



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
MINAS GERAIS

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

LAUDO TÉCNICO

Avaliação de Terrenos Urbanos

Exmo. Senhor
Norival Francisco de Lima
DD. Prefeito Municipal de Itaú de Minas

A Comissão de Avaliação de Bens imóveis nomeada pela Portaria nº 5956, de quatro de novembro de 2021, composta pelos servidores, Ralf Rafael Valvassora Moraes, Fábio de Castro Alves e Flávia Rangel de Oliveira Pereira reuniu-se para proceder à avaliação dos imóveis de propriedade do Sr. Guilherme Queiroz de Souza, inscrito no C.P.F. sob o n.º 142.475.296-50, e de imóvel do município, com a finalidade de permuta para a manutenção das redes de água e esgoto que cortam o imóvel.

1- Tratamentos de dados preliminares:

A finalidade deste laudo é a avaliação de um terreno urbano que deve ser preservado e destinado para a manutenção das redes de drenagem pluvial e da rede coletora de esgoto.

2- Descrição e localização do imóvel de propriedade do Sr. Guilherme Queiroz de Souza:

Um terreno urbano, situado em ITAÚ DE MINAS-MG, desta Comarca, em local denominado Córrego do Ferro, caracterizado por LOTE-D, desmembrado da área remanescente do Loteamento Serraria, situado no prolongamento da RUA JOÃO KIRCHNER, em seu lado par, distante 241,50 metros da Rua do Corredor do loteamento Serraria, medindo 07,00m (sete metros) de frente para a referida via pública, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, possui 32,00 m (trinta e dois metros), confrontando com a Avenida Bela Vista (antiga Área I), pelo lado esquerdo possui 32,00 (trinta e dois metros), confrontando com o Lote-C e pelos fundos possui 07,00m (sete metros) confrontando com a Rua Moisés Alves Amorim (antigo córrego sem denominação com José Carlos de Pádua), encerrando a área total de 224,00m² (duzentos e vinte e quatro metros quadrados).

O imóvel está inserido na ZCor-U - Zona Corredor Urbano, conforme Anexo 2 - Zoneamento Urbano (Lei Complementar nº 56, de 07 de novembro de 2019).

Coordenadas: Longitude: 46°45'29.04" O
Latitude: 20°44'29.04" S



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

MINAS GERAIS



3- Vistoria do imóvel da área de propriedade do Sr. Guilherme Queiroz de Souza:

Foi realizada vistoria por todos os membros da comissão e verificou-se que o terreno possui uma topografia plana.

A foto a seguir é da vistoria realizada em 12/11/2021 pelos membros da comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

MINAS GERAIS



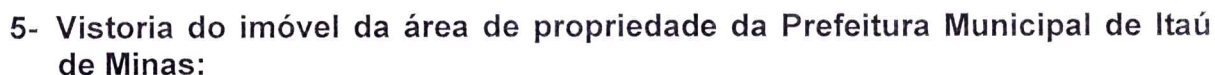
Figura 1 - Lote-D - novembro/2021

4- Descrição e localização da área de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaú de Minas:

O lote oferecido é o Lote-02, imóvel de propriedade do Município de Itaú de Minas, inscrito no CNPJ 23.767.031/0001-78. Um terreno urbano, situado em Itaú de Minas-MG no Jardim Pinheiros, constituído pelo Lote-02, Quadra-01, medindo 9,00 m (nove metros de frente para a Rua Braziel Ferreira Amorim; 9,00m (nove metros) de fundos, confrontando com Área verde; 23,00m (vinte e três metros) do lado esquerdo, confrontando com o Lote - 01 e 23,00m (vinte e três metros) do lado direito, confrontando com o Lote-03, encerrando a área total de 207,00m² (duzentos e sete metros quadrados).

O imóvel se trata de um terreno localizado em ZUM - Zona Urbana Mista, conforme Anexo 2 - Zoneamento Urbano (Lei Complementar nº 56, de 07 de novembro de 2019).

Coordenadas: Longitude: 46°45'24.78" O
Latitude: 20°44'49.68" S



O Lote está localizado no Loteamento Jardim Pinheiros, aprovado pela Lei nº 799, de 14/09/1982 e está servido de infraestrutura disponível no logradouro, como rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação e rede de águas pluviais.

As fotos a seguir são da vistoria realizada em 12/11/2021 pelos membros da comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

MINAS GERAIS



Figura 2 - Lote-02 - Quadra-01 - novembro/2021



Figura 3 - Lote-02 - Quadra-01 - novembro/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
MINAS GERAIS

6- Metodologia:

A metodologia utilizada foi o método comparativo direto de dados de mercado da ABNT / NBR-14653-2, avaliação de imóveis.

7- Avaliação:

Os preços abaixo foram coletados de avaliações da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, para aquisição de terreno urbano através do programa "Minha Casa, Minha Vida" do Governo Federal e do Nosso Jornal Itaú - 16/10/2021 - Ano III - N°71 - Quinzenal.

Avaliação de Preços do Lote - D					
	Localização	Data	Área (m²)	Valor	Valor/m²
1	Bairro Liberdade	16/10/2021	250,00	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00
2	Rua Joaquim Bernardes dos Santos - Lote 16 - Quadra 02 - Loteamento Belvedere	06/07/2021	258,30	R\$ 50.000,00	R\$ 193,57
3	Bairro Liberdade	16/10/2021	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00
4	Rua Eni - Lote 08 - Quadra 01 - Loteamento Belvedere	19/08/2021	250,00	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00
Preço Médio R\$ 248,39					
Avaliação de Preços do Lote 02 - Rua Braziel Ferreira Amorim					
	Localização	Data	Área (m²)	Valor	Valor/m²
1	Rua Isac Antonio Rosa - Lote 07 - Quadra 17 - Lot. Jardim Pinheiros	16/03/2021	250,00	R\$ 62.000,00	R\$ 248,00
2	Rua Edna - Lote 25 - Local conhecido como Faz. Córrego do Ferro	29/03/2021	254,06	R\$ 65.000,00	R\$ 255,85
3	Rua Isac Antonio Rosa - Lote 07 - Quadra 16 - Lot. Jardim Pinheiros	16/08/2021	158,00	R\$ 38.000,00	R\$ 240,51
4	Rua Braziel Ferreira Amorim - Lote 01 - Quadra 1 - Jardim Pinheiros	16/04/2020	207,00	R\$ 72.000,00	R\$ 347,83
Preço Médio R\$ 273,04					

Os membros da Comissão de avaliação para análise do valor de mercado dos imóveis se utilizaram dos regramentos legais.

Foi feita a investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis a respeito de negociações realizadas e ofertas contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

MINAS GERAIS

8- Justificativa:

Há no Lote D, de propriedade do Sr. Guilherme Queiroz de Souza, tubos instalados de drenagem pluvial de 1000 mm e de esgoto de 200 mm.

Neste sentido, há interesse por parte do município, de que estes tenham livre acesso em caso de manutenção. Será implantada servidão de passagem de modo a preservá-la em caso de necessidade.

Para a solução do problema é proposto pelo Município à permuta dos lotes.

9- Conclusão:

Através de reunião entre os membros da Comissão de avaliação conforme portaria nº 5956, de quatro de novembro de 2021, procedemos à avaliação do imóvel de propriedade do Sr. Guilherme Queiroz de Souza e avaliamos o imóvel em R\$55.640,11 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e quarenta reais e onze centavos).

O imóvel da Prefeitura Municipal de Itaú de Minas, constante do Lote 02, da Quadra 01, que será destinado à permuta também foi avaliado. A comissão avaliou em R\$56.520,19 (cinquenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e dezenove centavos).

Estes imóveis conf. já detalhados possuem toda a infraestrutura básica.

É a avaliação. Sub censura.

Fábio de Castro Alves
Coordenador do Setor de Engenharia

Ralf Rafael Valvassora Moraes
Chefe Setor de Tributação

Flávia Rangel de Oliveira Pereira
Téc. Sup. Em Edif. E Obras Públicas I
Flávia Rangel de Oliveira Pereira
Téc. Sup. em Edif. e Obras Públicas I
CREA-MG 189566/D
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS

Obs.: Este laudo de avaliação contém 07 folhas, impressas apenas na frente, todas rubricadas, menos esta última que é assinada pelos membros da comissão.

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2

Registro Geral

Ficha Nº. 01

Matrícula nº. 3.851

Pratápolis, 25 de julho de 1995

Identificação do Imóvel: Um terreno urbano, situado em Itaú de Minas-MG., desta Comarca, no **JARDIM PINHEIROS**, constituído pelo **LOTE-02**, Quadra-01, medindo 9,00m (nove metros) de frente para a **RUA ACRE**; 9,00m (nove metros) de fundos, confrontando com Área verde; 23,00m (vinte e três metros) do lado esquerdo, confrontando com o Lote- 01 e 23,00m (vinte e três metros) do lado direito, confrontando com o Lote-03, encerrando a área total de 207,00m² (duzentos e sete metros quadrados).--.--.

PROPRIETÁRIO: PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA, firma-com sede em Itaú de Minas-MG., CGC/MF. nº 20.917.340/0001-99.--.--.

REGISTRO ANTERIOR Nº: Matrícula nº 11.467, do Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraíso-MG.--.--.

O referido é verdade e dou fé.--.--.

A Oficial: *Quirina Malagutti Novelli de Souza*

R.1-M.3.851, de 02 de outubro de 1995.

Nos termos da Escritura Pública de compra e venda de 14 de setembro de 1995, lavrada no livro nº 21, fls.65, das Notas do Tabelionato de Itaú de Minas-MG., **MITRA DIOCESANA DE GUAXUPÉ - PARÓQUIA DE SANTA TEREZINHA DO MENINO JESUS**, sendo a Mitra Diocesana de Guaxupé, com sede em Guaxupé/MG., à Rua Cel. Joaquim Costa, nº 235, inscrita no CGC/MF. sob nº 20.775.128/0001-34, e a Paróquia de Santa Terezinha do Menino Jesus, - inscrita no CGC/MF. sob nº 20.775.128/0011-06, representada pelo Bispo Diocesano, D. José Geraldo Oliveira do Valle, brasileiro, solteiro, -- maior, CPF. nº 466.277.828-04, RG.2.785.521/SP., residente e domiciliado em Guaxupé/MG., que neste ato se faz representar por seu procurador, Monsenhor Ernesto Cavicchioli, brasileiro, solteiro, maior, sacerdote, CPF. nº 029.163.046-49, RG.M.245.365, residente e domiciliado em Itaú de Minas-MG., adquiriu de **Pinheiros Empreendimentos Imobiliários S/C - Limitada**, com sede em Itaú de Minas-MG., à Praça Dom Hugo Bressane, nº 266, inscrita no CGC sob nº 20.917.340/0001-99, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Silson Pereira Amorim, brasileiro, casado, advogado, CPF. nº 037.437.488-00, RG.3.367.640/SP., residente e domiciliado em Itaú de Minas-MG., o imóvel constante desta matrícula, aquisição feita pela importância de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) não havendo condições. Cosnta da Escritura a apresentação da CND expedida pelo INSS, agência de Passos-MG., sob nº 953499, de 16/08/95. Os demais detalhes constantes da Escritura em apreço, ficam fazendo parte integrante deste registro. O referido é verdade e dou fé.--.--.

A Oficial: *Quirina Malagutti Novelli de Souza*

(CONTINUA NO VERSO)

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2.....

Registro Geral.....

Ficha Nº. 01v.....

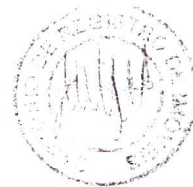
AV. 2-M.3.851, de 10 de Setembro de 1999.

CERTIFICO, que nos termos do Art. 213, Parágrafo Primeiro, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, e nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de 14 de setembro de 1995, lavrada no livro nº 21, fls. 65, das Notas do Tabelionato de Itau de Minas-MG., desta Comarca, fica cancelado o R.1 desta matrícula, que por um lapso deste Cartório, foi registrado junto à presente, quando o correto seria o registro da referida escritura, junto ao imóvel de matrícula nº 3.951, para a qual o referido registro será transportado nesta data, voltando o imóvel à propriedade de PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LIMITADA. O referido é verdade e dou fé.....

A Oficial: Quirica Malagu Novelli de Souza

R.3-M.3.851, de 02 de Dezembro de 1999.

Nos termos da Escritura Pública de DAÇÃO EM PAGAMENTO, de 20 de Setembro de 1999, lavrada no Livro n.25, fls. 21 vs., das Notas do Tabelionato de Itau de Minas-MG., desta Comarca, PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS, com sede em Itau de Minas - MG., a Praça Monsenhor Ernesto Cavicchioli, nº 340, inscrita no CGC. nº 23.767.031/0001-78 representada por seu Prefeito Municipal, Francisco Chagas Brito, brasileiro, casado, médico, R.G.M.1.051.450/MG., CPF. nº 313.493.406-00, residente e domiciliado em Itau de Minas - MG., adquiriu através de DAÇÃO EM PAGAMENTO feita por Pinheiros Empreendimentos Imobiliários S/C Limitada, supra qualificada, representada por seu diretor presidente, Silson Pereira Amorim, brasileiro, casado, advogado, R.G.M.3.367.640/SP., CPF. 037.437.488-00, residente e domiciliado em Palmas/TO., o imóvel constante desta matrícula, o qual as partes avaliaram, convencionaram e aceitaram na ocasião como tendo valor de R\$ 3.333,33 (Três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), não havendo condições, em cumprimento às obrigações assumidas pela Outorgante, em Escritura das notas do Tabelionato supra referido, lavrada no livro nº 21, fls. 52. Consta da escritura que a Outorgante deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito - CND, para com INSS, por ter como objetivo social, dentre outros, a comercialização de imóveis, e não fazendo o imóvel ora registrado parte de seu ativo permanente., Isenção esta aprovada pelo Ministro da Previdência Social (MPS/CJ nº 41/92) e instrução constante na ordem de serviço INSS/DAF nº 207, de 08/04/99 (inciso I, letra b do item 5 e inciso II - 6.1). Consta ainda que ficou arquivada naquele Tabelionato guia de avaliação dando isenção à presente transação com referência ao pagamento do ITBI, por força do Art. 64, inciso III, da Lei Municipal nº 17. Os demais detalhes constantes da Escritura em apreço, ficam fazendo parte integrante deste registro. Foi deixado de recolher a Recetta Adicional ao Estado, por força da Liminar do STF.---
O referido é verdade e dou fé. A Oficial: Quirica Malagu Novelli de Souza



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2. _____

Registro Geral

Ficha Nº. 01 _____

Matricula nº 7.558 _____

Pratápolis, 12 de junho de 2000.

Identificação do Imóvel:

Um terreno urbano, situado em Itaú de Minas-MG., desta Comarca, em local denominado **CÓRREGO DO FERRO**, caracterizado por **LOTE-D**, ora desmembrado da Área remanescente do Loteamento Serraria, situado no prolongamento da **RUA JOÃO KIRCHNER**, em seu lado par, distante 241,50 metros da Rua do Corredor - Loteamento **SERRARIA**, medindo 07,00m (sete metros) de frente para a referida via pública; pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, possui 32,00m (trinta e dois metros), confrontando com Área I; pelo lado esquerdo possui 32,00m (trinta e dois metros), confrontando com o Lote-C e pelos fundos possui 07,00m (sete metros) e confronta por Córrego sem denominação, com José Carlos de Pádua, encerrando a área total de 224,00m² (duzentos e vinte e quatro metros quadrados).

PROPRIETÁRIO: MARTA ZININHO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, comerciante, CPF.nº 192.133.606-49, C.P.nº 30.980, série 539., residente e domiciliada em Itaú de Minas-MG.

REGISTRO ANTERIOR Nº. AV.3-M.3.940, do livro 02, deste Cartório.

O referido é verdade e dou fé.

Escrevente Substituto: _____

R.1-M.7.558, de 23 de Junho de 2000.

Nos termos da Escritura Pública de COMPRA E VENDA de 16 de Junho de 2000, lavrada no livro nº 26, fls. 106, das Notas do Tabelionato de Itaú de Minas - MG., desta Comarca, **JOSÉ DIVINO DOS REIS**, industrial, RG.M.5.030.462/MG., CPF.nº 550.074.906-44, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, com Romilda Luiza do Nascimento Reis, do lar, RG.M.8.016.664/MG., ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Itaú de Minas-MG., **adquiriu** através de compra feita à Marta Zininho da Silva, supra nomeada e qualificada, o imóvel constante desta matrícula, aquisição feita pela importância de R\$ 2.240,00 (dois mil, duzentos e quarenta reais) não havendo condições. Os demais detalhes constantes da Escritura em apreço, ficam fazendo parte integrante deste registro. O referido é verdade e dou fé.

A Oficial:

AV-2-7558 - 23/09/2020 - Protocolo: 47087 - 22/09/2020

Continua no verso


Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2. _____


Registro Geral

Ficha Nº. _____

1

Nos termos do requerimento assinado pela proprietária, datado de 21 de setembro de 2020, procede-se a esta averbação para fazer constar o **DIVÓRCIO** dos proprietários, JOSE DIVINO DOS REIS, brasileiro, industrial, filho de Isoldina Maria de Jesus, RG: M-5.030.462/MG, CPF: 550.074.906-44, residente e domiciliado em Itaú de Minas/MG, e ROMILDA LUIZA DO NASCIMENTO REIS, brasileira, do lar, filha de Guiomar Maria do Nascimento e Antônio Luiz do Nascimento, RG: M-8.016.664/MG, CPF: 197.063.368-93, residente e domiciliada na Rua do Corredor nº 381, Bairro Universitário, em Itaú de Minas/MG, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ROMILDA LUIZA DO NASCIMENTO, conforme consta na certidão de casamento de matrícula 0447840155 1987 2 00008 056 0000958 13, expedida pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Itaú de Minas/MG em data de 16 de setembro de 2020. O referido é verdade e dou fé. Cotação: Cod. Ato: 4160; Quantidade: 1; Tipo de Tributação: 1 - Normal; Emolumentos: R\$ 16,69; Recomepe: R\$ 1,00; TFI: R\$ 5,56; ISS: R\$ 0,83; Valor Total: R\$ 24,08 Cod. Ato: 8101; Quantidade: 2; Tipo de Tributação: 1 - Normal; Emolumentos: R\$ 12,36; Recomepe: R\$ 0,74; TFI: R\$ 4,10; ISS: R\$ 0,62; Valor Total: R\$ 17,82; Nº Selo de Fiscalização Eletrônico de consulta: DYD36978; Código de Segurança: 4220212010031840. O Oficial: 

AV-3-7558 - 11/11/2020 - Protocolo: 47249 - 04/11/2020

Nos termos do requerimento da proprietária, datado de 26 de outubro de 2020, instruído com certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itaú de Minas, MG, procede-se a presente averbação para atualizar a confrontação, com base no art. 213, I, b, da Lei 6.015/73, ficando o imóvel com a seguinte identificação: "UM TERRENO URBANO, situado na cidade de ITAÚ DE MINAS, desta Comarca, em local denominado Córrego do Ferro, caracterizado por LOTE-D, desmembrado da área remanescente do loteamento Serraria, situado no prolongamento da RUA JOÃO KIRCHNER, em seu lado par, distante 241,50 metros da Rua do Corredor do loteamento Serraria, medindo 7,00m (sete metros) de frente para a referida via pública, pelo lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, possui 32,00m (trinta e dois metros), confrontando com a Avenida Bela Vista (antiga Área I), pelo lado esquerdo possui 32,00m (trinta e dois metros), confrontando com o lote-C e pelos fundos possui 7,00m (sete metros) confrontando com a Rua Moisés Alves Amorim (antigo córrego sem denominação com José Carlos de Pádua), encerrando a área total de 224,00m² (duzentos e vinte e quatro metros quadrados)." O referido é verdade e dou fé. Cotação: Cod. Ato: 4135; Quantidade: 1; Tipo de Tributação: 1 - Normal; Emolumentos: R\$ 16,69; Recomepe: R\$ 1,00; TFI: R\$ 5,56; ISS: R\$ 0,83; Valor Total: R\$ 24,08 Cod. Ato: 8101; Quantidade: 3; Tipo de Tributação: 1 - Normal; Emolumentos: R\$ 18,54; Recomepe: R\$ 1,11; TFI: R\$ 6,15; ISS: R\$ 0,93; Valor Total: R\$ 26,73; Nº Selo de Fiscalização Eletrônico de consulta: EBF42931; Código de Segurança: 5612668591062553. O Oficial: 

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73.

Pratápolis, 11 de novembro de 2020.



REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Dutra
OFICIAL

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de
Justiça
Registro de Imóveis de Pratápolis-MG - 0000529040182
Selo de consulta: EBF42931
Código de segurança : 5612668591062553
Quantidade de atos praticados: 1
Emol: R\$ 18,36. RECOMPE: R\$ 1,10. TFI: R\$ 6,87. ISS:
R\$ 0,92 . Total: R\$ 27,25 .
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

