



PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG
Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de
Montes Claros – Portaria 21 de 24 de abril de 2024



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

PORTARIA Nº 21 DE 24 DE ABRIL DE 2024

MEMBROS:

Fábio de Jesus Ferraz
Ana Kely Alves de Sousa
Marcos Afonso Ribeiro Nobre
Rogério dos Santos Borges
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Isabela Freire Batista
Jefferson Ferreira Reis
Eder Ralnan Oliveira Sá
Aline Rodrigues Santos Fonseca
Eliana Rodrigues Martins
José Roberto de Jesus

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 o mapa da região e fotografias.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens Móveis 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.

No ato da vistoria do imóvel foram levantadas as principais particularidades deste, 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, é de fundamental importância fazer uso de toda a documentação que estiver disponível, principalmente fotografias, mapas e a visita *In loco*.

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer Técnico Mercadológico é fazer o levantamento de valores equivalente às áreas descritas nos 1º e 2º artigos do Decreto Nº 4.799, de 28 de maio de 2024, constantes no processo administrativo Nº 21.308/2024, em que figura como responsável o **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 o método involutivo, nos termos da NBR 14.653-2 – Avaliação de



Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis instituída pela Portaria nº 21 de 24 de abril de 2024.

3 – FINALIDADE

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos, seguindo critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, correspondentes às áreas objetos de desapropriação do processo administrativo Nº 21.308/2024, avaliando-as dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e outros negócios imobiliários, com a finalidade de aquisição pelo Poder Público.

4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – IMÓVEL DE SAGARANA MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS LTDA

A área total a ser desapropriada é constituída de duas frações de terreno, quais sejam:

- I. 21.782,80 m² (Vinte e um mil, setecentos e oitenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados), a ser utilizada na abertura e melhoramento de vias públicas;
- II. 14.552,02 m² (Quatorze mil, quinhentos e cinquenta e dois metros e dois centímetros quadrados), a ser utilizada na implantação de um campo de futebol.

As áreas acima descritas somam 36.334,82 m² (trinta e seis mil, trezentos e trinta e quatro metros e oitenta e dois centímetros quadrados), que corresponde à área total a ser desapropriada e estão inseridas em um imóvel com área total de aproximadamente 93.213,16 m² (noventa e três mil, duzentos e treze metros quadrados e dezesseis centímetros quadrados), de propriedade de Sagarana Montes Claros Empreendimentos LTDA, conforme croqui apresentado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

As informações relativas às parcelas do terreno a serem desapropriadas, bem como da área total do imóvel estão baseadas no croqui elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, e encontram-se anexadas ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para elaboração deste Parecer considerou-se que a área avalianda trata-se de gleba urbanizável.



A NBR 14653-2, que aborda as avaliações de imóveis urbanos, indica que as avaliações de glebas urbanizáveis devem ser realizadas preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).

O MCDDM é recomendado para a obtenção do valor de mercado dos imóveis e tem como principal característica a comparação entre os bens. Tal comparação está pautada no princípio de existência de relação entre as características físicas, econômicas e os valores dos imóveis.

Considerando que glebas urbanizáveis são imóveis de características especiais devido às suas áreas de grandes dimensões, esbarra-se no problema de escassez de elementos comparativos semelhantes ao imóvel objeto de avaliação.

Dessa maneira, para determinação dos valores dos terrenos será utilizado o **Método Involutivo**, que busca determinar o valor mais provável do imóvel avaliando, neste caso gleba urbanizável, a partir de sua capacidade produtiva, isto é, este método identifica o valor do mercado, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, tendo em vista cenários para execução e comercialização do produto, considerando-se a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo do município em que se localiza o imóvel avaliando.

5.1 – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Localização e restrições de uso e ocupação

A gleba urbana objeto desta avaliação localiza-se na região do Raul Lourenço, no perímetro urbano do município de Montes Claros e de acordo com a Lei Nº 4198, de 23 de dezembro de 2009 (Lei de zoneamento, uso e ocupação do Solo no município de Montes Claros) e suas atualizações, o imóvel avaliando situa-se em ZR-2 Zona Residencial 2.

- Aproveitamento do terreno

De acordo com a Lei Nº 3720, de 09 de maio de 2007 (Lei de parcelamento do solo urbano no município de Montes Claros), o parcelamento do solo deve seguir os seguintes critérios mínimos para dimensionamento, tendo como base a área total, quais sejam: 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para sistema viário, 7,5% (sete e meio por cento) para áreas verdes, 5,0% (cinco por cento) para áreas institucionais.



Uma vez que a gleba não apresenta restrições, o aproveitamento da mesma, isto é, o percentual da área que será desmembrada em lotes, é de 65,0% (sessenta e cinco por cento).

- Parâmetros utilizados

Para determinação do valor do lote no entorno da gleba avalianda, esta Comissão considerou fatores de oferta que apresentam características semelhantes ao avaliando (mesma região/zoneamento), adotando assim o seguinte valor:

TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS
BAIRRO: RAUL LOURENÇO

Valor total	Área de terreno (m²)	Valor/m²	Fonte
N/A	N/A	320,00	Transmissão Imobiliária Transmissão imobiliária em 2023 no bairro Raul Lourenço
R\$ 114.000,00	220,00	518,18	Net Imóveis
R\$ 77.633,46	140,00	554,52	Transmissão Imobiliária Transmissão Lote 11, Quadra 10 Data do Negócio: 12/2023 Valor corrigido pelo Fator de Atualização TJMG Agosto/2024
Média (R\$):	464,23		
Foi aplicado Fator de Redução de 5% (cinco por cento) no valor do imóvel referencial anunciado para adequação ao valor de mercado, uma vez que não se trata de venda concretizada.			

Fonte: Banco de Dados PMMG

5.2 – CÁLCULO

1. Parâmetros adotados

1. Das características da gleba

Ag = Área total da gleba (m²): 93.213,16

Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%): 65,00 %

Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m²): 464,23

Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m²: 60.588,55

VL = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$: 28.127.022,57

2. Das despesas

I. Para aquisição da gleba

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%): 6,00

II. Para urbanização do loteamento

Para definição do custo de urbanização da gleba, esta Comissão utilizou o banco de dados da Prefeitura Municipal de Montes Claros, apurando os seguintes valores:

CUSTO TOTAL URBANIZAÇÃO			
SERVIÇOS	LOTEAMENTO CIDADE JARDIM	LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE	LOTEAMENTO VILA ALIANÇA
Terraplanagem	R\$ 8.500.000,00	R\$ 868.976,48	R\$ 167.210,27
Rede de Esgoto	R\$ 2.034.771,35	R\$ 518.368,39	R\$ 518.382,00
Rede de Abastecimento de Água	R\$ 1.609.005,30	R\$ 707.468,55	R\$ 270.354,00
Drenagem Pluvial	R\$ 4.364.040,52	R\$ 1.505.433,69	R\$ 472.762,20
Pavimentação	R\$ 12.175.049,52	R\$ 4.292.815,03	R\$ 921.515,49
Iluminação Pública	R\$ 4.064.259,49	R\$ 916.524,19	R\$ 450.300,00
Obras Complementares	R\$ 1.040.549,55	R\$ 303.997,71	R\$ 623.919,00
CUSTO TOTAL	R\$ 33.787.675,73	R\$ 9.113.584,04	R\$ 3.424.442,96

Fonte: Banco de Dados PMMC

Considerando os custos totais apurados nos loteamentos implantados no Município de Montes Claros e suas respectivas áreas, obtêm-se o seguinte valor médio para o custo de urbanização por metro quadrado, aqui denominado por despesas unitárias totais com urbanização (DL):

CUSTO DE URBANIZAÇÃO R\$/M² ÁREA ÚTIL			
LOTEAMENTO	CUSTO TOTAL	ÁREA (M²)	CUSTO/M²
Cidade Jardim	R\$ 33.787.675,73	451.090,63	R\$ 74,90
Terras Alphaville Fase 02	R\$ 9.113.584,04	154.131,76	R\$ 59,13
Vila Aliança	R\$ 3.424.442,96	117.186,00	R\$ 29,22
VALOR MÉDIO CUSTO/M² (DL)			R\$ 54,42

Fonte: Banco de Dados PMMC

III. Para venda do empreendimento

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 6,00

L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%): 30,00

2. Metodologia

Sendo:

DE = Despesas totais p/ implementação do empreendimento = $(Vg \times Dc) + (VL \times Dv) + (DL \times Au)$,
onde:

$Vg \times Dc$ = Despesas com a compra da gleba bruta (R\$) = $Vg \times 0,06$

$VL \times Dv$ = Despesas com a venda dos lotes (R\$) = 1.687.621,35

$DL \times Au$ = Despesas com a urbanização (R\$) = 3.297.228,89

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VL$, sendo:

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor sobre o valor realizável (VL);

VL = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Logo,

$Vg = VL - (Vg \times Dc) - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, logo:

$Vg + (Vg \times Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, então:

$Vg \times (1 + Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, portanto:

$Vg = [VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)] / (1 + Dc)$:

$Vg = \text{R\$ } 13.871.759,96$

R\$ 148,82/m²

O valor final do metro quadrado apurado através de adaptação do modelo desenvolvido pelo Engº Fernando Guilherme Martins para avaliações de glebas urbanas resultou no valor de R\$ 148,82 (cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos),

6º VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Considerando o valor de metro quadrado R\$ 148,82 (cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos), sendo a área total a ser desapropriada de 36.334,82 m² (trinta e seis mil, trezentos e trinta e quatro metros e oitenta e dois centímetros quadrados), têm-se que o valor equivalente é de R\$ 5.407.347,91 (cinco milhões, quatrocentos e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos).



CONCLUSÃO

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para o imóvel identificado acima, o valor de **RS 5.407.347,91** (cinco milhões, quatrocentos e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos).

Vale ressaltar que o valor de metro quadrado no entorno da gleba utilizado como base de cálculo foi extraído da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário e da Transmissão Imobiliária de Montes Claros no ano de 2023 para o bairro Raul Lourenço, uma vez que a área objeto do processo apresenta o mesmo zoneamento deste, conforme mapa de zoneamento disponível para consulta no site da Prefeitura Municipal de Montes Claros.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE SAGARANA MONTES CLAROS EMPREENDIMENTOS LTDA
Descrito no Item 4 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
Valor de metro quadrado atribuído ao imóvel RS 148,82 (cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos)
VALOR TOTAL: RS 5.407.347,91 (cinco milhões, quatrocentos e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos)

Montes Claros - MG, 13 de agosto de 2024.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz _____
Ana Kely Alves de Sousa *[assinatura]* _____
Marcos Afonso Ribeiro Nobre _____
Rogério dos Santos Borges _____
João Tyrone Santos Pena _____
Débora Almeida Durães *[assinatura]* _____
Isabela Freire Batista *[assinatura]* _____
Jefferson Ferreira Reis *[assinatura]* _____
Eder Rainan Oliveira Sá _____
Aline Rodrigues Santos Fonseca _____
Eliana Rodrigues Martins _____
José Roberto de Jesus _____

7 – FINALIZAÇÃO

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis instituída pela Portaria nº 21 de 24 de abril de 2024.

8 – FONTES DE PESQUISA

Banco de dados Prefeitura Municipal de Montes Claros

CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 20, 2019.

Salvador. *Método Involutivo e a Viabilidade Econômico-Financeira de Empreendimentos*

Imobiliários. Disponível em:

<https://bape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2020/02/Workshop-M%C3%A9todo-Involutivo-e-a-Viabilidade-Econ%C3%B4mico-financeira-de-Empreendimentos-Arival-Cidade-Carlos-Arival-Cidade-Maria-Teresa-Cerqueira.pdf>. Acesso em: 08 de fev. de 2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. Disponível em:

<https://armazviplprd.blob.core.windows.net/control/estoque/documento/699350/b8418bf04e2c4f1ab7cf4244c6ae5878.pdf>. Acesso em: 08 de fev. de 2024.

Net Imóveis





Município de Montes Claros - MG

Procuradoria-Geral

Decreto nº 4.799, de 28 de maio de 2024

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO 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 – Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, o imóvel descrito no inciso do presente artigo, que será utilizado na abertura e melhoramento de vias públicas no Município de Montes Claros, obra integrante do Programa de Investimento no Cidadão – PIC, ficando declarada a urgência deste Decreto:

I – imóvel de propriedade presumida de Sagarana Montes Claros Empreendimentos Ltda., situado neste Município:

a) área de terreno, com 21.782,80 m² (vinte e um mil, setecentos e oitenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados) com as seguintes coordenadas: *"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas N 8.153.734,23m e E 623.451,90m; deste segue com os seguintes azimutes de distâncias: 152°13'20" e de 12,02 m até o vértice 02, de coordenadas N 8.153.723,59m e E 623.457,50m; 242°27'09" e de 40,18 m até o vértice 03, de coordenadas N 8.153.705,01m e E 623.421,88m; 153°06'10" e de 0,46 m até o vértice 04, de coordenadas N 8.153.704,60m e E 623.422,09m; 242°19'27" e de 8,27 m até o vértice 05, de coordenadas N 8.153.700,76m e E 623.414,76m; 242°32'55" e de 12,00 m até o vértice 06, de coordenadas N 8.153.695,22m e E 623.404,11m; 242°38'58" e de 11,71 m até o vértice 07, de coordenadas N 8.153.689,84m e E 623.393,71m; 242°12'38" e de 11,99 m até o vértice 08, de coordenadas N 8.153.684,25m e E 623.383,10m; 242°25'00" e de 9,32 m até o vértice 09, de coordenadas N 8.153.679,94m e E 623.374,84m; 241°47'30" e de 14,77 m até o vértice 10, de coordenadas N 8.153.672,96m e E 623.361,83m; 242°09'29" e de 12,01 m até o vértice 11, de coordenadas N 8.153.667,35m e E 623.351,21m; 241°50'41" e de 11,52 m até o vértice 12, de coordenadas N 8.153.661,91m e E 623.341,05m; 241°57'48" e de 12,01 m até o vértice 13, de coordenadas N 8.153.656,27m e E 623.330,45m; 241°57'38" e de 11,85 m até o vértice 14, de coordenadas N 8.153.650,70m e E 623.319,99m; 242°37'43" e de 12,19 m até o vértice 15, de coordenadas N 8.153.645,09m e E 623.309,16m; 242°25'36" e de 11,89 m até o vértice 16, de coordenadas N 8.153.639,59m e E 623.298,62m; 241°40'45" e de 12,15 m até o vértice 17, de coordenadas N*

8.153.633,83m e E 623.287,93m; 242°18'30" e de 11,39 m até o vértice 18, de coordenadas N 8.153.628,53m e E 623.277,84m; 241°38'02" e de 11,69 m até o vértice 19, de coordenadas N 8.153.622,98m e E 623.267,55m; 242°06'56" e de 13,10 m até o vértice 20, de coordenadas N 8.153.616,85m e E 623.255,98m; 243°22'51" e de 12,34 m até o vértice 21, de coordenadas N 8.153.611,32m e E 623.244,94m; 242°20'52" e de 35,24 m até o vértice 22, de coordenadas N 8.153.594,96m e E 623.213,72m; 241°48'58" e de 24,26 m até o vértice 23, de coordenadas N 8.153.583,51m e E 623.192,34m; 241°20'07" e de 12,14 m até o vértice 24, de coordenadas N 8.153.577,69m e E 623.181,69m; 242°53'35" e de 24,20 m até o vértice 25, de coordenadas N 8.153.566,66m e E 623.160,16m; 242°03'30" e de 11,66 m até o vértice 26, de coordenadas N 8.153.561,20m e E 623.149,86m; 241°43'32" e de 11,69 m até o vértice 27, de coordenadas N 8.153.555,66m e E 623.139,56m; 242°00'30" e de 36,51 m até o vértice 28, de coordenadas N 8.153.538,52m e E 623.107,32m; 242°18'36" e de 12,12 m até o vértice 29, de coordenadas N 8.153.532,89m e E 623.096,59m; 241°46'26" e de 24,38 m até o vértice 30, de coordenadas N 8.153.521,37m e E 623.075,12m; 241°51'19" e de 11,89 m até o vértice 31, de coordenadas N 8.153.515,76m e E 623.064,63m; 241°19'22" e de 2,16 m até o vértice 32, de coordenadas N 8.153.514,72m e E 623.062,73m; em arco de 12,43m e raio de 8,00m, até o vértice 33 de coordenada N 8.153.502,38m e E 623.061,29m; 135°44'01" e de 28,00 m até o vértice 34, de coordenadas N 8.153.482,33m e E 623.080,83m; em arco de 18,49m e raio de 16,00m, até o vértice 35 de coordenada N 8.153.478,98m e E 623.099,01m; 61°47'17" e de 423,25 m até o vértice 36, de coordenadas N 8.153.679,06m e E 623.471,98m; em arco de 11,27m e raio de 8,00m, até o vértice 37 de coordenada N 8.153.689,84m e E 623.475,28m; 152°13'20" e de 36,60 m até o vértice 38, de coordenadas N 8.153.657,46m e E 623.492,34m; em arco de 11,36m e raio de 8,00m, até o vértice 39 de coordenada N 8.153.660,78m e E 623.481,48m; 241°47'17" e de 390,04 m até o vértice 40, de coordenadas N 8.153.476,39m e E 623.137,77m; em arco de 39,18m e raio de 34,86m, até o vértice 41 de coordenada N 8.153.440,13m e E 623.122,94m; em arco de 31,40m e raio de 46,48m, até o vértice 42 de coordenada N 8.153.408,84m e E 623.120,29m; 209°06'31" e de 32,73 m até o vértice 43, de coordenadas N 8.153.380,24m e E 623.104,36m; em arco de 15,28m e raio de 16,00m, até o vértice 44 de coordenada N 8.153.364,97m e E 623.104,21m; 152°05'00" e de 27,53 m até o vértice 45, de coordenadas N 8.153.340,64m e E 623.117,09m; em arco de 4,27m e raio de 3,00m, até o vértice 46 de coordenada N 8.153.339,42m e E 623.121,19m; 241°14'38" e de 7,04 m até o vértice 47, de coordenadas N 8.153.336,03m e E 623.115,01m; 241°14'38" e de 20,60 m até o vértice 48, de coordenadas N 8.153.326,12m e E 623.096,95m; 241°14'38" e de 3,69 m até o vértice 49, de coordenadas N 8.153.324,34m e E 623.093,71m; 315°44'59" e de 182,22 m até o vértice 50, de coordenadas N 8.153.454,86m e E 622.966,56m; 45°44'01" e de 12,00 m até o vértice 51, de coordenadas N 8.153.463,24m e E 622.975,15m; 135°44'01" e de 107,39 m até o vértice 52, de coordenadas N 8.153.386,34m e E 623.050,11m; 135°37'08" e de 10,04 m até o vértice 53, de coordenadas N 8.153.379,17m e E 623.057,13m; em arco de 28,35m e raio de 18,12m, até o vértice 54 de coordenada N 8.153.382,89m e E 623.085,24m; 29°07'14" e de 44,40 m até o vértice 55, de coordenadas N 8.153.421,67m e E 623.106,84m; em arco de 9,56m e raio de 8,00m, até o vértice 56 de coordenada N 8.153.431,15m e E 623.105,58m; 315°44'01" e de 114,02 m até o vértice 57, de coordenadas N 8.153.512,80m e E 623.026,00m; 339°48'23" e de 17,03 m até o vértice 58, de coordenadas N 8.153.528,78m e E 623.020,12m; 63°32'42" e de 12,07 m até o vértice 59, de coordenadas N 8.153.534,15m e E 623.030,92m; 159°35'58" e de 20,12 m até o vértice 60, de coordenadas N 8.153.515,29m e E 623.037,94m; 63°35'32" e de 10,24 m até o vértice 61, de

coordenadas N 8.153.519,85m e E 623.047,10m; 61°19'22" e de 13,47 m até o vértice 62, de coordenadas N 8.153.526,31m e E 623.058,92m; 61°51'19" e de 11,94 m até o vértice 63, de coordenadas N 8.153.531,94m e E 623.069,45m; 61°46'26" e de 24,42 m até o vértice 64, de coordenadas N 8.153.543,49m e E 623.090,97m; 62°18'36" e de 12,14 m até o vértice 65, de coordenadas N 8.153.549,14m e E 623.101,72m; 62°00'30" e de 12,45 m até o vértice 66, de coordenadas N 8.153.554,98m e E 623.112,71m; 62°00'30" e de 24,00 m até o vértice 67, de coordenadas N 8.153.566,24m e E 623.133,90m; 61°43'32" e de 11,69 m até o vértice 68, de coordenadas N 8.153.571,78m e E 623.144,20m; 62°03'30" e de 11,78 m até o vértice 69, de coordenadas N 8.153.577,30m e E 623.154,61m; 62°53'35" e de 24,12 m até o vértice 70, de coordenadas N 8.153.588,29m e E 623.176,08m; 61°20'07" e de 12,02 m até o vértice 71, de coordenadas N 8.153.594,06m e E 623.186,63m; 61°48'58" e de 24,36 m até o vértice 72, de coordenadas N 8.153.605,57m e E 623.208,10m; 62°20'52" e de 11,41 m até o vértice 73, de coordenadas N 8.153.610,86m e E 623.218,21m; 62°20'52" e de 24,00 m até o vértice 74, de coordenadas N 8.153.622,00m e E 623.239,47m; 63°22'51" e de 12,32 m até o vértice 75, de coordenadas N 8.153.627,52m e E 623.250,48m; 62°06'56" e de 12,92 m até o vértice 76, de coordenadas N 8.153.633,56m e E 623.261,90m; 61°38'02" e de 11,71 m até o vértice 77, de coordenadas N 8.153.639,12m e E 623.272,20m; 62°18'30" e de 11,40 m até o vértice 78, de coordenadas N 8.153.644,42m e E 623.282,29m; 61°40'45" e de 12,16 m até o vértice 79, de coordenadas N 8.153.650,19m e E 623.293,00m; 62°25'36" e de 11,99 m até o vértice 80, de coordenadas N 8.153.655,74m e E 623.303,63m; 62°37'43" e de 12,14 m até o vértice 81, de coordenadas N 8.153.661,32m e E 623.314,41m; 61°57'38" e de 11,79 m até o vértice 82, de coordenadas N 8.153.666,86m e E 623.324,81m; 61°57'48" e de 12,02 m até o vértice 83, de coordenadas N 8.153.672,51m e E 623.335,42m; 61°50'40" e de 11,52 m até o vértice 84, de coordenadas N 8.153.677,95m e E 623.345,57m; 62°09'31" e de 11,99 m até o vértice 85, de coordenadas N 8.153.683,54m e E 623.356,17m; 61°48'32" e de 12,18 m até o vértice 86, de coordenadas N 8.153.689,30m e E 623.366,91m; 62°15'43" e de 12,00 m até o vértice 87, de coordenadas N 8.153.694,88m e E 623.377,53m; 62°12'38" e de 12,01 m até o vértice 88, de coordenadas N 8.153.700,48m e E 623.388,16m; 62°38'58" e de 11,74 m até o vértice 89, de coordenadas N 8.153.705,88m e E 623.398,59m; 62°32'55" e de 11,97 m até o vértice 90, de coordenadas N 8.153.711,40m e E 623.409,21m; 61°48'16" e de 12,11 m até o vértice 91, de coordenadas N 8.153.717,12m e E 623.419,88m; 61°08'32" e de 12,03 m até o vértice 92, de coordenadas N 8.153.722,92m e E 623.430,42m; 62°14'32" e de 12,13 m até o vértice 93, de coordenadas N 8.153.728,57m e E 623.441,15m; 62°14'43" e de 12,14 m até o vértice 01, de coordenadas N 8.153.734,23m e E 623.451,90m; 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 declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, o imóvel descrito no inciso do presente artigo, que será utilizado na implantação de um campo de futebol no Município de Montes Claros, obra integrante do Programa de Investimento no Cidadão – PIC, ficando declarada a urgência deste Decreto:

I – imóvel de propriedade presumida de Sagarana Montes Claros Empreendimentos Ltda., situado neste Município:

a) área de terreno, com 14.552,02 m² (quatorze mil, quinhentos e

cinquenta e dois metros e dois centímetros quadrados) com as seguintes coordenadas: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 094, de coordenadas N 8.153.512,80m e E 623.025,99m; deste segue com os seguintes azimutes de distâncias: 135°44'01" e de 114,02 m até o vértice 095, de coordenadas N 8.153.431,15m e E 623.105,58m; em arco de 9,56m e raio de 8,00m, até o vértice 096 de coordenada N 8.153.421,67m e E 623.106,84m; 209°07'14" e de 44,40 m até o vértice 097, de coordenadas N 8.153.382,89m e E 623.085,24m; em arco de 28,35m e raio de 18,12m, até o vértice 098 de coordenada N 8.153.379,17m e E 623.057,13m; 315°37'08" e de 10,04 m até o vértice 099, de coordenadas N 8.153.386,34m e E 623.050,11m; 315°44'01" e de 107,39 m até o vértice 100, de coordenadas N 8.153.463,24m e E 622.975,15m; 225°44'01" e de 12,00 m até o vértice 101, de coordenadas N 8.153.454,86m e E 622.966,56m; 135°44'59" e de 182,22 m até o vértice 102, de coordenadas N 8.153.324,34m e E 623.093,71m; 241°14'38" e de 9,66 m até o vértice 103, de coordenadas N 8.153.319,69m e E 623.085,25m; 339°57'39" e de 3,00 m até o vértice 104, de coordenadas N 8.153.322,51m e E 623.084,22m; 322°52'59" e de 3,71 m até o vértice 105, de coordenadas N 8.153.327,65m e E 623.081,98m; 356°50'57" e de 2,18 m até o vértice 106, de coordenadas N 8.153.330,98m e E 623.079,84m; 327°46'36" e de 1,95 m até o vértice 107, de coordenadas N 8.153.332,63m e E 623.078,80m; 347°14'52" e de 1,95 m até o vértice 108, de coordenadas N 8.153.334,53m e E 623.078,37m; 337°14'37" e de 3,23 m até o vértice 109, de coordenadas N 8.153.337,51m e E 623.077,12m; 322°20'17" e de 4,48 m até o vértice 110, de coordenadas N 8.153.342,31m e E 623.074,38m; 320°14'22" e de 1,63 m até o vértice 111, de coordenadas N 8.153.341,06m e E 623.074,38m; 320°14'22" e de 1,63 m até o vértice 112, de coordenadas N 8.153.342,31m e E 623.073,34m; 317°29'22" e de 1,95 m até o vértice 113, de coordenadas N 8.153.343,75m e E 623.072,02m; 315°26'07" e de 2,79 m até o vértice 114, de coordenadas N 8.153.345,74m e E 623.070,06m; 325°14'39" e de 2,98 m até o vértice 115, de coordenadas N 8.153.348,19m e E 623.068,36m; 314°23'34" e de 2,00 m até o vértice 116, de coordenadas N 8.153.349,59m e E 623.066,93m; 307°27'24" e de 3,12 m até o vértice 117, de coordenadas N 8.153.351,49m e E 623.064,45m; 306°24'39" e de 2,75 m até o vértice 118, de coordenadas N 8.153.353,12m e E 623.062,24m; 288°49'10" e de 2,36 m até o vértice 119, de coordenadas N 8.153.353,88m e E 623.060,01m; 318°43'17" e de 3,49 m até o vértice 120, de coordenadas N 8.153.356,50m e E 623.057,71m; 311°28'01" e de 11,13 m até o vértice 121, de coordenadas N 8.153.363,87m e E 623.049,37m; 282°46'16" e de 2,31 m até o vértice 122, de coordenadas N 8.153.364,38m e E 623.047,12m; 286°55'39" e de 2,88 m até o vértice 123, de coordenadas N 8.153.365,22m e E 623.044,36m; 289°45'34" e de 4,38 m até o vértice 124, de coordenadas N 8.153.366,70m e E 623.040,24m; 277°16'42" e de 3,71 m até o vértice 125, de coordenadas N 8.153.367,17m e E 623.036,56m; 297°39'10" e de 3,53 m até o vértice 126, de coordenadas N 8.153.368,81m e E 623.033,43m; 289°08'18" e de 2,32 m até o vértice 127, de coordenadas N 8.153.369,57m e E 623.031,24m; 280°40'01" e de 2,97 m até o vértice 128, de coordenadas N 8.153.370,12m e E 623.028,32m; 281°54'55" e de 2,23 m até o vértice 129, de coordenadas N 8.153.370,58m e E 623.026,14m; 282°36'10" e de 2,52 m até o vértice 130, de coordenadas N 8.153.371,13m e E 623.023,68m; 286°05'13" e de 2,78 m até o vértice 131, de coordenadas N 8.153.371,90m e E 623.021,01m; 291°45'55" e de 2,94 m até o vértice 132, de coordenadas N 8.153.372,99m e E 623.018,28m; 295°04'34" e de 2,93 m até o vértice 133, de coordenadas N 8.153.374,23m e E 623.015,63m; 289°12'33" e de 2,34 m até o vértice 134, de coordenadas N 8.153.375,00m e E 623.013,42m; 283°46'54" e de 2,73 m até o vértice 135, de coordenadas N 8.153.375,65m e E 623.010,77m; 273°06'39" e de 1,84 m até o vértice 136, de coordenadas N 8.153.375,75m e E 623.008,93m; 274°19'49" e de 8,34 m até o vértice 137, de coordenadas N 8.153.376,38m e E 623.000,61m; 271°09'35" e de 4,94 m até o vértice 138, de coordenadas N 8.153.376,48m e E 622.995,67m; 260°34'34" e de 2,44 m até o vértice 139, de coordenadas N 8.153.376,08m e E 622.993,26m; 259°47'27" e de 2,14 m até o vértice 140, de coordenadas N 8.153.375,70m e E 622.991,15m; 256°27'18" e de 2,26 m até o vértice 141, de coordenadas N 8.153.375,17m e E 622.988,95m; 199°56'56" e de 1,44 m até o vértice 142, de coordenadas N 8.153.373,82m e E 622.988,46m; 252°41'58" e de 2,56 m até o vértice 143, de coordenadas N 8.153.373,06m e E 622.986,02m; 294°59'03"

e de 2,11 m até o vértice 144, de coordenadas N 8.153.373,95m e E 622.984,11m, 280°58'38" e de 2,36 m até o vértice 145, de coordenadas N 8.153.374,40m e E 622.981,79m, 321°10'13" e de 3,16 m até o vértice 146, de coordenadas N 8.153.376,86m e E 622.979,81m, 3°21'59" e de 1,87 m até o vértice 147, de coordenadas N 8.153.378,73m e E 622.979,92m, 329°52'41" e de 2,45 m até o vértice 148, de coordenadas N 8.153.380,85m e E 622.978,69m, 327°59'41" e de 1,98 m até o vértice 149, de coordenadas N 8.153.382,53m e E 622.977,64m, 321°59'43" e de 2,32 m até o vértice 150, de coordenadas N 8.153.384,36m e E 622.976,21m, 318°03'51" e de 3,31 m até o vértice 151, de coordenadas N 8.153.386,82m e E 622.974,00m, 317°17'26" e de 2,83 m até o vértice 152, de coordenadas N 8.153.388,90m e E 622.972,08m, 308°00'59" e de 3,20 m até o vértice 153, de coordenadas N 8.153.390,87m e E 622.969,56m, 344°19'35" e de 4,92 m até o vértice 154, de coordenadas N 8.153.395,61m e E 622.968,23m, 14°14'44" e de 1,99 m até o vértice 155, de coordenadas N 8.153.397,54m e E 622.968,72m, 355°22'56" e de 2,61 m até o vértice 156, de coordenadas N 8.153.400,14m e E 622.968,51m, 328°17'06" e de 1,05 m até o vértice 157, de coordenadas N 8.153.401,03m e E 622.967,96m, 351°31'06" e de 2,31 m até o vértice 158, de coordenadas N 8.153.403,31m e E 622.967,62m, 342°08'07" e de 1,27 m até o vértice 159, de coordenadas N 8.153.404,52m e E 622.967,23m, 343°00'33" e de 6,02 m até o vértice 160, de coordenadas N 8.153.410,28m e E 622.965,47m, 344°20'43" e de 3,52 m até o vértice 161, de coordenadas N 8.153.413,67m e E 622.964,52m, 339°26'38" e de 2,99 m até o vértice 162, de coordenadas N 8.153.416,47m e E 622.963,47m, 354°57'50" e de 2,62 m até o vértice 163, de coordenadas N 8.153.419,08m e E 622.963,24m, 341°33'54" e de 1,55 m até o vértice 164, de coordenadas N 8.153.420,55m e E 622.962,75m, 328°02'52" e de 2,29 m até o vértice 165, de coordenadas N 8.153.422,49m e E 622.961,54m, 311°11'09" e de 1,38 m até o vértice 166, de coordenadas N 8.153.423,40m e E 622.960,50m, 305°27'48" e de 0,90 m até o vértice 167, de coordenadas N 8.153.423,92m e E 622.959,77m, 333°01'38" e de 1,26 m até o vértice 168, de coordenadas N 8.153.425,04m e E 622.959,20m, 315°30'42" e de 1,58 m até o vértice 169, de coordenadas N 8.153.426,17m e E 622.958,09m, 329°48'30" e de 1,27 m até o vértice 170, de coordenadas N 8.153.427,27m e E 622.957,45m, 325°39'14" e de 1,45 m até o vértice 171, de coordenadas N 8.153.428,47m e E 622.956,63m, 13°37'37" e de 1,36 m até o vértice 172, de coordenadas N 8.153.429,79m e E 622.956,95m, 359°25'37" e de 2,00 m até o vértice 173, de coordenadas N 8.153.431,79m e E 622.956,93m, 15°28'57" e de 2,21 m até o vértice 174, de coordenadas N 8.153.433,92m e E 622.957,52m, 4°06'14" e de 2,24 m até o vértice 175, de coordenadas N 8.153.436,15m e E 622.957,68m, 16°44'10" e de 1,49 m até o vértice 176, de coordenadas N 8.153.437,58m e E 622.958,11m, 15°46'27" e de 1,84 m até o vértice 177, de coordenadas N 8.153.439,35m e E 622.958,61m, 359°27'52" e de 1,07 m até o vértice 178, de coordenadas N 8.153.440,42m e E 622.958,60m, 335°30'29" e de 1,98 m até o vértice 179, de coordenadas N 8.153.442,22m e E 622.957,78m, 0°26'09" e de 2,63 m até o vértice 180, de coordenadas N 8.153.444,85m e E 622.957,80m, 353°15'50" e de 2,56 m até o vértice 181, de coordenadas N 8.153.447,39m e E 622.957,50m, 356°00'15" e de 2,73 m até o vértice 182, de coordenadas N 8.153.450,11m e E 622.957,31m, 329°46'58" e de 1,05 m até o vértice 183, de coordenadas N 8.153.451,02m e E 622.956,78m, 29°42'25" e de 1,88 m até o vértice 184, de coordenadas N 8.153.452,65m e E 622.957,71m, 357°38'19" e de 1,94 m até o vértice 185, de coordenadas N 8.153.454,59m e E 622.957,63m, 358°27'44" e de 1,49 m até o vértice 186, de coordenadas N 8.153.456,08m e E 622.957,59m, 346°23'13" e de 8,54 m até o vértice 187, de coordenadas N 8.153.464,38m e E 622.955,58m, 340°06'10" e de 11,40 m até o vértice 188, de coordenadas N 8.153.475,10m e E 622.951,70m, 336°32'22" e de 6,61 m até o vértice 189, de coordenadas N 8.153.481,16m e E 622.949,07m, 350°32'16" e de 1,03 m até o vértice 190, de coordenadas N 8.153.482,18m e E 622.948,90m, 344°15'46" e de 6,05 m até o vértice 191, de coordenadas N 8.153.488,00m e E 622.947,26m, 339°15'20" e de 1,43 m até o vértice 192, de coordenadas N 8.153.489,34m e E 622.946,75m, 62°08'58" e de 20,59 m até o vértice 193, de coordenadas N 8.153.498,96m e E 622.964,96m, 151°30'05" e de 6,67 m até o vértice 194, de coordenadas N 8.153.493,10m e E 622.968,14m, 67°40'47" e de 27,10 m até o vértice 195, de coordenadas N 8.153.503,39m e E 622.993,21m, 72°32'17" e de 15,59 m até o vértice 196, de

coordenadas **N 8.153.508,06m** e **E 623.008,08m**; **75°11'56"** e de **18,53 m** até o vértice **094**, de coordenadas **N 8.153.512,80m** e **E 623.025,99m**; 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. 3º – Fica a Procuradoria-Geral do Município autorizada a proceder, por via amigável ou judicial, todos os atos necessários à efetivação do presente Decreto.

Art. 4º – Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Montes Claros, 28 de maio de 2024

Humberto Guimarães Souto
Prefeito de Montes Claros

Otávio Batista Rocha Machado
Procurador-Geral