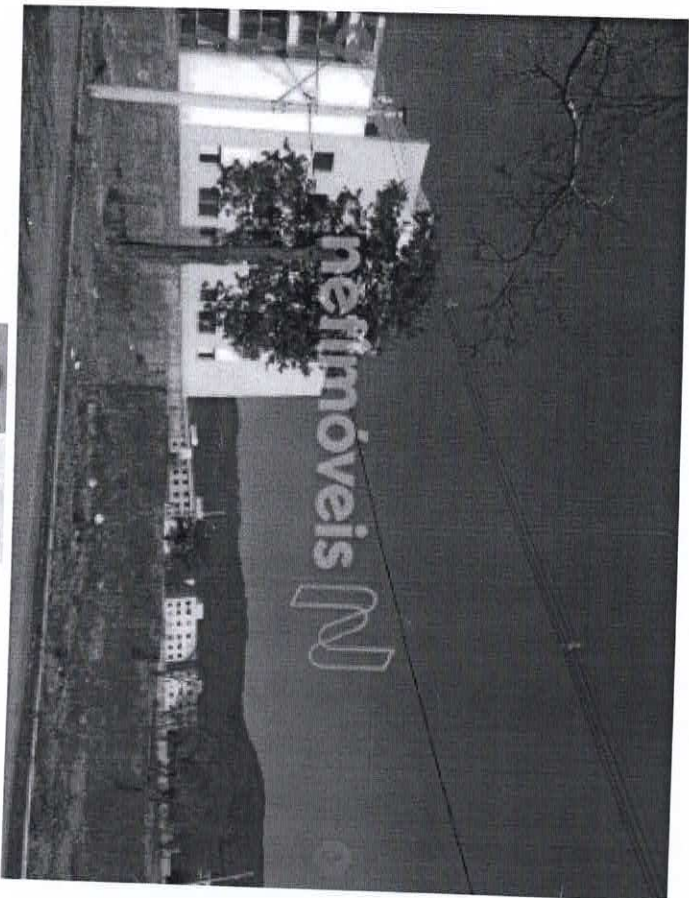
Comprar Lote-área-terreno (Morada do Sol - Montes Claros)

HOME Lote-área-terreno Morada do Sol Montes Claros

Lote-Área-Terreno Morada do Sol - Montes Claros

701409

Salvar Favorito
 WhatsApp (38) 9 8833-3344



Lote-Área-Terreno
 Morada do Sol
 Montes Claros

Privativo: 300,0 m²

Valor: R\$ 220.000,00

R\$ 733,32/m² Consultar

*Valores sujeitos à alteração

733,32

MAIS INFORMAÇÕES

NOME

EMAIL

TELEFONE

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel: Lote-área-terreno Morada do Sol Montes Claros. Código 701409



Descrição

38

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

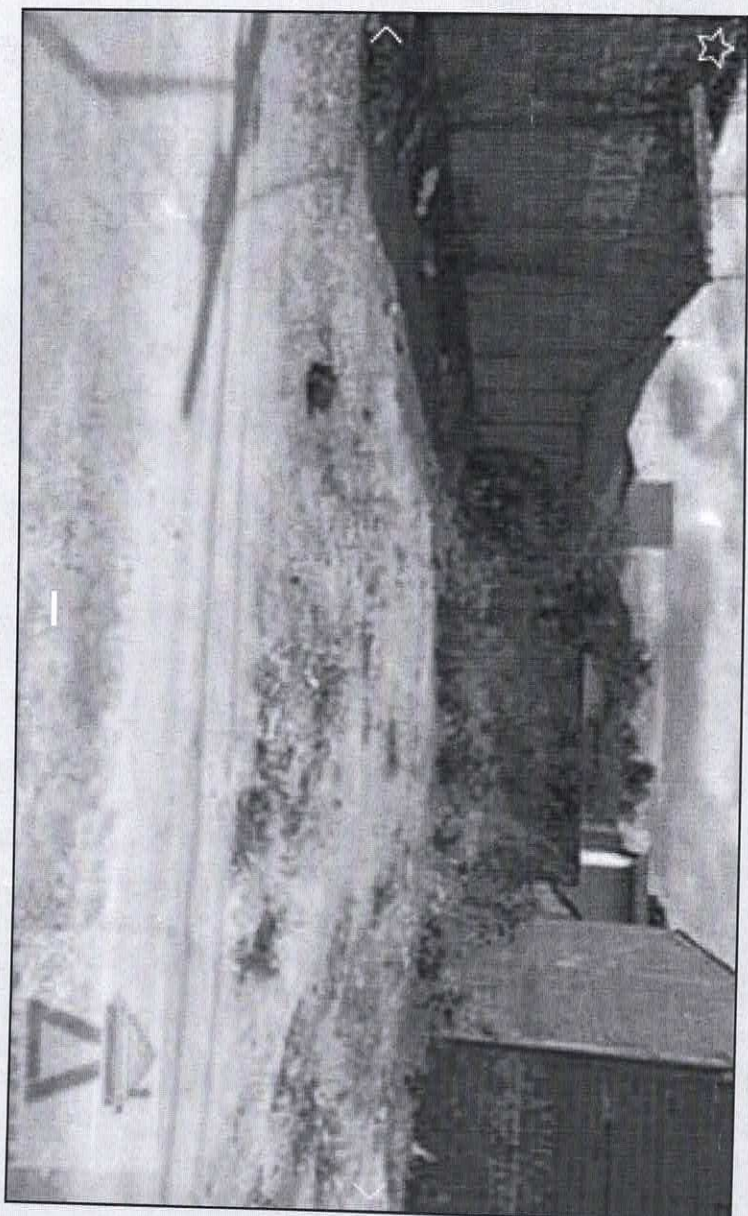


Foto tirada por Google

MG - Terreno/Lote - Montes Claros - Major Prates

Terreno Comercial à Venda, Major Prates, Montes Claros

Major Prates, Montes Claros - MG

Cód. 11616273 Atualizado há 7 meses e 23 dias

Terreno / Lote à venda

PREÇO
R\$ 210.000

P m²

360m² de Área Total

360m² de Área Privada

583,33

COMPRAR

ALUGAR

INSTITUCIONAL

SERVIÇOS

CONTATO

BLOG

 HOME

VENDA

DETALHES DO IMÓVEL

VOLTAR IMÓVEIS

VENDA

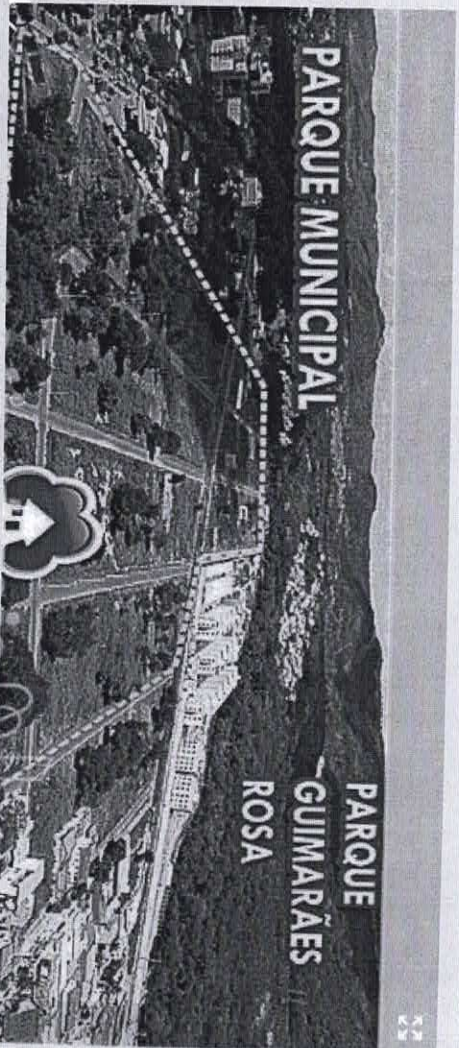
Código: 804760 - Lote ou Terreno

 Compartilhar

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

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

700

Folha 45

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
DE MONTES CLAROS**

**YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e WHITE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** já qualificadas, vem, por
meio da presente, se manifestarem sobre parecer técnico de avaliação
mercadológica acerca de imóveis para realização de permuta de bens entre as
requerentes e o Município de Montes Claros.

Conforme o parecer em questão, o imóvel, com 6.000,00 M² pertencente
às Requerentes foi avaliado em R\$ 775.332,00 (setecentos e setenta e cinco mil,
trezentos e trinta e dois reais) ao passo que o imóvel pertencente ao Município,
foi avaliado em R\$ 3.646.457,98 (três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil
quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos), sendo que os
imóveis pertencentes ao Município seriam: uma área de terreno medindo
aproximadamente 1.379,00 M², uma área verde com 2.040,00 m², outra área com
1.710,00 M² e por fim um outra área com 386,66 M², o que totalizaria uma área
total de 5.515,66 M².

O valor do metro quadrado do imóvel pertencente às Requerentes foi
avaliado em R\$ 646,11 (seiscentos e quarenta e seis reais e onze centavos),
porém, por estar em área de preservação ambiental, foi aplicado um fator de
depreciação de 80% (oitenta por cento), razão pela qual, o valor inicial de R\$
3.876.660,00 foi reduzido para R\$ 775.332,00.

Em contrapartida, o valor do metro quadrado dos bens pertencentes ao
município foi avaliado em R\$ 661,11.

Entretanto, o referido Laudo parte de algumas premissas, valores e
tamanhos de bens que não correspondem à realidade fática.

DA ÁREA DOS BENS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

O primeiro equívoco foi o de considerar que os bens pertencentes ao
município teriam uma área total de 5.515,66 M².

Ocorre que nos bens a serem permutados não se inclui a área de 1.710,00
M², consistente em área verde.

Assim, da área inicialmente considerada, 5.515,66 M², deve ser retirada a
área de 1.710,00 M², ou seja, a área pertencente ao Município será reduzida para
3.805,66 M².

A

DO VALOR DOS BENS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

Como já dito, o metro quadrado dos bens pertencentes ao Município, foi avaliado em R\$ 661,11.

Porém, conforme documento em anexo, emitido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, para efeito de cálculo de ITBI, avaliou o metro quadrado no bairro Major Prates Prolongamento, portanto, no local onde encontram-se os bens em questão, em R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

Há que se ressaltar que dita avaliação foi feita em data de 12/05/2020, não tendo ocorrido nenhuma alteração na área que justificasse o aumento de tal valor, muito antes pelo contrário, no momento de Pandemia em que vivemos, houve um empobrecimento da população como um todo, justificando-se a manutenção dos valores e jamais o seu acréscimo.

Ressaltando que tais valores foram informados pelo próprio Município, não tendo a participação, aquiescência ou oportunidade das Requerentes se manifestarem.

Assim, o valor do metro quadrado, com base em avaliação do próprio Município, deverá ser reduzido de R\$ 661,11 para 400,00. → 561,11 reais

Então os bens pertencentes ao Município seriam avaliados em R\$ 1.522,264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais).

Portanto o valor dos bens pertencentes ao Município deverá ser reduzido de R\$ 3.646.457,98 (três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos), para de **R\$ 1.522,264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais).**

Ressalte-se, mais uma vez, que o valor de avaliação utilizado se baseou em documento oficial do Município de Montes Claros, sem a participação, concordância ou manifestação das Requerentes.

DA NOVA ÁREA ORA OFERTADA – NOVOS VALORES

A área de 6.000,00 M², anteriormente ofertada, está inserida em uma área maior. Considerando a diferença de valores, as Requerentes vem aumentar a área ofertada, dos 6.000,00 M² para 6.483,62 para solução da questão da seguinte forma:

- 5.530,77 M² (cinco mil, quinhentos e trinta ponto setenta e sete metros quadrados) de área de APP, avaliada conforme os critérios do Município, em R\$ 714.697,20 (setecentos e quatorze mil, seiscentos e noventa e sete reais e vinte centavos);

- 952,85 M² (novecentos e cinquenta e dois ponto oitenta e cinco metros quadrados), avaliada conforme os critérios do Município, em R\$ 615.645,91 (seiscentos e quinze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos).

As áreas estão descritas no croqui e memorial descritivo em anexo.

Portanto os bens ora ofertados pelas Requerentes são avaliados, conforme os critérios do Município, em R\$ 1.330.343,10 (um milhão, trezentos e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e dez centavos).

Reitera a oferta de, além da área acima descrita, o pagamento de um valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Assim, somando-se as áreas e o valor acima descritos, teríamos uma oferta final avaliada em R\$ 1.530.343,10 (um milhão, quinhentos e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e dez centavos).

DA DIFERENÇA FAVORÁVEL AO MUNICÍPIO

Assim, se os bens da Requerentes devem ser avaliados em R\$ 1.530.343,10 (um milhão, quinhentos e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e dez centavos) e os bens municipais em R\$ 1.522.264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais), haveria uma diferença favorável ao Município de R\$ 8.079,10 (oito mil, setenta e nove reais e dez centavos).

DA REALIDADE DAS ÁREAS EM QUESTÃO

Chama a atenção que a área hoje pertencente às Requerentes e ofertada para permuta, trata-se de área próxima ao Parque Guimarães Rosa, totalmente preservada pelo Grupo Econômico das Requerentes 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.

Porém, ao preservar a área, as Requerentes, agora, estariam sendo punidas com a imputação de um fator de desvalorização que não seria cabível, caso não tivessem preservado a área.



98

Ou seja, está ocorrendo uma punição, com a depreciação do valor, justamente para aqueles que tiveram a consciência ambiental e pensamento no interesse público maior.

Por fim, sempre é válida a lembrança de que o Município está recebendo um área contígua e preservada de 6.483,62 M² (seis mil, quatrocentos e oitenta e três pontos sessenta e dois metros quadrados), na qual poderá desenvolver vários projetos sociais e ambientais, ou até mesmo de cunho econômico, em troca de pequenas áreas não contíguas, com tamanho de praticamente a metade daquilo que vai receber ou até mesmo a criação de um novo parque.

O simples fato de ser uma área de preservação e conservação, graças às ações das Requerentes, por si só, tem um valor social e ambiental incalculável para a nossa cidade e população, que, mesmo se tivesse um valor econômico inferior, O QUE NÃO É O CASO, já que o valor, como demonstrado, é superior, já justificaria a permuta em razão do ganho do interesse público.

DA ORIGEM DO LOTEAMENTO E SUAS ALTERAÇÕES

Por fim, merece destacar que o presente loteamento já havia sido totalmente aprovado pelo Município, com a destinação do Parque Milton Prates como área verde, gerando um ganho real em área verde e institucional para a Municipalidade, porém, todo o loteamento teve que ser alterado, com a destinação de outras áreas para o Município, foram geradas novas situações.

As Requerentes que sempre agiram de boa fé e na busca de soluções amigáveis e mais vantajosas para o Município, não podem, mais uma vez sofrer novas perdas e desvalorização das áreas que sempre cuidaram, justamente para defender os interesses do Município.

A proposta que ora se faz revela-se como uma tentativa não de ganho para a empresa, mas de amenizar mais uma perda que lhe é apresentada.

DO PEDIDO

Face ao exposto, requerem a revisão do laudo em questão, levando-se em conta as informações ora prestadas, com a realização da permuta em questão.

Pedem deferimento.

Montes Claros, 28 de abril de 2021.

YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

WHITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

F. b. w.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS**

**YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e WHITE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificadas, vem, por
meio da presente, se manifestarem sobre parecer técnico de avaliação
mercadológica acerca de imóveis para realização de permuta de bens entre
as requerentes e o Município de Montes Claros.

Conforme o parecer em questão, o imóvel, com 6.000,00 M²
pertencente às Requerentes foi avaliado em R\$ 775.332,00 (setecentos e
setenta e cinco mil, trezentos e trinta e dois reais) ao passo que o imóvel
pertencente ao Município, foi avaliado em R\$ 3.646.457,98 (três milhões,
seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e
noventa e oito centavos), sendo que os imóveis pertencentes ao Município
seriam: uma área de terreno medindo aproximadamente 1.379,00 M², uma
área verde com 2.040,00 m², outra área com 1.710,00 M² e por fim um
outra área com 386,66 M², o que totalizaria uma área total de 5.515,66 M².

O valor do metro quadrado do imóvel pertencente às Requerentes foi
avaliado em R\$ 646,11 (seiscentos e quarenta e seis reais e onze centavos),
porém, por estar em área de preservação ambiental, foi aplicado um fator
de depreciação de 80% (oitenta por cento), razão pela qual, o valor inicial
de R\$ 3.876.660,00 foi reduzido para R\$ 775.332,00.

Em contrapartida, o valor do metro quadrado dos bens pertencentes
ao município foi avaliado em R\$ 661,11.

Entretanto, o referido Laudo parte de algumas premissas, valores e
tamanhos de bens que não correspondem à realidade fática.

DA ÁREA DOS BENS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

O primeiro equívoco foi o de considerar que os bens pertencentes ao
município teriam uma área total de 5.515,66 M².

Ocorre que nos bens a serem permutados não se inclui a área de
1.710,00 M², consistente em área verde.

Assim, da área inicialmente considerada, 5.515,66 M², deve ser retirada a área de 1.710,00 M², ou seja, a área pertencente ao Município será reduzida para 3.805,66 M².

DO VALOR DOS BENS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

Como já dito, o metro quadrado dos bens pertencentes ao Município, foi avaliado em R\$ 661,11.

Porém, conforme documento em anexo, emitido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, para efeito de cálculo de ITBI, avaliou o metro quadrado no bairro Major Prates Prolongamento, portanto, no local onde encontram-se os bens em questão, em R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

Há que se ressaltar que dita avaliação foi feita em data de 12/05/2020, não tendo ocorrido nenhuma alteração na área que justificasse o aumento de tal valor.

Assim, o valor do metro quadrado, com base em avaliação do próprio Município, deverá ser reduzido de R\$ 661,11 para 400,00.

DO VALOR FINAL DOS BENS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

Assim, com uma simples conta aritmética, temos uma área de 3.805,66 M² multiplicada pelo valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) o metro quadrado, o valor final seria de R\$ 1.522,264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais).

Portanto o valor dos bens pertencentes ao Município deverá ser reduzido de R\$ 3.646.457,98 (três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos), para de **R\$ 1.522,264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais)**.

Ressalte-se, mais uma vez, que o valor de avaliação utilizado se baseou em documento oficial do Município de Montes Claros.

DO VALOR DO BEM PERTENCENTE ÀS REQUERENTES

Como já dito, a área de 6.000,00 M² pertencente às Requerentes foi avaliado, inicialmente, em R\$ 646,11 (seiscentos e quarenta e seis reais e onze centavos), porém, por estar em área de preservação ambiental, foi

aplicado um fator de depreciação de 80% (oitenta por cento), razão pela qual, o valor inicial de R\$ 3.876.660,00 foi reduzido para R\$ 775.332,00.

Ocorre que, primeiramente, da área total de 6.000,00, uma área de 1.685,15 M² (um mil, seiscentos e oitenta e cinco ponto quinze metros quadrados) NÃO ESTÁ INCLUÍDA COMO ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.

A área de terreno inserida em área de preservação ambiental é de 4.314,85 M², portanto, se for para ser aplicado um fator de depreciação, somente à esta área poderá ser aplicado o referido fator.

Assim, nos valendo mais uma vez de uma simples conta aritmética temos:

Área de preservação ambiental, 4.314,85 M², multiplicado pelo valor de R\$ 129,222, que foi o informado no laudo, teremos um valor de R\$ 557.573,54 (quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e quatro centavos).

A área ofertada, FORA DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, 1.685,15 M² multiplicado pelo valor do metro quadrado previsto no laudo, R\$ 646,11, sem o fator de depreciação, já que somente à área de preservação ambiental é devido tal fator, temos o valor final de R\$ 1.088.792,26.

Somando as duas áreas/valores teremos um total de R\$ 1.646,365,80 (um milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).

DA DIFERENÇA FAVORÁVEL AO MUNICÍPIO

Assim, se os bens da Requerentes devem ser avaliados em R\$ 1.646,365,80 (um milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos) e os bens municipais em R\$ 1.522,264,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e quatro reais), tem-se que o Município terá uma vantagem econômica, só em se tratando das áreas, de R\$ 124.101,80 (cento e vinte e quatro mil, cento e um reais e oitenta centavos).

Portanto, nem mesmo o valor de R\$ 200.00,00 (duzentos mil reais), inicialmente proposto pelas Requerentes se justifica, primeiramente, em razão do fato do Município já estar recebendo imóveis,

encerrado
o acesso
a via pública

17

COMPROVADAMENTE, de valor superior aos que está entregando, e ainda, em razão do período economicamente tão difícil pelo qual o país está passando, fazendo com que as empresas estejam tendo dificuldades em honrar seus compromissos e manter seu quadro de funcionários.

Já que o Município já terá um ganho econômico com os bens em si, proporcionar às empresas um desembolso suficiente para honrar os compromissos com seus funcionários e colaboradores por período de um ano, não se torna razoável em momento tão incomum, já que o Estado, em toda a acepção da palavra vem proporcionando incentivos para as empresas e não lhes impondo perdas financeiras sem justificativa legal, como seria o caso, se mantido o pagamento dos R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) propostos inicialmente quando ainda não se tinha a avaliação feita, como agora.

DA REALIDADE DAS ÁREAS EM QUESTÃO

Chama a atenção que a área hoje pertencente às Requerentes e ofertada para permuta, trata-se de área próxima ao Parque Guimarães Rosa, totalmente preservada pelo Grupo Econômico das Requerentes 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.

Porém, ao preservar a área, as Requerentes, agora, estariam sendo punidas com a imputação de um fator de desvalorização que não seria cabível, caso não tivessem preservado a área.

Ou seja, está ocorrendo uma punição, com a depreciação do valor, justamente para aqueles que tiveram a consciência ambiental e pensamento no interesse público maior.

Por fim, sempre é válida a lembrança de que o Município está recebendo um área contígua e preservada de 6.000,00 M² (seis mil metros quadrados), na qual poderá desenvolver vários projetos sociais e ambientais, ou até mesmo de cunho econômico, em troca de pequenas áreas não contíguas, com tamanho de praticamente a metade daquilo que vai receber.

O simples fato de ser uma área de preservação e conservação, graças às ações das Requerentes, por si só, tem um valor social e ambiental incalculável para a nossa cidade e população, que, mesmo se tivesse um valor econômico inferior, O QUE NÃO É O CASO, já que o valor, como

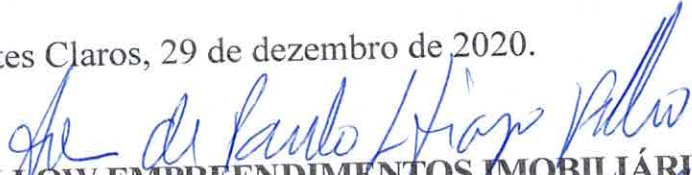
demonstrado, é superior, já justificaria a permuta em razão do ganho do interesse público.

DO PEDIDO

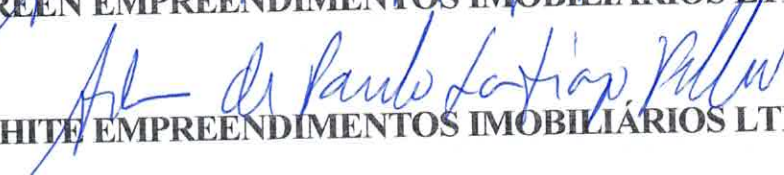
Face ao exposto, requerem a revisão do laudo em questão, levando-se em conta as informações ora prestadas, com a realização da permuta em questão.

Pedem deferimento.

Montes Claros, 29 de dezembro de 2020.


YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


WHITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**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:

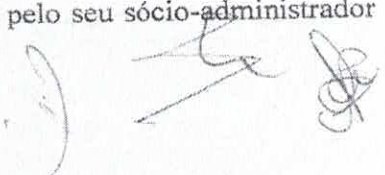
Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

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 019497/2020 e conforme abaixo descritos, de propriedade das **EMPRESAS GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.798.105/0001-91, **YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.890.906/0001-82, **WHITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 10.890.886/0001-40 ambas sediadas na Rua Tiradentes nº 663, nesta cidade de Montes Claros/MG, representadas pelo seu sócio-administrador



Sr. Arlen de Paulo Santiago Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 178.731.506-15 e imóvel 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.

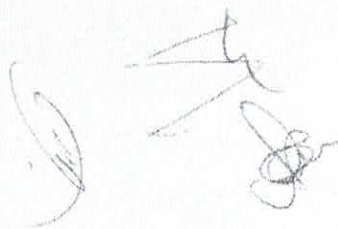
4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEL 01 -

PROPRIEDADE DAS EMPRESAS GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade das empresas **GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** todas 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 como APP – área de Preservação Permanente e área destinada como área verde do loteamento Augusta Mota - prolongamento, medindo 6.000,00m² (seis mil metros quadrados) parte da área maior medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481 conforme abaixo descrito.

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”



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%	1,40
Lim. acima de 10%	5%	1,05
Lim. acima de 5%	10%	1,11
Ter. acima de 20%	10%	1,15
Altitude de nível do mar até 1,00m		1,00
Altitude de nível do mar de 1,00m até 2,00m	10%	1,11
Altitude de nível do mar de 2,00m até 4,00m	20%	1,25
Altitude de nível do mar até 2,00m		1,00
Altitude de nível do mar de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

*Fatores aplicáveis às situações previstas em 10.5

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive acentuado pode resultar em economia de escavações, muros de terra, aterramentos etc., sendo muitos 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 ação da poluição, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejeiros ou pantanosos, relativamente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no momento da visitação do elemento avaliado. 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 implique o seu uso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição elevada	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou inundado periodicamente pela maré alta	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,57

*Fatores aplicáveis às situações previstas em 10.5

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 perimetral.

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

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:

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:

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

$$\text{Vaj} = 646,11 \times 6.000 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 3.876.660,00 - 80\%$$

$$\text{Vaj} = 775.332,00$$

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

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$m²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,0	270,00m²	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 foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
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\$775.332,00 (setecentos e setenta e cinco mil e trezentos e trinta e dois reais). Sendo considerada a área de terreno medindo 6.000,00m² (seis mil metros 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, 11 de dezembro 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 _____

Leidyane C. Ventura Silva
Coordenadora de Arquivo Central
SEPLAG - Matr. 535630

4.2 – IMÓVEL 02 -
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Os imóveis objeto do presente Parecer, situado no Bairro Major Prates prolongamento, conforme abaixo descritos:

Desafetação de uma área de terreno medindo aproximadamente 1.379,00m² (mil trezentos e setenta e nove metros quadrados), atualmente afetados como área verde do loteamento, a serem transformados em via pública.

Desafetação de parte de área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16A com as Ruas 20 e 21, resultando em terreno com área de 2.040,00m² (dois mil e quarenta metros quadrados) e em remanescente de área verde com área de 1.710,00m² (mil setecentos e dez metros quadrados) com a qualificação urbana da área verde remanescente, com a implantação de uma praça no local.

Uso de trecho de área verde de 386,66m² (trezentos e oitenta e seis metros e sessenta e seis decímetros quadrados) para instalação de rede sanitária constituindo faixa de servidão do local, totalizando 5.515,66m² de área de terreno a serem desafetadas .

Todas as informações relativas a propriedade, ônus, gravames, hipoteca, da área de terreno me 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
BAIRRO: MAJOR PRATES/AUGUSTA MOTA

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 o imóvel acima identificado, o valor de R\$3.646.457,98 (três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos). 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

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.

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 4.2

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

$$(661,11 + 0,00).5.515,66 = \text{R\$}3.646.457,98$$

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.1

$$\text{VAJUSTADO} = (\text{VAV} / \text{M}^2) \times \text{ÁREA (APP)} - \text{FATOR (CARACT.)}$$

$$\text{VAJ} = 646,11 \times 6.000 - 80\%$$

$$\text{VAJ} = 3.876.660,00 - 80\%$$

$$\text{VAJ} = 775.332,00$$

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

PROPRIEDADE DAS EMPRESAS GREEN, YELLOW E WHITE EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 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\$775.332,00	VALOR TOTAL	R\$3.646.457,98

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



Prefeitura Municipal de Montes Claros
Secretaria de Planejamento e Gestão

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Montes Claros, 12 de maio de 2020

DE: Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros.

PARA: Coordenadoria de Tributos Imobiliários – C.T.I.
Ivanildo Batista de Souza

Prezado Senhor,

Vimos, através deste, solicitar de V.Sa. o valor do metro quadrado (m²) para fins de cálculo do I.T.B.I., referente aos imóveis abaixo relacionados. Conforme conversa verbal, os valores médios de metro quadrado (m²) são:

1. Bairro Major Prates Prolongamento (R\$400,00)
2. Bairro Jardim Morada do Sol, lado direito da Av. M. Fininha (R\$505,00)
3. Bairro Sagrada Família, próx. à Igreja S. Norberto (R\$480,00)

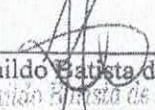
Caso estejam corretos os valores, gentileza assinar esta solicitação.

Atenciosamente,

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros.


Domingos Osane Alves Mota

Anuência de valores:


Ivanildo Batista de Souza

Ivanildo Batista de Souza
Coordenador de Tributos Imobiliários
Secretaria de Planejamento e Gestão

COMPRAR

ALUGAR

INSTITUCIONAL

SERVIÇOS

CONTATO

BLOG

HOME VENDA DETALHES DO IMÓVEL

VOLTAR IMÓVEIS

VENDA

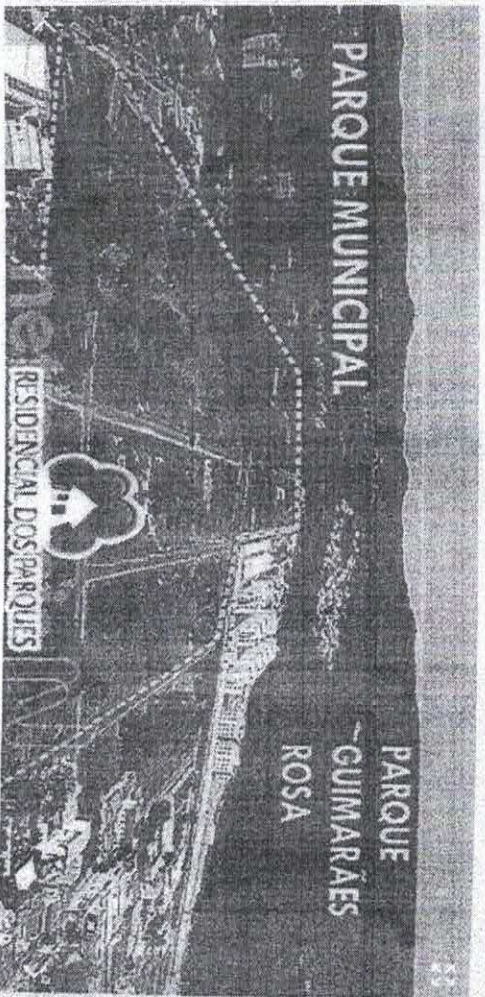
Código: 798459 - Lote ou Terreno

Computar

Lote ou Terreno, Augusta Mota

AUGUSTA MOTA, MONTES CLAROS - MG

25 FOTOS



Preço de VENDA:

R\$ 189.000,00

* 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 textos anunciados deve ser verificado pessoalmente antes da compra ou locação.

1

270m² área útil

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 798459, no bairro Augusta Mota. Aguardo retorno!

Receber contato por E-mail

Receber contato por Telefone



Atendimento On-line

200

IMÓVEIS

ALUGAR COMPRA AVANCE ÁREA DO CLIENTE BLOG

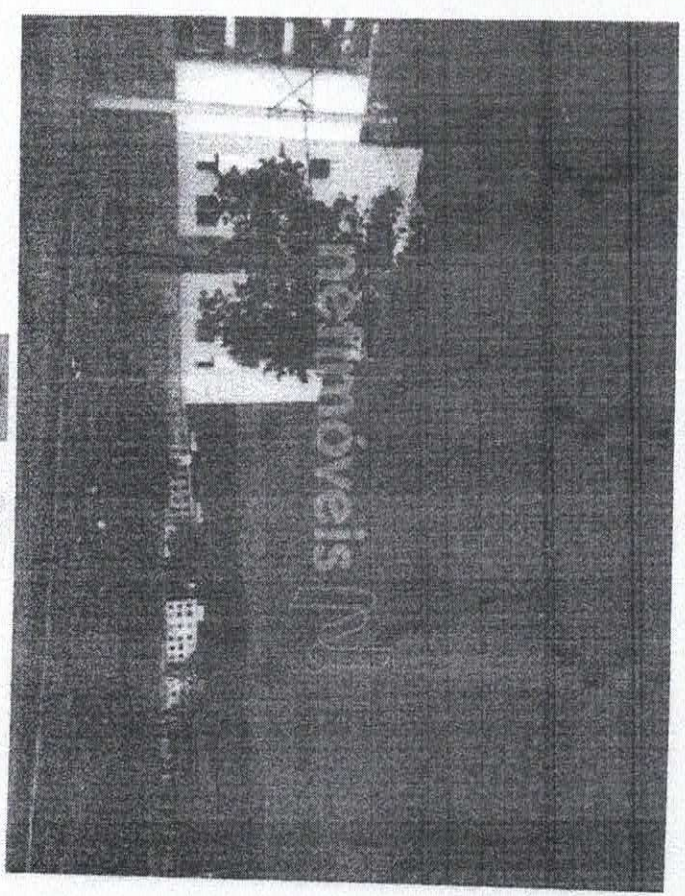
Comprar Lote-área-terreno (Morada do Sol - Montes Claros)

HOME

Lote-Área-Terreno Morada do Sol - Montes Claros

Salvar Favorito 9876543210 (38) 9 8833-3344

701409



133,38

Lote-Área-Terreno
Morada do Sol
Montes Claros
Próximo 300,0 m²
Valor R\$ 220.000,00
Viz. Contorno
*Verificar suposto valor pelo

MAIS INFORMAÇÕES

NOME	
EMAIL	
TELEFONE	

Out opções de mais informações sobre o imóvel Lote-Área-Terreno Morada do Sol - Montes Claros clique aqui

Descrição

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



M/G - Terreno / Lote - Montes Claros - Major Prates

10 x

Terreno Comercial à Venda, Major Prates, Montes Claros

9 Major Prates, Montes Claros - MG

Club 1983/2017 - 1 - Montado há 7 meses e 25 dias

Terreno / Lote à venda

preço

R\$ 210.000

P. 2

360m² de Área Total

583,33

360m² de Área Privada

VOLTAR INÍCIO

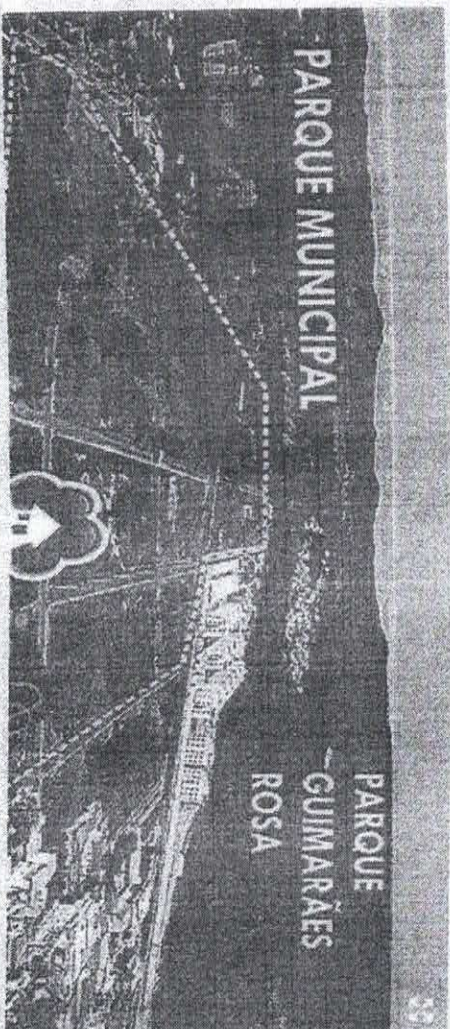
VENDA Código: 804760 - Lote ou Terreno

Compartilhar

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 da 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 atos anunciados deve ser verificado pessoalmente antes da compra ou locação.

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



300m² área útil

700

70

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 três 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 298,00 M².

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.

Também, 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.

Nos termos da legislação aplicável, a empresa deveria destinar 22,5% (vinte e dois e meio por cento) da área total do loteamento para arruamento, se considerarmos que a área do loteamento aprovado pelo Município é de 198.975,71 M², a área que deveria ter sido destinada para arruamento seria de 44.769,53 M², e foram destinados 44.823,32, ou seja, uma área maior que a exigida, em 53,73 M², assim, se nas referidas ruas pode haver uma diferença a menor, certamente, em outros locais há uma diferença a maior, devendo ocorrer uma compensação que, ao final, será vantajosa para o Município como já demonstrado.

Por fim, há que se ressaltar a insignificância da área apontada 298,00 M² em relação ao loteamento, e em relação ao próprio arruamento do loteamento, ou seja, menos de 1% do arruamento.

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.

V/P ~~XXXXXXXXXX~~

71

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

A área da diferença apontada seria de 298,00 M² (duzentos e noventa e oito metros quadrados) que, conforme parecer técnico de avaliação mercadológica, feita pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros, em anexo, seria de R\$ 192.540,78 (cento e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta reais e setenta e oito centavos), da qual a Requerente não fez parte ou mesmo aquiesceu, mas, como já dito, a utiliza no intuito de tentar por fim à questão.

A Requerente é proprietária de uma área total de 1.023,68 M² (um mil e vinte e três ponto sessenta e oito) metros quadrados, 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.

Tal área é assim dividida:

- 873,28 M² (oitocentos e setenta e três ponto vinte e oito metros quadrados) de área de APP, avaliada conforme os critérios do Município, em R\$ 112.847,19 (cento e doze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e dezenove centavos);
- 150,45 M² (cento e cinquenta ponto quarenta e cinco metros quadrados), avaliada conforme os critérios do Município, em R\$ 97.207,25 (noventa e sete mil, duzentos e sete reais e vinte e cinco centavos).

As áreas estão descritas no croqui e memorial descritivo em anexo.

Portanto os bens ora ofertados pelas Requerentes são avaliados, conforme os critérios do Município, em R\$ 210.054,44 (duzentos e dez mil, cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

DA DIFERENÇA FAVORÁVEL AO MUNICÍPIO

Assim, se os bens da Requerente devem ser avaliados em R\$ 210.054,44 (duzentos e dez mil, cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos) e o valor da diferença apontada é R\$ 192.540,78 (cento e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta reais e setenta e oito centavos), haveria uma diferença favorável ao Município de R\$ 17.513,66 (dezessete mil, quinhentos e treze reais e sessenta e seis centavos). Referida diferença servirá para compensar os valores alusivos à não execução do asfalto nesta área onde foi apontada a diferença.

MP ~~REQUERENTE~~

72

Por fim, a presente proposta é feita no intuito de por fim a toda e qualquer discussão acerca de diferença de áreas no loteamento, ou seja, com o feitio da permuta, o Município se comprometeria a dar o loteamento por averiguado e aceito, não podendo mais se recusar a aprovar qualquer construção sob o argumento de invasão de área pública, seja ela qual for e em que lugar seja, dentro do loteamento.

DO PEDIDO

Face ao exposto, requer, no intuito apenas e tão somente de se evitar discussões acerca da existência ou não das diferenças apontadas e não como concordância com a existência da mesma, para por fim à questão de forma amigável, que proceda a permuta da diferença apontada com as áreas ora ofertadas, e que com o feitio da permuta, o Município se comprometeria a dar o loteamento por averiguado e aceito, não podendo mais se recusar a aprovar qualquer construção sob o argumento de invasão de área pública, seja ela qual for e em que lugar seja, dentro do loteamento; e a diferença servirá para compensar os valores alusivos à não execução do asfalto nesta área onde foi apontada a diferença.

Pede deferimento.

Montes Claros, 17 de maio de 2021.


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 COMPROMISSO E ACORDO

Assunto: Recebimento de obras as built de drenagem
do Loteamento Augusta Mota – Prolongamento

Requerente: Brown Empreendimentos Imobiliários LTDA

Processos: 49.292/2019

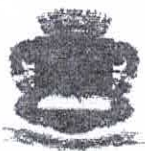
COMPROMITENTE: MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874.0001-35, com sede administrativa na Av. Cula Mangabeira, 211 – Montes Claros – MG, neste ato representado pelo Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano, DR GUILHERME AUGUSTO GUIMARÃES OLIVEIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA – MG-49.177/D, inscrito no CPF nº 418.315.436-72, residente e domiciliado na Av. Pedro Álvares Cabral, nº 258, bairro Ibituruna, Montes Claros, CEP 39401-284, e-mail: guilhermeago@gmail.com, por delegação e competência, nos termos do Decreto Municipal nº 3470/2017.

COMPROMISSÁRIO: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.000.558/0001-93, com sede nesta cidade de Montes Claros-MG, na Rua Tiradentes, nº 663, sala nº 01, Centro, CEP 39.400-076, representada por seu sócio diretor ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO inscrito no CPF/MF sob o nº 178.731.506-15, brasileiro, casado, médico, residente na Rua Prof. Aluísio Ferreira Pinto, 88 – Bairro Jardim Panorama – Montes Claros, CEP 39.401-094.

CONSIDERANDO a manifestação prévia do COMPROMISSÁRIO no sentido de cumprir as determinações do Município de Montes Claros para o integral atendimento das obras de engenharia pactuadas no Termo de Compromisso do Loteamento Augusta Mota Prolongamento – Primeira Etapa, firmado em 08 de dezembro de 2016, que posteriormente teve a sua denominação alterada para Termo de Aditamento do Termo de Compromisso Firmado no Processo Administrativo nº 22.498/2008 = Alteração do Loteamento Augusta Mota Prolongamento, pelo Segundo Termo de Aditamento do Termo de Compromisso Firmado no Processo Administrativo nº 22.498/2008, assinado em 27 de julho de 2017, referente ao loteamento Augusta Mota – Prolongamento – Primeira Etapa e no Termo de Compromisso firmados no dia 08/12/2016, pertinente ao loteamento Augusta Mota – Prolongamento – Segunda Etapa;

CONSIDERANDO que é ilícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas, nos termos dos artigos 840 e seguintes do Código Civil brasileiro e de outras normas de direito público aplicáveis a espécie;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Av. Cula Mangabeira, nº. 211 – Centro

Telefone: (38) 3229 3000 – Montes Claros/MG



CONSIDERANDO os princípios constitucionais que regem a Administração Pública, em destaque os da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência;

CONSIDERANDO, por fim, que o Município deve prezar pelo desenvolvimento urbano ordenado, de forma a proteger a ordem urbanística e ambiental, com respeito as legislações de regência, sejam elas federais, estaduais ou municipais, não economizando esforços no sentido de que o desenvolvimento desejado efetivamente se viabilize técnica e juridicamente, com qualidade, economia, celeridade e, principalmente, sem quaisquer resvalos do ponto de vista da legalidade.

RESOLVEM:

Firmar o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, com esboço no art. 840 do Código Civil, nos seguintes termos:

1. DAS RAZÕES DO COMPROMISSO

- 1.1. **A BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é agente promotora e construtora do Loteamento Augusta Mota – Prolongamento – Primeira e Segunda Etapas.
- 1.2. O projeto do empreendimento foi reaprovaado pelo Município de Montes Claros, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, o que foi formalizado pelo Termo de Compromisso de Aprovação de Parcelamento Urbano do Loteamento Augusta Mota – Primeira Etapa, subscrito em 08 de dezembro de 2016, que posteriormente teve a sua denominação alterada para Termo de Aditamento do Termo de Compromisso Firmado no Processo Administrativo nº 22.498/2008 = Alteração do Loteamento Augusta Mota Prolongamento, pelo Segundo Termo de Aditamento do Termo de Compromisso Firmado no Processo Administrativo nº 22.498/2008, assinado em 27 de julho de 2017; e pelo Termo de Compromisso de Aprovação de Parcelamento Urbano do Loteamento Augusta Mota – Segunda Etapa, subscrito em 08 de dezembro de 2016.
- 1.3. Dentre as obras do empreendimento, a **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** comprometeu-se à execução de rede de drenagem pluvial, conforme previsto na Cláusula 2.1, inciso I, alínea “d”, dos Termos de Compromisso.
- 1.4. Em razão da conclusão da rede de drenagem, sem a devida aprovação pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, a **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** apresentou o projeto *as built* da obra realizada nas quadras 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, integrantes da Primeira Etapa do Loteamento Augusta Mota - Prolongamento, e nas quadras 1A, 2A, 3A e 4A, integrantes da Segunda Etapa do Loteamento Augusta Mota - Prolongamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Av. Cula Mangabeira, nº. 211 – Centro

Telefone: (38) 3229 3000 – Montes Claros/MG



- 1.5. Quando da aprovação inicial do projeto de loteamento pelo Município no ano de 2008, no Processo Administrativo nº 22.498/2008, não havia previsão expressa de aprovação dos projetos pelo Município;
- 1.6. Diante da inviabilidade econômica de reestruturação da obra já executada, a despeito da ausência de projeto aprovado pelo Município de Montes Claros, a **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** apresentou justificativa no sentido de que obra atende os requisitos técnicos aplicáveis a espécie, bem como tem se demonstrado eficiente ao longo desses anos.
- 1.7. Desta forma, a fim de garantir ao Município as obras executadas, as partes firmam o presente Compromisso.

2. DO OBJETO DO COMPROMISSO

- 2.1. Fica expressamente acordado que a **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** conferirá ao Município de Montes Claros a garantia pela execução das obras de rede de drenagem pelo prazo de **10 (dez)** anos contados do recebimento formal das obras pelo Município, referente às quadras 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, integrantes da Primeira Etapa do Loteamento Augusta Mota - Prolongamento, e às quadras 1A, 2A, 3A e 4A, integrantes da Segunda Etapa do Loteamento Augusta Mota - Prolongamento.
- 2.2. Para tanto, caberá à **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** proceder à manutenção das vias caso venham a ocorrer patologias decorrentes de vícios atribuídos ao sistema de drenagem.
- 2.3. A fim de que seja procedida à manutenção das obras, deverá o Município notificar a **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** demonstrando a ocorrência das eventuais patologias.

3. DO RECEBIMENTO DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. Em contrapartida ao compromisso ora firmado, o Município de Montes Claros recebe as obras de drenagem do Loteamento Augusta Mota – Prolongamento, de acordo com o projeto “as built” apresentado, a partir da assinatura do presente Termo.

4. DAS ALTERAÇÕES

- 4.1. Eventuais alterações ao presente compromisso deverão ser realizadas por Termo de Aditivo acordado entre as partes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Av. Cula Mangabeira, nº. 211 – Centro

Telefone: (38) 3229 3000 – Montes Claros/MG

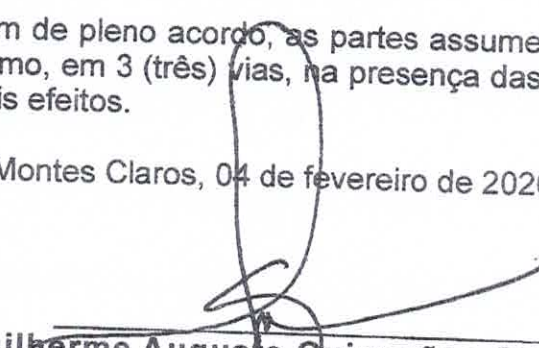


4.2. Da mesma forma, na ocasião de promoção da medida compensatória, deverão seus parâmetros serem acordados por escrito.

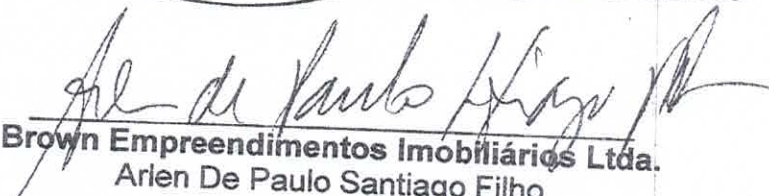
E, por estarem de pleno acordo, as partes assumem os compromissos elencados acima, firmam o presente Termo, em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Montes Claros, 04 de fevereiro de 2020.

Pelo Compromitente :


Guilherme Augusto Guimarães Oliveira
Secretário de Infraestrutura e Planejamento Urbano

Pela Compromissária:


Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Arlen De Paulo Santiago Filho

Testemunhas:

Nome: _____ CPF: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____

Nome: _____ CPF: _____

Endereço: _____

Assinatura: _____





CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS DE MONTES CLAROS

TABELIÃO: PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO

Rua Doutor Veloso, nº 688, Centro – Montes Claros - CEP 39400-074
Minas Gerais - Brasil - (38) 3216-6222 – cartoriophdenotas@hotmail.com



Livro: 720-P - Folhas: 173

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM todos quantos virem este instrumento público de procuração que, aos 08 (oito) de abril de 2021 (dois mil e vinte e um) nesta Cidade de Montes Claros, no Estado de Minas Gerais, no Primeiro Ofício de Notas na Rua Dr. Veloso, nº 688 - Centro, compareceu como **Outorgante: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.000.558/0001-93, NIRE nº 3120852890-9, com sede na rua Tiradentes, nº 663 sala 01, Centro, CEP 39400-076, Montes Claros, Minas Gerais, neste ato representado pela sócia administradora **LARA SANTIAGO**, brasileira, solteira, não convivente em união estável, maior, advogada, portadora da cédula de identidade nº MG-9.311.973, expedido por PC/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 113.008.706-99, nascida em 03/09/1991, filha de Lais Correa Machado Santiago e Arlen de Paulo Santiago Filho, residente e domiciliada na Rua Alameda dos Tucanos, nº 50, bairro Residencial Gran Royale, CEP 39407-217, Montes Claros, Minas Gerais, endereço eletrônico: larasantiago0309@gmail.com/brownempreendimentos@yahoo.com.br. Reconheço a presente como a própria de quem trato, cuja identidade e capacidade jurídica me reporto e dou fé. E, pela outorgante me foi dito que, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **RITA MARIA MOTA SANTIAGO**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade nº MG-1.207.816, expedido por PC/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 530.928.646-20, nascida em 16/07/1959, filha de Rita da Paixão Mota Santiago e Arlen de Paulo Santiago, residente e domiciliada na Rua Francisco Versiane Athayde, nº 760, Apartamento 201, bairro Cândida Câmara, CEP 39400-000, Montes Claros, Minas Gerais, endereço eletrônico: ritamsantiago@ig.com.br; a quem concede poderes especiais e expressos para I) representá-la no foro em geral da cláusula ad judícia et extra, especialmente para representar a outorgante judicial ou extrajudicialmente perante qualquer pessoa, órgão, entidade, pública ou privada, tribunal ou instância ou tribunal, com autor, réu ou opente, constituir advogado(s) em processos judiciais e/ou administrativos; podendo a dita procuradora promover judicial ou extra judicialmente, podendo para tanto confessar, transigir, recorrer, reconvir, impugnar, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, termos e atos, concordar e discordar, propor e aceitar acordos, inquirir e reinquirir testemunhas, podendo também assinar todos os documentos necessários para admissão e demissão de funcionários, representá-la perante o Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS e qualquer outro órgão, pessoa ou entidade no que diz respeito a contratação e demissão de funcionários, representá-la perante o Instituto de Seguridade Social - INSS ou qualquer outro órgão, pessoa ou entidade no que diz respeito a contratação e demissão de funcionários, assinar contratos, distratos e aditivos contratuais, de qualquer imóveis pela outorgante; II) representá-la perante o Cartório de Registro de Imóveis,



CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS DE MONTES CLAROS

TABELIÃO: PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO

Rua Doutor Veloso, nº 688, Centro – Montes Claros - CEP 39400-074
Minas Gerais - Brasil - (38) 3216-6222 – cartoriophdenotas@hotmail.com



Folhas: 173 - Verso

com a finalidade de resolver e assinar quaisquer documentos referente ao loteamento Augusta Mota Prolongamento, em todas as suas etapas e expansões com a finalidade de assinar memoriais descritivos, plantas, croquis, declaração de limites, requerimento de retificação de área, ou qualquer ato que se fizer necessário, podendo para tanto descrever o imóvel, dando suas completas características e confrontações, requerer certidões, averbações e registros, assinar requerimentos, juntar e receber documentos, prestar declarações e informações; III) representá-la perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Cartórios em geral, Prefeituras, com a finalidade de assinar memoriais descritivos, plantas, croquis, declaração de limites, requerimento de retificação de área, ou qualquer ato que se fizer necessário, podendo para tanto descrever o imóvel, dando suas completas características e confrontações, requerer certidões, averbações e registros, podendo para tanto a dita procuradora, assinar documentos, anuir a todas as suas cláusulas, assumir responsabilidades, firmar compromissos, declarações, assinar requerimentos, apresentar, retirar, juntar e receber documentos, prestar declarações e informações, cumprir e fazer cumprir exigências e formalidades, efetuar pagamentos de taxas, receber e dar quitação, concordar, discordar, enfim praticar todos atos necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo inclusive substabelecer. **LAVRADA CONFORME MINUTA APRESENTADA E MEDIANTE INFORMAÇÕES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DA OUTORGANTE QUANTO AO OBJETO, DESCRIÇÃO, FINALIDADE E PROPRIEDADE/TITULARIDADE, A QUAL SE RESPONSABILIZA CIVIL E CRIMINALMENTE PELA SUA VERACIDADE E EXATIDÃO.** Assim o disse e me pediu este instrumento, que lhe lavrei nas minhas notas, lendo-o a outorgante, e, tendo achado conforme, outorgou, aceitou e assinou, do que dou fé. Dispensada a presença de testemunhas, nos termos do art. 215 da Lei nº10.406/02, do que dou fé. (aa) LARA SANTIAGO, Fernanda Ramos Gonçalves. TRASLADADA E CONFERIDA EM SEGUIDA. Eu, [assinatura] Escrevente, determinei a expedição do presente traslado, subscrevo e assino em público e raso.

Montes Claros, quinta-feira, 08 de abril de 2021

EM TESTEMUNHO [assinatura] DA VERDADE.

[assinatura]
Escrevente, Fernanda Ramos Gonçalves

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0433010193.



CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS DE MONTES CLAROS

TABELIÃO: PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO

Rua Doutor Veloso, nº 688, Centro - Montes Claros - CEP 39400-074
Minas Gerais - Brasil - (38) 3216-6222 - cartoriophdenotas@hotmail.com



Livro: 720-P - Folhas: 174

atribuição: Tabelionato de Notas, localidade: Montes Claros. Nº selo de consulta: ENE31998, código de segurança : 5849985947026046Ato: 1458, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 106,79. Recome: R\$ 6,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 35,58. Total: R\$ 154,12. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 19,71. Recome: R\$ 1,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,54. Total: R\$ 28,41. . Valor Total dos Emolumentos: R\$ 126,50. Valor Total do Recome: R\$ 7,58. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 42,12. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 182,53. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



ESPAÇO EM BRANCO





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



- b) Áreas de APP não podem ser computadas como área verde, conforme legislação municipal vigente de parcelamento do solo (Lei 4887/2016, art. 3º).

Lei Municipal 4887/2016, Art. 3º, § 4º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público, as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, bem como as áreas de Preservação Permanente – APP e áreas de Reserva Legal.

§6º – As áreas não-edificáveis e as Áreas de Preservação Permanente não poderão ser computadas como áreas públicas.

Ademais, foi dado prosseguimento ao processo com elaboração de Avaliação Mercadológica (p.25) pelo Município:

- Ressalta-se que foram utilizados como referência o valor de lotes com área pequena (300m², 270m² e 360m²), além do valor adotado pelo município para cálculo de ITBI na região;
- Nota-se que fora equivocadamente somada à área pública, a área remanescente de 1710m², que permaneceria como área verde;
- Não fora considerado, na avaliação das áreas públicas, o valor adotado para o m² no cálculo do ITBI;
- A área em APP sofreu depreciação de 80% em relação ao valor calculado para o m².

Nesse sentido, chegou-se aos seguintes valores por m², para cada área:

- Áreas públicas: R\$661,11/ m²
- Área particular: R\$646,11/ m²

Em 28/04/2021, a empresa Yellow Empreendimentos Imobiliários LTDA, encaminhou ofício (p.45) questionando a avaliação sobre a soma da área remanescente e sobre a não utilização do valor do ITBI como referência para a avaliação das áreas públicas. Há que se considerar sobre a pertinência dos questionamentos levantados, **ENTRETANTO**, a empresa discorre em seu texto (p.46), que o valor correto para as áreas públicas seria de R\$ 400,00/m² e não R\$ 661,11/m², conforme avaliado pela Comissão.

Porém, considerando os valores adotados pelo município, e acrescentando o valor do m² adotado para o cálculo do ITBI, nos mesmos moldes da avaliação realizada para a área particular, tem-se que o valor do m² das áreas públicas seria a média simples dos valores abaixo indicados:

700,00 + 583,33 + 400,00 (ITBI para o Bairro Major Prates Prolongamento (p.35))



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 percorridos 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



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

➤ Sobre a avaliação das áreas particulares:

A área de 1.203,95m², localizada em área útil, 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 50%, devido ao formato da área, resultando em um valor final de R\$ 388.942,06.

A área de 6.553,34m², localizada às margens da BR-365, foi avaliada sobre o valor de R\$661,11/m² (não foi considerado o valor adotado em cálculo de ITBI). Consta na avaliação uma depreciação de 70% sobre a área localizada em faixa não edificante, e 50% sobre a área útil, devido ao formato, totalizando R\$ 1.578.746,54 reais.

RESSALTA-SE que a área de 6.553,34m² encontra-se distante dos terrenos utilizados como referência para a avaliação (Major Prates Prolongamento e Augusta Mota Prologamento), além de se tratar de área bruta, ainda não loteada.

➤ Sobre a avaliação das áreas públicas:

A área verde de 3750m², localiza no Loteamento Major Prates Prolongamento, foi avaliada em R\$661,11/m², totalizando R\$ 2.479.162,50.

- Não foi adotado nos cálculos o valor praticado para o ITBI na região.
- Foram adotados lotes pequenos como referência, o que é pertinente, visto que a requerente possui o intuito de realizar o desmembramento da área em lotes menores.

A área verde de 386m², localizada no Loteamento Novo Inconfidentes, foi avaliada em R\$646,11/m², com depreciação de 80%, totalizando R\$ 49.879,69.

- Não foram considerados imóveis deste loteamento para os cálculos da avaliação.

Concluídos os cálculos, a Comissão de Avaliação chegou aos seguintes valores:

- Área particular: R\$ 1.967.688,60
- Área pública: R\$ 2.529.042,19

Logo, conclui-se que a oferta realizada pela requente é insuficiente para suprir as áreas públicas solicitadas em permuta.



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\$





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



583,33/m², enquanto o lote localizado no Augusta Mota Prolongamento foi avaliado em R\$ 700,00/m², o que pode ocasionar certa depreciação no valor avaliado para a área pública.

No memorando DERT/215/2021, o Secretário desta Secretaria, informa o valor de R\$130,53/m² para o valor das obras de infraestrutura. Resultando em uma avaliação final de R\$ 373.535,33 para a área de rua não implantadas no Loteamento Augusta Mota Prologamento.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Ante o anteriormente exposto, faz-se as seguintes considerações:

- É viável o recebimento de APP e Faixa não edificante como áreas permutadas, considerando a Lei Municipal 4887/2016?
- Opina-se que os lotes adotados para avaliação tenham localização e situação semelhantes aos imóveis avaliados, a fim de evitar depreciação ou supervalorização dos imóveis em permuta;
- Opina-se que as avaliações sejam consideradas em um mesmo formato (considerando apenas imóveis particulares na avaliação; ou acrescentando o valor adotado para o m² no cálculo do ITBI);
- Não seria necessária a adoção de um fator de depreciação para os casos em que grandes áreas, não loteadas, sejam avaliadas considerando como referência imóveis pequenos, em áreas já loteadas?
- Opina-se que os processos administrativos 16391/2021 e 16401/2021 sejam remetidos à SEMMA para fins de análise técnica da viabilidade da proposta, visto o envolvimento de áreas verdes. Ressalta-se que, conforme parecer técnico emitido pela SEMMA no processo 19497/2020, a área verde do Loteamento Major Prates Prolongamento deveria ser afetada **exclusivamente no mesmo loteamento**.
- As áreas propostas para doação da empresa, próximas ao Parque Guimarães Rosa totalizam a área registrada na Matrícula nº75.481, com 8531,05m², considerando os processos 16391/2021 e 16401/2021.

Sem mais a acrescentar no momento, finalizo aqui este relatório técnico, composto por 06 páginas.

Montes Claros, 06 de abril de 2022.


Isabella Cristina Cordeiro da Silva
Eng.^a Civil – Setor de Parcelamento do Solo

AO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – MG

As empresas **Brown Empreendimentos Imobiliários Ltda**, **Green Empreendimentos Imobiliários Ltda**, **White Empreendimentos Imobiliários Ltda** e **Yellow Empreendimentos Imobiliários Ltda**. todas pertencentes ao mesmo grupo econômico, com sede na Rua Tiradentes, 663, Centro, Montes Claros, por sua diretoria vem, por meio do presente, informar e ao final requerer o que adiante se aduz:

**PROPOSTA DE PERMUTA DE ÁREAS VERDES
CORREÇÃO DE ÁREA EM ARRUAMENTO
SERVIDÃO DA COPASA**

ÁREAS DA EMPRESA

PARQUE LUIZ MILTON PRATES

Apresentamos a área abaixo de aproximadamente 158.387,95 m² estando o imóvel matriculado sob o nº 69640 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros – MG, sendo a maior área verde urbana do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS SECRETARIA DE FINANÇAS IPTU 2020 CÁLCULO DO IMPOSTO	
VALOR DO TERRENO	2.424.935,06
VALOR DA CONSTRUÇÃO	0,00
VALOR VENAL	2.424.935,06
ALÍQUOTA (%)	3,00
IMPOSTO	72.748,05
INCENTIVO FISCAL	21.824,42
SURTOTAL	50.923,64
PAGTO À VISTA Q/DESC. ATÉ 16/04/2020	48.886,69
PAGTO N/ DESCONTO PARCELADO	50.923,64
QNTD DE PARCELAS	07

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS - SECRETARIA DE FINANÇAS
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU
 Conforme Disposições contidas no Código Tributário Municipal o contribuinte deve apresentar uma das opções:
 a) 09 PARCELAS 55% de juros relacionados nesta guia (art. 203 e 204 do CTM);
 b) que pode apresentar reclamação, no prazo de 15 dias (art. 255 e 256 do CTM);
 c) que se atrasa no pagamento ensejará o acréscimo de multa e juros (art. 208 do CTM).

Contribuinte: **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** Inscrição Imobiliária: 01.22.073.0100.000

Endereço do Imóvel: **AVENIDA PEDRO AUGUSTO VELOSO, 0**

Complemento: **MAJOR PRATES**

Cep: 35401-367 Quadra: Lote: Aliquota: 3,00 Número do Cadastro IPTU: 17740500

INFORMAÇÕES AO CONTRIBUINTE

- Você poderá pagar a vista seu IPTU até o dia 16/04/2020 com 4% de desconto ou em até 7 parcelas pelo valor integral sem desconto, sendo que a parcela mínima será de R\$ 60,00.
 No pagamento em atraso, a multa é de 4% até o mês seguinte ao do vencimento e 10% para pagamento após essa data. Os juros serão de 1% ao mês. Juros e multa deverão ser calculados somente para as parcelas atrasadas.
 - Pagável nas agências: Caixa Econômica Federal, Agências Lotéricas (para valores de até R\$ 2.000,00), Banco do Brasil, Banco Bradesco, Banco Itaú, Banco do Nordeste, Banco Postal. Em toda Rede de Cooperativas: Bancos/Sicovs.
Não receber após o vencimento.
 Emissão de 2ª via através do site: financas.montesclaros.mg.gov.br

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020			
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	
07	01.22.073.0100.000	16/10/2020	
CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)		
00000000221569030	7.274,78		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020				
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)
07	01.22.073.0100.000	16/10/2020	00000000221569030	7.274,78
81610000072-7 74812769202-7 01016000000-5 00221569030-2				

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020			
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	
05	01.22.073.0100.000	16/09/2020	
CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)		
00000000221569020	7.274,81		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020				
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)
05	01.22.073.0100.000	16/09/2020	00000000221569020	7.274,81
81600000072-8 74812769202-2 00016000000-7 00221569020-5				

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020			
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	
05	01.22.073.0100.000	17/08/2020	
CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)		
00000000221569010	7.274,81		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020				
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)
05	01.22.073.0100.000	17/08/2020	00000000221569010	7.274,81
81610000072-7 74812769202-2 00017000000-7 00221569010-4				

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020			
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	
04	01.22.073.0100.000	16/07/2020	
CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)		
00000000221569000	7.274,81		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020				
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)
04	01.22.073.0100.000	16/07/2020	00000000221569000	7.274,81
81640000072-4 74812769202-2 00716000000-1 00221569000-5				

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020			
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	
03	01.22.073.0100.000	16/06/2020	
CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)		
00000000221568990	7.274,81		

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020				
PARCELA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VENCIMENTO	CÓDIGO DE BAIRRO	VALOR DA PARCELA (R\$)
03	01.22.073.0100.000	16/06/2020	00000000221568990	7.274,81
81880000072-0 74812769202-2 00616000000-3 00221568990-8				

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020

PREFEITURA DE MONTES CLAROS IPTU 2020

C-304116062005079001411

48.886,69/1005



PREFEITURA DE MONTES CLAROS

Secretaria Municipal de Finanças

Certidão Valor Venal Territorial

Certificamos para os devidos fins e efeitos legais, conforme foi requerido por parte interessada, por meio do Processo Administrativo de N° 13463 de 10/04/2019, que o imóvel se encontra cadastrado para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) no cadastro imobiliário da seguinte forma:

Lote oficial.....:
Quadra oficial.....:
Loteamento.....:
Área de terreno.....: 158387,95 m²
Endereço.....: AV PEDRO AUGUSTO VELOSO
Número.....: 0
Complemento.....:
Bairro.....: MAJOR PRATES
Cidade/UF/CEP.....: Montes Claros - MG - 39401367
Inscrição imobiliária...: 01.22.073.0100.000
Número de Cadastro.....: 17740500
Em nome de.....: BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ.....: 11.000.558/0001-93

VALOR VENAL TERRITORIAL (V.V.T): R\$ 2.365.098,78

Para fazer constar e produzir os devidos fins e efeitos legais, lavrou-se a presente que vai por mim, devidamente assinada.

MONTES CLAROS, 11 de abril de 2019


Marcos Paulo P. de Oliveira

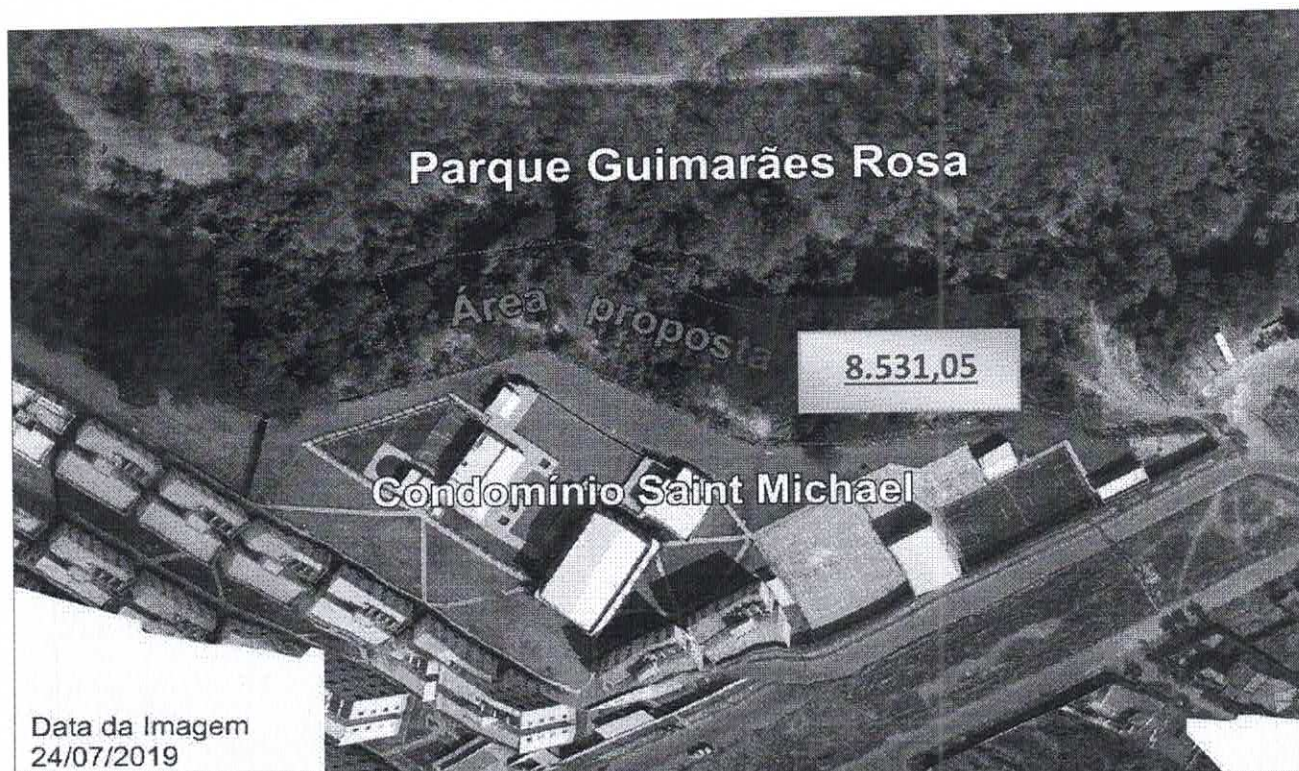
Gerente de Cadastro

Gerência de Cadastro Imobiliário


Funcionário Emissor : BETÂNIA FONSECA ROCHA

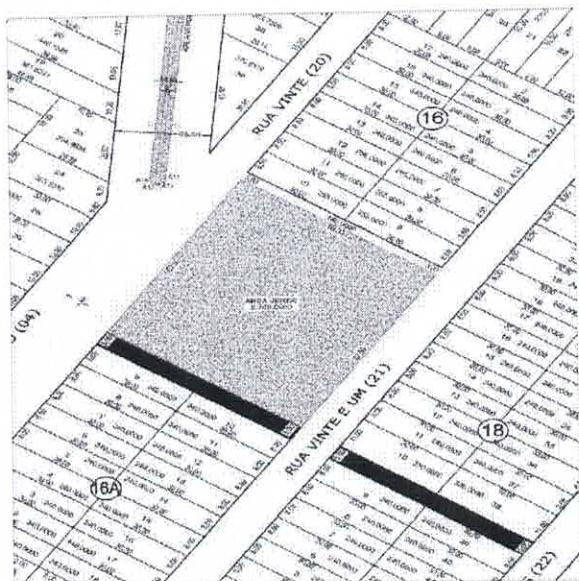
PARQUE GUIMARÃES ROSA

Apresentamos também a área abaixo com 8.531,05m² (oito mil e quinhentos e trinta e um metros quadrados e cinco centésimo), registrado no cartório de Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG matrícula 75481 para afetação como Área Verde Municipal, segundo a lei 3.720/2007 o seguinte imóvel:

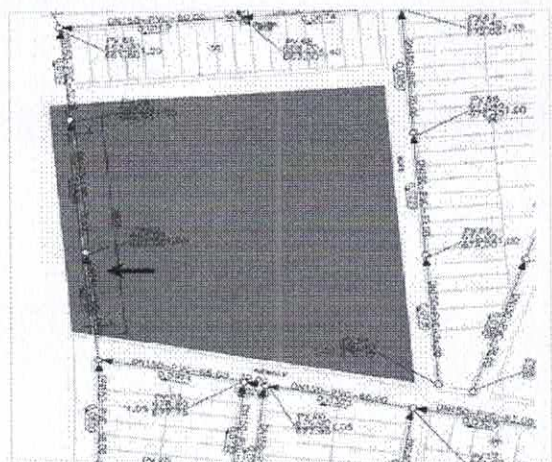


ÁREAS DO MUNICÍPIO

A área no loteamento Major Prates Prolongamento de 3.750,00 m² localizada parcialmente limítrofe com os lotes da Quadra 16, Quadra 16A, Rua 20 e Rua 21 conforme figura 01 e 02 abaixo:



Novo Inconfidentes - Uso de trecho da área verde 386,66m² para instalação de rede sanitária - servidão



TUBULAÇÃO AÉREA LOCALIZADA NA ÁREA VERDE

CORREÇÃO DE ÁREA EM ARRUAMENTO

Área total de 471,85 m² calculada conforme levantamento topográfico e figuras, localizada no Loteamento Augusta Mota Prolongamento.

Cálculo da Rua Carminio de Abreu, área limitante das Quadras 05 e 06

Média das cotas de pista: $(6,43+6,43+6,48+6,52+6,52+6,54) / 6 = 6,49$

> Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto)

$$(162,85 \text{ (QD05)} + 12,00 \text{ (Rua A)} + 142,49 \text{ (QD06)}) \times (((12,00\text{m} - 6,49) / 2) - 2,50)$$
$$217,34 \times ((5,51 / 2) - 2,50)$$
$$217,34 \times ((2,76) - 2,50)$$
$$217,34 \times 0,26 = 56,51\text{m}^2$$

Cálculo da Rua Carminio de Abreu, área limitante da Quadra 04

Média das cotas de pista: $(6,43+6,43+6,48+6,52+6,52+6,54) / 6 = 6,49$

> Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto)

$$312,20 \text{ (QD04)} \times ((12,00\text{m} - 6,49) / 2) - 2,50)$$
$$312,20 \times ((5,51 / 2) - 2,50)$$
$$312,20 \times ((2,76) - 2,50)$$
$$312,20 \times 0,26 = 81,17\text{m}^2$$

Cálculo da Rua Rivadávio Lucas Mendes, área limitante da Quadra 04

Média das cotas de pista: $(6,50+6,50+6,48+6,52+6,56+6,56) / 6 = 6,52$

> Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto)

$$280,40 \text{ (QD04)} \times ((12,00\text{m} - 6,52) / 2) - 2,50)$$
$$280,40 \times ((5,48 / 2) - 2,50)$$
$$280,40 \times ((2,74) - 2,50)$$
$$280,40 \times 0,24 = 67,30\text{m}^2$$

Cálculo da Rua Rivadávio Lucas Mendes, área limitante da Quadra 03 Média das cotas de pista: $(6,50+6,50+6,48+6,52+6,56+6,56):6 = 6,52$ > Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto) $272,60 \text{ (QD03)} \times ((12,00\text{m} - 6,52) / 2) - 2,50)$ $272,60 \times ((5,48 / 2) - 2,50)$ $272,60 \times ((2,74) - 2,50)$ $272,60 \times 0,24 = 65,42\text{m}^2$
Cálculo da Rua Francisco Coutinho, área limitante da Quadra 03 Média das cotas de pista: $(6,55+6,52+6,52+6,51+6,52+6,49) / 6 = 6,52$ > Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto) $241,38 \text{ (QD03)} \times ((12,00\text{m} - 6,52) / 2) - 2,50)$ $241,38 \times ((5,48 / 2) - 2,50)$ $241,38 \times ((2,74) - 2,50)$ $241,38 \times 0,24 = 57,93\text{m}^2$
Cálculo da Rua Seis, área limitante da Quadra A1 e terreno da Êxito Construções e Incorporações Ltda Média das cotas de pista: $(6,51+6,43+6,53+6,46+6,44+6,57+6,45+6,50+6,48+6,43+6,49+6,47) / 12 = 6,48$ > Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto) $276,00 \text{ (Quadra A1 e Êxito)} \times ((12,00\text{m} - 6,48) / 2) - 2,50)$ $276,00 \times ((5,52 / 2) - 2,50)$ $276,00 \times ((2,76) - 2,50)$ $276,00 \times 0,26 = 71,76\text{m}^2$
Cálculo da Rua Seis, área limitante das Quadras 01, 03, 04, 05 e vias públicas Média das cotas de pista: $(6,51+6,43+6,53+6,46+6,44+6,57+6,45+6,50+6,48+6,43+6,49+6,47) / 12 = 6,48$ > Comprimento x (((caixa de rua conforme aprovação - média das cotas de pista mensuradas em campo) / 2) - Passeio Proposto) $276,00 \text{ (QDs 01, 03, 04, 05 e vias)} \times ((12,00\text{m} - 6,48) / 2) - 2,50)$ $276,00 \times ((5,52/2)-2,50)$ $276,00 \times ((2,76)-2,50)$ $276,00 \times 0,26 = 71,76\text{m}^2$

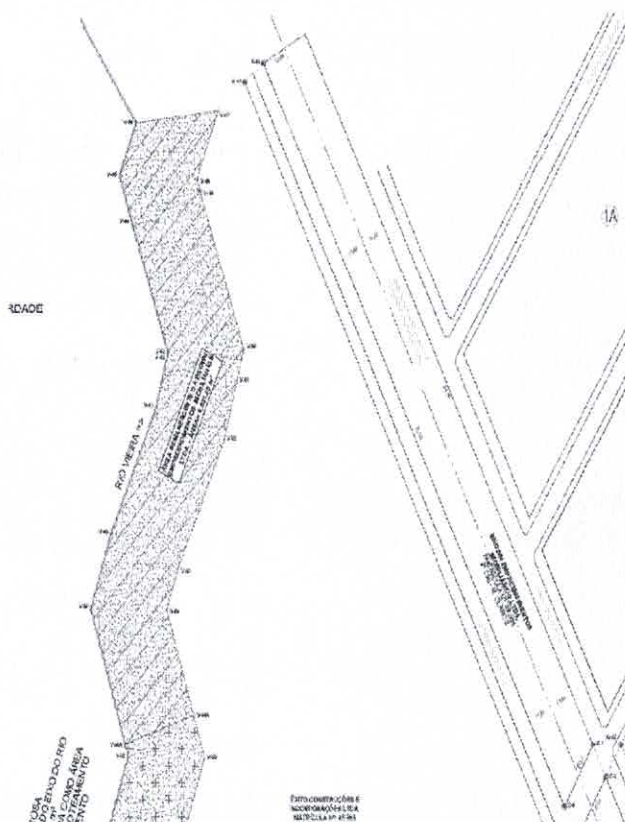
E toda e qualquer diferença dos loteamentos Augusta Mota Prolongamento, Major Prates Prolongamento e Novo Inconfidentes.

ÁREAS COM ÁREAS VERDES INSTITUCIONAIS NÃO CONTEMPLADAS NO LOTEAMENTO CONFORME LEI 5.145 DE 22 DE MAIO DE 2019

Conforme a lei 5.145 o desmembramento de áreas superiores a 2.000 m² oriundo de áreas não loteada, implicará na destinação de 12,5% a ser desmembrada para áreas públicas.

Apresentamos as áreas abaixo com 7.016,92 m² denominada Gleba 01 registrada no cartório de Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG matrícula 69.658 e 5.303,91 denominada Gleba 02 registrada no cartório de Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG matrícula 69.666.

Sendo a área total a ser destinado ao Município de 1.540,10 m² segundo a lei 5.145 /2019.



JUSTIFICATIVA:

A empresa propõe a permuta de áreas ao Município no intuito de uma melhor utilização para a população de Montes Claros, com áreas de preservação ambiental e lazer, pequenos parques, conforme orientação do ex secretário do meio ambiente Sr. Paulo Ribeiro (in memoriam).

QUADRO DE ÁREAS PEMUTADAS:

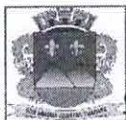
ÁREAS DAS EMPRESAS	ÁREAS DO MUNICÍPIO
8.531,05	3.750,00
158.387,95	471,85
	386,66
	1.540,10
TOTAL	TOTAL
166.919,00	6.148,61

DO PEDIDO

Assim, é a presente para apresentar o presente pedido de permuta das áreas descritas, nos termos e condições acima descritas.

Pede deferimento; Montes Claros 25 de Outubro de 2022

BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
WHITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Portaria 32 de 16 de agosto de 2023

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE
BENS IMÓVEIS

PORTARIA Nº 32 DE 16 DE AGOSTO DE 2023

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista

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 16.391/2021 e conforme abaixo descritos, de propriedade da **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, bem como do terreno objeto do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023, de propriedade do 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 21 de 16 de junho de 2023.

3 – FINALIDADE:

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

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEIS 01 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade da empresa **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, situado no interior do parque Guimarães Rosa nesta cidade de Montes Claros, classificada da seguinte forma: 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) classificada como área verde e 1.203,95 classificada como área útil, situada no Bairro Augusta Mota – prolongamento totalizando uma área medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481.

Foi realizada vistoria in loco e a Comissão de Avaliação constatou-se que em relação a área de terreno medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) refere-se a área de terreno caracterizada pela Lei nº 4.198 de 23 de dezembro de 2009 como SE-2 ou seja, Setor Especial de nível 2, com superfície alagada e com características brejosa e classificada como área “non aedificandi”

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE ENGENHEIROS DE SÃO PAULO
Quilômetros 1000 metros e construção

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%	1,26
Declive superior a 20%	35%	1,48
Em declive até 5%	5%	1,05
Em declive até 10%	10%	1,11
Em declive até 20%	20%	1,26
Em declive superior a 20%	35%	1,48
Área de nível da rua até 1,00m		1,00
Área de nível da rua até 1,00m até 2,00m	10%	1,11
Área de nível da rua de 2,00m até 4,00m	20%	1,26
Área de nível da rua de 4,00m até 6,00m	35%	1,48
Área de nível da rua de 6,00m até 12,00m	40%	1,61

Fatores aplicáveis às intervenções previstas em 10.5.3

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 distribuídos e justificados.

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

A existência de água afluente no solo, devido a nível elevado do lençol freático ou águas de mananciais, tais como inundações, periodicamente, deslizamentos, terrenos brejeiros ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliado. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno plano		1,00
Terreno situado em região inundável, que implique ou dificulte o uso	10%	1,11
Terreno situado em região inundável, sujeito ao perigo mais alto	20%	1,26
Terreno situado em região inundável, com risco de alagamento	35%	1,48
Terreno permanentemente alagado	40%	1,61

Fatores aplicáveis às intervenções previstas em 10.5.3

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a adaptação do terreno.

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

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

Caso essa condição afete o uso do bem, a restrição deve ser verificada o seu atualizamento.

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:

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 7.327,10m²

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

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			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			

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 – 2 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.

Vajustado= (Vav/ m²) x Área (APP) - Fator(caract.)

Vaj = 646,11 x 7.327,10 – 80%

Vaj = 4.734.112,58 – 80%

Vaj = 946.822,52

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 cujo valor ha época foi **R\$946.822,51** (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos) foi realizada atualização monetária em janeiro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$1.155.829,31

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$1.155.829,31** (hum milhão, cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez 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, 30 de junho de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

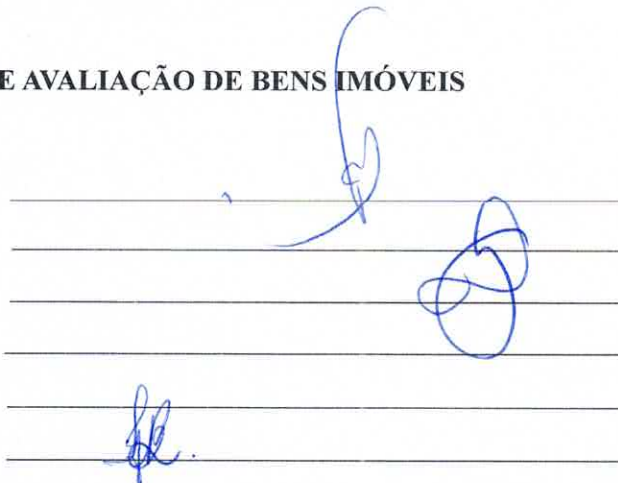
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.2 – IMÓVEL 02

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ÁREA DE TERRENO MEDINDO:

1.203,95m² (hum mil, duzentos e três reais e noventa e cinco centavos)

Trata de área de terreno classificada como área útil do loteamento Bairro Augusta Mota – Prolongamento situada no interior do Parque Guimarães Rosa, inscrita na matrícula nº 75.481 do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros e trata de área com uma faixa medindo aproximadamente 5 metros de largura e extensão de aproximadamente 240,30m, ou seja área com largura na qual reduz o seu aproveitamento, com aspecto de área alagada, brejosa, sujeita a inundação, razão pela qual houve depreciação em 50% tendo em vista seu aspecto.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA ÁREA MEDINDO 1.203,95M²

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,00	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$812,68 - 20% R\$650,15			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado seu aspecto			
Por tratar-se de terreno com característica alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 50% conforme tabela fonte IBAPE objeto do item 4.1 do presente parecer			

Área Medindo 1.203,95m²

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

Vaj (812,68 x 1203,95) – 50%

Vaj = R\$978.426,08 – 50%

Vaj = R\$489.213,04

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$489.213,04

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$489.213,04** (quatrocentos e oitenta e nove mil, duzentos e treze reais e quatro centavos). 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

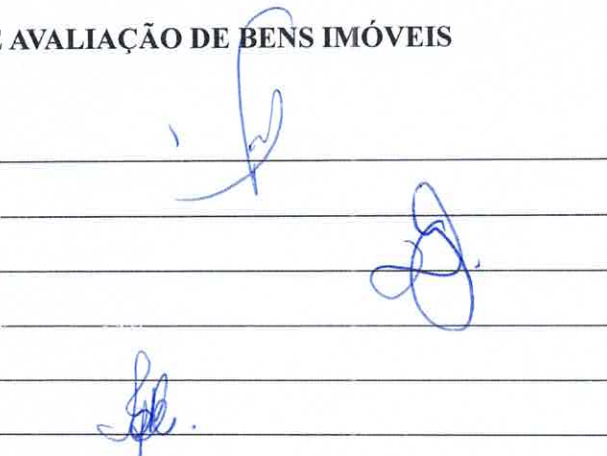
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.3 – IMÓVEL 03 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Uma área de terreno medindo 158.387,96m² (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e sete metros e noventa e seis centímetros quadrados) denominada Área do Parque Milton Prates, situada na Fazenda Vargem Grande, zona urbana, Montes Claros-MG, inscrita na matrícula nº 69640 do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

Trata de área com características similares à área constante do item anterior, considerando a natureza de área de preservação permanente, devendo acompanhar os mesmos parâmetros para avaliação, porém sendo depreciado em 80% do valor apurado.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 158.387,95m²

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

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			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
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 – 2 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.

Área Medindo 158.387,96m² (Interior do Parque Municipal)

Vajustado = (Vav/m²) x área (non aedificant) – Fator(caract.)

Vaj (646,11 x 158.387,96) = 102.336.044,83 – 80%

102.336.044,83 – 80% =

Vaj = 20.467.208,96

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 cujo valor na época foi R\$20.467.208,96 (vinte milhões quatrocentos e sessenta e sete mil, duzentos e oito reais e noventa e seis centavos) foi realizada atualização monetária em janeiro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante

do presente Parecer:

**FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
MINAS GERAIS**

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$24.985.253,23

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$24.985.253,23** (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 158.387,95m² (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e sete metros e noventa e cinco 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

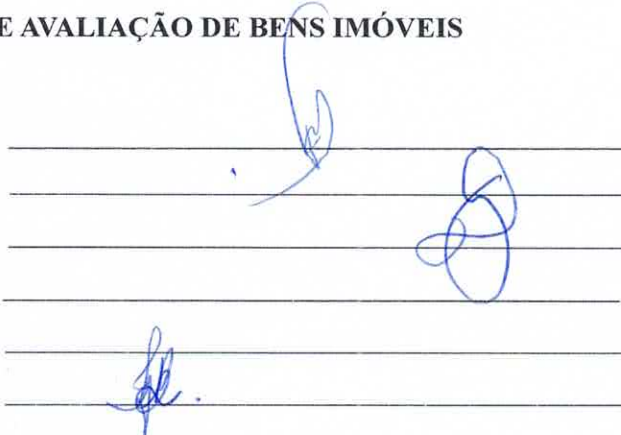
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.4 – IMÓVEL 04 -

PROPRIEDADE DO SR. ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO

O imóvel situado no Bairro Augusta Mota – Prolongamento, objeto de desapropriação através do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023, com objetivo de implantação da Av. do Contorno e de Ponte sobre o Rio Vieira, consiste em uma área de terreno medindo 1.392,08 (hum mil, trezentos e noventa e dois metros e oito decímetros quadrados) no limite entre os bairros Augusta Mota e Ibituruna com as Coordenadas e descrição constante do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023.

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 18 de outubro de 2023, o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de imóveis naquela localidade.

TA-BELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

ÁREA MEDINDO 1.203,95M²

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,00	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado seu aspecto			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$812,68 - 20% R\$650,15			

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

$$VI = (650,15 \times 1.392,55)$$

$$\mathbf{R\$905.060,81}$$

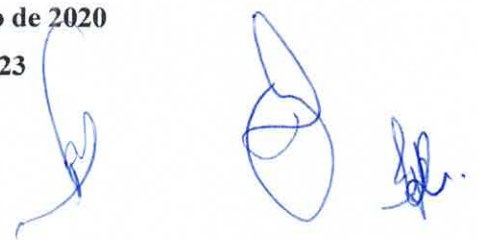
Considerando que a área em questão é passível de inundação e alagamento esta comissão entendeu pertinente depreciação 20% (vinte por cento) de seu valor.

As amostragens são relativas ao período de agosto de 2020, foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em Dezembro de 2023

$$\mathbf{R\$905.060,81}$$


CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$905.060,81** (novecentos e cinco mil, sessenta reais e oitenta e um centavo), considerando uma área total medindo 1.392,08m². 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

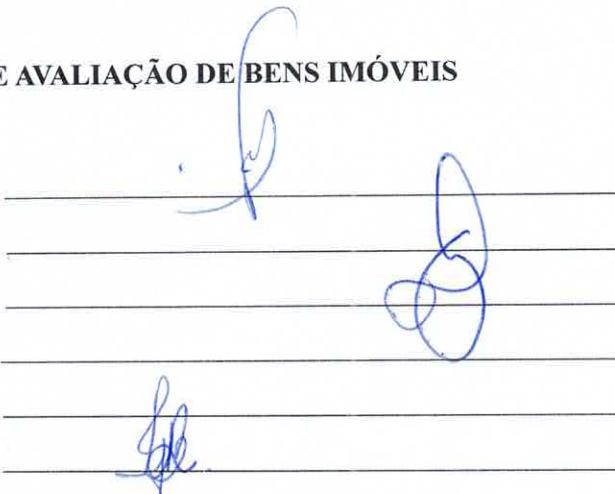
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.5 – IMÓVEL 05 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Uma área de terreno medindo em seu total 6.553,34m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e três metros e trinta e quatro centímetros quadrados) situada na marginal à rodovia BR-365 inscrita no Cartório do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, objeto da matrícula nº M-41.415 AV-17, parte de referida área, qual seja **4.443,23m²** tem aspecto “**non aedificandi**”, já que em sua grande maioria está a uma distância de 45,00m do eixo da rodovia BR-365 esta comissão determinou em depreciação em 70% tendo em vista o seu aspecto e o remanescente de referida área medindo **2.110,11m²** (dois mil, cento e dez metros e onze centímetros quadrados) com sua dimensão maior em 11,40 metros e diminuída nas demais confrontações, na qual esta comissão determina a depreciada em 40% (quarenta por cento).

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 6.553.34m²

BAIRRO: Major Prates/Reserva Real

Método Involutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$/m²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m²	600,00	Globank Imóveis
R\$189.000,0	270,00m²	642,86	Net Imóveis
----	----	641,02	Viva Real Imóveis
Média. R\$		627,96	
Pesquisa realizada em 01 de dezembro de 2023			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa Bairros Morada do Parque, Major Prates Prolong. Chácaras Paraíso			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			

VALOR FINAL OBJETO DO ITEM 4.5

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 MEDINDO 4.443,23m²

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

$$\text{Vaj} = 627,96 \times 4.443,23 - 70\%$$

$$\text{Vaj} = 2.790.170,71 - 70\%$$

$$\text{Vaj} = 837.051,21$$

IMÓVEIS MEDINDO 2.110,11m²

$$\text{Vi} = (\text{Vt} + \text{Vb}).\text{Fc}, - 40\%$$

$$\text{Vi} = (627,96 + 0,00) \times 2.110,11 = \text{R\$1.325.064,67} - 40\%$$

$$\text{Vi} = \text{R\$795.038,80}$$

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis identificados acima, o valor total de **R\$1.632.090,01** (hum milhão, seiscentos e trinta e dois mil, noventa reais e um centavo). 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, 01 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista

4.6 – IMÓVEL 06 -
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

O imóvel objeto do presente Parecer, situado no Bairro Major Prates prolongamento, conforme abaixo descritos:

Uma área de terreno medindo 3.750,00m² (três mil e setecentos e cinquenta metros quadrados) a ser desafetada pelo Município, consistente em área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16A e com as Ruas 20 e 21 do loteamento Major Prates-Prolongamento.

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 3.750,00m²
FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUG. 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	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
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		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.6

Área medindo 3.750,00m²

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

$$VI = (714,16 \times 3.750)$$

R\$2.678.100,00

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$2.678.100,00

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel acima identificado, o valor de **RS2.678.100,00** (dois milhões, seiscentos e setenta e oito mil e cem reais), considerando uma área total medindo 3.750,00m² (três mil, setecentos e cinquenta metros 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

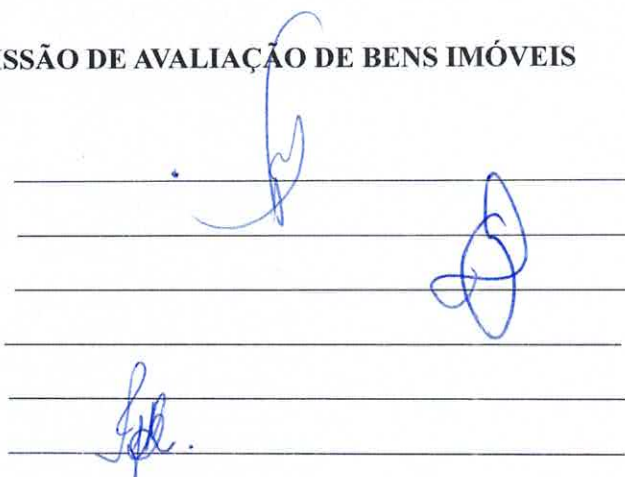
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.7 – IMÓVEL 07 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

Uso de trecho de área verde medindo **386,00m²** (trezentos e oitenta e seis metros quadrados) para utilização como faixa de servidão e instalação de rede sanitária, caracterizada como área verde, contendo característica “non aedificandi”, área sujeita a alagamento e constituída de uma grota, devendo ser calculada, levando em consideração o método involutivo.

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.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS PARA ÁREA MEDINDO 386,00m² FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA MÉTODO INVOLUTIVO

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/ Edificação m²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m²	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
210.000,00	360,00m²	583,33	MGF Imóveis
-----	-----	700,00	Brown Emp. Imob
Média: R\$54.884.251,10 / 3 = R\$18.294.750,36		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Na área em questão não foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			
Por tratar-se de terreno em Área Verde com características alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 80% conforme tabela em anexo fonte IBAPE SP			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

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

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

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

$$Vaj (714,16 \times 386,00) - 80\%$$

$$Vaj = R\$55.133,15$$

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

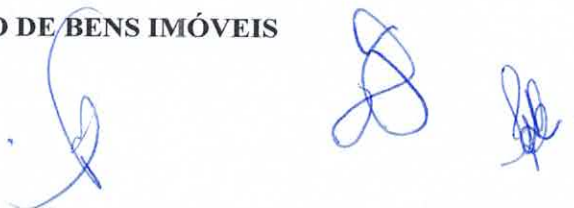
R\$55.133,15

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$55.133,15** (cinquenta e cinco mil, cento e trinta e três reais e quinze centavos), considerando uma área total medindo 386,00m² (trezentos e oitenta e seis metros 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Fábio de Jesus Ferraz
 João Tyrone Santos Pena
 Débora Almeida Durães
 Jefferson Ferreira Reis
 Eder Rainan Oliveira Sá
 Isabela Freire Batista

4.8 – IMÓVEL 08 -
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG
ÁREA MEDINDO 478.31m²

Trata de parte de área institucional e verde, situada no interior do Parque Municipal, medindo 478.31m² (quatrocentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros quadrados), para utilização como faixa de servidão e instalação de rede sanitária, conforme planta aprovada pela Copasa – Companhia de Saneamento de Minas Gerais em 18/06/20147, caracterizada como área verde e institucional, contendo característica “non aedificandi”, área sujeita a alagamento, devendo ser calculada, levando em consideração o método involutivo.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUG. MOTA

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/ Edificação m ²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m ²	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
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		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amoragamentos (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

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

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

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

$$Vaj (714,16 \times 478,31) - 70\%$$

$$Vaj \text{ R\$}341.589,86 - 70\%$$

$$\text{Vaj} = \text{R\$}102.476,96$$

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel acima identificado, o valor de **R\$102.476,96** (cento e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos), considerando uma área total medindo 478,31m² (quatrocentos e setenta e oito metros e trinta e um 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

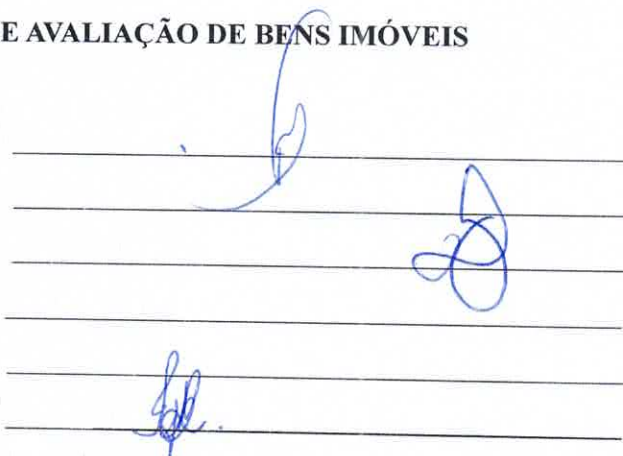
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.9 – IMÓVEL 09 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

O imóvel 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 Infraestrutura 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) correspondente ao arruamento do 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: AUGUSTA MOTA – PROLONG. /MORADA DO SOL

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 m ²			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$831,55			

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

$$VI = (831,55 \times 471,85)$$

R\$392.366,87

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em dezembro de 2023

R\$392.366,87

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$392.366,87** (trezentos e noventa e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e sete 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, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Fábio de Jesus Ferraz

João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista

PESQUISA DE MERCADO:

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

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

O **Método Involutivo** serve para avaliar terrenos que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor de terreno bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário FUTURO.

O Método Involutivo considera:

- 1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas;
- 2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado;

- 3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor;
- 4) - Todas as despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais.
- 5) - As margens de risco

Exige-se:

- 1) - O imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitido seu uso e sua ocupação;
- 2) - As unidades admitidas no modelo sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo estabelecido e compatível com a realidade;
- 3) - As formulações sejam expressas no laudo.

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.

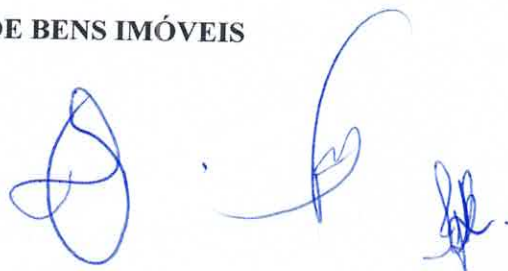
7 – VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

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

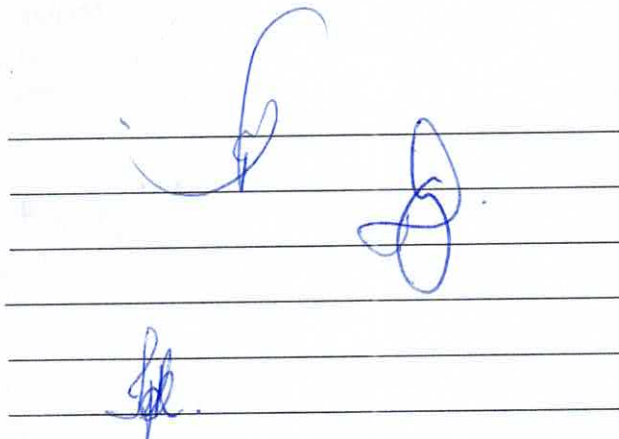
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA			
PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS	
e/ou ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO		Descrito nos itens 4.6 a 4.9 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
Descrito nos itens 4.1 a 4.5 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica			
VALOR TOTAL	R\$4.182.193,17	VALOR TOTAL	R\$3.228.076,98
(quatro milhões, cento e oitenta e dois mil, cento e noventa e três reais e dezessete centavos)		(três milhões, duzentos e vinte e oito mil, setenta e seis reais e noventa e oito centavos)	

Montes Claros – MG, 04 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista



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 32 de 16 de agosto de 2023.

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

Todas as fontes de pesquisas estão anexas aos processos administrativos nº

016401/2021 E 19497/2020 E 16.391/2021

MEMORIAL DESCRITIVO FAIXA SERVIDÃO REDE ESGOTO

Imóvel : PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES
Proprietário : PREFEITURA DE MONTES CLAROS
Município : MONTES CLAROS
Área (m²) : 478,307
Perímetro (m) : 327,04

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M-0001**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas **N 8.147.318,250m** e **E 619.111,544m**; deste segue confrontando com a AVENIDA PEDRO AUGUSTO VELOSO, com azimute de 123°50'36" por uma distância de 3,72m até o vértice **-M-0002**, de coordenadas **N 8.147.316,177m** e **E 619.114,636m**; deste segue confrontando com PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute de 177°32'39" por uma distância de 22,50m até o vértice **-M-0003**, de coordenadas **N 8.147.293,700m** e **E 619.115,600m**; deste segue confrontando com PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute de 172°12'13" por uma distância de 78,92m até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.147.215,505m** e **E 619.126,306m**; deste segue confrontando com PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute de 172°09'17" por uma distância de 55,12m até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.147.160,899m** e **E 619.133,830m**; deste segue confrontando BR-251, com azimute de 214°27'32" por uma distância de 4,46m até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.147.157,224m** e **E 619.131,308m**; deste segue confrontando PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute de 352°09'17" por uma distância de 58,42m até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.147.215,098m** e **E 619.123,333m**; deste segue confrontando PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute de 352°12'13" por uma distância de 79,06m até o vértice **P-08**, de coordenadas **N 8.147.293,431m** e **E 619.112,608m**; deste segue confrontando PARQUE MUNICIPAL MILTON PRATES, com azimute 357°32'39" por uma distância de 24,84m até o vértice **P-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro de 327,04 m.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

MONTES CLAROS, 04/12/2023

CPF nº:

Responsável Técnico:
- CREA :
Código Credenciamento -
TRT:



der Judiciário do Estado de Minas Ge
Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: NOVENBRO DE 2023

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/PC-R/INPC.

Out-2023

0,12 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
1964										0,0028815	0,0028815	0,0028815	1964
1965	0,0025500	0,0025500	0,0025500	0,0021505	0,0021505	0,0021505	0,0018959	0,0018959	0,0018355	0,0018122	0,0017960	0,0017678	1965
1966	0,0017350	0,0016901	0,0016659	0,0016376	0,0015763	0,0015093	0,0014500	0,0014104	0,0013711	0,0013338	0,0012988	0,0012703	1966
1967	0,0012401	1,2118315	1,1868764	1,1695353	1,1522335	1,1318670	1,1007390	1,0736714	1,0575172	1,0524963	1,0452429	1,0306630	1967
1968	1,0118457	0,9943872	0,9801824	0,9660528	0,9482507	0,9236327	0,8980162	0,8783095	0,8625368	0,8505715	0,8379569	0,8245309	1968
1969	0,8090217	0,7945235	0,7807464	0,7698993	0,7581521	0,7488921	0,7389059	0,7338258	0,7284467	0,7218775	0,7103114	0,6957356	1969
1970	0,6804571	0,6655281	0,6524191	0,6451164	0,6392495	0,6333484	0,6237527	0,6182660	0,6124841	0,6052795	0,5940497	0,5816982	1970
1971	0,5705274	0,5602130	0,5529043	0,5474421	0,5411712	0,5335563	0,5231906	0,5129464	0,5023948	0,4916799	0,4819762	0,4742037	1971
1972	0,4684227	0,4628651	0,4567655	0,4516124	0,4456751	0,4382869	0,4305593	0,4244711	0,4209376	0,4179460	0,4139830	0,4112650	1972
1973	0,4066226	0,4026457	0,3984699	0,3937334	0,3892658	0,3843843	0,3801758	0,3767959	0,3736690	0,3700702	0,3675684	0,3644538	1973
1974	0,3574465	0,3537178	0,3484987	0,3441697	0,3386294	0,3315771	0,3209061	0,3073852	0,2933955	0,2827997	0,2768234	0,2733831	1974
1975	0,2699263	0,2658920	0,2615481	0,2567252	0,2517013	0,2460288	0,2416150	0,2375513	0,2339072	0,2292550	0,2243814	0,2200975	1975
1976	0,2161197	0,2120485	0,2074089	0,2025973	0,1976095	0,1918979	0,1863991	0,1817554	0,1768265	0,1711958	0,1652370	0,1603810	1976
1977	0,1569143	0,1542441	0,1512638	0,1479103	0,1437640	0,1392818	0,1347862	0,1312806	0,1286435	0,1268645	0,1251297	0,1232879	1977
1978	0,1209187	0,1184496	0,1157370	0,1128285	0,1096261	0,1063844	0,1032729	0,1002061	0,0974976	0,0950161	0,0928125	0,0904952	1978
1979	0,0881752	0,0862280	0,0842684	0,0822152	0,0792472	0,0763292	0,0738713	0,0719159	0,0699044	0,0672045	0,0642570	0,0614827	1979
1980	0,0590735	0,0566910	0,0546679	0,0527179	0,0508374	0,0491656	0,0476410	0,0461642	0,0447315	0,0434291	0,0420818	0,0407774	1980
1981	0,0390218	0,0371628	0,0348951	0,0328270	0,0309690	0,0292161	0,0275619	0,0260018	0,0245766	0,0232507	0,0219977	0,0208509	1981
1982	0,0198200	0,0188759	0,0179772	0,0171210	0,0162283	0,0153822	0,0145810	0,0137557	0,0128555	0,0120148	0,0112285	0,0105434	1982
1983	0,0098995	0,0093334	0,0087528	0,0080304	0,0073668	0,0068215	0,0063274	0,0058050	0,0053497	0,0048863	0,0044541	0,0041092	1983
1984	0,0038187	0,0034778	0,0030978	0,0028158	0,0025850	0,0023740	0,0021742	0,0019712	0,0017819	0,0016129	0,0014318	0,0013032	1984



Tribunal do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: NOVEMBRO DE 2023

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	Out-2023		ANO
											NOV	DEZ	
2006	2,6737317	2,6636108	2,6574976	2,6503424	2,6471657	2,6437287	2,6455807	2,6426739	2,6432022	2,6389799	2,6276810	2,6166911	2006
2007	2,6005672	2,5878870	2,5770634	2,5657737	2,5591196	2,5524843	2,5445953	2,5364787	2,5216004	2,5153131	2,5077892	2,4970520	2007
2008	2,4730636	2,4561162	2,4443833	2,4319800	2,4165142	2,3935362	2,3719516	2,3582734	2,3533321	2,3498066	2,3381165	2,3292648	2008
2009	2,3225299	2,3077599	2,3006274	2,2960360	2,2834762	2,2698582	2,2603640	2,2551773	2,2533744	2,2497752	2,2443888	2,2361144	2009
2010	2,2307611	2,2113015	2,1959299	2,1804491	2,1646468	2,1553796	2,1577534	2,1592641	2,1607765	2,1491708	2,1295792	2,1078681	2010
2011	2,0952959	2,0757836	2,0646347	2,0510975	2,0364353	2,0248934	2,0204479	2,0204479	2,0119978	2,0029839	1,9965954	1,9852787	2011
2012	1,9752060	1,9651828	1,9575487	1,9540306	1,9416051	1,9309845	1,9259767	1,9177306	1,9091398	1,8971880	1,8838124	1,8736946	2012
2013	1,8599307	1,8429757	1,8334423	1,8225064	1,8118164	1,8054976	1,8004564	1,8028005	1,7999200	1,7950733	1,7841897	1,7746067	2013
2014	1,7619209	1,7508905	1,7397558	1,7256057	1,7122507	1,7020383	1,6976248	1,6954207	1,6923744	1,6841219	1,6777462	1,6689020	2014
2015	1,6586178	1,6344286	1,6156860	1,5916526	1,5804315	1,5649387	1,5529803	1,5440251	1,5401746	1,5323600	1,5206511	1,5039570	2015
2016	1,4905424	1,4683693	1,4545513	1,4481796	1,4389698	1,4250045	1,4183388	1,4093194	1,4049632	1,4038402	1,4014582	1,4004775	2016
2017	1,3985199	1,3926709	1,3893361	1,3849047	1,3837976	1,3788340	1,3829826	1,3806360	1,3810502	1,3813263	1,3762343	1,3737612	2017
2018	1,3701990	1,3670547	1,3645981	1,3636439	1,3607858	1,3549598	1,3358571	1,3325256	1,3325256	1,3285400	1,3232469	1,3265639	2018
2019	1,3247088	1,3199568	1,3128680	1,3028353	1,2950651	1,2931256	1,2929965	1,2917047	1,2901565	1,2908015	1,2902859	1,2833556	2019
2020	1,2678873	1,2654828	1,2633354	1,2610654	1,2639724	1,2671403	1,2633500	1,2578156	1,2533040	1,2424943	1,2315337	1,2199445	2020
2021	1,2023892	1,1991518	1,1893986	1,1792573	1,1747928	1,1636221	1,1566821	1,1450028	1,1350149	1,1215559	1,1086955	1,0994596	2021
2022	1,0914917	1,0842276	1,0734924	1,0554445	1,0445806	1,0399015	1,0334937	1,0397319	1,0429652	1,0463135	1,0414186	1,0374764	2022
2023	1,0303668	1,0256488	1,0178116	1,0113392	1,0060074	1,0023986	1,0034020	1,0043059	1,0023013	1,0012000			2023

NOTAS:

Os coeficientes levam em consideração as seguintes alterações no padrão monetário: retirada de três (3) zeros da moeda em março de 1.986, janeiro de 1.989 e agosto de 1.993; conversão de cruzeiro real para real, em julho de 1.994; Para a conversão em reais, multiplica-se o valor histórico pelo fator correspondente à data de origem, desde que:

R\$ 600,00

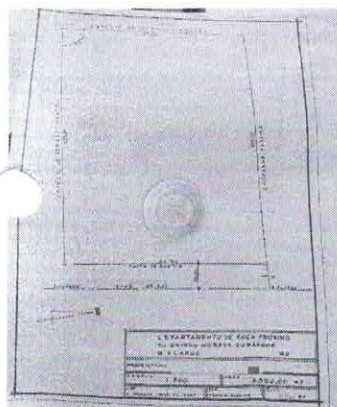
Terreno/Lote Morada Do Parque

Morada Do Parque - Montes Claros/MG

Venda
R\$ 3.900.000,00

CÓDIGO: 809

♥ Adicionar aos Favoritos



ENTRAR EM CONTATO



6.500 M²

Totais



105

Visualizações

O Imóvel

VENDE-SE UMA EXCELENTE ÁREA COMERCIAL DE 6,500,00 METROS QUADRADOS. DE FRENTE 65,00X100,00. GRANDE OPORTUNIDADE DESTINADA A EMPRESÁRIOS, COMERCIANTES E INVESTIDORES. ACEITA-SE NEGOCIAÇÃO.



(<https://api.whatsapp.com/send?>

MENU

ANUNCIAR



9 fotos

Início / Venda / ... / Rua A

Lote/Terreno à Venda, 273 m² por R\$ 175.000

Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG

VER NO MAPA

COD. 734736737

273m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

0 vagas

COMPRA

R\$
175.000Condomínio Não
informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Alcyr Junio

Pimenta Junio

Pimenta

LOGO
RESPONSIVEL

Contato por

ANUNCIANTE

Alcyr Junio Pimenta Junio Pimenta

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Simular

Financiamento

Explore a vizinhança

Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG

Navegue pela região

LOGO
INDISPONÍVEL

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 273m², Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG, Venda, R\$ 175000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Encontre Imóveis

Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir

Dúvidas sobre como usar o Viva Real

Mapa do site

Institucional

Sobre nós

Quer trabalhar conosco?

Mais produtos

Blog

Viva Corretor

Simulador de Financiamento de Imóveis

Anunciante

Anunciar imóveis

Dúvidas frequentes dos Anunciantes

Social

Aplicativos

Uma empresa

Copyright © 2023 Grupo OLX. Todos os direitos reservados.

TERMOS DE USO

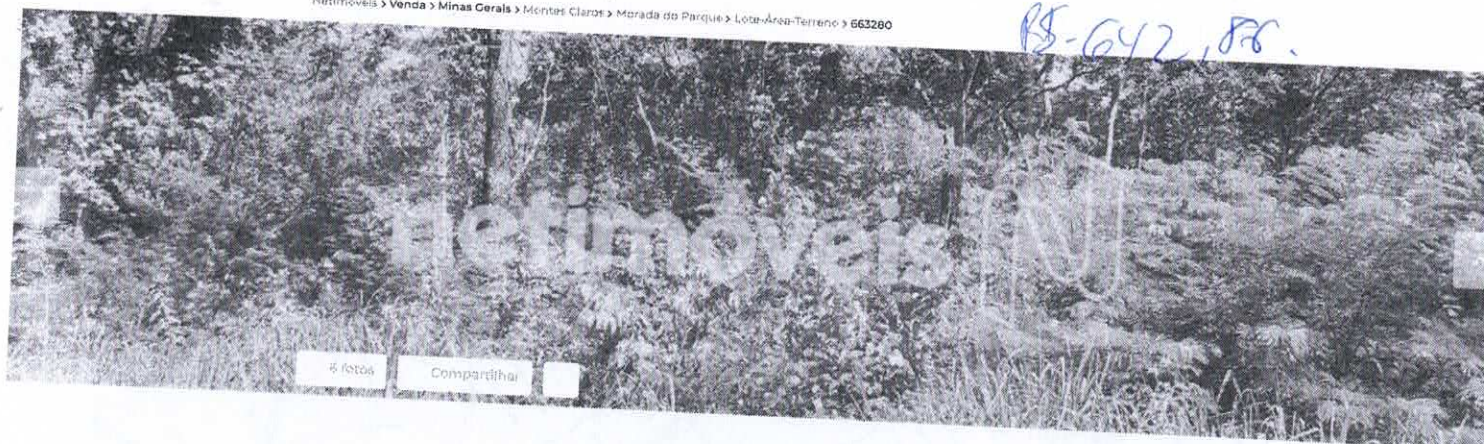
POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

R\$-642,88.



15 fotos

Compartilhar

Enviar WhatsApp

MAIS INFORMAÇÕES

Lote-Área-Terreno à venda 280m² por R\$ 180.000,00

Morada do Parque - Montes Claros

Código: 663280

Valor de venda

R\$ 180.000,00



Área aproximada
280 m²



Área do lote
450 m²
(aproximada)

Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.

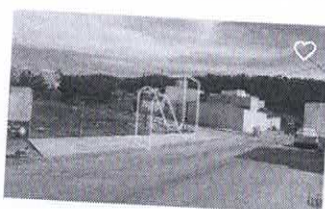
Mais sobre este imóvel

Vende-se 03 lotes no loteamento Chácaras Paraíso, sendo 02 com 450 m² cada e 01 medindo 540 m².
(Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.)

O imóvel que você procura
está na Netimóveis.



Imóveis semelhantes em outras localidades



Lote-Área-Terreno

Ibituruna

Código: 925228

302,08 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 188.000,00

VER DETALHE



Lote-Área-Terreno

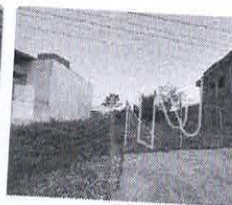
Loteamento Reserva Real

Código: 985625

322,6 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 180.000,00

VER DETALHE



Lote-Área-Terreno

Jardim Liberdade

Código: 986003

305,13 m² 0 quarto 0 vaga

R\$ 170.000,00

VER DETALHE

ENTRE EM CONTATO

(38) 3690

Ver telefone

Enviar WhatsApp

Seu nome

Seu e-mail

Seu Telefone

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel, código: 663280 - Lote-Área-Terreno à venda 280m² por R\$ 180.000,00.



Município de Montes Claros - MG

Procuradoria-Geral

Decreto nº 4.658, de 27 de outubro de 2023

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, VISANDO A IMPLANTAÇÃO DA AVENIDA DO CONTORNO E DE PONTE SOBRE O RIO VIEIRA, OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, nos termos dos artigos 71, inciso VI e 99, inciso I, alínea "e", ambos da Lei Orgânica Municipal e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941;

DECRETA:

Art. 1º – Ficam declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, os imóveis descritos nos incisos do presente artigo, que serão utilizados na abertura e melhoramento de vias públicas no Município de Montes Claros, obra integrante do Programa de Investimento no Cidadão – PIC, visando a implantação da avenida do Contorno e de ponte sobre o Rio Vieira, bem como em compensação ambiental da aludida obra pública, ficando declarada a urgência deste Decreto:

I – imóvel de propriedade presumida de Carlos Helvécio Pires Rocha, situado neste Município:

a) lote 01 da quadra 34, no Parque Jardim Morada do Sol, do loteamento Ibituruna, registrada na matrícula 34.497, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros;

II – imóvel de propriedade presumida de Iure Oliveira de Jesus, situado neste Município:

a) lote 02 da quadra 34, no Parque Jardim Morada do Sol, do loteamento Ibituruna, registrada na matrícula 35.071, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros;

III – imóvel de propriedade presumida de Leonardo Martins Ribeiro, situado neste Município:

a) lote 03 da quadra 34, no Parque Jardim Morada do Sol, do loteamento Ibituruna, registrada na matrícula 33.665, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros;

IV – imóvel de propriedade presumida de Arlen de Paulo Santiago Filho, situado neste Município:

a) área de terreno, com 1.392,08 m² (um mil, trezentos e noventa e dois metros e oito décimos quadrados), no limite entre os bairros Augusta Mota e Ibituruna, com as seguintes coordenadas: *"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 05, de coordenadas N 8.148.491,14m e E 618.297,87m; situado no limite do Lote 02 com a Av. Alcebíades Santos, desde segue limitando com a Av.*

Alcebiades Santos com os seguintes azimutes e distâncias: $118^{\circ}22'42''$ e de 10,00 m até o vértice **01**, de coordenadas **N 8.148.486,39m** e **E 618.306,67m**; situado no limite da Av. Alcebiades Santos com o Lote 01, desde segue limitando com o Lote 01 com os seguintes azimutes e distâncias: $208^{\circ}02'06''$ e de 13,19 m até o vértice **04**, de coordenadas **N 8.148.474,74m** e **E 618.300,47m**; situado no limite do Lote 01 com a área remanescente do Lote 02, desde segue limitando com a área remanescente do Lote 02 com os seguintes azimutes e distâncias: $333^{\circ}50'21''$ e de 12,33 m até o vértice **06**, de coordenadas **N 8.148.485,81m** e **E 618.295,03m**; situado da área remanescente do Lote 02 e Lote 03, desde segue limitando com o Lote 03 com os seguintes azimutes e distâncias: $28^{\circ}02'06''$ e de 6,04 m até o vértice **05**, de coordenadas **N 8.148.491,14m** e **E 618.297,87m**; 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 o datum **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM.”.

Art. 2º – Fica a Procuradoria-Geral do Município autorizada a proceder, por via amigável ou judicial, todos os atos necessários à efetivação do presente Decreto.

Art. 3º – Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Montes Claros, 27 de outubro de 2023

Humberto Guimarães Souto
Prefeito de Montes Claros

Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral



Portaria 32 de 16 de agosto de 2023

PARECER TÉCNICO DE
AValiação
MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE
BENS IMÓVEIS

PORTARIA Nº 32 DE 16 DE AGOSTO DE 2023

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista

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:

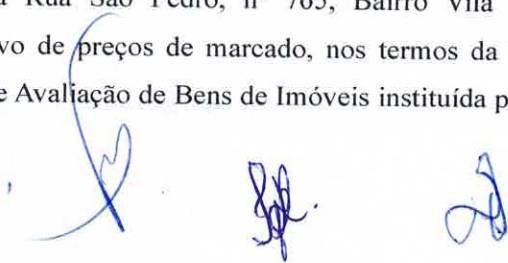
Como subsídio para o desenvolvimento do presente parecer, em complementação à vistoria in-loco, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também fotografias e o mapa da região.

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 Imóveis 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 16.391/2021 e conforme abaixo descritos, de propriedade da **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, bem como do terreno objeto do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023, de propriedade do 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 21 de 16 de junho de 2023.



3 – FINALIDADE:

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

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

4.1 – IMÓVEIS 01 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O imóvel objeto do presente Parecer é de propriedade da empresa **BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, situado no interior do parque Guimarães Rosa nesta cidade de Montes Claros, classificada da seguinte forma: 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) classificada como área verde e 1.203,95 classificada como área útil, situada no Bairro Augusta Mota – prolongamento totalizando uma área medindo 8.531,05m² inscrita no 2º Registro de Imóveis de Montes Claros com matrícula nº 75481.

Foi realizada vistoria in loco e a Comissão de Avaliação constatou-se que em relação a área de terreno medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez centímetros quadrados) refere-se a área de terreno caracterizada pela Lei nº 4.198 de 23 de dezembro de 2009 como SE-2 ou seja, Setor Especial de nível 2, com superfície alagada e com características brejosa e classificada como área “non aedificandi”

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Patrimonial: 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 arrem até 10%	10%	1,05
Em arrem até 20%	20%	1,11
Em arrem acima de 20%	30%	1,18
Altura do nível do mar até 1,00m	-	1,00
Altura do nível do mar de 1,00m até 2,00m	10%	1,11
Altura do nível do mar de 2,00m até 4,00m	20%	1,25
Altura do nível do mar de 4,00m até 6,00m	-	1,30
Altura do nível do mar de 6,00m até 8,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às deprecições previstas em 13.8	-	-

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de excavações, muros de arrimo, esbarramentos etc., sendo mesmo frequentes, deverão ser avaliados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido a presença ou ausência de água

A existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado do lençol freático ou águas de natureza, tais como inundações periódicas, dilatações, terrenos brejosos ou pantanosos naturalmente pode ser considerada como desvalorizante, contudo 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 Patrimonial: Terreno seco	-	1,00
Terreno alagado em regime intermitente, que impede ou dificulta o uso normal, mas não impede o acesso humano, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno alagado em regime intermitente e regular de inundação, situado em posição mais baixa	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	60%	1,62
Fatores aplicáveis às deprecições previstas em 13.8	-	-

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 consulta deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso não seja possível a verificação do uso do benfeitor deve ser verificado o seu obsolecimento.

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:

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 7.327,10m²

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

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			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			

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 – 2 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.

Vajustado= (Vav/ m²) x Área (APP) - Fator(caract.)

Vaj = 646,11 x 7.327,10 – 80%

Vaj = 4.734.112,58 – 80%

Vaj = 946.822,52

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 cujo valor ha época foi

RS\$946.822,51 (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos) foi realizada atualização monetária em janeiro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante

do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Valor atualizado em janeiro de 2023

RS\$1.155.829,31

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **RS\$1.155.829,31** (hum milhão, cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 7.327,10m² (sete mil, trezentos e vinte e sete metros e dez 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, 30 de junho de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista

4.2 – IMÓVEL 02

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ÁREA DE TERRENO MEDINDO:

1.203,95m² (hum mil, duzentos e três reais e noventa e cinco centavos)

Trata de área de terreno classificada como área útil do loteamento Bairro Augusta Mota – Prolongamento situada no interior do Parque Guimarães Rosa, inscrita na matrícula nº 75.481 do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros e trata de área com uma faixa medindo aproximadamente 5 metros de largura e extensão de aproximadamente 240,30m, ou seja área com largura na qual reduz o seu aproveitamento, com aspecto de área alagada, brejosa, sujeita a inundação, razão pela qual houve depreciação em 50% tendo em vista seu aspecto.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

ÁREA MEDINDO 1.203,95M²

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,00	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$812,68 - 20% R\$650,15			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado seu aspecto			
Por tratar-se de terreno com característica alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 50% conforme tabela fonte IBAPE objeto do item 4.1 do presente parecer			

Área Medindo 1.203,95m²

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

Vaj (812,68 x 1203,95) – 50%

Vaj = R\$978.426,08 – 50%

Vaj = R\$489.213,04

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$489.213,04

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$489.213,04** (quatrocentos e oitenta e nove mil, duzentos e treze reais e quatro centavos). 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

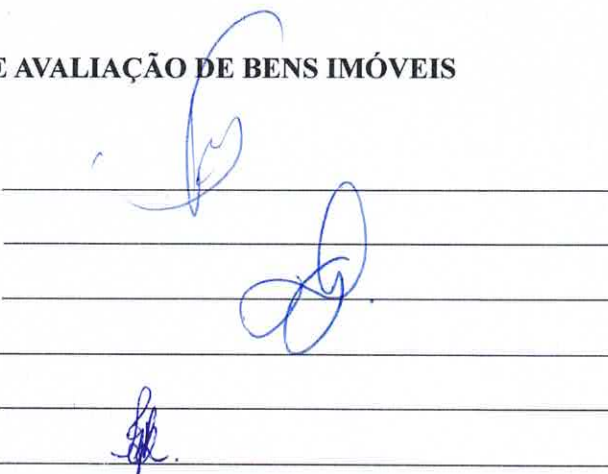
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.3 – IMÓVEL 03 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Uma área de terreno medindo 158.387,96m² (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e sete metros e noventa e seis centímetros quadrados) denominada Área do Parque Milton Prates, situada na Fazenda Vargem Grande, zona urbana, Montes Claros-MG, inscrita na matrícula nº 69640 do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

Trata de área com características similares à área constante do item anterior, considerando a natureza de área de preservação permanente, devendo acompanhar os mesmos parâmetros para avaliação, porém sendo depreciado em 80% do valor apurado.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 158.387,95m²

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

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			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
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 – 2 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.

Área Medindo 158.387,96m² (Interior do Parque Municipal)

Vajustado = (Vav/m²) x área (non aedificant) – Fator(caract.)

Vaj (646,11 x 158.387,96) = 102.336.044,83 – 80%

102.336.044,83 – 80% =

Vaj = 20.467.208,96

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 cujo valor ha época foi R\$20.467.208,96 (vinte milhões quatrocentos e sessenta e sete mil, duzentos e oito reais e noventa e seis centavos) foi realizada atualização monetária em janeiro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$24.985.253,23

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$24.985.253,23** (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos). Sendo considerada a área de terreno medindo 158.387,95m² (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e sete metros e noventa e cinco 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

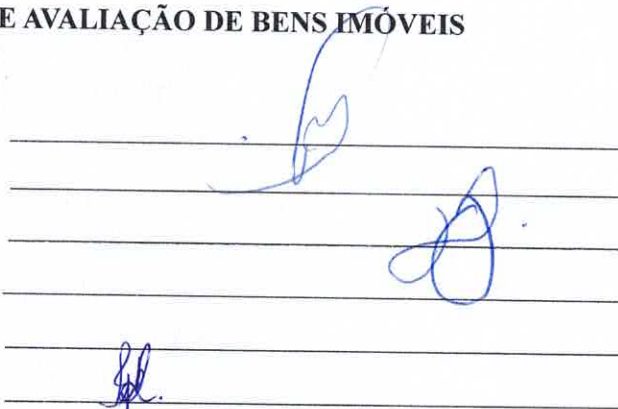
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.4 – IMÓVEL 04 -

PROPRIEDADE DO SR. ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO

O imóvel situado no Bairro Augusta Mota – Prolongamento, objeto de desapropriação através do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023, com objetivo de implantação da Av. do Contorno e de Ponte sobre o Rio Vieira, consiste em uma área de terreno medindo 1.392,08 (hum mil, trezentos e noventa e dois metros e oito decímetros quadrados) no limite entre os bairros Augusta Mota e Ibituruna com as Coordenadas e descrição constante do Decreto nº 4.658 de 27 de outubro de 2023, sendo que parte de referida área trata de Área de Preservação Permanente, devendo ser depreciada em 80% (oitenta por cento), assim, deve-se considerar uma área medindo 1.123,95m² como área útil e 268,13m² como Área de Preservação Permanente.

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 18 de outubro de 2023, o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de imóveis naquela localidade.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

ÁREA MEDINDO 1.123,95M²

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,00	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado seu aspecto			
Amostragens Agosto/20 - Fator de Atualização Dez/23 1,2578156 = R\$812,68 - 20% R\$650,15			
Amostragens Agosto/20 - Fator de Atualização Dez/23 1,2578156 = R\$812,68 - 80% Considerando a Área de Preservação Permanente medindo R\$162,53			

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

$$VI = (650,15 \times 1.123,95)$$

$$\text{R\$730.736,09}$$

Considerando que a área em questão é passível de inundação e alagamento esta comissão entendeu pertinente depreciar 20% (vinte por cento) de seu valor.

As amostragens são relativas ao período de agosto de 2020, foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

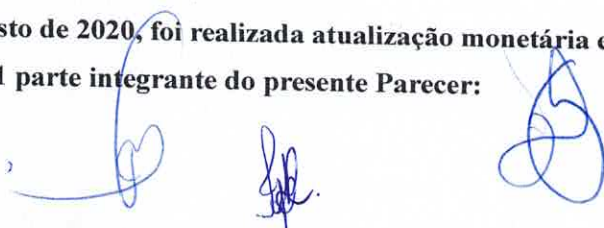


TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, MEDINDO 268,13M²

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	733,33	Master Imóveis
R\$189.000,00	270,00m ²	700,00	Jair Amintas
-----	-----	505,00	Transmissão Imobiliária - ITBI
Média: R\$		646,11	
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado seu aspecto			
Amostragens Agosto/20 - Fator de Atualização Dez/23 1,2578156 = R\$812,68 - 20% R\$650,15			
Amostragens Agosto/20 - Fator de Atualização Dez/23 1,2578156 = R\$812,68 - 80% Considerando a Área de Preservação Permanente medindo R\$162,53			

Área Medindo 268,13m² (Área de Preservação Permanente)
Vajustado = (Vav/m²) x área (non aedificant) – Fator(caract.)
Vaj (812,68 x 268,13) = 217.903,88 – 80%
217.903,88 – 80% =
Vaj = R\$43.580,77

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em Dezembro de 2023

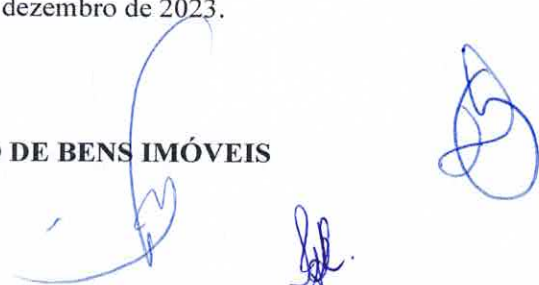
R\$43.580,77

CONCLUSÃO:

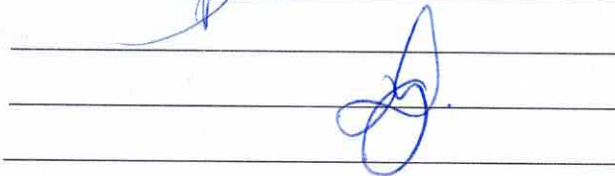
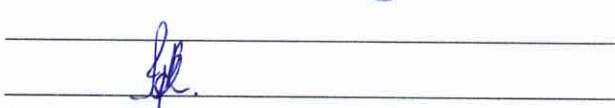
Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$774.316,86** (setecentos e setenta e quatro mil, trezentos e dezesseis reais e oitenta e seis centavos), considerando uma área total medindo 1.392,08m². Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis negociados pelo mercado imobiliário local e região.

Montes Claros – MG, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista

4.5 – IMÓVEL 05 -

PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Uma área de terreno medindo em seu total 6.553,34m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e três metros e trinta e quatro centímetros quadrados) situada na marginal à rodovia BR-365 inscrita no Cartório do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, objeto da matrícula nº M-41.415 AV-17, parte de referida área, qual seja **4.443,23m²** tem aspecto “**non aedificandi**”, já que em sua grande maioria está a uma distância de 45,00m do eixo da rodovia BR-365 esta comissão determinou em depreciação em 70% tendo em vista o seu aspecto e o remanescente de referida área medindo **2.110,11m²** (dois mil, cento e dez metros e onze centímetros quadrados) com sua dimensão maior em 11,40 metros e diminuída nas demais confrontações, na qual esta comissão determina a depreciada em 40% (quarenta por cento).

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS

ÁREA MEDINDO 6.553.34m²

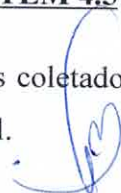
BAIRRO: Major Prates/Reserva Real

Método Involutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor do Terreno R\$/m ²	Fonte
R\$220.000,00	300,00m ²	600,00	Globank Imóveis
R\$189.000,0	270,00m ²	642,86	Net Imóveis
-----	----	641,02	Viva Real Imóveis
Média: R\$		627,96	
Pesquisa realizada em 01 de dezembro de 2023			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa Bairros Morada do Parque, Major Prates Prolong. Chácaras Paraíso			
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			
Área Non Aedificand 627,96 – 70% = R\$188,38			
Área útil 627,96 – 40% = R\$376,77			

VALOR FINAL OBJETO DO ITEM 4.5

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 MEDINDO 4.443,23m²

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

$$\text{Vaj} = 627,96 \times 4.443,23 - 70\%$$

$$\text{Vaj} = 2.790.170,71 - 70\%$$

$$\text{Vaj} = 837.051,21$$

IMÓVEIS MEDINDO 2.110,11m²

$$\text{Vi} = (\text{Vt} + \text{Vb}).\text{Fc}, - 40\%$$

$$\text{Vi} = (627,96 + 0,00) \times 2.110,11 = \text{R\$1.325.064,67} - 40\%$$

$$\text{Vi} = \text{R\$795.038,80}$$

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis identificados acima, o valor total de **R\$1.632.090,01** (hum milhão, seiscentos e trinta e dois mil, noventa reais e um centavo). 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

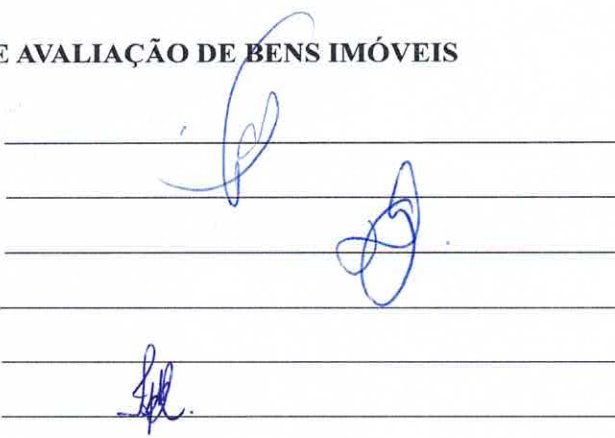
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.6 – IMÓVEL 06 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

O imóvel objeto do presente Parecer, situado no Bairro Major Prates prolongamento, conforme abaixo descritos:

Uma área de terreno medindo 3.750,00m² (três mil e setecentos e cinquenta metros quadrados) a ser desafetada pelo Município, consistente em área verde limítrofe com os lotes da quadra 16 e 16A e com as Ruas 20 e 21 do loteamento Major Prates-Prolongamento.

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 3.750,00m²

FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUG. 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	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
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		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

IMÓVEL OBJETO DO ÍTEM 4.6

Área medindo 3.750,00m²

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

$$VI = (714,16 \times 3.750)$$

R\$2.678.100,00

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

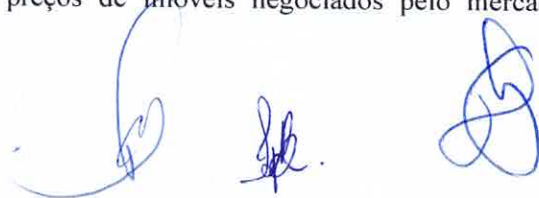
Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$2.678.100,00

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel acima identificado, o valor de **R\$2.678.100,00** (dois milhões, seiscentos e setenta e oito mil e cem reais), considerando uma área total medindo 3.750,00m² (três mil, setecentos e cinquenta metros 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista

4.7 – IMÓVEL 07 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

Uso de trecho de área verde medindo **386,00m²** (trezentos e oitenta e seis metros quadrados) para utilização como faixa de servidão e instalação de rede sanitária, caracterizada como área verde, contendo característica “non aedificandi”, área sujeita a alagamento e constituída de uma grota, devendo ser calculada, levando em consideração o método involutivo.

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.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS PARA

ÁREA MEDINDO 386,00m²

FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MORADA DO SOL/AUGUSTA MOTA

MÉTODO INVOLUTIVO

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/ Edificação m ²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m ²	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
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		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Na área em questão não foi aplicado o Fator de Comercialização dado o seu aspecto			
Por tratar-se de terreno em Área Verde com características alagado e/ou brejoso foi utilizado fator de depreciação (fd) com 80% conforme tabela em anexo fonte IBAPE SP			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

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

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

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

$$Vaj (714,16 \times 386,00) - 80\%$$

$$Vaj = R\$55.133,15$$

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em janeiro de 2023

R\$55.133,15

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$55.133,15** (cinquenta e cinco mil, cento e trinta e três reais e quinze centavos), considerando uma área total medindo 386,00m² (trezentos e oitenta e seis metros 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

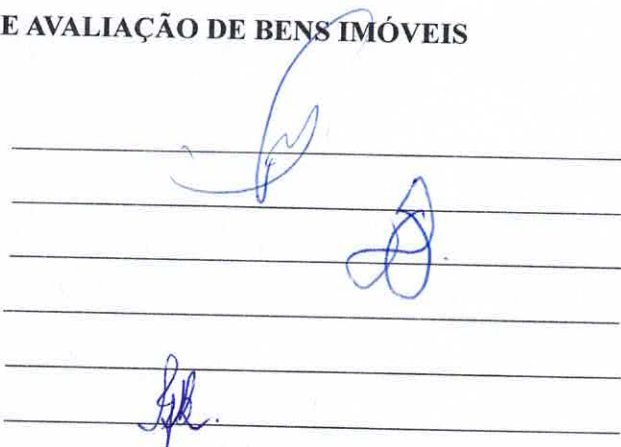
João Tyrone Santos Pena

Débora Almeida Durães

Jefferson Ferreira Reis

Eder Rainan Oliveira Sá

Isabela Freire Batista



4.8 – IMÓVEL 08 -

PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

ÁREA MEDINDO 478.31m²

Trata de parte de área institucional e verde, situada no interior do Parque Municipal, medindo 478,31m² (quatrocentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros quadrados), para utilização como faixa de servidão e instalação de rede sanitária, conforme planta aprovada pela Copasa – Companhia de Saneamento de Minas Gerais em 18/06/20147, caracterizada como área verde e institucional, contendo característica “non aedificandi”, área sujeita a alagamento, devendo ser calculada, levando em consideração o método involutivo.

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
FATORES DE EQUIVALÊNCIA BAIRRO: MAJOR PRATES/AUG. MOTA

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor Terreno + valor de Benfeitorias/Edificação m ²	Fonte
R\$210.000,00	300,00m ²	420,00	Transmissão Imobiliária 2023
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		567,78	
Na área em questão foi aplicado o Fator de Comercialização que inclui ao valor de m2			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$714,16			

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

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

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

$$V_{aj} (714,16 \times 478,31) - 70\%$$

$$V_{aj} R\$341.589,86 - 70\%$$

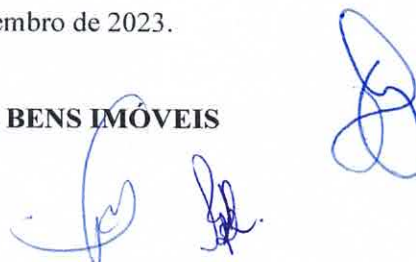
$$V_{aj} = R\$102.476,96$$

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel acima identificado, o valor de **R\$102.476,96** (cento e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos), considerando uma área total medindo 478,31m² (quatrocentos e setenta e oito metros e trinta e um 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista





4.9 – IMÓVEL 09 - PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

O imóvel 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 Infraestrutura 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) correspondente ao arruamento do 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: AUGUSTA MOTA – PROLONG. /MORADA DO SOL
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			
Amostragens (Fatores de Oferta) anexa aos processos 016401/2021, 19497/2020 E 16.391/2021			
Fator de Atualização Agosto/20 1,2578156 = R\$831,55			

$$VI = (VT + VB).FC,$$
$$VI = (831,55 \times 471,85)$$
$$\mathbf{R\$392.366,87}$$

Considerando que as amostragens são relativas ao período de agosto de 2020 foi realizada atualização monetária em dezembro de 2023 conforme anexo 1 parte integrante do presente Parecer:

FATORES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Avaliação conforme amostragens em agosto de 2020

Valor atualizado em dezembro de 2023

R\$392.366,87

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis acima identificados, o valor de **R\$392.366,87** (trezentos e noventa e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e sete 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, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista



PESQUISA DE MERCADO:

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

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

O **Método Involutivo** serve para avaliar terrenos que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor de terreno bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário FUTURO.

O Método Involutivo considera:

- 1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas;
- 2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado;
- 3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor;
- 4) - Todas as despesas de comercialização das unidade, mediante taxas financeiras operacionais reais.
- 5) - As margens de risco

Exige-se:

- 1) - O imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitido seu uso e sua ocupação;
- 2) - As unidades admitidas no modelo sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo estabelecido e compatível com a realidade;
- 3) - As formulações sejam expressas no laudo.

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

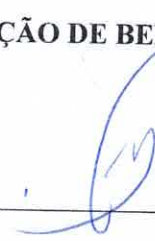
Os valores finais foram extraídos da média dos preços coletados das Imobiliárias de nossa cidade, levando em conta o potencial comercial de cada imóvel.

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA			
PROPRIEDADE DA EMPRESA BROWN EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e/ou ARLEN DE PAULO SANTIAGO FILHO Descrito nos itens 4.1 a 4.5 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica		IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS Descrito nos itens 4.6 a 4.9 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	
VALOR TOTAL (quatro milhões, cinquenta e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte e dois centavos)	R\$4.051.449,22	VALOR TOTAL (três milhões, duzentos e vinte e oito mil, setenta e seis reais e noventa e oito centavos)	R\$3.228.076,98

Montes Claros – MG, 08 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista







3 - 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 32 de 16 de agosto de 2023.

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

Todas as fontes de pesquisas estão anexas aos processos administrativos nº

016401/2021 E 19497/2020 E 16.391/2021





do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.
Tabela Válida para: NOVENBRO DE 2023

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.												Out-2023		0,12 %	
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	DEZ	ANO
1964															
1965	0,0025500	0,0025500	0,0025500	0,0021505	0,0021505	0,0021505	0,0018959	0,0018959	0,0018355	0,0028815	0,0028815	0,0028815	1964	0,0028815	1964
1966	0,0017350	0,0016901	0,0016659	0,0016376	0,0015763	0,0015093	0,0014500	0,0014104	0,0013711	0,0018122	0,0017960	0,0017678	1965	0,0017678	1965
1967	0,0012401	1,2118315	1,1868764	1,1695353	1,1522335	1,1318670	1,1007390	1,0736714	1,0575172	0,0013338	0,0012988	0,0012703	1966	0,0012703	1966
1968	1,0118457	0,9943872	0,9801824	0,9660528	0,9492507	0,9236327	0,8980162	0,8783095	0,8625368	1,0524963	1,0452429	1,0306630	1967	1,0306630	1967
1969	0,8090217	0,7945235	0,7807464	0,7698993	0,7581521	0,7488921	0,7389059	0,7338258	0,7284467	0,8505715	0,8379569	0,8245309	1968	0,8245309	1968
1970	0,6804571	0,6655281	0,6524191	0,6451164	0,6392495	0,6333484	0,6237527	0,6182660	0,6124841	0,7218775	0,7103114	0,6957356	1969	0,6957356	1969
1971	0,5705274	0,5602130	0,5529043	0,5474421	0,5411712	0,5335563	0,5231906	0,5129464	0,5023948	0,6052795	0,5940497	0,5816982	1970	0,5816982	1970
1972	0,4684227	0,4628551	0,4567655	0,4516124	0,44456751	0,4382869	0,4305593	0,4244711	0,4209376	0,4916799	0,4819762	0,4742037	1971	0,4742037	1971
1973	0,4066226	0,4026457	0,3984699	0,3937334	0,3892658	0,3843843	0,3801758	0,3767959	0,3736690	0,3700702	0,3675684	0,3644538	1972	0,3644538	1972
1974	0,3574465	0,3537178	0,3484987	0,3441697	0,3386294	0,3315771	0,3209061	0,3073852	0,2933955	0,2827997	0,2768234	0,2733831	1973	0,2733831	1973
1975	0,2699263	0,2658920	0,2615481	0,2567252	0,2517013	0,2460288	0,2416150	0,2375513	0,2339072	0,2292550	0,2243814	0,2200975	1974	0,2200975	1974
1976	0,2161197	0,2120485	0,2074089	0,2025973	0,1976095	0,1918979	0,1863991	0,1817554	0,1768265	0,1711958	0,1652370	0,1603810	1975	0,1603810	1975
1977	0,1569143	0,1542441	0,1512638	0,1479103	0,1437640	0,1392818	0,1347862	0,1312806	0,1286435	0,1268645	0,1251297	0,1232879	1976	0,1232879	1976
1978	0,1209187	0,1184196	0,1157370	0,1128285	0,1096261	0,1063844	0,1032729	0,1002061	0,0974976	0,0950161	0,0928125	0,0904952	1977	0,0904952	1977
1979	0,0881752	0,0862280	0,0842684	0,0822152	0,0792472	0,0763292	0,0738713	0,0719159	0,0699044	0,0672045	0,0642570	0,0614827	1978	0,0614827	1978
1980	0,0590735	0,0566910	0,0546679	0,0527179	0,0508374	0,0491656	0,0476410	0,0461642	0,0447315	0,0434291	0,0420818	0,0407774	1979	0,0407774	1979
1981	0,0390218	0,0371628	0,0348951	0,0328270	0,0309690	0,0292161	0,0275619	0,0260018	0,0245766	0,0232507	0,0219977	0,0208509	1980	0,0208509	1980
1982	0,0198200	0,0188759	0,0179772	0,0171210	0,0162283	0,0153822	0,0145810	0,0137557	0,0128555	0,0120148	0,0112285	0,0105434	1981	0,0105434	1981
1983	0,0098995	0,0093334	0,0087528	0,0080304	0,0073668	0,0068215	0,0063274	0,0058050	0,0053497	0,0048863	0,0044541	0,0041092	1982	0,0041092	1982
1984	0,0038187	0,0034778	0,0030978	0,0028158	0,0025850	0,0023740	0,0021742	0,0019712	0,0017819	0,0016129	0,0014318	0,0013032	1983	0,0013032	1983



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de 1ª Instância
CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE
Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: NOVEMBRO DE 2023

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.													Out-2023	0,12 %
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	
1985	0,0011792	0,0010478	0,0009508	0,0008435	0,0007547	0,0006859	0,0006279	0,0005835	0,0005392	0,0004941	0,0004534	0,0004077	1985	
1986	0,0003600	0,0003093	0,2708404	0,2711461	0,2690449	0,2653294	0,2620009	0,2588937	0,2546387	0,2503466	0,2456521	0,2378461	1986	
1987	0,2217233	0,1898008	0,1586780	0,1385652	0,1145548	0,0928007	0,0786306	0,0763029	0,0717406	0,0678826	0,0621767	0,0551017	1987	
1988	0,0482749	0,0414338	0,0351254	0,0302781	0,0253831	0,0215521	0,0180308	0,0145356	0,0120473	0,0097146	0,0076349	0,0060151	1988	
1989	4,6704268	4,6704268	4,5081343	4,2493198	3,9600025	3,6020572	2,8854732	2,2408726	1,7326111	1,2744364	0,9260476	0,6548178	1989	
1990	0,4264529	0,2731759	0,1581056	0,1119095	0,1119095	0,1061963	0,0968851	0,0874496	0,0790825	0,0700776	0,0616283	0,0528361	1990	
1991	0,0442557	0,0368149	0,0344066	0,0317115	0,0291116	0,0267101	0,0244156	0,0221856	0,0198177	0,0169696	0,0141691	0,0108533	1991	
1992	0,0084534	0,0067367	0,0053632	0,0043154	0,0035647	0,0029751	0,0024580	0,0019873	0,0016126	0,0012862	0,0010283	0,0008342	1992	
1993	0,0006728	0,0003308	0,0004194	0,0003344	0,0002600	0,0002023	0,0001554	0,1193036	0,0894725	0,0664634	0,0486803	0,0357527	1993	
1994	0,0261347	0,0134776	0,0132111	0,0093134	0,0063803	0,0043572	8,1580135	7,6904355	7,2922768	7,1838009	7,0526224	6,8293042	1994	
1995	6,6829475	6,5731759	6,5087391	6,4182422	6,2973332	6,1395465	6,0296042	5,8850317	5,8256110	5,7582392	5,6787379	5,5942641	1995	
1996	5,5034566	5,4242627	5,3860219	5,3704476	5,3209630	5,2537154	5,1847579	5,1232789	5,0977899	5,0967699	5,0774761	5,0602708	1996	
1997	5,0436267	5,0031016	4,9806889	4,9470490	4,9175435	4,9121401	4,8950078	4,8862122	4,8876794	4,8827958	4,8686766	4,8613851	1997	
1998	4,8338317	4,7930912	4,7673466	4,7441011	4,7228480	4,6890864	4,6820635	4,6952098	4,7183301	4,7330022	4,7278012	4,7365263	1998	
1999	4,7165175	4,6860581	4,6263777	4,5679079	4,5465395	4,5442674	4,5410890	4,5077312	4,4830742	4,4656581	4,4231959	4,3820049	1999	
2000	4,3498160	4,3234432	4,3212826	4,3156720	4,3117919	4,3139483	4,3010454	4,2420807	4,1913655	4,1734193	4,1667530	4,1547037	2000	
2001	4,1319774	4,1004050	4,0804103	4,0609184	4,0270906	4,0042662	3,9803841	3,9366867	3,9058308	3,8887200	3,8525070	3,8034423	2001	
2002	3,7755035	3,7355334	3,7239893	3,7010422	3,6760457	3,6727399	3,6504723	3,6089695	3,5781969	3,5487426	3,4938884	3,3793290	2002	
2003	3,2904862	3,2111699	3,1649618	3,1221877	3,0796874	3,0494974	3,0513286	3,0501084	3,0446277	3,0198654	3,0081334	2,9970439	2003	
2004	2,9809474	2,9561089	2,9449240	2,9282326	2,9162761	2,9046573	2,8902069	2,8692609	2,8549865	2,8501416	2,8453040	2,8328396	2004	
2005	2,8086850	2,7927657	2,7805316	2,7603809	7354878	2,7164728	2,7194637	2,7186486	2,7186486	2,7145765	2,6989227	2,6844271	2005	



Superior Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: NOVENBRO DE 2023

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.

ANO	Out-2023											0,12 %	
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2006	2,6737317	2,6636108	2,6574976	2,6503424	2,6471657	2,6437287	2,6455807	2,6426739	2,6432022	2,6389799	2,6276810	2,6166911	2006
2007	2,6005672	2,5878870	2,5770634	2,5657737	2,5591196	2,5524843	2,5445953	2,5364787	2,5216004	2,5153131	2,5077892	2,4970520	2007
2008	2,4730636	2,4561162	2,4443833	2,4319800	2,4165142	2,3935362	2,3719516	2,3582734	2,3533321	2,3498066	2,3381165	2,3292648	2008
2009	2,3225299	2,3077599	2,3006274	2,2960360	2,2834762	2,2698582	2,2603640	2,2551773	2,2533744	2,2497752	2,2443888	2,2361144	2009
2010	2,2307611	2,2113015	2,1959299	2,1804491	2,1646468	2,1553796	2,1577534	2,1592641	2,1607765	2,1491708	2,1295792	2,1078681	2010
2011	2,0952959	2,0757836	2,0646347	2,0510975	2,0364353	2,0248934	2,0204479	2,0204479	2,0119978	2,0029839	1,9965954	1,9852787	2011
2012	1,9752060	1,9651828	1,9575487	1,9540306	1,9416051	1,9309845	1,9259767	1,9177306	1,9091398	1,8971880	1,8838124	1,8736946	2012
2013	1,8599307	1,8429757	1,8334423	1,8225064	1,8118164	1,8054976	1,8004564	1,8028005	1,7999200	1,7950733	1,7841897	1,7746067	2013
2014	1,7619209	1,7508905	1,7397558	1,7256057	1,7122507	1,7020383	1,6976248	1,6954207	1,6923744	1,6841219	1,6777462	1,6689020	2014
2015	1,6586178	1,6344286	1,6156860	1,5916526	1,5804315	1,5649387	1,5529803	1,5440251	1,5401746	1,5323600	1,5206511	1,5039570	2015
2016	1,4905424	1,4683693	1,4545513	1,4481796	1,4389698	1,4250045	1,4183388	1,4093194	1,4049632	1,4038402	1,4014582	1,4004775	2016
2017	1,3985199	1,3928709	1,3893361	1,3849047	1,3837976	1,3788340	1,3829826	1,3806360	1,3810502	1,3813263	1,3762343	1,3737612	2017
2018	1,3701990	1,3670547	1,3645981	1,3636439	1,3607858	1,3549598	1,3358571	1,3325256	1,3325256	1,3285400	1,3232469	1,3265639	2018
2019	1,3247088	1,3199588	1,3128680	1,3028353	1,2950651	1,2931256	1,2929965	1,2917047	1,2901565	1,2908015	1,2902859	1,2833556	2019
2020	1,2678873	1,2654828	1,2633354	1,2610654	1,2639724	1,2671403	1,2633500	1,2578156	1,2533040	1,2424943	1,2315337	1,2199445	2020
2021	1,2023892	1,1991518	1,1893986	1,1792573	1,1747928	1,1636221	1,1566821	1,1450028	1,1350149	1,1215559	1,1086955	1,0994596	2021
2022	1,0914917	1,0842276	1,0734924	1,0554445	1,0445806	1,0399015	1,0334937	1,0397319	1,0429652	1,0463135	1,0414186	1,0374764	2022
2023	1,0303668	1,0256488	1,0178116	1,0113392	1,0060074	1,0023986	1,0034020	1,0043059	1,0023013	1,0012000			2023

NOTAS:

Os coeficientes levam em consideração as seguintes alterações no padrão monetário: retirada de três (3) zeros da moeda em março de 1.986, janeiro de 1.989 e agosto de 1.993; conversão de cruzeiro real para real, em julho de 1.994;

Para a conversão em reais, multiplica-se o valor histórico pelo fator correspondente à data de origem, desde que:

R\$ 600,00

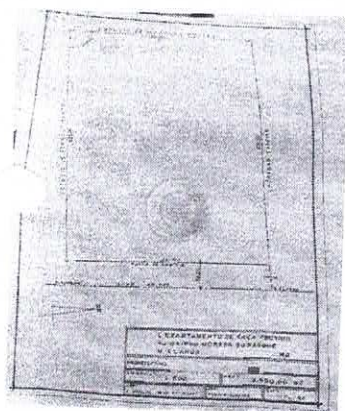
Terreno/Lote Morada Do Parque

Morada Do Parque - Montes Claros/MG

Venda
R\$ 3.900.000,00

CÓDIGO: 809

♥ Adicionar aos Favoritos



ENTRAR EM CONTATO



6.500 M²

Totais



105

Visualizações

O Imóvel

VENDE-SE UMA EXCELENTE ÁREA COMERCIAL DE 6,500,00 METROS QUADRADOS. DE FRENTE 65,00X100,00. GRANDE OPORTUNIDADE DESTINADA A EMPRESÁRIOS, COMERCIANTES E INVESTIDORES. ACEITA-SE NEGOCIAÇÃO.

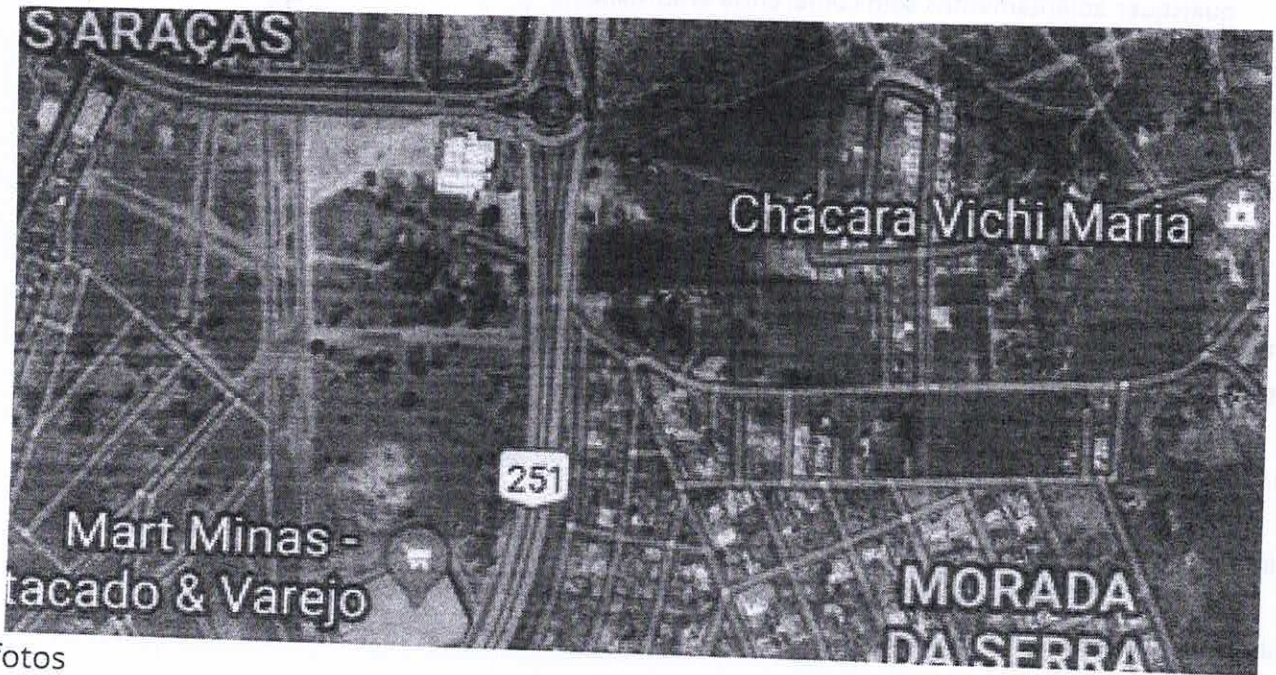


(<https://api.whatsapp.com/send?>

<https://globankimoveis.com.br/imovel/809/terreno-1-quarto-morada-do-parque-montes-claros/>

MENU

ANUNCIAR



9 fotos

Início / Venda / ... / Rua A

Lote/Terreno à Venda, 273 m² por R\$ 175.000

Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG

VER NO MAPA

COD. 734736737

273m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

ANUNCIANTE

Alcyr Junio Pimenta Junio Pimenta

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

COMPRA

R\$
175.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Alcyr Junio

Pimenta Junio

Pimenta

Contato por

Simular

Financiamento

Explore a vizinhança

Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG

Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 273m², Rua A - Loteamento Reserva Real, Montes Claros - MG, Venda, R\$ 175000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Encontre imóveis

Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir

Dúvidas sobre como usar o Viva Real

Mapa do site

Institucional

Sobre nós

Quer trabalhar conosco?

Manutenção

Blog

Viva Corretor

Simulador de Financiamento de Imóveis

Anunciante

Anunciar imóveis

Dúvidas frequentes dos Anunciantes

Social

Aplicativos

Uma empresa

Copyright © 2023 Grupo OLX. Todos os direitos reservados.

TERMO DE USO

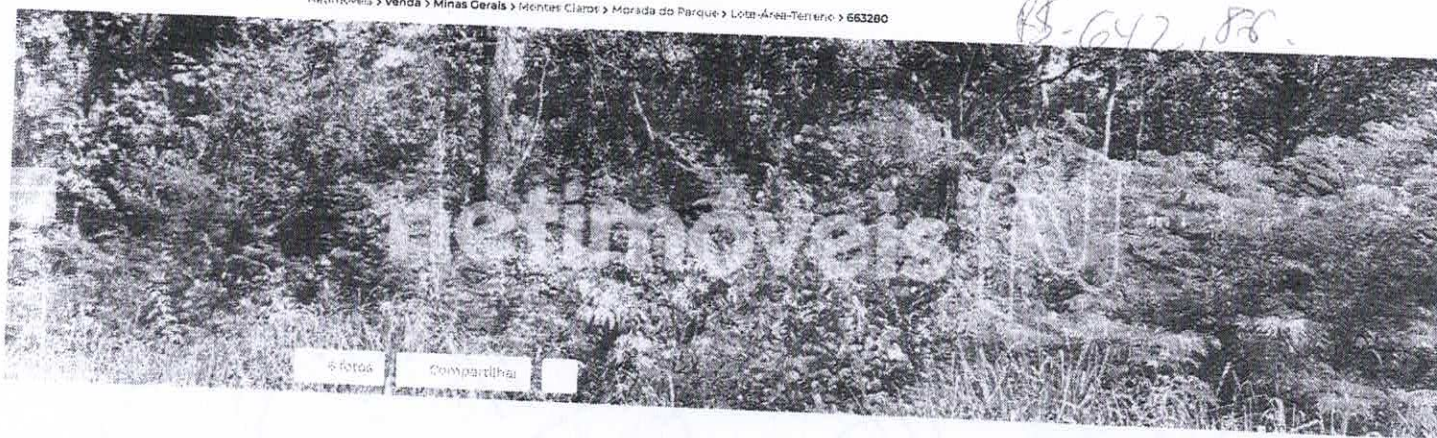
POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

R\$-642,88



[+ fotos](#) [Compartilhe](#)

Imagem Virtual **MAIS INFORMAÇÕES**

Lote-Área-Terreno à venda 280m² por R\$ 180.000,00

Morada do Parque - Montes Claros
Código: 663280

Valor de venda
R\$ 180.000,00

 Área aproximada
280 m²

 Área do lote
450 m²
(aproximada)

Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.

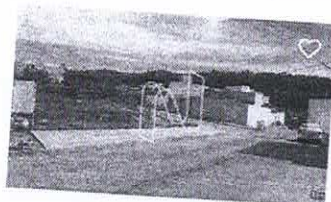
Mais sobre este imóvel

Vende-se 03 lotes no loteamento Chácaras Paraíso, sendo 02 com 450 m² cada e 01 medindo 540 m².
(Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.)

O imóvel que você procura está na Netimóveis.



Imóveis semelhantes em outras localidades



Lote-Área-Terreno

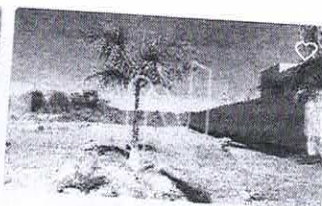
Ibituruna

Código: 925228

302,08 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 188.000,00

[VER DETALHE](#)



Lote-Área-Terreno

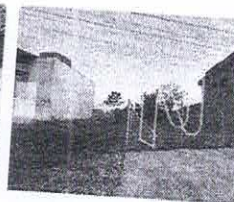
Loteamento Reserva Real

Código: 985625

322,6 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 180.000,00

[VER DETALHE](#)



Lote-Área-Terreno

Jardim Liberdade

Código: 986003

305,13 m² 0 quarto 0 vaga

R\$ 170.000,00

[VER DETALHE](#)

ENTRE EM CONTATO

(085) 3000

Seu nome

Seu e-mail

Seu Telefone

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel. código: 663280 - Lote-Área-Terreno à venda 280m² por R\$ 180.000,00.

ACEITE: 10/05/2016 14:10:00

ENTRADA: 10/05/2016 14:10:00



Município de Montes Claros - MG

Procuradoria-Geral

Decreto nº 4682, 08 de dezembro de 2023

ALTERA O DECRETO MUNICIPAL N.º 4658, DE 27 DE OUTUBRO DE 2023.

O Prefeito Municipal de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, nos termos dos artigos 71, inciso VI e 99, inciso I ambos da Lei Orgânica Municipal;

DECRETA:

Art. 1º – O inciso IV, do artigo 1º, do Decreto n.º 4658, de 27 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º – ...

I – ...

...

IV – imóvel de propriedade presumida de Arlen de Paulo Santiago Filho, situado neste Município:

a) área de terreno, com 1.392,08 m² (um mil, trezentos e noventa e dois metros e oito centímetros quadrados), no limite entre os bairros Augusta Mota e Ibituruna, com as seguintes coordenadas: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **B9O-M-0001**, de coordenadas **N 8.148.386,33m** e **E 618.352,87m**; situado na margem direita do Rio Vieira e limite da Área Verde do Loteamento ‘Prolongamento do Bairro Jardim Morada do Sol’, desde segue limitando com a Área Verde do Loteamento ‘Prolongamento do Bairro Jardim Morada do Sol’ com os seguintes azimutes e distâncias: 152°47’41” e de 129,21 m até o vértice **B9O-M-0002**, de coordenadas **N 8.148.271,41m** e **E 618.411,94m**; situado no limite da Área Verde do Loteamento ‘Prolongamento do Bairro Jardim Morada do Sol’ com o alinhamento da Rua Olímpio Guedes, desde segue limitando com o alinhamento da Rua Olímpio Guedes com os seguintes azimutes e distâncias: 214°43’20” e de 28,64 m até o vértice **B9O-M-0003**, de coordenadas **N 8.148.247,87m** e **E 618.395,62m**; situado no limite do alinhamento da Rua Olímpio Guedes e Área remanescente da Transcrição n° 33.409, desde segue limitando com a Área remanescente da Transcrição n° 33.409 com os seguintes azimutes e distâncias: 358°18’49” e de 32,68 m até o vértice **B9O-**

M-0004, de coordenadas **N 8.148.280,54m** e **E 618.394,66m**; em arco de 5,09m e raio de 12,00m, até o vértice **B9O-M-0005** de coordenada **N 8.148.285,48m** e **E 618.393,44m**; 333°50'21" e de 108,46 m até o vértice **B9O-M-0006**, de coordenadas **N 8.148.382,82m** e **E 618.345,62m**; situado no limite da Área remanescente da Transcrição nº 33.409 e margem direita do Rio Vieira, desde segue limitando com a margem direita do Rio Vieira com os seguintes azimutes e distâncias: 62°49'18" e de 0,37 m até o vértice **B9O-M-0007**, de coordenadas **N 8.148.382,99m** e **E 618.345,95m**; 82°03'58" e de 6,28 m até o vértice **B9O-M-0008**, de coordenadas **N 8.148.383,86m** e **E 618.352,17m**; 350°57'03" e de 2,04 m até o vértice **B9O-M-0009**, de coordenadas **N 8.148.385,87m** e **E 618.351,85m**; 65°42'15" e de 1,12 m até o vértice **B9O-M-0001**, de coordenadas **N 8.148.386,33m** e **E 618.352,87m**; 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 o datum **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM."

Art. 2º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Município de Montes Claros, 08 de dezembro de 2023

Humberto Guimarães Souto
Prefeito de Montes Claros

Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral