



# LEI MUNICIPAL N.º 5.528/2023

## De 13 de Junho de 2023.

*Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola/MG e o Senhor Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.*

A Câmara Municipal de Carangola, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal de Carangola/MG, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar permuta de uma Área Institucional do município, situada à Rua Divan Sangy Ferreira, no Loteamento Village Green, Quadra F – Bairro Triângulo, em Carangola/MG, com um terreno particular, pertencente ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, localizado à Rua Antônio José Guimarães, Distrito de Ponte Alta, com a finalidade de proporcionar melhorias com a oferta de serviços públicos a população local.

**Art. 2º.** A permuta, objeto desta lei consiste em transferir terreno de propriedade do município de Carangola (Área Institucional) ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, consistente a uma área de 322,77 m<sup>2</sup> e a receber, em contrapartida, uma área de 688,80 m<sup>2</sup>, de forma a possibilitar a administração Pública Municipal em ofertar serviços de interesse público aos munícipes da localidade do Distrito de Ponte.

**Art. 3º.** Para atender as despesas decorrentes desta Lei, incluindo topografia, registro e emolumentos cartorários necessários à regularização do imóvel, serão utilizadas dotações constantes no orçamento municipal.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando as disposições contrárias.

Carangola, 13 de junho de 2023.

  
**SILAS VIEIRA**  
Prefeito Municipal



## *Secretaria Legislativa*

### **PROJETO DE LEI APROVADO**

**AUTORIZA A REALIZAÇÃO DE PERMUTA DE TERRENO ENTRE O MUNICÍPIO DE CARANGOLA/MG E O SENHOR CRISTIANO VICENTE TEIXEIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Carangola, Estado de Minas Gerais, aprovou:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar permuta de uma Área Institucional do município, situada à Rua Divan Sangy Ferreira, no Loteamento Village Green, Quadra F – Bairro Triângulo, em Carangola/MG, com um terreno particular, pertencente ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, localizado à Rua Antônio José Guimarães, Distrito de Ponte Alta, com a finalidade de proporcionar melhorias com a oferta de serviços públicos a população local.

**Art. 2º.** A permuta, objeto desta lei consiste em transferir terreno de propriedade do município de Carangola (Área Institucional) ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, consistente a uma área de 322,77 m<sup>2</sup> e a receber, em contrapartida, uma área de 688,80 m<sup>2</sup>, de forma a possibilitar a administração Pública Municipal em ofertar serviços de interesse público aos munícipes da localidade do Distrito de Ponte.

**Art. 3º.** Para atender as despesas decorrentes desta Lei, incluindo topografia, registro e emolumentos cartorários necessários à regularização do imóvel, serão utilizadas dotações constantes no orçamento municipal.

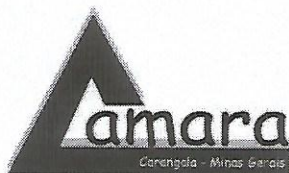
**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando as disposições contrárias.

Carangola, Casa Barão de São Francisco, em 06 de junho de 2023.



**RIVAN VIANA FERREIRA**

Presidente da Câmara Municipal de Carangola  
Biênio 2023/2024



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARANGOLA

CNPJ/MF 20.296.760/0001-03  
[www.camaracarangola.mg.gov.br](http://www.camaracarangola.mg.gov.br)



### PARECER Nº 047/2023

(X) Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

( ) Comissão de Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Fiscalização Financeira

( ) Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Meio Ambiente

( ) Comissão de Educação, Saúde, Esporte, Turismo, Assistência Social, Direitos Humanos e Defesa do Consumidor

em reunião realizada no dia     /     /     para parecer:

### PROJETO DE LEI Nº 045/2023

**Autoria:** Poder Executivo

**Título:** Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola e o Sr. Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.

**Conclusão do Relator:**

Apresentou a Comissão Parecer **FAVORÁVEL** ao mesmo.

#### Comissão Legislação, Justiça e Redação Final

*Carlos Augusto Ribeiro Benedito*

Vereador Carlos Augusto Ribeiro Benedito - Presidente

*Joel Maia de Abreu*

Vereador Joel Maia de Abreu - Secretário

*Luiz Carlos Miranda*

Vereador Luiz Carlos Miranda - Relator

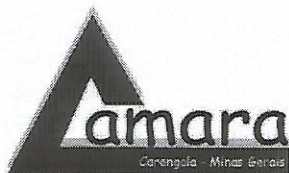
1ª DISCUSSÃO E 1ª VOTAÇÃO  
APROVADO POR 10 VOTOS  
E 02 ABSTENÇÃO  
EM 06/06/23  
*Rivan Viana Ferreira*

Rivan Viana Ferreira  
Presidente

APROVADO POR 10 VOTOS  
E 02 ABSTENÇÃO  
EM 06/06/23  
*Rivan Viana Ferreira*

Rivan Viana Ferreira  
Presidente

Câmara Municipal de Carangola, 06 / 06 / 2023



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARANGOLA

CNPJ/MF 20.296.760/0001-03  
[www.camaracarangola.mg.gov.br](http://www.camaracarangola.mg.gov.br)



### PARECER Nº 047/ 2023

- ( ) Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final  
( x ) **Comissão de Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Fiscalização Financeira**  
( ) Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Meio Ambiente  
( ) Comissão de Educação, Saúde, Esporte, Turismo, Assistência Social, Direitos Humanos e Defesa do Consumidor

em reunião realizada no dia     /     /     para parecer:

### PROJETO DE LEI Nº 045/2023

**Autoria:** Poder Executivo

**Título:** Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola e o Sr. Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.

**Conclusão do Relator:**

---

---

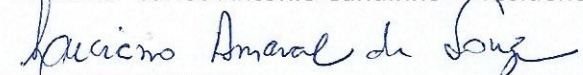
---

Apresentou a Comissão Parecer **FAVORÁVEL** ao mesmo.

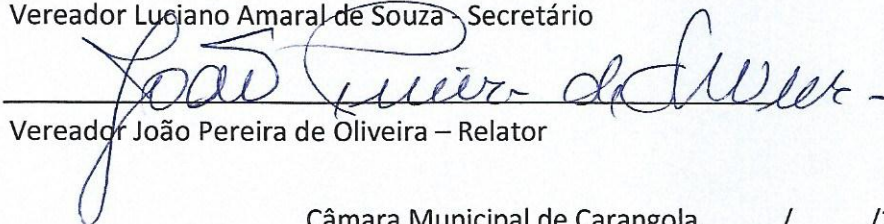
**Comissão de Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Fiscalização Financeira**



Vereador Carlos Antônio Candinho - Presidente



Vereador Luciano Amaral de Souza - Secretário



Vereador João Pereira de Oliveira – Relator

**1ª DISCUSSÃO E 1ª VOTAÇÃO**

APROVADO POR 10 VOTOS

E 01 ABSTENÇÃO

EM 06/06/23



Rivan Viana Ferreira

Presidente

APROVADO POR 10 VOTOS

E 01 ABSTENÇÃO

Em 06/06/23



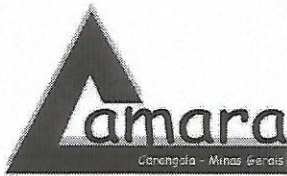
Rivan Viana Ferreira

Presidente

Rua Marechal Floriano Peixoto n.º 78, Centro, Carangola/MG, CEP 36800-000.

Telefone: (32) 3741-1970 – Fax: (32) 3741-3970

E-mail: [camara@camaracarangola.mg.gov.br](mailto:camara@camaracarangola.mg.gov.br)



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARANGOLA

CNPJ/MF 20.296.760/0001-03  
[www.camaracarangola.mg.gov.br](http://www.camaracarangola.mg.gov.br)



### PARECER Nº 047/ 2023

- ( ) Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final  
( ) Comissão de Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Fiscalização Financeira  
( x ) Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Meio Ambiente  
( ) Comissão de Educação, Saúde, Esporte, Turismo, Assistência Social, Direitos Humanos e Defesa do Consumidor

em reunião realizada no dia     /     /     para parecer:

### PROJETO DE LEI Nº 045/2023

**Autoria:** Poder Executivo

**Título:** Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola e o Sr. Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.

**Conclusão do Relator:**

---

---

---

Apresentou a Comissão Parecer **FAVORÁVEL** ao mesmo.

#### Comissão de Obras, Serviços Públicos, Agroindústria, Comércio e Meio Ambiente

Vereador Lucas Silva de Almeida - Presidente

Vereador Wladmyr da Costa Gusmão - Secretário

Vereador Renildo Valente Fialho – Relator

1ª DISCUSSÃO E 1ª VOTAÇÃO

APROVADO POR 10 VOTOS

E 02 ABSTENÇÃO

EM 06/06/23

*Rivan Viana Ferreira*

Rivan Viana Ferreira

Presidente

APROVADO POR 10 VOTOS

E 02 ABSTENÇÃO

EM 06/06/23

*Rivan Viana Ferreira*

Rivan Viana Ferreira

Presidente

Câmara Municipal de Carangola,

/

/2023 Em 06/06/23

Rua Marechal Floriano Peixoto n.º 78, Centro, Carangola/MG, CEP 36800-000.

Telefone: (32) 3741-1970 – Fax: (32) 3741-3970

E-mail: [camara@camaracarangola.mg.gov.br](mailto:camara@camaracarangola.mg.gov.br)



Carangola/MG, 31 de maio de 2023.

**Ofício n.º** 083/2023/PGM/GP  
**Serviço:** Gabinete do Prefeito  
**Assunto:** Encaminha Projeto de Lei

**Senhor Presidente,**

Com meu cordial cumprimento, dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo inc. I do art. 71 da Lei Orgânica do Município de Carangola, o anexo Projeto de Lei, que *“Autoriza o Poder Executivo Municipal a realizar permuta de terreno entre o Município de Carangola e o Senhor Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências”*, a fim de ser submetido à apreciação desse r. Parlamento Municipal.

A justificativa que acompanha o projeto demonstra as razões e a finalidade da presente proposta.

Certo da apreciação por esta Casa Legislativa, externo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**SILAS VIEIRA**  
Prefeito Municipal

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| CÂMARA MUNICIPAL DE CARANGOLA |            |
| PROTOCOLO:                    | 308/2023   |
| Entrada nº.                   |            |
| Em                            | 05/06/2023 |
| Horário                       | 10:30      |
| Otras                         |            |

Ao Exmo. Senhor  
**RIVAN VIANA FERREIRA**  
Presidente da Câmara Municipal de Carangola/MG





## JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Exmo. Senhor Presidente,

Nobres Vereadores,

O presente projeto de Lei que segue para apreciação dessa Casa que *Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola/MG e o Senhor Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.*

De forma simples, a permuta almejada, através do presente projeto de lei, consiste em transferir um terreno de propriedade do Município de Carangola/MG ao senhor ao Cristiano Vicente Teixeira, consistente em uma área institucional de 322,77 m<sup>2</sup>, localizada à Rua Divan Sangy Ferreira, no Loteamento Village Green, Quadra F – Bairro Triângulo, em Carangola/MG e receber, em contrapartida, uma área de 688,80 m<sup>2</sup>, localizada à Rua Antônio José Guimarães, Distrito de Ponte Alta, de forma a possibilitar que Administração Pública Municipal estude a possibilidade de construção de uma creche para atender a localidade ou ofertar outros serviços de interesse público, a fim de beneficiar a população local.

Portanto, a pretensão da Administração Municipal, com a aprovação da permuta é de poder proporcionar aos moradores do Distrito de Ponte, melhorias de interesse público à comunidade, a fim de atender os anseios dos moradores de toda região.

Essas são, Senhor Presidente, as considerações que faço ao mesmo tempo em que submeto o projeto de lei à apreciação desta Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria, convertendo-se em Lei.

Razões pelas quais, submeto o presente projeto de lei à apreciação, buscando a aprovação em prol do interesse público.

Eis o teor da presente, para que surta seus reais efeitos.

Carangola/MG, 31 de maio de 2023.





# PROJETO DE LEI N.º 045 /2023

## DE 31 DE MAIO DE 2023.

*Autoriza a realização de permuta de terreno entre o Município de Carangola/MG e o Senhor Cristiano Vicente Teixeira e dá outras providências.*

O Prefeito Municipal de Carangola, Estado de Minas Gerais, *Silas Vieira*, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar permuta de uma Área Institucional do município, situada à Rua Divan Sangy Ferreira, no Loteamento Village Green, Quadra F – Bairro Triângulo, em Carangola/MG, com um terreno particular, pertencente ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, localizado à Rua Antônio José Guimarães, Distrito de Ponte Alta, com a finalidade de proporcionar melhorias com a oferta de serviços públicos a população local.

**Art. 2º.** A permuta, objeto desta lei consiste em transferir terreno de propriedade do município de Carangola (Área Institucional) ao Senhor Cristiano Vicente Teixeira, consistente a uma área de 322,77 m<sup>2</sup> e a receber, em contrapartida, uma área de 688,80 m<sup>2</sup>, de forma a possibilitar a administração Pública Municipal em ofertar serviços de interesse público aos munícipes da localidade do Distrito de Ponte.

**Art. 3º.** Para atender as despesas decorrentes desta Lei, incluindo topografia, registro e emolumentos cartorários necessários à regularização do imóvel, serão utilizadas dotações constantes no orçamento municipal.

**Art. 4º.** Esta lei entra em vigor nesta data, revogando as disposições contrárias.

1ª DISCUSSÃO E 1ª VOTAÇÃO  
Carangola/MG, 31 de maio de 2023.

APROVADO POR 10 VOTOS

E 01 ABSTENÇÃO

Em 06/06/23

Rivan Viana Ferreira

Presidente

Prça Coronel Maximiano, nº 88  
Carangola | MG - CEP: 36.800-000

APROVADO POR 10 VOTOS

E 01 ABSTENÇÃO

Em 06/06/23

SILAS VIEIRA  
Prefeito Municipal

Rivan Viana Ferreira

Presidente

Telefone: (32) 3741 - 9600  
07/01/1882 - CNPJ 19.279.827/0001-04



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE CARANGOLA  
DISTRITO PONTE ALTA DE MINAS  
MUNICÍPIO DE CARANGOLA



00.725.447/0001-28

CARTÓRIO DE PAZ E  
REGISTRO CIVIL

Pça Abílio Gurgel, nº 86  
PONTE ALTA DE MINAS  
CEP: 36.305-000

LUIZA INÊZ GUARÇONI BENINI  
TABELIÃ

CARANGOLA

MG

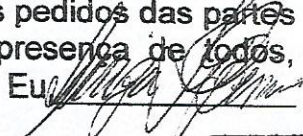
LIVRO nº.15(quinze)  
FLS: 43/44  
1º TRASLADO

## ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

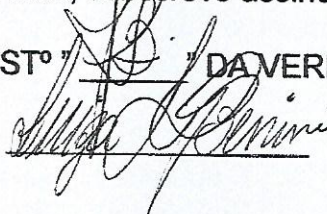
VALOR: R\$3.500,00

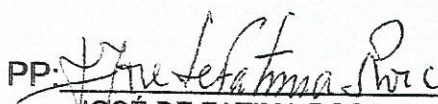
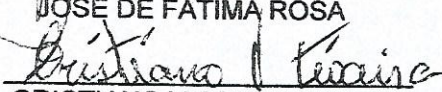
SAIBAM quanta esta pública escritura virem que no ano de dois mil e treze (2013) aos dezenove (19) dias do mês de abril, neste Distrito de Ponte Alta de Minas, Município e Comarca de Carangola do Estado de Minas Gerais, em Cartório, perante mim Tabeliã, Luiza Inêz Guarçoni Benini, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado como **OUTORGANTE VENDEDORA: MITRA DIOCESE DE CARATINGA**, pessoa jurídica, CNPJ 19.318.625/0001-24 com endereço na Praça Cesário Alvim nº 156 – Centro, Caratinga-MG. Representada neste ato por seu procurador: JOSÉ DE FÁTIMA ROSA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, religioso, RG-M-3.491.747(SSP)/MG. CPF nº.380.101.516-53, com endereço na Rua José Santana, nº.134, Bairro Centro, Paróquia Nossa Senhora Aparecida - Dom Carvate/MG. CEP 35.148-000. Procuração lavrada no dia 08(oito) de agosto de 2011. Cartório Medeiros, 3º Tabelionato de Notas de Caratinga/MG com sede na Praça Getúlio Vargas, nº. 58 – centro - CEP: 35.300.034. Livro nº.191. Fls.113/113 e que ficará arquivada neste Cartório. Representando neste ato DOM EMANUEL MESSIAS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, religioso, RG-MG-7281.980(PC/MG), CPF 244.180.136-87 com endereço na Praça Cesário Alvim nº156 – Centro, Caratinga-MG, na qualidade de Bispo Diocesano, e do outro lado como **OUTORGADO COMPRADOR: CRISTIANO VICENTE TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador rural, portador do CPF nº.044.898.416-47 e da cédula de identidade nº.MG-11714218/MG/SSP, residente e domiciliado no distrito de Ponte Alta de Minas, município de Carangola/MG.Rua., todos conhecidos de mim Tabeliã, do que dou fé. E, perante esta pela outorgante vendedora, representada neste ato pelo Padre José de Fátima Rosa me foi dito que, a justo título é senhora e legítima possuidora dentre mais bens de LOTE TERRENO, situado na Rua Antônio José Guimarães, distrito de Ponte Alta de Minas, município de Carangola/MG. Medindo: 16,40m.(dezesseis metros e quarenta centímetros) de linha de frente, por 16,40m(dezesseis metros e quarenta centímetros) de fundos, lado direito e esquerdo 42,00m (quarenta e dois).Total: 688,80m2(seiscentos e oitenta e oito metros e oitenta centímetros de metros quadrados), dividindo e confrontando por seus diversos lados: frente Rua Antônio José Guimarães, esquerdo Antônio Mandu, direito Geralda Maria de Jesus fundos Carlos Magno de Paula. Que, possuindo o



imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo ao outorgado comprador: **CRISTIANO VICENTE TEIXEIRA**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$3.500,00(três mil e quinhentos reais) que confessa receber neste ato dele outorgado em moeda corrente deste País, que contou e achou exata, da qual da ao mesmos comprador plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já lhe transfere toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele o mesmo comprador, use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se a vendedora por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria, pondo os outorgados à paz e a salvo de dúvidas futuras do que dou fé. Pelo outorgado comprador: **CRISTIANO VICENTE TEIXEIRA** me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos. Guia de Informação INTER VIVOS, protocolo 124/2013 referente a presente escritura que foi avaliada pela Prefeitura municipal de Carangola/MG; no valor de R\$3.500,00. ITBI R\$91,00, recolhidos SICOOB335303 da mesma cidade. Foi-me apresentado às quitações Municipal assinatura, Carlos James Belúzio e Rejane Alves Silva. Diretora do Setor de Tributação. Certidão de Lei Trabalhista nº. 28644019/2013, expedida em. 15/04/2013, emitida com base no art.642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011. Certidões de Cível e Criminal Viviane Duarte Machado. Escrivã do Judicial desta Comarca. EMITIDO A DOI. Assim o disseram e dou fé. Os pedidos das partes lavraram esta escritura, a qual, feita e lhes sendo lida, na presença de todos, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Eu  Tabelião, que a digitei em sua mesma data, subscrevo assino.

EM TESTE DA VERDADE



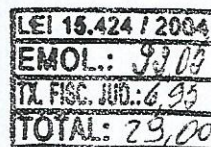
PP:   
JOSÉ DE FATIMA ROSA  
  
CRISTIANO VICENTE TEIXEIRA

LEI:15.424/2004

ARQUIVAMENTOS

EMOLUMENTOS:  
TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA:  
VALOR FINAL AO USUÁRIO:

R\$151,39  
R\$ 58,33  
R\$209,72



**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CEP 36.800-000 COMARCA DE CARANGOLA MG

TELEFONE (0XX32) 3741 3707

PROTOCOLO 1.A Nº 24.170 FLS 76 REG

SOB O Nº 01 (um) DA MATRICULA Nº 8.077

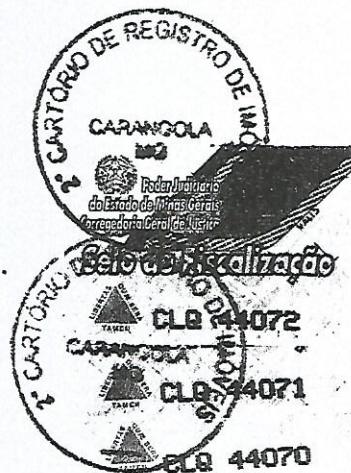
ÀS FLS 9.112 DO LIVRO 02 DE REG  Geral

CARANGOLA 21 DE Maio DE 2013.

João Carlos Camargo de Oliveira

**OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS**

Oficial: João Carlos Camargo de Oliveira  
Substituta: Luana Camargo de Oliveira Saigo  
Carangola - Minas Gerais



91, bairro Coroad, nesta cidade, FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pelo Cartório do 3º Ofício de Notas local, em 06/09/2012. VALOR: R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). IMÓVEL: Compra de: A cota/parte de 17,88% (dezesete virgula oitenta e oito por cento) de uma área urbana, correspondente ao imóvel "Granja Vista Alegre", nesta cidade, com 38.465,00m2 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados), ou 03,84,65ha de terras, dividindo e confrontando, em sua integralidade, com propriedades de Jonas Augusto da Silva Thomé, Elza Thomé de Andrade, Rua Abílio Coimbra, Leilah Thomé Vidigal de Vasconcelos, Luiz Felipe da Cruz Thomé e quem mais de direito. Carangola, 13 de setembro de 2012. Eu, João Carlos Camargo de Oliveira, Oficial, escrevi e assino: *João Carlos Camargo de Oliveira*

R.04 - LOTEAMENTO - Mat. 7.718 - Data: 18/02/2013 - Nº ant.: R.01, 02 e 03 - ADOQUIRENTES: JOSE FRANCISCO SOZINHO, brasileiro, comerciante, CI nº M-11.765-SSP/MG e CPF nº 338.933.227-87, casado pelo regime da comunhão de bens com LELIA LOPES SOZINHO, brasileira, professora, CI nº M-1.227.393-SSP/MG, CPF 454.315.236-00, residentes nesta cidade e JOÃO EDVALDO DE SOUSA, brasileiro, solteiro, comerciante, CI nº M-4.533.661-SSP/MG, CPF nº 424.757.326-87, residente na Rua Dr. Luiz Pessoa, nº 91, bairro Coroad, nesta cidade e PROCEDÊNCIA: Processo de Loteamento nº 35, registrado sob o nº 04 da matrícula 7.718, fls. 8.753 do livro 02 RG, nesta data, arquivado nesta Serventia. IMÓVEL: Nos termos do Processo de Loteamento, datado de 03 de dezembro de 2012, o terreno constante do R.01 e 03 da matrícula 7.718, fls. 8.753 do Livro 02 RG, ou seja, a área de terreno urbano medindo o total de 38.465,00m2 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados), no distrito e município desta cidade, de propriedade dos adquirentes, na proporção de 82,12% para José Francisco Sozinho e s/m Leila Lopes Sozinho e 17,88% para João Edvaldo de Sousa, foi LOTEADA de acordo com o Alvará de Licença, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Carangola, requerido nos termos do Decreto Lei nº 58 de 10/12/1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079 de 15/19/1938 e toda a documentação exigida e apresentada, devidamente arquivada, com a denominação de "LOTEAMENTO VILLAGE GREEN", com o total de 112 LOTES, assim sub-dividido: QUADRA A: com 30 lotes, medindo o total de 7.098,09m2. QUADRA B: com 30 lotes, medindo o total de 7.098,06m2. QUADRA C: com 06 lotes, medindo o total de 1.655,39m2. QUADRA D: com 13 lotes, medindo o total de 3.508,09m2. QUADRA E: com 06 lotes, medindo o total de 1.369,31m2. QUADRA F: com 13 lotes, medindo o total de 2.829,11m2. QUADRA G: com 03 lotes, medindo o total de 843,78m2. QUADRA H: com 10 lotes, medindo o total de 2.456,45m2. ÁREA DE SEVIDÃO: 751,45m2. RUAS: 5.827,32m2. ÁREA INSTITUCIONAL: 322,77m2. ÁREA DE APP: 4.705,18m2. Os lotes se encontram matriculados sob os nºs 7.891 a 8.001, Fls. 8.926 a 9.036 do Livro 02 RG, nesta data. Os lotes da Quadra G (03 lotes), Quadra H (10 lotes) e Quadra E (06 lotes), se encontram CAUCIONADOS à Prefeitura Municipal desta cidade, conforme termo de compromisso arquivado no processo. O referido é verdade e dou fé. Carangola, 18 de fevereiro de 2013. Eu, João Carlos Camargo de Oliveira, Oficial, escrevi e assino: *João Carlos Camargo de Oliveira*

Reg. 05 - Mat. 7.718 - Data: 01/09/2017 - Protocolo: 27.420 nesta data - TRANSMITENTE: JOSE FRANCISCO SOZINHO, comerciante, CI nº M-11.765, SSP/MG, CPF nº 338.933.227-87, e sua mulher LELIA LOPES SOZINHO, comerciante, CI nº M-1.227.393-SSP/MG, CPF nº 454.315.236-00, ambos brasileiros, casados desde 27/07/1974 sob o regime de comunhão de bens, conforme certidão de casamento expedida em 13/07/2017 pelo 1º Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Carangola- MG, matrícula 0511100155 1974 2 00003 136 0000568 30, residentes e domiciliados à Rua Cel. João Antônio Pereira, 22, centro - Carangola-MG, e JOÃO EDVALDO DE SOUSA, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF nº 424.757.326-87, CI. M-4.533.661 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Dr. Luiz Pessoa, 91, Coroad, Carangola-MG. ADOQUIRENTES: FABIO JARDES DE LIMA, brasileiro, aposentado, CPF nº 135.734.546-15 e CI. 2765457 SSP/RJ, casado sob o regime da comunhão de bens desde 28/05/1977 conforme certidão de casamento expedida em 13/07/2017 pelo 1º Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Carangola- MG, matrícula 0511100155 1977 2 00005 129 0000197 54, com GABRIELA LOPES DE LIMA, brasileira, do lar, CPF nº 090.186.677-65 e CI. 578740 SGP/ES, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora de Fátima, 06, Nova Almeida, Boa Vista I, Serra, ES. Os presentes devidamente identificados e qualificados por mim. VALOR: R\$ 43.200,00 (quarenta e três mil e duzentos reais). Pagamento à vista. Compra de: Um lote de terreno de número 05 da quadra E, situado na Rua A, no loteamento Village Green, Bairro: Triângulo, nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente; 10,00m (dez metros) de fundos; 24,00m (vinte e quatro metros) pelo lado direito e 24,00m (vinte e quatro metros) pelo lado esquerdo, num total de 240,00m2 (duzentos e quarenta metros quadrados), dividindo pela frente com a Rua A, pelos fundos com a Rua C, pelo lado direito com o lote 4 e pelo esquerdo com o lote 06, sendo a proporção de 82,12% para José Francisco Sozinho e s/m e 17,88% para João Edvaldo de Sousa. TAXAS JUDICIAIAS: Emolumentos: R\$ 764,42 - Taxa de Fiscalização: R\$ 306,74 - Recomeço: R\$ 45,87 - Total: R\$ 1.117,03. Carangola, 01/09/2017 *João Carlos Camargo de Oliveira*



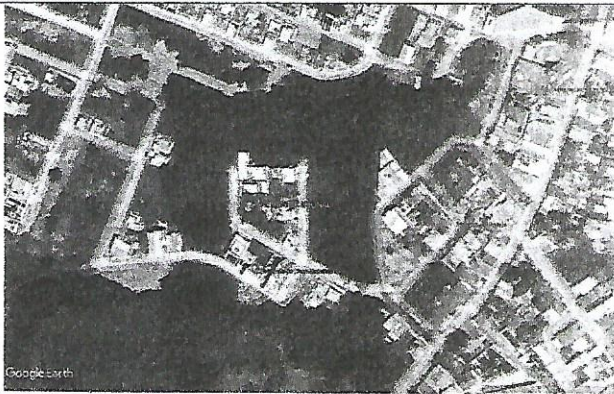
# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÁREA INSTITUCIONAL LOTEAMENTO VILLAGE GREEN

Carangola, 15 de Maio de 2023.

|                                                                                                                                                              |                                                 |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Endereço do imóvel:</u></b><br>Rua Divan Sangy Ferreira, Área Institucional,<br>Loteamento Village Green, Quadra F, Bairro<br>Triângulo Carangola, MG. |                                                 |  |
| <b><u>Cidade:</u></b><br>Carangola - MG                                                                                                                      |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Objetivo da Avaliação:</u></b><br>Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.                     |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Finalidade:</u></b><br>Compra/Venda                                                                                                                    |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Solicitante e/ ou Interessado:</u></b><br>Prefeitura Municipal de Carangola.                                                                           |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Proprietária:</u></b><br>Prefeitura Municipal de Carangola.                                                                                            |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Tipo de Imóvel:</u></b><br>Terreno sem edificação.                                                                                                     |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Metodologia:</u></b><br>Método Evolutivo.                                                                                                              | <b>Área do terreno (m²):</b><br>322,77 m²       |                                                                                    |
|                                                                                                                                                              | <b>Área construída (m²):</b><br>-               |                                                                                    |
|                                                                                                                                                              | <b>Especificação (fundamentação):</b><br>Grau I |                                                                                    |
| <b><u>Pressupostos e Ressalvas:</u></b><br>A área adotada na avaliação foi obtida através da medição georreferenciada do local e Matrícula 7.718             |                                                 |                                                                                    |
| <b><u>Valor Adotado:</u></b><br>R\$ 68.333,63 (Sessenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e três centavos).                             |                                                 |                                                                                    |

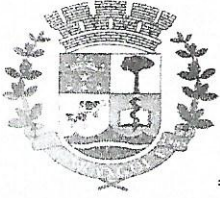


# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## ÍNDICE

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| 1. SOLICITANTE / INTERESSADO .....                        | 1 |
| 2. FINALIDADE .....                                       | 1 |
| 3. OBJETIVO .....                                         | 1 |
| 4. PROPRIETÁRIA .....                                     | 1 |
| 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....                              | 1 |
| 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....     | 1 |
| 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO .....  | 2 |
| 7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....                       | 2 |
| 7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....             | 2 |
| 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....                           | 2 |
| 9. METODOLOGIA EMPREGADA .....                            | 3 |
| 9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....  | 3 |
| 9.1.1. APROVEITAMENTO EFICIENTE .....                     | 4 |
| 9.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO .....               | 4 |
| 9.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO .....                       | 4 |
| 10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....                | 5 |
| 10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ..... | 5 |
| 10.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO .....              | 6 |
| 10.3. MÉTODO EVOLUTIVO .....                              | 7 |
| 11. TRATAMENTO DOS DADOS .....                            | 8 |
| 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO .....              | 8 |
| 13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS: .....                     | 9 |



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Em atendimento à solicitação da Prefeitura de Minas Gerais, delegou-se a Arquiteta e Urbanista Manuela Furtado Campos, CAU MG A287178-5 a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel a função de colaboradora na elaboração do referido laudo.

### **1. SOLICITANTE / INTERESSADO**

Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Carangola.

### **2. FINALIDADE**

Compra/Venda.

### **3. OBJETIVO**

Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

### **4. PROPRIETÁRIA**

Prefeitura Municipal de Carangola.

### **5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Terreno sem edificação

Endereço: Rua Divan Sangy Ferreira, Quadra F, Loteamento Village Green, Bairro Triângulo, Carangola - MG

Área do Terreno (m<sup>2</sup>): 322,77m<sup>2</sup>

Área Construída (m<sup>2</sup>): -

### **6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A área adotada na avaliação, objeto de nossa análise, foi obtida através da medição georreferenciada do local e da Matrícula do imóvel.



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

**CNPJ. 19.279.827/0001-04**

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

Data da vistoria: 03/05/2023.

### **7.1. Caracterização da Região**

Trata-se de um município brasileiro do estado de Minas Gerais que pertence à Zona da Mata Mineira no sudeste do país.

De acordo com a mais recente estimativa realizada pelo IBGE em 2020, sua população é de 33.011 habitantes.

Economia baseada em produtos agrícolas, na pecuária e cafeeira.

A região possui ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, (como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e telefone), média intensidade de tráfego de veículos e padrão de comércio (observado) pequeno do tipo comércio local e atratividade média.

### **7.2. Caracterização do Imóvel Avaliando**

Trata-se de imóvel com finalidade residencial, conforme vistoria "in loco".

O terreno possui formato regular e de acordo com certidão de imóvel apresenta área de 322,77m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote 13, pelo lado esquerdo com a Rua Divan Sangy Ferreira, pela frente com a Rua Divan Sangy Ferreira, e pelos fundos com os lotes 2 e 3 da Quadra F.

No entorno existe construções residenciais (vizinhança), armazéns e um Hospital.

## **8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Carangola tem limite com os seguintes municípios: Faria Lemos, Caiana, Espera Feliz, Divino, Fervedouro, São Francisco do Glória e Pedra Dourada.

Sua economia está baseada:

- ✓ Na Agropecuária tem como os principais produtos agrícolas desenvolvidos no município: o café em sua relevante importância para o comércio e a economia local.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

- ✓ A vocação turística do Município é enorme, devido a sua proximidade com o Pico da Bandeira (terceiro ponto mais alto do país), abrigado pelo Parque Nacional do Caparaó, que atrai pessoas do mundo todo pelas belezas naturais e pelo turismo cafeeiro. Além disso, a região conta com o Caminho da Luz, uma peregrinação de mais de 200km até o pico, sendo, Carangola, umas das cidades do Caminho.

## 9. METODOLOGIA EMPREGADA

Devido o bem avaliando apresentar características “sui generis” (características peculiares, que implicam na inexistência de dados de mercado em número suficiente para aplicação do método comparativo direto de dados de mercado), assim optou-se pela utilização do **método evolutivo**.

Conforme o item 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, a conceituação do método é a seguinte:

*“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”*

### 9.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Para a definição do valor do terreno será utilizado o método comparativo de dados de mercado. Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1/2001, a conceituação do método é a seguinte:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

#### 9.1.1. Aproveitamento eficiente



# **Prefeitura Municipal de Carangola**

**CNPJ. 19.279.827/0001-04**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2/2011:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

## **9.2. Método da quantificação do custo**

Para a definição do custo da benfeitoria será utilizado o método da quantificação do custo, conforme o item 8.3.1 da NBR 14.653-2/2011.

*“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”*

## **9.3. Fator de Comercialização**

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade.

## **10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

### **10.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação do terreno, foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

TABELA 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2/2011

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                      | GRAU                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 08 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso foi atingido o Grau II de fundamentação.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| GRAUS              | III                                                         | II                                                                  | I                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                   | 4                         |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I | Todos no mínimo no Grau I |



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| DESCRIÇÃO                                                                              | GRAU |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                        | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

## 10.2- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação da benfeitoria, foi utilizado o método da quantificação de custo, fundamentados por estudos conforme o item 8.3.1.1.3, da norma em questão.

TABELA 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-2/2011

| ITEM | DESCRIÇÃO                  | GRAUS                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                                                                                            |
|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                            | III                                                                                                                                       | II                                                                                                   | I                                                                                                          |
| 1    | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                                                                         | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes. |
| 2    | BDI                        | Calculado                                                                                                                                 | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                                  |
| 3    | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                                                  |

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no Grau I de fundamentação.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

TABELA 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| GRAUS                                     | III                                   | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 7                                     | 5                           | 3                          |
| Ítems obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

## 10.3- MÉTODO EVOLUTIVO

Para a avaliação do valor total imóvel, foi utilizado o método evolutivo, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.4 da norma em questão.

TABELA 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5 – ABNT NBR 14653-2/2011

| ITEM | DESCRIÇÃO                             | GRAUS                                                            |                                                                 |                                                                |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|      |                                       | III                                                              | II                                                              | I                                                              |
| 1    | Estimativa do valor do terreno        | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo |
| 2    | Estimativa dos custos de reedificação | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    |
| 3    | Fator de Comercialização              | Inserido em mercado semelhante                                   | Justificado                                                     | Arbitrado                                                      |

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no Grau I de fundamentação.

TABELA 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

| GRAUS                                     | III                                 | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 8                                   | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

## 11. TRATAMENTO DOS DADOS

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia do método comparativo de dados de mercado que exige:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade desse pelo método involutivo.
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época de avaliação.

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO

| Faixa de arbitramento para o Terreno                        |            |               |        |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------|
| Rua A, Quadra F, Loteamento Village Green, Bairro Triângulo |            |               |        |
|                                                             |            | Área          | 322,77 |
| Vr Mínimo:                                                  | R\$ 179,95 | R\$ 58.082,46 |        |
| Vr Médio:                                                   | R\$ 211,71 | R\$ 68.333,63 |        |
| Vr Máximo:                                                  | R\$ 243,47 | R\$ 78.584,81 |        |

Considerando a autonomia de arbítrio do Avaliador, adotamos para o terreno avaliando o Valor de Mercado de R\$ 68.333,63 (Sessenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e três centavos).

O presente Laudo de Avaliação atende os preceitos da NBR 14.653 parte 1 e 2 e o resultado final esta de acordo com o mercado de imóveis praticado na Cidade Carangola no mês de Maio de 2023.



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

CNPJ. 19.279.827/0001-04

---

## 13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 09 (nove) folhas impressas, sendo a última assinada, além de seus anexos.

Carangola, 15 de Maio de 2023

## COMISSAO DE AVALIAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANGOLA

**Presidente**

Creize Gomes Corrêa

**Membro**

Felipe Simoni de Moraes

**Membro**

Manuela Furtado Campos

CAU A287178/5

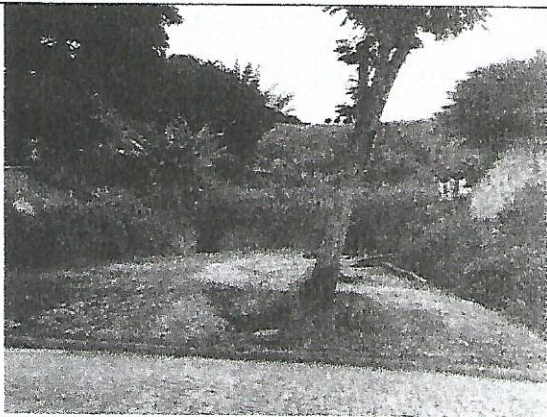


# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE URBANO PONTE ALTA

Carangola, 15 de Maio de 2023.

|                                                                                                                                                               |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Endereço do imóvel:</u></b><br><br>Rua Antônio José Guimarães, distrito de Ponte Alta, município de Carangola, MG.                                      |  |
| <b><u>Cidade:</u></b><br><br>Carangola - MG                                                                                                                   |                                                                                    |
| <b><u>Objetivo da Avaliação:</u></b><br>Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.                      |                                                                                    |
| <b><u>Finalidade:</u></b><br>Compra/Venda                                                                                                                     |                                                                                    |
| <b><u>Solicitante e/ou Interessado:</u></b><br>Prefeitura Municipal de Carangola.                                                                             |                                                                                    |
| <b><u>Proprietário:</u></b><br>Cristiano Vicente Teixeira                                                                                                     |                                                                                    |
| <b><u>Tipo de Imóvel:</u></b><br>Terreno sem edificação.                                                                                                      |                                                                                    |
| <b><u>Metodologia:</u></b><br>Método Evolutivo.                                                                                                               | <b>Área do terreno (m²):</b><br>688,80 m²                                          |
|                                                                                                                                                               | <b>Área construída (m²):</b><br>-                                                  |
|                                                                                                                                                               | <b>Especificação (fundamentação):</b><br>Grau I                                    |
| <b><u>Pressupostos e Ressalvas:</u></b><br><br>A área adotada na avaliação foi obtida através da medição do local e Matrícula LV nº 15, FLS 43/44 1º Traslado |                                                                                    |
| <b><u>Valor Adotado:</u></b><br><br>R\$ 101.356,92 (Cento e um mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos).                            |                                                                                    |



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## ÍNDICE

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| 1. SOLICITANTE / INTERESSADO .....                        | 1 |
| 2. FINALIDADE .....                                       | 1 |
| 3. OBJETIVO .....                                         | 1 |
| 4. PROPRIETÁRIA .....                                     | 1 |
| 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....                              | 1 |
| 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....     | 1 |
| 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO .....  | 2 |
| 7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....                       | 2 |
| 7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....             | 2 |
| 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....                           | 2 |
| 9. METODOLOGIA EMPREGADA .....                            | 3 |
| 9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....  | 3 |
| 9.1.1. APROVEITAMENTO EFICIENTE .....                     | 4 |
| 9.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO .....               | 4 |
| 9.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO .....                       | 4 |
| 10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....                | 5 |
| 10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ..... | 5 |
| 10.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO .....              | 6 |
| 10.3. MÉTODO EVOLUTIVO .....                              | 7 |
| 11. TRATAMENTO DOS DADOS .....                            | 8 |
| 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO .....              | 8 |
| 13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS: .....                     | 9 |



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à solicitação da Prefeitura de Minas Gerais, delegou-se a Arquiteta e Urbanista Manuela Furtado Campos, CAU MG A287178-5 a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel a função de colaboradora na elaboração do referido laudo.

### **1. SOLICITANTE / INTERESSADO**

Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Carangola.

### **2. FINALIDADE**

Compra/Venda.

### **3. OBJETIVO**

Determinar o justo valor venal do imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

### **4. PROPRIETÁRIO**

Cristiano Vicente Teixeira

### **5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Terreno sem edificação

Endereço: Rua Antônio José Guimarães, distrito de Ponte alta, Carangola - MG

Área do Terreno (m<sup>2</sup>): 688,80m<sup>2</sup>

Área Construída (m<sup>2</sup>): -

### **6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A área adotada na avaliação, objeto de nossa análise, foi obtida através da medição do local e da Matrícula do imóvel.



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

CNPJ. 19.279.827/0001-04

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

Data da vistoria: 19/04/2023.

### **7.1. Caracterização da Região**

Trata-se de um município brasileiro do estado de Minas Gerais que pertence à Zona da Mata Mineira no sudeste do país.

De acordo com a mais recente estimativa realizada pelo IBGE em 2020, sua população é de 33.011 habitantes.

Economia baseada em produtos agrícolas, na pecuária e cafeeira.

A região possui ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, (como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e telefone), média intensidade de tráfego de veículos e padrão de comércio (observado) pequeno do tipo comércio local e atratividade média.

### **7.2. Caracterização do Imóvel Avaliando**

Trata-se de imóvel com finalidade residencial, conforme vistoria "in loco".

O terreno possui formato regular e de acordo com certidão de imóvel apresenta área de 388,80m<sup>2</sup>, medindo: 16,40m (dezesesseis metros e quarenta centímetros) de linha de frente, por 16,40 (dezesesseis metros e quarenta centímetros) de fundos, lado direito e esquerdo 42,00 (quarenta e dois metros). dividindo e confrontando por seus diversos lados: frente Rua Antônio José Guimarães, esquerdo Antônio Mandu, direito Geralda Maria de Jesus, fundos Carlos Magno de Paula.

No entorno existe construções residenciais (vizinhança), armazéns e Escola.

## **8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Carangola tem limite com os seguintes municípios: Faria Lemos, Caiana, Espera Feliz, Divino, Fervedouro, São Francisco do Glória e Pedra Dourada.

Sua economia está baseada:



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

- ✓ Na Agropecuária tem como os principais produtos agrícolas desenvolvidos no município: o café em sua relevante importância para o comércio e a economia local.
- ✓ A vocação turística do Município é enorme, devido a sua proximidade com o Pico da Bandeira (terceiro ponto mais alto do país), abrigado pelo Parque Nacional do Caparaó, que atrai pessoas do mundo todo pelas belezas naturais e pelo turismo cafeeiro. Além disso, a região conta com o Caminho da Luz, uma peregrinação de mais de 200km até o pico, sendo, Carangola, umas das cidades do Caminho.

## 9. METODOLOGIA EMPREGADA

Devido o bem avaliando apresentar características “sui generis” (características peculiares, que implicam na inexistência de dados de mercado em número suficiente para aplicação do método comparativo direto de dados de mercado), assim optou-se pela utilização do **método evolutivo**.

Conforme o item 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, a conceituação do método é a seguinte:

*“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”*

### 9.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Para a definição do valor do terreno será utilizado o método comparativo de dados de mercado. Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1/2001, a conceituação do método é a seguinte:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



# **Prefeitura Municipal de Carangola**

**CNPJ. 19.279.827/0001-04**

## **9.1.1. Aproveitamento eficiente**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2/2011:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

## **9.2. Método da quantificação do custo**

Para a definição do custo da benfeitoria será utilizado o método da quantificação do custo, conforme o item 8.3.1 da NBR 14.653-2/2011.

*“Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”*

## **9.3. Fator de Comercialização**

Em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, o fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade.

## **10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

### **10.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação do terreno, foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

TABELA 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2/2011

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                      | GRAU                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 08 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso foi atingido o Grau II de fundamentação.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| GRAUS              | III                                                         | II                                                                  | I                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                   | 4                         |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I | Todos no mínimo no Grau I |



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO DE FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| DESCRIÇÃO                                                                              | GRAU |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                        | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

## 10.2- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

No desenvolvimento do presente trabalho, para a avaliação da benfeitoria, foi utilizado o método da quantificação de custo, fundamentados por estudos conforme o item 8.3.1.1.3, da norma em questão.

TABELA 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-2/2011

| ITEM | DESCRIÇÃO                  | GRAUS                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                                                                                            |
|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                            | III                                                                                                                                       | II                                                                                                   | I                                                                                                          |
| 1    | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                                                                         | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes. |
| 2    | BDI                        | Calculado                                                                                                                                 | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                                  |
| 3    | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                                                  |

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrrou-se no Grau I de fundamentação.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

TABELA 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS – Item 9.3.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

| GRAUS                                     | III                                   | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 7                                     | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

## 10.3- MÉTODO EVOLUTIVO

Para a avaliação do valor total imóvel, foi utilizado o método evolutivo, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.4 da norma em questão.

TABELA 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5 – ABNT NBR 14653-2/2011

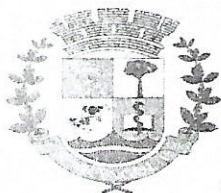
| ITEM | DESCRIÇÃO                             | GRAUS                                                            |                                                                 |                                                                |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|      |                                       | III                                                              | II                                                              | I                                                              |
| 1    | Estimativa do valor do terreno        | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo |
| 2    | Estimativa dos custos de reedificação | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    |
| 3    | Fator de Comercialização              | Inserido em mercado semelhante                                   | Justificado                                                     | Arbitrado                                                      |

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Laudo é a soma de todos os pontos obtidos.

Neste trabalho foram contabilizados 05 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados. Com isso deveria ter atingido o Grau II de fundamentação, porém como os itens obrigatórios do grau correspondente não foram satisfeitos, assim enquadrou-se no Grau I de fundamentação.

TABELA 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – Item 9.5.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.



# Prefeitura Municipal de Carangola

CNPJ. 19.279.827/0001-04

| GRAUS                                     | III                                 | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 8                                   | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

## 11. TRATAMENTO DOS DADOS

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia do método comparativo de dados de mercado que exige:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade desse pelo método involutivo.
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época de avaliação.

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO

| Faixa de arbitramento para o Terreno                   |            |                |          |
|--------------------------------------------------------|------------|----------------|----------|
| Rua Antônio José Guimarães, Ponte Alta, Carangola - MG |            |                |          |
|                                                        |            | Área           | 688,80m² |
| Vr Mínimo:                                             | R\$ 125,08 | R\$ 86.155,10  |          |
| Vr Médio:                                              | R\$ 147,15 | R\$ 101.356,92 |          |
| Vr Máximo:                                             | R\$ 169,22 | R\$ 116.558,73 |          |

Considerando a autonomia de arbítrio do Avaliador, adotamos para o terreno avaliando o Valor de Mercado de **R\$ 101.356,92 (Cento e um mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos)**.

O presente Laudo de Avaliação atende os preceitos da NBR 14.653 parte 1 e 2 e o resultado final esta de acordo com o mercado de imóveis praticado na Cidade Carangola no mês de Maio de 2023.



# *Prefeitura Municipal de Carangola*

CNPJ. 19.279.827/0001-04

---

## 13. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 09 (nove) folhas impressas, sendo a última assinada, além de seus anexos.

Carangola, 15 de Maio de 2023

## COMISSAO DE AVALIAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CARANGOLA

**Presidente**

Creize Gomes Corrêa

**Membro**

Felipe Simoni de Moraes

**Membro**

Manuela Furtado Campos

CAU A287178/5