



**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

**IDENTIFICAÇÃO :** Parcelamento de parte de área Institucional situada entre a Rua 39, Rua 34 e Rua 41 – Loteamento Jardim Olímpico – Montes Claros - MG

**ÁREA TOTAL:** 3.379,61m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIO:** Município de Montes Claros/MG

**DESCRIÇÃO**

**Lote 01:** Partindo da interseção da Área da Associação de Proteção e Assistência ao Condenado de Montes Claros-MG (APAC), rua 39 e lote 01, segue limitando com a rua 39 na extensão de 12,00m até o lote 02; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 91°, e segue limitando com o lote 02 na extensão de 18,81m até a área AI03B; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 89°, e segue limitando com parte da área AI03B na extensão de 12,00m até a área da APAC; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 91°, e segue limitando com área da APAC na extensão de 18,81m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno de 89°. Perfazendo área de **225,70m<sup>2</sup>**.

**Lote 02:** Partindo da interseção do lote 01, rua 39 e lote 02, segue limitando com a Rua 39 na extensão de 12,00m até o lote 03; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 91°, e segue limitando com o lote 03 na extensão de 18,81m até a área AI03B; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 89°, e segue limitando com parte da área AI03B na extensão de 12,00m até o lote 01; daí, deflete à direita, no ângulo interno de 91°, e segue limitando com o lote 01 na extensão de 18,81m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno de 89°. Perfazendo área de **225,65m<sup>2</sup>**.

**Lote 03:** Partindo da interseção do lote 02, rua 39 e lote 03, segue limitando com a Rua 39 na extensão de 8,29m até a Rua Projetada; daí, deflete à direita e segue limitando com a Rua Projetada de forma circular de raio de 5,50m, na extensão 8,64m; daí, segue com o mesmo limitante na extensão de 13,31m até a área



AI03B; daí, deflete à direita, no ângulo interno de  $90^\circ$ , e segue limitando com parte da área AI03B na extensão de 13,36m até o lote 02; daí, deflete à direita no ângulo interno de  $91^\circ$ , e segue limitando com o lote 02 na extensão de 18,81m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno de  $89^\circ$ . Perfazendo área de **248,81m<sup>2</sup>**.

**Lote 04:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com Área Institucional 03 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 05 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .

**Lote 05:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 04 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 06 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .

**Lote 06:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 05 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 07 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .

**Lote 07:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 06 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 08 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .

**Lote 08:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 07 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 09 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .

**Lote 09:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 08 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 10 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de  $90^\circ$ .







**Lote 10:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 09 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 11 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 11:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 10 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 12 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 12:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 11 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 13 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 13:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 12 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 14 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 14:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 13 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 15 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 15:** Pela frente limita com Rua Projetada na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional 03 na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com lote 14 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com os lotes 16 e parte do 17 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de **180,00m<sup>2</sup>**, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 16:** Partindo da interseção do lote 17, rua 41 e lote 16, segue limitando com a Rua 41 na extensão de 4,18m até a Rua Projetada; daí, deflete à direita e segue limitando com a Rua Projetada de forma circular de raio de 5,50m, na extensão



10,16m; daí, segue com o mesmo limitante na extensão de 19,98m até o lote 15; daí, deflete à direita no ângulo de  $90^\circ$  e segue limitando com parte do lote 15 na extensão de 11,00m até o lote 17; daí, deflete à esquerda no ângulo interno de  $90^\circ$ , e segue limitando com o lote 17 na extensão de 24,13m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo de  $106^\circ$ . Perfazendo área de **271,18m<sup>2</sup>**.

**Lote 17:** Partindo da interseção da Área Institucional 03, rua 41 e lote 17, segue limitando com a Rua 41 na extensão de 11,44m até o lote 16; daí, deflete à direita, no ângulo interno de  $74^\circ$ , e segue limitando com o lote 16 na extensão de 24,13m até o lote 15; daí, deflete à direita no ângulo interno de  $90^\circ$  e segue limitando com parte do lote 15 na extensão de 7,00m e a Área Institucional, na extensão de 4,00m; daí, deflete à direita no ângulo de  $90^\circ$ , e segue limitando com a Área Institucional na extensão de 21,01m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno de  $106^\circ$ . Perfazendo área de **248,27m<sup>2</sup>**.

Montes Claros, 23 de maio de 2023.

RT. Osvaldo Antunes da Silva

Osvaldo Antunes da Silva  
Técnico Agrimensor  
Mat. 98.819.500 - PNM/C



**PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG**

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros –

Portaria 37 de 11 de novembro de 2021



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**ÁREA COMPOSTA DE 27 LOTES SITUADOS NO  
BAIRRO JARDIM OLÍMPICO**

## **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**PORTARIA Nº 37 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2021**

### **MEMBROS:**

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





## 1 – INTRODUÇÃO:

### 1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:

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

### 1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:

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

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

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

## 2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer técnico Mercadológico é fazer o levantamento dos valores do imóvel: terrenos de uso institucional situados nas áreas institucionais do loteamento Jardim Olímpico descrito no Processo nº 192/2006, em nome do **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874/0001-35 relativo a desapropriação de uma área de terreno conforme previsto no Decreto nº 3.862 de 25 de junho de 2019, sendo utilizado através do presente parecer técnico, método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.

### 3 – FINALIDADE:

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos do imóvel objeto de permuta com a área de terreno constante do decreto nº 3.862 de 25 de junho de 2019, com indicação de valores da área de terreno, levando-se em conta a avaliação dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, bem como valores lançados em processos administrativos de ITBIs – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

### 4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto do presente Parecer é constituído de uma área de terreno medindo 5.262,51m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos), caracterizada como de uso institucional, situadas no loteamento Bairro Jardim Olímpico, nesta cidade de Montes Claros/MG, que será parcelada em 27 lotes devidamente individualizados, conforme plantas em anexo.

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

### PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação e pesquisas no dia 22 de agosto de 2022 com a obtenção de 03 (três) Avaliações de Imobiliárias idôneas o que permite uma melhor análise comparativa dos valores de mercado.

### **TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS**

#### **BAIRRO: JARDIM OLÍMPICO**

**Imóveis a venda na área circunvizinha em pesquisa realizada no mês de jul a out de 2022**

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor m <sup>2</sup>	Fonte
R\$60.000,00	180,00m <sup>2</sup>	333,33	MGF - Imóveis
R\$80.000,00	210,00m <sup>2</sup>	380,95	Master Imóveis
		290,00	Transmissão Imobiliária
Média:		334,76	



## CONCLUSÃO:



Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis identificados acima, o valor de **R\$1.761.677,84 (hum milhão, setecentos e sessenta e hum mil, seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)** relativo aos lotes mencionados no Item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e região.

## 5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

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

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

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

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

## 6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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.



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

$$(5.262,51 + 0,00).334,76 = \text{R\$1.761.677,84}$$

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>	
<b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS</b> <b>Descrito no item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica</b>	
<b>Valor de metro quadrado atribuído ao imóvel R\$334,76</b> <b>(trezentos e trinta e quatro reais e setenta e seis reais) o metro quadrado</b>	
<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>R\$1.761.677,84</b>
<b>(hum milhão, setecentos e sessenta e hum mil, seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)</b>	

Montes Claros – MG, 19 de setembro de 2022.

#### **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Durães

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá

#### **8 – FINALIZAÇÃO**

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

#### **09 – FONTES DE PESQUISA**

Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

MGF – Imóveis

Master Imóveis

Transmissão imobiliária

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais

## MEMORIAL DESCRITIVO



**IDENTIFICAÇÃO :** Parte da rotatória da Rua 07, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG

**ÁREA:** 109,41 m<sup>2</sup>


**PROPRIETÁRIO:** Município de Montes Claros/MG

### Descrição

Pela frente com a Rua 07, na distância de 14,76 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 8,29 metros; pelos fundos com o lote 09 da quadra 107, na distância de 12,59 metros; pela lateral esquerda com parte do lote 08 da quadra 107, na distância de 8,00 metros. Perfazendo uma área de 109,41 m<sup>2</sup> (cento e nove metros quadrados e quarenta e um decímetros quadrados).

Montes Claros, 09 de novembro de 2021.

Melissa de Oliveira  
Diretora de Estruturação e  
Regulação Territorial

  
Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado do Setor  
RNP 1413935370

Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado de Setor  
PMAC





## MEMORIAL DESCRITIVO

**IDENTIFICAÇÃO** : Parte da rotatória da Rua 25, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG

**ÁREA**: 103,65 m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIO**: Município de Montes Claros/MG

### Descrição

Pela frente com a Rua 25, na distância de 21,46 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 5,21 metros; pelos fundos com o lote 10 da quadra 106, na distância de 20,00 metros; pela lateral esquerda com parte do lote 09 da quadra 106, na distância de 5,00 metros. Perfazendo uma área de 103,65 m<sup>2</sup> (cento e três metros quadrados e sessenta e cinco décimos quadrados).

Montes Claros, 09 de novembro de 2021.

Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado do Setor  
RNP 1413935370

Melquiades da Silva de Oliveira  
Diretor de Estruturação e  
Regulação Territorial

Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado de Setor  
P.M.M.C.



## MEMORIAL DESCRITIVO

**IDENTIFICAÇÃO :** Parte da rotatória da Rua 09, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG

**ÁREA:** 198,74 m<sup>2</sup>


**PROPRIETÁRIO:** Município de Montes Claros/MG

### Descrição

Pela frente com a Rua 09, na distância de 23,42 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 9,39 metros; pelos fundos com o lote 04 da quadra 97, na distância de 20,74; pela lateral esquerda com parte do lote 03 da quadra 97, na distância de 9,00 metros. Perfazendo uma área de 198,74 m<sup>2</sup> (cento e noventa e oito metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados).

Montes Claros, 09 de novembro de 2021.

  
Melquiades Pereira de Oliveira  
Diretor de Estruturação e  
Regulação Territorial

  
Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado do Setor  
RNP 1413935370

Eduardo Gonçalves de Almeida  
Encarregado de Setor  
PMMG





**PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG**

**Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros –**

**Portaria 37 de 11 de novembro de 2021**



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**IMÓVEIS DENOMINADOS “CUL DE SAC”**

**ÁREA TOTAL 411,80M<sup>2</sup> – BAIRRO SANTO ANTÔNIO III – 3ª SEÇÃO**

## **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**PORTARIA Nº 37 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2021**

**MEMBROS:**

**Fábio de Jesus Ferraz**

**Leidyane Cândida Ventura Silva**

**Débora Almeida Durães**

**Alfredo Dias da Silva Neto**

**Eder Rainan Oliveira Sá**

## 1 – INTRODUÇÃO:



### 1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:

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

### 1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:

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

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

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

## 2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer técnico Mercadológico é fazer o levantamento dos valores dos imóveis de titularidade do Município de Montes Claros, denominados CUL DE SAC descrito no Processo nº 21206/2021, em nome do **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.678.874/0001-35 relativo a desapropriação de uma área de terreno conforme previsto no Decreto nº 3.862 de 25 de junho de 2019, sendo utilizado através do presente parecer técnico, método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.



### 3 – FINALIDADE:



O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos dos imóveis objeto de permuta com a área de terreno constante do decreto nº 3.862 de 25 de junho de 2019, com indicação de valores das áreas de terreno, levando-se em conta a avaliação dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, bem como valores lançados em processos administrativos de ITBIs – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

### 4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Os imóveis objeto do presente Parecer são constituídos de parte das Ruas 07, 09 e 25, situadas no Bairro Santo Antônio III – 3ª Seção, denominados “Cul De Sac” contendo os seguintes limites e confrontações:

**Parte da rotatória da Rua 07, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG ÁREA: 109,41 m<sup>2</sup>**

**PROPRIETÁRIO: Município de Montes Claros/MG**

**Descrição:**

*Pela frente com a Rua 07, na distância de 14,76 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 8,29 metros; pelos fundos com o lote 09 da quadra 107, na distância de 12,59 metros; pela lateral esquerda com parte do lote 08 da quadra 107, na distância de 8,00 metros, perfazendo uma área de 109,41 m<sup>2</sup> (cento e nove metros quadrados e quarenta e um décimos quadrados);*

**Parte da rotatória da Rua 09, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG ÁREA: 198,74 m<sup>2</sup>**

**PROPRIETÁRIO: Município de Montes Claros/MG**

**Descrição**

*Pela frente com a Rua 09, na distância de 23,42 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 9,39 metros; pelos fundos com o lote 04 da quadra 97, na distância de 20,74; pela lateral esquerda com parte do lote 03 da quadra 97, na distância de 9,00 metros. Perfazendo uma área de 198,74 m<sup>2</sup> (cento e noventa e oito metros quadrados e setenta e quatro décimos quadrados) e;*

**Parte da rotatória da Rua 25, loteamento Bairro Santo Antônio Prolongamento – Montes Claros / MG ÁREA: 103,65 m<sup>2</sup>**

**PROPRIETÁRIO: Município de Montes Claros/MG**

**Descrição**

*Pela frente com a Rua 25, na distância de 21,46 metros; pela lateral direita com Acesso ao 55º Batalhão de Infantaria, na distância de 5,21 metros; pelos fundos com o lote 10 da quadra 106, na distância de 20,00 metros; pela lateral esquerda com parte do lote 09 da quadra 106, na distância de 5,00 metros, perfazendo uma área de 103,65 m<sup>2</sup> (cento e três metros quadrados e sessenta e cinco décimos quadrados), totalizando uma área medindo 411,80m<sup>2</sup> (quatrocentos e onze metros e oitenta centímetros quadrados). conforme plantas em anexo.*

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

### PESQUISA DE MERCADO:

Foi realizada vistoria pela Comissão de Avaliação e pesquisas no dia 22 de agosto de 2022 com a obtenção de 03 (três) Avaliações de Imobiliárias idôneas o que permite uma melhor análise comparativa dos valores de mercado.

### **TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS** **BAIRRO: SANTO ANTÔNIO – PROLONGAMENTO / ALTO DA BOA VISTA**

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor m²	Fonte
R\$42.000,00	180,00m²	233,33	MGF - Imóveis
R\$54.900,00	200,00m²	274,50	Márcio Araújo Corretor
		280,00	Transmissão Imobiliária
Média:		262,61	

### **CONCLUSÃO:**

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para os imóveis identificados acima, o valor de **R\$108.142,79** (cento e oito mil, cento e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos) relativo as áreas mencionadas no Item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e região.

### **5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

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

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

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

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

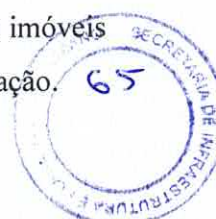
VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO





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



#### **6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

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.

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{VB}).\text{FC},$$
$$(411,80 + 0,00).262,61 = \text{R\$108.142,79}$$

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>	
<b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS</b> <b>Descrito no item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica</b>	
<b>Valor de metro quadrado atribuído ao imóvel R\$262,61</b> <b>(duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos) o metro quadrado</b>	
<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>R\$108.142,79</b> <b>(cento e oito mil, cento e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos).</b>

Montes Claros – MG, 26 de outubro de 2022.

#### **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Duraes

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá

## **8 – FINALIZAÇÃO**



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

## **09 – FONTES DE PESQUISA**

Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

Márcio Araújo Corretor CRECI 38.431

MGF Imóveis

Transmissão imobiliária

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais



**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA**

**IDENTIFICAÇÃO** : Rua Projetada composta por parte da área Insitucional situada entre a Rua 39, Rua 34 e Rua 41 – Loteamento Jardim Olímpico – Montes Claros / MG

**ÁREA:** 2.264,72m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIO:** Município de Montes Claros/MG

**DESCRIÇÃO**

Partindo da interseção do lote 03, Rua 39 e poligonal aqui descrita, segue limitando com o lote 03 de forma circular com raio de 5,50m, na extensão de 8,64m; daí, deflete à direita e segue limitando com o lote 03, área AI03B e AI03A, na extensão de 165,89m até a Rua 41; daí, deflete à esquerda e segue limitando com a Rua 41 na extensão de 21,00m até o lote 16; daí, deflete à esquerda e segue limitando com o lote 16 de forma circular com raio de 5,50m, na extensão de 10,16m; daí, deflete à direita e segue limitando com os lotes: 16 ao 04 e área Institucional 03 na extensão de 154,88m; daí, deflete à direita e segue limitando com a Área Institucional 03 de forma circular com raio de 5,50m, na extensão de 8,64m até a Rua 39; daí, deflete à esquerda e segue limitando com a Rua 39 na extensão de 24,20m até o ponto inicial desta descrição.

Montes Claros, 23 de maio de 2023.

  
RT - Osvaldo Antunes da Silva

Osvaldo Antunes da Silva  
Técnico Agrimensor  
Mat. 98.819.500 - PMMC





**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, às **Folhas nº 251 do Livro nº 2-1-CB, continuação no Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas sob a Matrícula nº 40545 de 17/11/2009**, verifiquei constar nesta data, às **13:54:54 horas**, o seguinte:

**40545 - 17/11/2009**

**TRANSCRIÇÃO** da Matrícula Manuscrita nº 40.545, Folha 251, Livro 2-1-CB, em 29/01/2019 - **"IMÓVEL:** O lote de Terreno de nº 06 (seis), da quadra nº 61 (sessenta e um), com a área de 1.020,00m² (hum mil e vinte metros quadrados), situado no Loteamento denominado "Bairro Santo Antônio – Prolongamento - 2ª Seção", nesta cidade, com os seguintes limites: pela frente, com a rua Trinta; Pelos fundos, com o lote nº 19; pelo lado direito, com o lote nº 08; e, pelo lado esquerdo, com o lote nº 05. **PROPRIETÁRIA:** Ancora Imobiliária e Agropastoril Ltda-ME, com sede nesta cidade, à Av. Afonso Pena nº 544, sala 107, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 16.980.294/0001-03, neste ato representada por Márcio Athayde Vasconcelos; e, Adriana Athayde Vasconcelos de Toledo. **REGISTRO ANTERIOR:** 03-7.668 Fls. 99 do Lº nº 2-2-O, deste Cartório.

**R-1-40545 - 17/11/2009**

**Prot. 92.549 - 17/11/2009: PRIMEIRA HIPOTECA:** de todo imóvel acima, constituída pela cédula de crédito comercial de nº 34.2009.5813.4385, emitida nesta praça em 27/10/2009, no valor de R\$ 258.000,00, com vencimento em 27/10/2016. **DEVEDORA:** Adriana Athayde Vasconcelos de Toledo ME, firma individual, CNPJ nº 10.659.541/0001-80. **CREDOR:** Banco do Nordeste do Brasil S/A. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** Ancora Imobiliária e Agropastoril Ltda-ME; **REFERÊNCIA:** Registro nº 5.220 Fls. 141/Vº do Lº nº 3-C, deste Cartório. Dou fé: (assinatura)."

**AV-2-40545 - 14/01/2016 - Protocolo: 134470 - 12/01/2016**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Pela Autorização para Baixa de Garantia datada de 09/12/2015, emitida pelo credor Banco do Nordeste do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca constante no R-01 da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.470. Ato: 4139, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,33. Recompe: R\$ 1,34. TFI: R\$ 7,37. Total: R\$ 31,04. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - 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, **31 de maio de 2023**.

**Observação:** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2022 do CORI/MG: I) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

**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.**

  
Thaline Emanuelle F. Fróes  
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA


Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: GDU96616  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9560218569891646

Quantidade de atos praticados: 4  
Ato(s) praticado(s) por: Thaline Emanuelle Ferreira Fróes - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 99,68 - TFJ: R\$ 37,32 -  
Valor final: R\$ 147,96 - ISS: R\$ 5,00

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



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

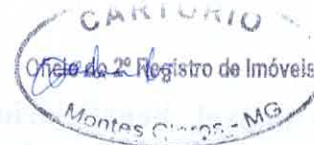
OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS  
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça  
Registro de Imóveis - Montes Claros - MG - 0000433040211

Selo Eletrônico: GDU96617  
Código de segurança: 4560.2211.1583.2394  
Quantidade de atos praticados: 01

Emol: R\$ 24,92. RECOMPE: R\$ 1,49. TFJ: R\$ 9,33. ISS: R\$ 1,26  
Total: R\$ 36,99. Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>







**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, às **Folhas nº 166 do Livro nº 2-2-CC, continuação no Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas** sob a Matrícula nº **40558** de **17/11/2009**, verifiquei constar nesta data, às **13:56:22 horas**, o seguinte:

**40558 - 17/11/2009**

**TRANSCRIÇÃO** da matrícula manuscrita 40.558, Folha 166, Livro 2-2-CC, em 29/01/2019- "IMÓVEL: O lote de terreno de nº 19 (dezenove), da quadra nº 61 (sessenta e um), com a área de 1.055,00m², situado na Rua 31, no Bairro Santo Antônio- Prolongamento- 2º Seção, nesta cidade, limitando: Pela frente, com a referida Rua 31; pelos fundos, com o lote nº 06; pelo lado direito, com o lote nº 20; e, pelo lado esquerdo, com o lote nº 18. **PROPRIETÁRIA:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda. **REGISTRO ANTERIOR:** Rº 03- 7.668, fls. 99, Lº 2-2-O, deste Cartório.

**R-1-40558 - 17/11/2009**

**Prot. 92.549- 17-11-2009. PRIMEIRA HIPOTECA** de todo o imóvel, constituída pela cédula de crédito comercial nº 34.2009.5813.4385, emitida nesta Praça em 27-10-2009, no valor de R\$ 258.000,00, com vencimento em 27-11-2016. **DEVEDORA:** Adriana Athayde Vasconcelos de Toledo- ME, CNPJ/MF nº 10.659.541/0001-80. **CREDOR:** Banco do Nordeste do Brasil S/A. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda, CNPJ/MF nº 16.980.294/0001-03. **REFERÊNCIA:** Registro nº 5.220, fls. 141/v, Lº nº 3-C, deste Cartório. Dou fé. (assinatura)."

**AV-2-40558 - 14/01/2016 - Protocolo: 134470 - 12/01/2016**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Pela Autorização para Baixa de Garantia datada de 09/12/2015, emitida pelo credor Banco do Nordeste do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca constante no R-01 da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.470.Ato: 4139, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,33. Recomepe: R\$ 1,34. TFJ: R\$ 7,37. Total: R\$ 31,04 . Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - 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, **31 de maio de 2023**.-----

**Observação:** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2022 do CORI/MG: I) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente



de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

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.



Thaline Emanuelle F. Fróes  
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: GDU96616  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9560218569891646

Quantidade de atos praticados: 4  
Ato(s) praticado(s) por: Thaline Emanuelle Ferreira Fróes - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 99,68 - TFJ: R\$ 37,32 -  
Valor final: R\$ 147,96 - ISS: R\$ 5,00

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



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA MG

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

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

Selo Eletrônico: GDU96618  
Código de segurança: 6605.9604.9048.0338  
Quantidade de atos praticados: 01

Emol: R\$ 24,92 RECOMPE: R\$ 1,49 TFJ: R\$ 9,33 ISS: R\$ 1,25  
Total: R\$ 36,99. Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>





**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, às **Folhas nº 258 do Livro nº 2-1-CB, continuação no Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas sob a Matrícula nº 40559 de 17/11/2009**, verifiquei constar nesta data, às **13:57:54 horas**, o seguinte:

**40559 - 17/11/2009**

**TRANSCRIÇÃO** da Matrícula Manuscrita nº 40.559, Folha 258, Livro 2-1-CB, em 30/01/2019 - **“IMÓVEL:** O lote de Terreno de nº 20 (vinte), da quadra nº 61 (sessenta e um), com a área de 1.045,00m<sup>2</sup> (hum mil e quarenta e cinco metros quadrados), situado no Loteamento denominado “Bairro Santo Antônio - Prolongamento - 2ª Seção”, nesta cidade, com os seguintes limites: Pela frente, com a rua Trinta e um (31); pelos fundos, com o lote nº 05; pelo lado direito, com os lotes nºs 01 e 02; e, pelo lado esquerdo, com o lote nº 19. **PROPRIETÁRIA:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda-ME, com sede nesta cidade, na rua A, digo, cidade, na Av. Afonso Pena, 544, sala 107, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 16.980.294/0001-03, representada por seus sócios, Márcio Athayde Vasconcelos; e, Adriana Athayde de Vasconcelos de Toledo. **REGISTRO ANTERIOR:** 03 - 7.668 fls. 99 do Lº nº 2-2-O, deste Cartório.

**R-1-40559 - 17/11/2009**

**Prot. 92.549 - 17/11/2009: PRIMEIRA HIPOTECA:** de todo imóvel acima, constituída pela Cédula de Crédito Comercial nº 34.2009.5813.4385, emitida nesta Praça em 27/10/2009, no valor de R\$ 258.000,00, com vencimento em 27/10/2016. **DEVEDORA:** Adriana Athayde Vasconcelos de Toledo - ME, firma individual CNPJ nº 10.659.541/0001-80. **CREDOR:** Banco do Nordeste do Brasil S/A. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda-ME. **REFERÊNCIA:** Registro sob o nº 5.220 fls. 141/vº Lº nº 3-C, deste Cartório. Dou fé: (assinatura).”

**AV-2-40559 - 14/01/2016 - Protocolo: 134470 - 12/01/2016**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Pela Autorização para Baixa de Garantia datada de 09/12/2015, emitida pelo credor Banco do Nordeste do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca constante no R-01 da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.470. Ato: 4139, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,33. Recome: R\$ 1,34. TFI: R\$ 7,37. Total: R\$ 31,04. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - 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, **31 de maio de 2023**.

**Observação:** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2022 do CORI/MG: I) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

**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.



Thaline Emanuelle F. Fróes  
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: GDU96616  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9560218569891646

Quantidade de atos praticados: 4  
Ato(s) praticado(s) por: Thaline Emanuelle Ferreira Fróes - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 99,68 - T.F.J.: R\$ 37,32 -  
Valor final: R\$ 147,96 - ISS: R\$ 5,00

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




PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

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

Selo Eletrônico: GDU96619  
Código de segurança: 3121.3732.0736.1397  
Quantidade de atos praticados: 01

Emol.: R\$ 24,92. RECOMP.: R\$ 1,49. T.F.J.: R\$ 9,33. ISS: R\$ 1,25.  
Total: R\$ 36,99. Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>







**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, às **Folhas nº 159 do Livro nº 2-2-CC, continuação no Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas** sob a Matrícula nº **40544** de **17/11/2009**, verifiquei constar nesta data, às **13:52:57 horas**, o seguinte:

**40544 - 17/11/2009**

**TRANSCRIÇÃO** da Matrícula Manuscrita nº 40.544, Folha 159, Livro 2-2-CC, em 29/01/2019 - **"IMÓVEL:** O lote de terreno de nº 05 (cinco), da quadra nº 61 (sessenta e um), com a área de 1.020,00m<sup>2</sup>, situado no Loteamento denominado Bairro Santo Antonio - Prolongamento - 2ª Seção, nesta cidade, limitando: Pela frente, com a Rua 30; pelos fundos, com, o lote nº 20; pelo lado direito, com o lote nº 66; e, pelo lado esquerdo, com os lotes nºs 03 e 04. **PROPRIETÁRIA:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda. **REGISTRO ANTERIOR:** Rº 03 - 7.668, fls. 99, Lº nº 2-2-O, deste cartório.

**R-1-40544 - 17/11/2009**

**Prot. 92.549 - 17-11-2009. PRIMEIRA HIPOTECA** de todo o imóvel, constituída pela Cédula de Crédito Comercial nº 34.2009.5813.4385, emitida nesta praça em 27-10-2009, no valor de R\$ 258.000,00, com vencimento em 27-10-2016. **DEVEDORA:** Adriana Athayde Vasconcelos de Toledo - ME, CNPJ/MF nº 10.659.541/0001-80. **CREDOR:** Banco do Nordeste do Brasil S/A. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** Âncora Imobiliária e Agropastoril Ltda, CNPJ/MF nº 16.980.294/0001-03. **REFERÊNCIA:** Rº 5.520, fls. 141/v, Lº nº 3-C, deste Cartório. Dou fé: (assinatura).

**AV-2-40544 - 14/01/2016 - Protocolo: 134470 - 12/01/2016**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Pela Autorização para Baixa de Garantia datada de 09/12/2015, emitida pelo credor Banco do Nordeste do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca constante no R-01 da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.470. Ato: 4139, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,33. Recomepe: R\$ 1,34. TFI: R\$ 7,37. Total: R\$ 31,04. Dou fé: Deraldo Pereira Loyola Filho - 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, **31 de maio de 2023**.

**Observação:** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2022 do CORI/MG: I) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente

de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

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.

  
Thaline Emanuelle F. Frôes  
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: GDU96616  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9560218569891646

Quantidade de atos praticados: 4  
Ato(s) praticado(s) por: Thaline Emanuelle Ferreira Frôes - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 99,68 - TFJ: R\$ 37,32 -  
Valor final: R\$ 147,96 - ISS: R\$ 5,00

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



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

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

Selo Eletrônico: GDU96616  
Código de segurança: 9560.2185.6989.1646  
Quantidade de atos praticados: 01

Emol: R\$ 24,92. RECOMPE: R\$ 1,49. TFJ: R\$ 9,33. ISS: R\$ 1,25.  
Total: R\$ 36,99. Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>



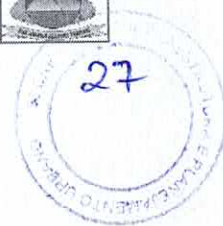




**PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG**

**Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros –**

**Portaria 37 de 11 de novembro de 2021**



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## **MERCADOLÓGICA**

**IMÓVEL OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO**

**ÁREA 4.140,00M<sup>2</sup> – BAIRRO SANTO ANTÔNIO**

# **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**PORTARIA Nº 37 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2021**

**MEMBROS:**

**Fábio de Jesus Ferraz**

**Leidyane Cândida Ventura Silva**

**Débora Almeida Durães**

**Alfredo Dias da Silva Neto**

**Eder Rainan Oliveira Sá**





## **1 – INTRODUÇÃO:**

### **1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS:**

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

### **1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS:**

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

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

Na vistoria dos imóveis foram levantadas suas principais particularidades de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados, um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, a documentação disponível, principalmente fotografias, 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 do imóvel conforme solicitado do Processo nº 21.206/2021, em que figura como responsável a **ÂNCORA IMOBILIÁRIA E AGROPASTORIL LTDA.** inscrita no CNPJ nº 16.980.294/0001-03, com sede na Avenida Afonso Pena, 544 - Centro, Montes Claros - MG, CEP 39.400-905 Centro, conforme abaixo descritos, nos imóveis medindo 4.140,00m<sup>2</sup> (quatro mil cento e quarenta metros quadrados) de sua propriedade, composto dos lotes nº 05, 06, 19 e 20 da quadra 61 do Bairro Santo Antônio – Prolongamento, inscritos nas matrículas 40.544, 40545, 40558 e 4559 respectivamente, que serão objeto de desapropriação pelo Município de Montes Claros, sendo utilizado método comparativo de preços de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis instituída pela Portaria nº 37 de 11 de novembro de 2021.



### 3 – FINALIDADE:

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos do imóvel objeto de desapropriação, com indicação de valores das áreas de terreno, levando-se em conta a avaliação dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, bem como valores lançados em processos administrativos de ITBIs – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

### 4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Os imóveis objeto do presente Parecer são constituídos de 04 (quatro) lotes quais sejam lote 05 com área de 1.020,00m<sup>2</sup>, lote 06 com área de 1.020,00m<sup>2</sup>, lote 19 com área de 1.055,00m<sup>2</sup> e lote 20 com área de 1.045,00m<sup>2</sup>, todos da quadra 61 medindo em seu total 4.140,00m<sup>2</sup> (quatro mil cento e quarenta metros quadrados) de propriedade da Ancora Imobiliária e Agropastoril Ltda, situados no Bairro Santo Antônio – Prolongamento, inscritos nas matrículas 40.544, 40545, 40558 e 4559 respectivamente, no Cartório de 2º Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros/MG., conforme certidões em anexo.

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 e pesquisas no dia 06 de dezembro de 2021 o que permitiu a obtenção de 03 (três) Avaliações de Imobiliárias idôneas o que permite uma melhor análise comparativa dos valores de mercado.

#### **TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS BAIRRO: SANTO ANTÔNIO - PROLONGAMENTO**

Valor total	Área de terreno aproximada	Valor m <sup>2</sup>	Fonte
R\$96.690,00	240,00m <sup>2</sup>	404,12	MGF Imóveis
R\$440.000,00	720,00m <sup>2</sup>	611,11	Valdir Ribeiro dos Santos
-----	-----	343,00	Transmissão Imobiliária
Média:		452,74	



## CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **R\$2.027.689,20** (dois milhões, vinte e sete mil, seiscentos e oitenta e nove reais e vinte centavos), sendo considerada a área de terreno medindo 4.140,00m<sup>2</sup> (quatro mil e cento e quarenta metros quadrados). Valendo ressaltar, que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e região, bem como o fator de comercialização aí considerados grandes supermercados, hospitais e etc.

## 5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

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

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

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

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT=VALOR DO TERRENO

VB=VALOR DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÕES

FC=FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

## 6 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES

Os valores das benfeitorias e/ou edificações, não foram considerados tendo em vista não existir 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.



$$VI = (VT + VB).FC,$$
$$(4.140,00 + 0,00).452,74 = \text{R\$1.874.343,60}$$

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>	
<b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA ÂNCORA IMOBILIÁRIA E AGROPASTORIL LTDA</b>	
<b>Descrito no item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica</b>	
<b>Valor de metro quadrado atribuído ao imóvel R\$452,74</b> <b>(quatrocentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos)</b>	
<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>R\$1.874.343,60</b>
<b>(hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e quarenta e três reais e sessenta centavos).</b>	

Montes Claros – MG, 20 de outubro de 2022.

#### COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz

Leidyane Cândida Ventura Silva

Débora Almeida Durães

Alfredo Dias da Silva Neto

Eder Rainan Oliveira Sá

#### 8 – FINALIZAÇÃO

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



## **09 – FONTES DE PESQUISA**

Banco de Dados da Comissão de Avaliação de Imóveis

- Valdir Ribeiro dos Santos – CRECI 27.122

- Transmissão Imobiliária

- MGFimóveis.com.br

Grupo: corretores Montes Claros nas redes sociais



**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO**  
**URBANO**

**IDENTIFICAÇÃO :** Parcelamento de parte de área Institucional situada entre a Rua 14, Rua 34 e Rua 35 – Loteamento Jardim Olímpico – Montes Claros - MG

**ÁREA TOTAL:** 1.882,90m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIO:** Município de Montes Claros/MG

**DESCRIÇÃO**

**Lote 18:** Partindo da interseção da Área Institucional, Rua 34 e Lote 18, segue limitando com a Rua 34 na extensão de 12,20m até a Rua 14; daí, deflete à direita no ângulo interno de 81,33°, e segue limitando com a Rua 14 na extensão de 19,40m até o lote 19; daí, deflete à direita no ângulo interno de 91,39°, e segue limitando com o lote 19 na extensão de 9,35m até a Área Institucional; daí, deflete à direita no ângulo interno de 97,28°, e segue limitando com a Área Institucional na extensão de 18,00m até o ponto inicial esta descrição, formando um ângulo interno de 90° e perfazendo área de **200,50m<sup>2</sup>**.

**Lote 19:** Partindo da interseção do Lote 18, Rua 14 e Lote 19, segue limitando com a Rua 14 na extensão de 11,68m até o lote 20; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90°, e segue limitando com o lote 20 na extensão de 18,00m até a Área Institucional; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90°, e segue limitando com parte da Área Institucional na extensão de 10,13m; daí, deflete à direita no ângulo interno de 98,67°, e segue com o mesmo limitante, na extensão de 8,73m até o lote 18; daí, deflete à direita no ângulo interno de 172,72°, e segue limitando com o lote 18 na extensão 9,35m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo interno de 88,61° e perfazendo área de **201,45m<sup>2</sup>**.

**Lote 20:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 21 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o



lote 19 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 21:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 22 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 20 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 22:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 23 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 21 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 23:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 24 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 22 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 24:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 25 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 23 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

**Lote 25:** Pela frente limita com a Rua 14 na extensão de 10,00m; pelo fundo limita com parte da Área Institucional na extensão de 10,00m; pela lateral direita limita com o lote 26 na extensão de 18,00m; pela lateral esquerda limita com o lote 24 na extensão de 18,00m. Perfazendo área de 180,00m<sup>2</sup>, com todos os ângulos internos dessa poligonal de 90°.

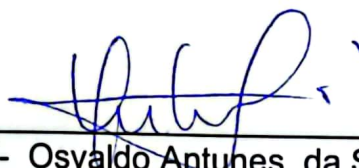
**Lote 26:** Partindo da interseção do Lote 25, Rua 14 e Lote 26, segue limitando com a Rua 14 na extensão de 10,83m até o lote 27; daí, deflete à direita no ângulo interno de 92,10°, e segue limitando com o lote 27 na extensão de 11,10m até a Área Institucional; daí, deflete à direita no ângulo interno de 178,20°, e segue limitando com a Área Institucional na extensão de 6,89m; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90°, e segue limitando com parte da Área Institucional na extensão de 11,27m até o lote 25; daí, deflete à direita no ângulo interno de 90° e segue limitando com o lote 25 na extensão de 18,00m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo de 90° e perfazendo área de 200,13m<sup>2</sup>.





**Lote 27:** Partindo da interseção da Área Institucional, Rua 35 e Lote 27, segue limitando com a Área Institucional na extensão de 18,00m até o lote 26; daí, deflete à direita no ângulo interno de  $91,80^\circ$ , e segue limitando com parte do lote 26 na extensão de 11,10m até a Rua 14; daí, deflete à esquerda no ângulo interno de  $87,90^\circ$ , e segue limitando com a Rua 14 na extensão de 18,35m até a Rua 35; daí, deflete à direita no ângulo interno de  $90,30^\circ$ , e segue limitando com a Rua 35 na extensão de 10,97m até o ponto inicial desta descrição, formando um ângulo de  $90^\circ$  e perfazendo área de **200,82m<sup>2</sup>**.

Montes Claros, 23 de maio de 2023.



RT- Osvaldo Antunes da Silva

Osvaldo Antunes da Silva  
Técnico Agrimensor  
Mat. 98.819.500 - PNM/C