



# Prefeitura Municipal de Congonhas

Página 1

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSUNTO

04/10/2021 17:10

SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
DESAPROPRIAÇÃO

PROCESSO

NÚMERO

ANO

0008959/2021

Mencionar esta referência em todo o  
expediente relacionado com este processo

REFERÊNCIAS

PROCESSO ANEXADOS

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

COMPOSIÇÃO DO PROCESSO

| FL | DISCRIMINAÇÃO | FL | DISCRIMINAÇÃO |
|----|---------------|----|---------------|
| 1  |               | 26 |               |
| 2  |               | 27 |               |
| 3  |               | 28 |               |
| 4  |               | 29 |               |
| 5  |               | 30 |               |
| 6  |               | 31 |               |
| 7  |               | 32 |               |
| 8  |               | 33 |               |
| 9  |               | 34 |               |
| 10 |               | 35 |               |
| 11 |               | 36 |               |
| 12 |               | 37 |               |
| 13 |               | 38 |               |
| 14 |               | 39 |               |
| 15 |               | 40 |               |
| 16 |               | 41 |               |
| 17 |               | 42 |               |
| 18 |               | 43 |               |
| 19 |               | 44 |               |
| 20 |               | 45 |               |
| 21 |               | 46 |               |
| 22 |               | 47 |               |
| 23 |               | 48 |               |
| 24 |               | 49 |               |
| 25 |               | 50 |               |

(NÃO ESCREVA NESTA CAPA, O SEU PRONOME E DA COMPETÊNCIA DO ÓRGÃO DE COMUNICAÇÃO)

**PORTARIA Nº 18/78****INSTITUI "PASTA DE CIRCULAÇÃO DE PROCESSO E SISTEMA DE SUA TRAMITAÇÃO"**

O Prefeito Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, usando das atribuições de seu cargo e de conformidade com as leis em vigor.

Considerando a necessidade de controle sistemático da burocracia do serviço público municipal;

Considerando a necessidade de agilizar, com eficácia, a tramitação processual;

Considerando que a eficiência do serviço de comunicação depende da cooperação dos que dele se utilizam;

Considerando a necessidade de um sistema processual adequado e de instruções que permitam segui-lo corretamente;

Considerando que o sistema, ora adotado, já vem funcionando, em caráter experimental, desde 09/09/77 e como bons resultados;

**RESOLVE:**

**INSTITUIR A "PASTA PARA CIRCULAÇÃO DE PROCESSOS" DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG E O SISTEMA ADEQUADO À TRAMITAÇÃO.**

**Art. 1º - Da Correspondência**

O expediente originado pelo processo deve mencionar, sempre, o seu número, precedido das indicações: "Ref. Proc. Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_".

O expediente, nestas condições, deve sempre que possível, ser encaminhado ao Serviço de Protocolo, acompanhado do processo de origem para atualização.

Devem ser evitados os expedientes relacionados com dois ou mais processos distintos, salvo se houver conveniência em sua fusão num processo único.

**Art. 2º - Das Informações e Despachos**

As informações de despacho devem ser lançadas no processo em sequência cronológica e com aposição de carimbo, indicando, por extenso, o nome e função de QUEM houver subscrito.

É proibido o fornecimento de informações e dados constantes em processos internos a pessoas ou órgãos estranhos à Prefeitura Municipal de Congonhas.

Ao constatar erro ou impropriedade na informação que houver prestado, o informante poderá anulá-la desde que não haja nenhuma outra informação depois da sua.

*As informações deverão ser feitas a tinta.*

Havendo necessidade de acrescentar folhas ao processo, para prosseguimento de despachos e informações, devem ser usados os modelos próprios (PMC/01 e PMC/02).

Sempre que possível, devem ser evitadas as informações em forma de memorando, em processo já constituído.

**Art. 3º - Da Anexação e Retirada de Documento**

Os anexos de documentos constantes de processos podem ser retirados pelos serviços competentes, mediante declaração datada e assinada no documento que tiver capeado.

É vedada a retirada e anexação de outros elementos do processo, sem prévio conhecimento da Secretaria da Prefeitura.

Os documentos novos que devem se juntados ao processo, deverão ser apensados às respectivas pastas de circulação e encaminhados à Secretaria para proceder anexação.

**Art. 4º - Da Fusão dos Processos**

Sempre que for julgada conveniente pelos serviços interessados, deverá ser solicitada à Secretaria a fusão de dois ou mais processos, mediante despacho lançado nos mesmos.

**Art. 5º - Da Movimentação dos Processos**

Deve ser evitada a retenção desnecessária dos processos nos serviços a que forem distribuídos.

Quando os processos distribuídos dependem de respostas e expedientes pelos mesmos originais, devem ser remetidos à Secretaria e requisição na época oportuna.

Além dos despachos lançados no corpo dos processos, deve ser indicado, na capa das pastas de circulação o nome dos serviços para os quais devem ser distribuídos.

Em qualquer caso, os processos devem transitar sempre pela Secretaria quando distribuídos a outros serviços.

Gabinete do Prefeito, aos dezesseis dias do mês de fevereiro de mil novecentos e setenta e oito

**( a ) Altary de Souza Ferreira Júnior - Prefeito Municipal**





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 04/10/2021

01  
2m

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Número único: BA9.H67.696-15  
Número do protocolo: 335550

Número do documento:

Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

CPF/CNPJ do requerente:

Beneficiário:

CPF/CNPJ do beneficiário:

Endereço: Praça PRACA J.K., 135 Nº 135 - 36415-000

Complemento:

Bairro: CENTRO

Loteamento:

Condomínio:

Município: Congonhas - MG

Telefone:

Celular:

Fax:

E-mail:

Notificado por: E-mail

Local da protocolização: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)

Localização atual: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)

Org. de destino:

Protocolado por: MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA

Atualmente com: MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA

Situação: Não analisado

Em trâmite: Não

Procedência: Interna

Prioridade: Normal

Protocolado em: 04/10/2021 17:10

Previsto para:

Concluído em:

Súmula:

COMUNICACAO INTERNA Nº 40/2021

Observação:

DESAPROPRIACAO DO IMOVEL SITUADO A RUA MONTE CARMELO S/N BAIRRO JARDIM VILA ANDREZA PARA FINS DE CONSTRUCAO DE APROXIMADAMENTE CENTO E OITENT5A UNIDADES HABITACIONAIS SOCIAIS REGISTRE SE QUE AS RAZOES PARA A SUPRACITADA DESAPROPRIACAO ESTAO DEVIDAMENTE APONTADAS NA CI Nº 56/2021. CONFORME DOCUMENTOS ANEXOS

Informações Adic.:

  
MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA  
(Protocolado por)

SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
(Requerente)

Hora: 17:10:47

COMUNICAÇÃO INTERNA

NÚMERO: PMC/SEGOV/40/2021  
DE: Rodrigo Torres dos Santos– Secretário Municipal de Governo  
PARA: Protocolo Geral  
DATA: 04/10/2021

Prezados servidores,

Gentileza providenciar abertura de Processo Administrativo referente à desapropriação de imóvel situado à Rua Monte Carmelo, s/n, bairro Jardim Vila Andreza, para fins de construção de aproximadamente cento e oitenta unidades habitacionais sociais.

Registre-se que as razões para a supracitada desapropriação estão devidamente apontadas na CI PMC/SEHAB/0056/2021 (anexo).

Solicitamos que o processo administrativo seja encaminhado à SEGOV, COM URGÊNCIA.

Atenciosamente,

Rodrigo Torres dos Santos  
Secretário Municipal de Governo

MSR

**COMUNICAÇÃO INTERNA**

CI: PMC/SEHAB/nº 0056

De: Secretário de Administração

Para: Rodrigo Torres dos Santos

Secretário de Governo

Congonhas, 27 de setembro de 2021.

Prezada Senhor,

**Justificativa**

A SEHAB solicita desapropriação de um imóvel localizado à Rua Monte Carmelo, Bairro Jardim Vila Andreza (sem número) pelos seguintes fatos e fundamentos:

O direito à habitação é, em última análise, um direito fundamental, assim definido por Dimoulis e Martins (2012, p. 40): “Direitos fundamentais são direitos público-subjetivos de pessoas (físicas ou jurídicas), contidos em dispositivos constitucionais e, portanto, que encerram caráter normativo supremo dentro do Estado, tendo como finalidade limitar o exercício do poder estatal em face da liberdade individual. Dentre os direitos do homem, encontra-se o direito à moradia como consequência da funcionalização da propriedade e de sua função social.”



A Constituição da República Federativa do Brasil assim trata o tema:

Art. 6º São direitos sociais, a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX - Promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Isto posto, cabe ao Município, concorrentemente ao Estado e a União promover o direito a habitação, por meio de programas e projetos habitacionais que viabilizem a concretização desse.

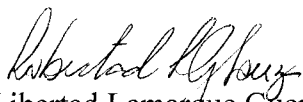
Está em curso no município de Congonhas um projeto habitacional denominado “ Moradias que mudam vidas no berço da arte barroca. ”, assim entendido como um conjunto de ações administrativas e jurídicas destinado a atender à população de menor renda, promovendo e viabilizando o acesso à moradia digna, podendo ser desenvolvido com recursos próprios, estaduais, federais e participação financeira do beneficiado, executado pelo Município ou mediante celebração de parcerias com a iniciativa privada.

Trata-se, portanto, de um imóvel dotado de características importantes para o desenvolvimento desse tipo de empreendimento, tais como topografia favorável,

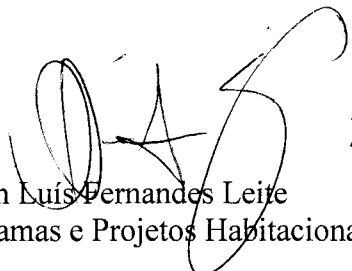
infraestrutura de ligação de serviços de água, luz e esgoto, proximidade do centro da cidade, atendimento escolar e postos de saúde localizados na redondeza.

Para tanto, e não somente, aventa-se a possibilidade de desapropriação por interesse social do referido imóvel com intuito de construção de aproximadamente cento e oitenta unidades habitacionais sociais, utilizando-se, para esse desiderato, de recursos próprios do Município para o custeio de realização desse empreendimento.

  
Libertad Lamarque Guerra de Souza

Libertad Lamarque Guerra Souza  
Mat. 20143652  
Secretária Interina de Habitação

Secretária Municipal de Habitação

  
Amilton Luís Fernandes Leite  
Diretor de Programas e Projetos Habitacionais

Amilton Luís Fernandes Leite  
Diretor de Programas e  
Projetos Habitacionais  
Matrícula 20143838



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha N° 06 <sup>14</sup>

Anexo ao Processo N° \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

À SEPLAN,  
A/C: Douglas Montes Barbosa.

Gentileza providenciar, COM  
URGÊNCIA, memorial descritivo e  
levantamento topográfico do imóvel situado à  
Rua Monte Carmelo, s/n, bairro Jardim Vila  
Andreza.

Em 07 de outubro de 2021.

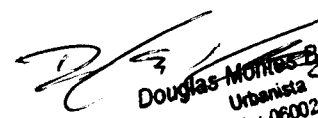
Atenciosamente,

Rodrigo Torres dos Santos  
Secretário Municipal de Governo

A SEGOV, 24.01.22

INFORMO QUE O MEMORIAL  
DESCRIPTIVO DA ÁREA FOI  
SOLICITADO À EQUIPE  
DE TOPOGRAFIA DA SEOB.  
SEGUirá PARA ENCAMINHAR  
MENTOS.

Atenciosamente,

  
Douglas Montes Barbosa  
Urbanista  
Matr.: 060021

## Memorial Descritivo

**Imóvel:** Localizado a Rua Monte Carmelo, S/N.

**Município:** Congonhas - MG.

**Área:** 10.621,99 m<sup>2</sup>

**Perímetro:** 515,18 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V1**, definido pelas coordenadas **E: 620.334,50 m** e **N: 7.732.478,37 m**; confrontando com **Lote nº 0018**, com azimuth **24° 22' 12"** e distância de **25,20 m** até o vértice **V2**, definido pelas coordenadas **E: 620.344,90 m** e **N: 7.732.501,33 m**; confrontando com **Lote nº 0010**, com azimuth **21° 20' 60"** e distância de **16,82 m** até o vértice **V3**, definido pelas coordenadas **E: 620.351,02 m** e **N: 7.732.517,00 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimuth **111° 09' 16"** e distância de **46,90 m** até o vértice **V4**, definido pelas coordenadas **E: 620.394,76 m** e **N: 7.732.500,07 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimuth **27° 34' 32"** e distância de **41,81 m** até o vértice **V5**, definido pelas coordenadas **E: 620.414,11 m** e **N: 7.732.537,13 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimuth **280° 44' 02"** e distância de **1,76 m** até o vértice **V6**, definido pelas coordenadas **E: 620.412,38 m** e **N: 7.732.537,46 m** com azimuth **25° 01' 42"** e distância de **23,26 m** até o vértice **V7**, definido pelas coordenadas **E: 620.422,23 m** e **N: 7.732.558,53 m**; confrontando com **Residência nº 442**, com azimuth **70° 55' 46"** e distância de **6,42 m** até o vértice **V8**, definido pelas coordenadas **E: 620.428,29 m** e **N: 7.732.560,63 m**; confrontando com **Residência nº 454**, com azimuth **68° 26' 58"** e distância de **10,10 m** até o vértice **V9**, definido pelas coordenadas **E: 620.437,69 m** e **N: 7.732.564,34 m**; confrontando com **Residência nº 460**, com azimuth **68° 27' 08"** e distância de **16,39 m** até o vértice **V10**, definido pelas coordenadas **E: 620.452,93 m** e **N: 7.732.570,36 m**; confrontando com **Residência nº 62**, com azimuth **93° 30' 16"** e distância de **8,77 m** até o vértice **V11**, definido pelas coordenadas **E: 620.461,68 m** e **N: 7.732.569,82 m**; confrontando com **Residência nº 62**, com azimuth **148° 31' 40"** e distância de **0,48 m** até o vértice **V12**, definido pelas coordenadas **E: 620.461,93 m** e **N: 7.732.569,41 m**; confrontando com **Residência nº 72**, com azimuth **123° 03' 51"** e distância de **12,51 m** até o vértice **V13**, definido pelas coordenadas **E: 620.472,41 m** e **N: 7.732.562,59 m**; confrontando com **Residência nº 88**, com azimuth **128° 18' 50"** e distância de **10,94 m** até o vértice **V14**, definido pelas coordenadas **E: 620.480,99 m** e **N: 7.732.555,81 m**; confrontando com **Residência nº 88**, com azimuth **144° 43' 10"** e distância de **9,61 m** até o vértice **V15**, definido pelas coordenadas **E: 620.486,55 m** e **N: 7.732.547,96 m**; confrontando com **Residência nº 114**, com azimuth **153° 07' 23"** e distância de **8,96 m** até o vértice **V16**, definido pelas coordenadas **E: 620.490,60 m** e **N: 7.732.539,97 m**; confrontando com **Residência nº 114**, com azimuth **160° 29' 24"** e distância de **3,31 m** até o vértice **V17**, definido pelas coordenadas **E: 620.491,70 m** e **N: 7.732.536,85 m**; confrontando com **Residência nº 114**, com azimuth **157° 42' 13"** e distância de **14,88 m** até o vértice **V18**, definido pelas coordenadas **E: 620.497,35 m** e **N: 7.732.523,08 m**; confrontando com **Residência nº 126**, com azimuth **158° 03' 32"** e distância de **4,73 m** até o vértice **V19**, definido pelas coordenadas **E: 620.499,11 m** e **N: 7.732.518,70 m**; confrontando com **Residência nº 128**, com azimuth **239° 19' 02"** e distância de **3,55 m** até o vértice **V20**, definido pelas coordenadas **E: 620.496,07 m** e **N: 7.732.516,89 m**; confrontando com **Residência nº 10**, com azimuth **238° 55' 00"** e distância de **11,10 m**

08  
M

até o vértice **V21**, definido pelas coordenadas E: **620.486,56 m** e N: **7.732.511,15 m**; confrontando com **Residência nº 22**, com azimute **237° 29' 05"** e distância de **11,53 m** até o vértice **V22**, definido pelas coordenadas E: **620.476,83 m** e N: **7.732.504,96 m**; confrontando com **Residência nº 36**, com azimute **194° 11' 52"** e distância de **12,32 m** até o vértice **V23**, definido pelas coordenadas E: **620.473,81 m** e N: **7.732.493,01 m**; confrontando com **Residência nº 40**, com azimute **200° 48' 55"** e distância de **13,94 m** até o vértice **V24**, definido pelas coordenadas E: **620.468,86 m** e N: **7.732.479,98 m**; confrontando com **Residência nº 40**, com azimute **111° 27' 04"** e distância de **0,44 m** até o vértice **V25**, definido pelas coordenadas E: **620.469,26 m** e N: **7.732.479,82 m**; confrontando com **Residência nº 54**, com azimute **200° 45' 08"** e distância de **16,70 m** até o vértice **V26**, definido pelas coordenadas E: **620.463,34 m** e N: **7.732.464,20 m**; confrontando com **Marte Minas**, com azimute **200° 45' 11"** e distância de **10,98 m** até o vértice **V27**, definido pelas coordenadas E: **620.459,46 m** e N: **7.732.453,94 m**; confrontando com **Lote nº 183**, com azimute **298° 00' 57"** e distância de **54,29 m** até o vértice **V28**, definido pelas coordenadas E: **620.411,52 m** e N: **7.732.479,44 m**; confrontando com **Rua Monte Carmelo**, com azimute **210° 02' 34"** e distância de **50,44 m** até o vértice **V29**, definido pelas coordenadas E: **620.386,27 m** e N: **7.732.435,78 m**; confrontando com **Rua Monte Carmelo**, com azimute **309° 26' 23"** e distância de **67,04 m** até o vértice **V1**, encerrando este perímetro.

CONGONHAS- MG, 5 de janeiro de 2022



---

**MATHEUS COMANDUCI FERNANDES NETO**  
CREA – MG: 94896/D





IMAGEM DE REFERÊNCIA:

OBSERVAÇÕES

OBSERVAÇÕES GERAIS:

- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE CAMPO.
- COORDENADAS E COTAS ARBITRÁRIAS SOMENTE PARA EFEITO DE CÁLCULO.

LEGENDA

—

DIVISA

⊕

VERTICES

---

MEIO FIO EXISTENTE

| REVISÃO | DESCRIÇÃO      | TIPO | ELABORADO | VERIFICADO | DATA       |
|---------|----------------|------|-----------|------------|------------|
| 00      | EMIÇÃO INICIAL | PRI  | RAFAELA   | PABLO      | 05/01/2022 |

TIPOS DE EMISSÃO

ATP - ANTEPROJETO

BSC - BÁSICO

EXE - EXECUTIVO

APV - APROVADO

PCT - P/ CONSTRUÇÃO

ASB - "AS BUILT"

CNC - CANCELADO

OBJETIVA

OBJETIVA PROJETOS E SERVIÇOS

ALAMEDA OSCAR NIEMAYER, N°500, SALA 505 - VALE DO SERENO

NOVA LIMA-MG - CEP: 34.006-056

TEL.: (31) 3347-4405 / (31) 3347-7079 / (31) 3571-1920

EMAIL: contato@grupoprojetalaengenharia.com.br

REALIZAÇÃO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS-MG

Prça Pres. Juscelino Kubitschek, 135 - Centro, Congonhas - MG

CEP: 36415-000

TEL.: (31) 3731-1300

PROJETO TOPOGRÁFICO

RUA MONTE CARMELO, BAIRRO JARDIM VILA ANDREZA, CIDADE CONGONHAS-MG

PROJETO DE TOPOGRAFIA

AUTORIA DO PROJETO:

MATHEUS COMANDUCI

FERNANDES NETO

CREA MG - 94896/D

CONTRATANTE DO PROJETO:

RESPONSÁVEL DA CONTRATANTE

DATA:

JANEIRO/2022

ESCALA:

1:500

CÓDIGO:

PRJ-TOP

TÍTULO DOS DESENHOS:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

PRANCHA:

01/01

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR.

TÍTULO DOS DESENHOS:

PRJ-PRI-TOP-0101-HABITAÇÃO-REV00

PROJETA - A2

DECRETO N.º xxxx, DE 2 DE FEVEREIRO DE 2022.

**Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de terreno que menciona e dá outras providências.**

**O PREFEITO DE CONGONHAS**, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que confere o art. 31, inciso I, alínea "d", da Lei Orgânica do Município e de conformidade com o art. 6º, do Decreto-Lei Federal n.º 3.365, de 21 de junho de 1941; e

**CONSIDERANDO** que a moradia é um direito social insculpido no art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil;

**CONSIDERANDO** que a competência para a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico é comum entre os entes federados;

**CONSIDERANDO** a comunicação feita pela Secretária Municipal de Habitação solicitando a desapropriação para fins de construção de unidades habitacionais, devidamente fundamentada, constante no Processo Administrativo n.º 8959/2021.

**DECRETA:**

**Art. 1º** Ficam declarados de utilidade pública, com base no art. 5º, alínea "e", do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para fins de desapropriação amigável ou judicial, nesta cidade, conforme memorial descritivo abaixo:

**Memorial Descritivo**

**Imóvel:** Localizado a Rua Monte Carmelo, S/N.

**Município:** Congonhas - MG.

**Área:** 10.621,99 m²

**Perímetro:** 515,18 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V1**, definido pelas coordenadas **E: 620.334,50 m** e **N: 7.732.478,37 m**; confrontando com **Lote nº 0018**, com azimute **24º 22' 12"** e distância de **25,20 m** até o vértice **V2**, definido pelas coordenadas **E: 620.344,90 m** e **N: 7.732.501,33 m**; confrontando com **Lote nº 0010**, com azimute **21º 20' 60"** e distância de **16,82 m** até o vértice **V3**, definido pelas coordenadas **E: 620.351,02 m** e **N: 7.732.517,00 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimute **111º 09' 16"** e distância de **46,90 m** até o vértice **V4**, definido pelas coordenadas **E: 620.394,76 m** e **N: 7.732.500,07 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimute **27º 34' 32"** e distância de **41,81 m** até o vértice **V5**, definido pelas coordenadas **E: 620.414,11 m** e **N: 7.732.537,13 m**; confrontando com **Lote nº 0019**, com azimute **280º 44' 02"** e distância de **1,76 m** até o vértice **V6**, definido pelas coordenadas **E: 620.412,38 m** e **N: 7.732.537,46 m** com azimute **25º 01' 42"** e distância de **23,26 m** até o vértice **V7**, definido pelas coordenadas **E: 620.422,23 m** e **N: 7.732.558,53 m**; confrontando com **Residência nº 442**, com azimute **70º 55' 46"** e distância de **6,42 m** até o vértice **V8**,

definido pelas coordenadas E: 620.428,29 m e N: 7.732.560,63 m; confrontando com **Residência nº 454**, com azimute 68° 26' 58" e distância de 10,10 m até o vértice V9, definido pelas coordenadas E: 620.437,69 m e N: 7.732.564,34 m; confrontando com **Residência nº 460**, com azimute 68° 27' 08" e distância de 16,39 m até o vértice V10, definido pelas coordenadas E: 620.452,93 m e N: 7.732.570,36 m; confrontando com **Residência nº 62**, com azimute 93° 30' 16" e distância de 8,77 m até o vértice V11, definido pelas coordenadas E: 620.461,68 m e N: 7.732.569,82 m; confrontando com **Residência nº 62**, com azimute 148° 31' 40" e distância de 0,48 m até o vértice V12, definido pelas coordenadas E: 620.461,93 m e N: 7.732.569,41 m; confrontando com **Residência nº 72**, com azimute 123° 03' 51" e distância de 12,51 m até o vértice V13, definido pelas coordenadas E: 620.472,41 m e N: 7.732.562,59 m; confrontando com **Residência nº 88**, com azimute 128° 18' 50" e distância de 10,94 m até o vértice V14, definido pelas coordenadas E: 620.480,99 m e N: 7.732.555,81 m; confrontando com **Residência nº 88**, com azimute 144° 43' 10" e distância de 9,61 m até o vértice V15, definido pelas coordenadas E: 620.486,55 m e N: 7.732.547,96 m; confrontando com **Residência nº 114**, com azimute 153° 07' 23" e distância de 8,96 m até o vértice V16, definido pelas coordenadas E: 620.490,60 m e N: 7.732.539,97 m; confrontando com **Residência nº 114**, com azimute 160° 29' 24" e distância de 3,31 m até o vértice V17, definido pelas coordenadas E: 620.491,70 m e N: 7.732.536,85 m; confrontando com **Residência nº 114**, com azimute 157° 42' 13" e distância de 14,88 m até o vértice V18, definido pelas coordenadas E: 620.497,35 m e N: 7.732.523,08 m; confrontando com **Residência nº 126**, com azimute 158° 03' 32" e distância de 4,73 m até o vértice V19, definido pelas coordenadas E: 620.499,11 m e N: 7.732.518,70 m; confrontando com **Residência nº 128**, com azimute 239° 19' 02" e distância de 3,55 m até o vértice V20, definido pelas coordenadas E: 620.496,07 m e N: 7.732.516,89 m; confrontando com **Residência nº 10**, com azimute 238° 55' 00" e distância de 11,10 m até o vértice V21, definido pelas coordenadas E: 620.486,56 m e N: 7.732.511,15 m; confrontando com **Residência nº 22**, com azimute 237° 29' 05" e distância de 11,53 m até o vértice V22, definido pelas coordenadas E: 620.476,83 m e N: 7.732.504,96 m; confrontando com **Residência nº 36**, com azimute 194° 11' 52" e distância de 12,32 m até o vértice V23, definido pelas coordenadas E: 620.473,81 m e N: 7.732.493,01 m; confrontando com **Residência nº 40**, com azimute 200° 48' 55" e distância de 13,94 m até o vértice V24, definido pelas coordenadas E: 620.468,86 m e N: 7.732.479,98 m; confrontando com **Residência nº 40**, com azimute 111° 27' 04" e distância de 0,44 m até o vértice V25, definido pelas coordenadas E: 620.469,26 m e N: 7.732.479,82 m; confrontando com **Residência nº 54**, com azimute 200° 45' 08" e distância de 16,70 m até o vértice V26, definido pelas coordenadas E: 620.463,34 m e N: 7.732.464,20 m; confrontando com **Marte Minas**, com azimute 200° 45' 11" e distância de 10,98 m até o vértice V27, definido pelas coordenadas E: 620.459,46 m e N: 7.732.453,94 m; confrontando com **Lote nº 183**, com azimute 298° 00' 57" e distância de 54,29 m até o vértice V28, definido pelas coordenadas E: 620.411,52 m e N: 7.732.479,44 m; confrontando com **Rua Monte Carmelo**, com azimute 210° 02' 34" e distância de 50,44 m até o vértice V29, definido pelas coordenadas E: 620.386,27 m e N: 7.732.435,78 m; confrontando com **Rua Monte Carmelo**, com azimute 309° 26' 23" e distância de 67,04 m até o vértice V1, encerrando este perímetro.

**Art. 2º** As áreas de que trata o art. 1º deste Decreto destinam-se a construção de unidades habitacionais no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 3º** As despesas decorrentes da execução do disposto neste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias consignadas em Lei Orçamentária Anual.

**Art. 4º** A Procuradoria Geral do Município fica autorizada a promover a desapropriação de pleno domínio da área descrita no art. 1º deste Decreto podendo, para efeito de imissão na posse, alegar a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei 3.365 de 21 de junho de 1941.

**Art. 5º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 2 de fevereiro de 2022.

**CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA**  
**Prefeito de Congonhas**



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Relatório de pareceres por processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 02/02/2022

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 3

Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021

Situação: Em análise

Em trâmite: Não

Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Beneficiário:

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Código do parecer: 3

Número do processo: 0008959/2021

Local do parecer: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO

Conclusivo: Não

Data e hora: 02/02/2022 11:49:39

Parecer: À PROJUR,

Segue processo administrativo para análise e emissão de parecer da minuta de decreto às ff. 10-11.

Congonhas - MG, 02 de Fevereiro de 2022.

Marinella Santos Reis



Processo Administrativo nº PMC 8959/2021

## DESPACHO

À SEPLAG,

Prezada Secretária,

Aportou nesta Procuradoria Jurídica processo Administrativo 8959/2021 em que a Secretaria de Municipal de Assistência Social requer a Decretação para fins de desapropriação da área descrita no PA.

A solicitação foi acompanhada do memorial Descritivo da área, do projeto de topografia e de Minuta de Decreto.

Inicialmente foi solicitada a Projur parecer em relação a Minuta do Decreto enviado.

Deixo de emitir o parecer conforme solicitado, uma vez que o processo ainda precisa ser instruído com os seguintes documentos:

- 1- Manifestação do órgão ambiental do Município de que não há restrição da implementação do empreendimento e, em havendo, as medidas corretivas para viabilizar a intervenção;
- 2- Comprovação, ante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, do proprietário ou proprietários do imóvel escolhido;
- 3- Avaliação do imóvel pela Comissão Permanente de avaliação do Município;
- 4- Certidão do Cadastro Municipal de quitação de encargos municipais, relativos ao imóvel e ao proprietário – Sendo positiva as certidões deverá ser proposta a compensação dos débitos com o valor do imóvel apurado;
- 5- É recomendável que seja dado ciência ao proprietário por meio de documento escrito da avaliação administrativa realizada e do seu valor;

6



Ultimadas as providências acima, tais documentos devem ser apensados ao presente processo administrativo e posteriormente serem remetidos novamente à esta Procuradoria para parecer. Referido trâmite está previsto na resolução PROJUR/001/2010 de 12 de março de 2010, que passa a integrar a presente manifestação.

Encaminha-se o processo para providências.

Congonhas, 1º de fevereiro de 2022.



Thomas Lafetá Alvarenga  
Procurador-Geral do Município  
OAB/MG 124.342



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
CIDADE DOS PROFETAS

16  
2

RESOLUÇÃO PROJUR/001/2010

Dispõe sobre o procedimento administrativo nas ações de desapropriação.

O Procurador Geral do Município de Congonhas no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso XXV do art. 3º da Lei 2.306 de 23 de agosto de 2001 e,

Considerando ser atribuição da Procuradoria Jurídica a desapropriação nos termos do art.1º, inciso VII, da Lei 2.036/2001;

Considerando a necessidade de otimizar o serviço da Procuradoria Jurídica do Município no tocante aos processos administrativos oriundos de secretarias municipais;

Considerando o compromisso de eficiência na tramitação dos processos administrativos;

Considerando a necessidade de dar celeridade à efetivação das desapropriações,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** - Os processos administrativos objetivando desapropriação deverão cumprir os seguintes passos administrativos, antes de serem remetidos à Procuradoria Jurídica:

a.- escolha do imóvel, com visita *in loco* pela secretaria a ser atendida, especificada a destinação e o atestado técnico de que a topografia, a localização e a área atendem a destinação objetivada;

b.- manifestação do órgão ambiental do Município de que não há restrição da implementação do empreendimento e, em havendo, as medidas corretivas para viabilizar a intervenção;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

- c.- elaboração do levantamento topográfico da área, com respectivo memorial descritivo, com medidas perimetrais, apresentados e anexadas as cópias impressa e digital;
- d- comprovação, ante certidão expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis, do proprietário do imóvel escolhido;
- e.- avaliação da Comissão Permanente de Avaliação do Município;
- f.- certidão do Cadastro Municipal de quitação de encargos municipais;
- g.- contato com o proprietário, para que manifeste acerca do valor apurado em avaliação administrativa.

**Art. 2º.-** O processo administrativo somente será recebido na Procuradoria Jurídica depois de cumpridas as exigências contidas no artigo anterior, embora possam as secretarias envolvidas no processo agendar contato para esclarecimentos porventura necessários ao cumprimento desta resolução.

**Art. 3º.-** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 12 de março de 2010.

  
**ADEMIR PEREIRA DE OLIVEIRA**  
Procurador Geral do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 17

Anexo ao Processo Nº                      /                     , de 04/02/22

A SEGOV

AC Marinela

Seguem as autas,  
a pedido, para fins  
da regularização upon  
toda às fls. 14/15.

Att.

*Lucimara Aparecida Junqueira*  
Lucimara Aparecida Junqueira  
Secretária Municipal de  
Planejamento e Gestão

Estado de Minas Gerais  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 1/1  
Data: 04/02/2022

Imóvel: 51528 Inscrição .....: 01.051.0010.0183.0001

Imóvel principal: .....

==> 2022

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, 99  
Seção.....:  
Edifício.....:  
Apto/Garagem.....:  
Bloco.....:  
Complemento.....: AREA 01  
Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
Distrito.....:

Proprietário.....: CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
Endereço Corresp.: JULIA KUBITSCHKE, 68, CENTRO, Congonhas - MG  
Imobiliária.....:

TRIBUTOS GERADOS

| Sigla | Valor    |
|-------|----------|
| IPTU  | 11695,23 |
| ILUMI | 150,50   |

Tt 11845,73

Valores Expressos em REAIS

INFORMAÇÕES PREDIAIS

DO USO.....: SEM USO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

|                             |                     |                                |                      |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| PATRIMÔNIO.....             | PARTICULAR          | OCUPACAO DO LOTE.....          | EM CONSTRUÇÃO        |
| SITUACAO.....               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA.....                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL.....                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES.....         | UMA FRENTE           |
| CAPACIDADE DO SOLO.....     | NORMAL              | PASSEIO.....                   | SIM                  |
| MURO.....                   | SIM                 | CERCA.....                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU.....             | NÃO                 | ISENTO TAXAS.....              | NÃO                  |
| LEI 2582/2005.....          | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA.....       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL.....      | 70 TESTA            | AREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| AREA DO LOTE.....           | 11430 ÁREA          | ÁREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....     | SIM                 | PAVIMENTACAO.....              | SIM                  |
| REDE DE ÁGUA.....           | SIM                 | REDE DE ESGOTO.....            | SIM                  |
| COLETA DE LIXO.....         | SIM                 | LIMPEZA PÚBLICA.....           | SIM                  |
| VALOR M2 DO TERRENO.....    | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno.....       | 233904,66 R\$        |
| Valor Total do Imóvel.....  | 233904,66 R\$       | Fator Terreno.....             | 1                    |
| Valor M² de Terreno.....    | 20,4641 R\$         | Aliquota.....                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU.....  | 11695,23 R\$        | Valor Lancado.....             | 11845,73 R\$         |
| Data do Último Cálculo..... | 26/01/2022-20:01:35 | Usuário do Último Cálculo..... | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZACAO.....   | 3 %                 |                                |                      |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha N° 19  
M

Anexo ao Processo N° \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

À SEPLAG,

A/C: Jonathan (Gestão da Cidade).

Para atendimento da Resolução PROJUR 001/2010 (f. 16), gentileza diligenciar, COM URGÊNCIA, no sentido de identificar o proprietário do imóvel em questão.

Em seguida, favor providenciar estudo de viabilidade de implantação do projeto em comento, bem como indicar se há necessidade de anuência do órgão ambiental.

Após, retornar os autos à SEGOV.

Em 07 de fevereiro de 2022.

Atenciosamente,

  
Marinella Santos Reis

Assessora Técnica SEGOV

20



CERTIDÃO nº 21/2014

**PREFEITURA DE CONGONHAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA**

**Walter Guilherme de Freitas,**  
**Secretário Adjunto de Gestão**  
**Urbana da Prefeitura de**  
**Congonhas - MG, em pleno**  
**exercício de suas funções e na**  
**forma da lei;**

Certifica, para os devidos fins, atendendo ao Processo Administrativo nº **PMC 5397/2014**, que o imóvel de propriedade de **José Gonçalves Cruz e Outros**, registrado no Cartório de Registro de Imóveis na Comarca do Município de Congonhas sob a matrícula 12.400, situado no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila Andreza, zona urbana de Congonhas, com **área total de 18.787,00m<sup>2</sup>** (dezoito mil setecentos e oitenta e sete metros quadrados) fica **dividida** nas seguintes áreas:

1. • **Área 1- 11.430,00m<sup>2</sup>** (onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados), situada no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila Andreza, zona urbana de Congonhas, **não invade área pública e não é de propriedade do Município de Congonhas.**
2. • **Área 2- 1.166,44m<sup>2</sup>** (hum mil cento e sessenta e seis metros e quarenta e quatro décimos quadrados), situada no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila Andreza, zona urbana de Congonhas, **não invade área pública e não é de propriedade do Município de Congonhas.**
3. • **Área 3- 2.073,32m<sup>2</sup>** (dois mil e setenta e três metros e trinta e dois décimos quadrados), situada no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila Andreza, zona urbana de Congonhas, **não invade área pública e não é de propriedade do Município de Congonhas.**
4. • **Área 4- 2.042,06m<sup>2</sup>** (dois mil e quarenta e dois metros e seis décimos quadrados), situada no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila

Andreza, zona urbana de Congonhas, **não invade área pública e não é de propriedade do Município de Congonhas.** *V21*

- 5 • **Área 5- 2.075,18m<sup>2</sup>** (dois mil e setenta e cinco metros e dezoito decímetros quadrados), situada no lugar denominado GOIABEIRAS no bairro Jardim Vila Andreza, zona urbana de Congonhas, **não invade área pública e não é de propriedade do Município de Congonhas.**

Por ser expressão da verdade, dato e firmo o presente.

Prefeitura de Congonhas, aos trinta dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze.

**Walter Guilherme de Freitas**  
**Secretário Adjunto de Gestão Urbana**



Σ22

## Informação básica

**Requerente:** Secretaria Municipal de Governo

**Local:** Rua Monte Carmelo, Complementação Jardim Vila Andreza

**Motivo:** Desapropriação

**Processo:** 8959/2021

### **Considerações:**

1. Terreno registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula anterior 12.400;
2. Memorial descritivo, área de 10.621,99 m<sup>2</sup> (fls. 07 e 08);
3. Levantamento topográfico (fl. 09);
4. Cadastro para fins de IPTU inscrição 01.051.0010.0183.0001 (fl. 18)- CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA (15.607.163/0003-76)- Zona Urbana Preferencialmente Residencial 01-ZUR01;

### **Imagens:**

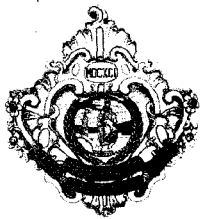


Imagem 01- foto aérea (fonte: SIG Congonhas)



Imagem 03- planta aprovada do loteamento Complementação Jardim Vila Andreza



**Considerações Legais:****Lei de Uso e Ocupação do Solo- 2.624/06**

(...)

**Seção I - Da Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas - ZUR Congonhas**

**Art. 6º** A Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas compreende:

(...)

II - Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR1: áreas destinadas a lotes com área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), testada mínima de 10m (dez metros) e edificações com até 04 (quatro) pavimentos, destinadas aos usos também institucional, comercial e de prestação de serviços.

a) afastamento frontal de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos lotes localizados em bairros consolidados ou aprovados até 21 de junho de 2006;

b) lotes iguais ou maiores que 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) permitir-se-á até 6 (seis) pavimentos, exceto nos bairros Dom Silvério, Cinquentenário, Matriz e Praia;

c) os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR1 constam no quadro I, abaixo:

| QUADRO I – ZUR1                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Taxa de ocupação máxima - 75%                                             |
| Coefficiente de aproveitamento máximo – 3,0                               |
| Afastamento lateral mínimo - 1,50m ou na divisa com altura máxima de 7,0m |
| Afastamento frontal mínimo – 1,50m ou 3,00m, conforme o bairro            |
| Afastamento de fundo mínimo -1,50m                                        |
| Taxa de permeabilidade mínima – 15%                                       |

**(Redação dada pela Lei 3.774, 2018).**



### Conclusão:

O terreno, objeto da consulta, seria desapropriado para implantação do projeto habitacional denominado "Moradias que Mudam Vidas no Berço da Arte Barroca", com área total de 10.621,99m<sup>2</sup>, é de propriedade de CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA (15.607.163/0003-76) e está inserido na Zona Urbana Preferencialmente Residencial 01- ZUR01 conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo (2.624/06) e mapas de zoneamento.

Foi realizado um desmembramento do referido terreno conforme Processo administrativo 5397/2014.

### Indicação de áreas públicas mais próximas ao referido local:



Imagem 04- foto aérea (fonte: Google Earth)



Imagem 05- foto aérea (fonte: Google Earth)





Imagem 06- foto aérea (fonte: Google Earth)



Imagem 07- foto aérea (fonte: Google Earth)





Imagem 08- foto aérea (fonte: Google Earth)



Imagem 09- foto aérea (fonte: Google Earth)





Imagem 10- foto aérea (fonte: Google Earth)

Congonhas, 14 de fevereiro de 2022.

Diego Simões de Souza  
Fiscal Sênior de Obras e Posturas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha Nº 29

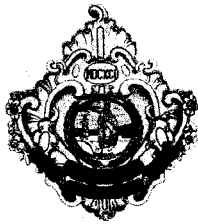
Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de      /      /     

**À Secretaria de Meio Ambiente;**

Após manifestação da Diretoria de Fiscalização e Licenciamento (fls. 20/28), segue P.A. para manifestação, conforme despacho de fl. 14 e resolução de fl. 16.

Em 14/02/2022.

  
**Jonathan Souza Coelho Carmo**  
Diretor de Fiscalização e Licenciamento

Anexo ao Processo Nº 0008959/2021 de 04/10/2021

À SEGOV – A/C de Marinella Santos Reis

O local requerido para a intervenção pretendida, conforme consta no presente Processo Administrativo, se trata de área licenciada pelo CODEMA em 2014. Na época a empresa proprietária do local - CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda. obteve anuência do CODEMA para intervenção em Área de Preservação Permanente, conforme consta nos documentos em anexo (fls. 31 a 33).

A CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda. interviu na área, porém deixou o passivo ambiental, não concretizando as obras conforme o projeto apresentado na época.

Desta forma, entendemos que **não há impedimento ambiental para desapropriação da área em questão. Porém, para nova intervenção ambiental no local, é necessária a renovação e mudança de titularidade da Anuência concedida à CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda. em setembro de 2014.**

Em 22 de março de 2022.

**Elisiane Fátima da Silva Dourado**  
Eng. Florestal – DGAM/SEMMAD/PMC

## ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CODEMA

DATA: 02 de setembro de 2014  
HORÁRIO: 14:00 às 17:30 h  
LOCAL: Sala de Reunião do SINDICON

### 1. ABERTURA DA SESSÃO

Sob a condução da Presidente do Conselho Sra. Diana Aparecida Sena foi iniciada a reunião, com a presença dos conselheiros Juarez Fernandes da Silva, Alexandre Magno Ferreira de Castro, José Lino Barbosa, Philippe Henrique Fernandes Santos, Marcelo Armando Rodrigues, Wagner Humberto Martins, Angela Maria G. Machado e Glauce Alexandra Campos.

A Presidente solicitou a manifestação dos conselheiros referente a minuta da DN 04 enviada anteriormente. Somente o conselheiro Wagner informou que tem contribuições e entregando no ato o arquivo digital para ser analisado pela DMAM e Procuradoria do município.

Após a Presidente iniciou a reunião solicitando que os conselheiros providenciassem assinatura da ata de reunião anterior.

### 2. APRESENTAÇÕES, PROCESSOS E DELIBERAÇÕES.

#### 2.1. Atend. 302/2014 \_ Marcos Vinícius da Silva.

Requer autorização para limpeza de terreno, com a finalidade de plantio de mandioca e milho, localizado na Chácara 114, Quadra 02, Chacreamento do Profeta.

O conselheiro Juarez votou pelo indeferimento do pedido e questionou sobre a área e como o conselho vem apoiando cortes em áreas que poderiam se preservadas.

A conselheira informou ao conselheiro que deve ser observado o direito de propriedade do requerente e ao ser analisado pela Engenheira Florestal ela sempre busca harmonizar o direito dos munícipes e o meio ambiente.

**Deliberação:** Deferido com a condicionante de que seja feito o cercamento da área e a doação de 150(cento e cinquenta) mudas de espécies nativas ao viveiro municipal, estabelecido na Secretaria Municipal de Obras.

#### 2.2 PRO 00010734/2014 – CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Aprovação de projeto de construção em área caracterizada como APP, localizada na Rua Monte Carmelo, Bairro Vila Andreza.

Apresentado o Laudo de Comprovação Antrópica Consolidada e posteriormente feita a leitura do parecer do técnico da DMAM.

O Sr. Marcus Vinícius Duarte representante do empreendimento, explanou sobre as fases do empreendimento, informou que se o imóveis deverá atender famílias de baixa renda do programa Minha Casa, Minha Vida compostos por 11 blocos, com 4 andares e 4 apartamentos, sendo um projeto do Governo Federal.

O conselheiro Wagner reiterou novamente que as fotos fossem feitas sempre com um ponto de referência, para poderem localizar melhor o objeto do requerimento.

A Presidente solicitou a Secretária que formalize o pedido do conselheiro Wagner as técnicas da DMAM.

**Deliberação:** Deferido o pedido com a condicionante da doação de mudas ao viveiro municipal.

#### 2.3. Ofício do Sr. Eustáquio Miguel Dias.

Reconsideração da solicitação contida no Atend. 276/2014 deliberado na reunião do dia 12/08/2014 para limpeza de área.

O Sr. Eduardo Matozinhos, representante do Sr. Eustáquio explanou sobre o que pretendem com a limpeza da área e que a mesma tem como objetivo realizar o projeto definitivo e sugere simplesmente uma demarcação da área com balizamento (posteamto com a demarcação).

**Deliberação:** Ficou deliberado que assim que o requerente realizar posteamto/balizamento, a autorização será emitida.





330

#### 2.4. Aprovação do Loteamento da empresa ELLO EMPREENDIMENTOS.

Reconsideração de deliberação anterior do conselho referente a medida compensatória.

Após a discussão da deliberação anterior, devido ao fato de ao definir o valor da compensação e considerando que o município não possui legislação específica para tal deliberação, foi sugerido a aplicação da legislação estadual.

**Deliberação:** Deferido e que seja custeado os projetos de duas escolas próximas ao empreendimento. As escolas contempladas são: Escola Municipal "Dom João Muniz" e Escola Municipal "João Narciso". Totalizando aproximadamente o valor de R\$20.000.000 (vinte mil reais) orçado em outubro de 2013.

Considerando que a previsão de início de obras é março de 2015, a compensação terá um prazo de 60(sessenta dias) de conclusão, contados a partir de 30(trinta) dias após as obras. Antes da execução das obras o empreendedor terá 15(quinze) dias para comunicar o início das obras. Se por acaso alguns destes projetos até a data da execução tiver sido executado, deverá a DMAM terá que eleger outros projetos com o mesmo valor.

#### 2.5. PRO 0010014/2014 \_ Raphael Raimundo Fernandes Coelho.

Solicitação de autorização para corte de um arvore da espécie Cedro, localizado dentro de seu imóvel localizado a Rua Monteiro de Castro, nº 108, neste município.

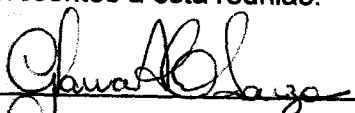
**Deliberação:** Suspensão, para uma nova análise da Engenharia Florestal e para poda das galhas que estão ultrapassando a avenida. Sendo que o conselheiro José Lino retirará mais algumas fotos para relatar a rachadura que foi mencionada.

O conselheiro Juarez Fernandes da Silva relatou sobre um descuido que está havendo em relação á linha férrea sob a concessão da MRS, informou que a limpeza que se dá a beira da linha e o mato não é retirado do local. E algumas pessoas colocam fogo. A Presidente do Conselho explicou ao conselheiro que este tipo de reclamação não é de competência do setor de Meio Ambiente diligenciar, sendo que é de competência da SEGUR e que tal reclamação pode ser feita aquela secretaria.

Ficou definido pelos conselheiros ainda que seja enviado ao CODEMA pelo Departamento de Fiscalização e Monitoramento Ambiental envie somente processos com Projetos ou Croqui, ou seja completo, para melhor entendimento do objetivo do requerimento.

#### Encerramento.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada e eu, secretária, lavrei a presente ata que será lida e posta em aprovação, será assinada por mim e por todos os conselheiros presentes a esta reunião.



Glaucia Alexandra C. Souza  
Secretária Executiva



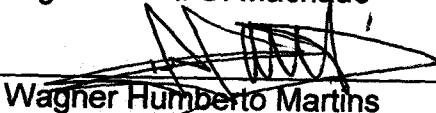
Diana Aparecida Sena  
Presidente



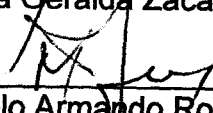
Angela Maria G. Machado



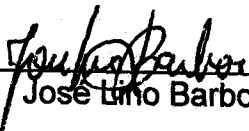
Maria Geralda Zacarias



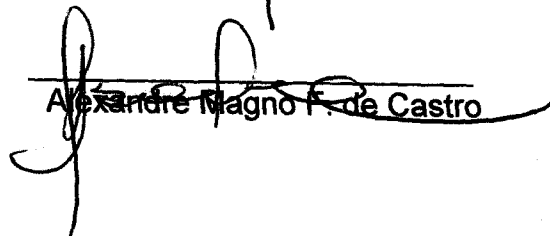
Wagner Humberto Martins



Marcelo Armando Rodrigues



José Lino Barbosa



Alexandre Magno F. de Castro



## ANUÊNCIA

Fica concedida a Anuência da solicitação contida no Processo Administrativo nº 0010734/2014, referente à intervenção ocorrida em Área de Preservação Permanente localizada a Rua Monte Carmelo, S/Nº, Jardim Vila Andreza, neste município, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA – CNPJ 15.607.163/0001-04, com filial situada à Av. Júlia Kubitscheck, nº 68, bairro Centro, neste município de Congonhas, Minas Gerais.

Congonhas, 03 de setembro de 2014.

---

Diana Aparecida der Sena  
Presidente do CODEMA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha Nº 31 <sup>M</sup>

Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de      /      /     

À Comissão de Avaliação de Imóveis,

Solicito avaliação do imóvel situado na Rua Monte Carmelo, bairro Jardim Vila Andreza, com análise técnica para prosseguimento do presente processo de desapropriação.

Em 23 de fevereiro de 2022.

Atenciosamente,

  
Marmella Santos Reis  
Assessora Técnica  
Matrícula 20144416



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

389

**Laudo de Avaliação Mercadológica**

**INTRODUÇÃO**

O presente laudo visa determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste laudo, atendendo a Secretaria Municipal de Governo PMC/0008959/2021.

Este Laudo de avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

**OBJETIVO**

O objetivo do laudo é registro da área de terreno de 10.621,99m<sup>2</sup>, objeto de desapropriação, situado na Rua Monte Carmelo, Complementação Vila Andreza para implantação do projeto habitacional Moradias que Mudam Vidas no Berço da Arte Barroca.

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

Área de terreno de 10.621,99m<sup>2</sup>, situado à Rua Monte Carmelo, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza-MG, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA.

O lote possui topografia levemente declive, asfalto, energia elétrica e água.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "Garcia", "Diana Flores", and others.



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

398

**IMAGENS**



Imagem 01- foto



Imagem 02- foto

Handwritten signatures and notes in blue ink, including the name "Givine" and "Diana Flores".





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO



Imagem 03- foto

## VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 24 de fevereiro de 2022, no período da tarde, pelos membros desta comissão.

## METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Comissão Avaliadora entende que a determinação do valor de mercado do terreno deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por se a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória – NBR – 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da**  
**Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas –**  
**NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.**



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado em relação a:

- Cidade;
- Área do terreno

**TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIADO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)**

731-1300



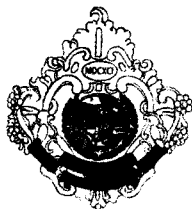
428.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

| PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS SIMILARES |                     |               |                     |                      |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Nº                                       | Bairro              | Valor R\$     | Área m <sup>2</sup> | R\$ / m <sup>2</sup> |
| 1                                        | Jardim Vila Andreza | 3.307.520,16  | 30.188,00           | 109,56               |
| 2                                        | Santa Mônica        | 10.000.000,00 | 114.897,00          | 87,03                |
| 3                                        | Alvorada            | 220.000,00    | 2.520,00            | 87,30                |
| 4                                        | Alto Boa Vista      | 110.000,00    | 1.000,00            | 110,00               |
| 5                                        | Ventura             | 1.800.000,00  | 11.000,00           | 163,64               |
| 6                                        | Campinho            | 1.500.000,00  | 20.000,00           | 75,00                |
| Total                                    |                     |               |                     | R\$ 632,54           |

**FONTES PESQUISADAS**

- Site OLX  
<https://www.zapimoveis.com.br/>
- Fernandes Imóveis – Telefone: 98797-5056  
<https://www.fernandesimoveismg.com.br/>
- Site Zap  
<https://www.zapimoveis.com.br/>
- Renova Negócios Imobiliários - Telefone: (31) 3731-2190  
<http://www.renovanegociosimobiliarios.com.br/>
- Site Imóvel Web  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/congonhas-congonhas-oportunidade-unica-em-2954382068.html>
- MGF Imóveis  
<https://mg.mgfimoveis.com.br/terreno-proximo-as-margens-da-br-040-venda-mg-vendese-terreno-proximo-as-margens-276728168>



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

438

- Site Viareal

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-copacabana-bairros-conselheiro-lafaiete-10000m2-venda-RS1500000-id-2541605414/#gallery>

- Élcio Souza Costa- (31) 99152-3947

### MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

Cálculo do valor médio das amostras por m<sup>2</sup>

$$MA = \frac{SOMA\ DOS\ VALORES/m^2\ DAS\ AMOSTRAS}{N^o\ DE\ AMOSTRAS} = \frac{632,54}{6}$$

$$MA = 105,42$$

Média =  $\begin{matrix} \nearrow \\ \searrow \end{matrix}$

$$MA - 20\% = R\$84,34$$
$$MA + 20\% = R\$ 126,50$$

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (tolerância arbitrada pelo avaliador conforme NBR 14.653-3), tem-se a eliminação de 04 amostras (Nº 05 e 06).

| PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS SIMILARES |                     |               |                     |                      |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Nº                                       | Bairro              | Valor R\$     | Área m <sup>2</sup> | R\$ / m <sup>2</sup> |
| 1                                        | Jardim Vila Andreza | 3.307.520,16  | 30.188,00           | 109,56               |
| 2                                        | Santa Mônica        | 10.000.000,00 | 114.897,00          | 87,03                |
| 3                                        | Alvorada            | 220.000,00    | 2.520,00            | 87,30                |
| 4                                        | Alto Boa Vista      | 110.000,00    | 1.000,00            | 110,00               |
| Total                                    |                     |               |                     | R\$ 393,90           |
| Média                                    |                     |               |                     | R\$ 98,47            |

*Handwritten signatures and notes:*  
Diana Filipe  
Givina  
6  
Pavão  
+  
Handwritten number 438



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

449.

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH)**

- Fator Fonte (Ff) – usado para a correção da informação dos dados obtidos no mercado;
- Fator Esquina (Fe) - aplicado devido ao imóvel avaliando ser de esquina;
- Fator Localização (Fl) - usado devido para corrigir variações decorrente da localização;
- Fator Topografia (Ft) - usado devido as diferenças de perfil topográfico do imóvel avaliando e os imóveis da amostra utilizada;

**Lote com Área 10.621,99m<sup>2</sup>**

Fator Fonte (Ff) = 0,95

Fator Esquina (Fe) = 1,15

Fator Localização (Fl) = 1,20

Fator Topografia (Ft) = 1,15

$$FH = Ff \times Fd \times Fl \times Ft = 0,95 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,15$$

$$FH = 1,51$$

**Valor do lote**

$$VT = \text{ÁREA DO LOTE} \times \text{VALOR DA ME} \times FH$$

Área: 10.621,99 m<sup>2</sup>

$$VT = 10.621,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$}98,47 \times 1,51$$

$$VT = \text{R\$} 1.579.380,51$$

Assim, o valor obtido para o lote é:

**R\$1.579.380,51 (um milhão, quinhentos e setenta e nove mil, trezentos e oitenta reais e cinquenta e um centavos)**

*Handwritten signatures and notes:*  
- Top right: "449."  
- Middle right: "ABT"  
- Below "ABT": "Gencio"  
- Below "Gencio": "Rui"  
- Below "Rui": "Diana Flôres"  
- Below "Diana Flôres": "Rosa"  
- Bottom right: "Mauricio"  
- Bottom right: "449"





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

499.

**CONCLUSÃO**

Os trabalhos foram realizados pessoalmente pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município, composta por: Amilton Luiz Fernandes Leite, Bárbara Cristina Coutinho Silva, Débora Christina Vasconcelos Martins Flôres, Diego Simões de Souza, Graziane Jacinto Oliveira, Janaína Aparecida Andrade Oliveira, Louise Rheagnes Peixoto Barbosa, Regina Severina Gomes Silva Costa, Tamara Ohana Dourado Moura. Servidores Públicos Municipais honrosamente nomeados pelas Portarias PMC/177/2022 e PMC/191/2022. Foram aceitas como confiáveis e de boa fé os elementos documentais consultados, anexos processo PMC/0001631/2022 e as informações prestadas por terceiros.

Congonhas, 13 de abril de 2022.

Graziane Jacinto Oliveira  
Presidente

Amilton Luis Fernandes Leite  
Membro

Janaína Aparecida Andrade Oliveira  
Membro

Louise Rheagnes Peixoto Barbosa  
Membro

Débora Christina Vasconcelos M. Flôres  
Membro

Regina Severina Gomes Silva Costa  
Membro

Diego Simões de Souza  
Membro

Tamara Ohana Dourado Moura  
Membro



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Relatório de pareceres por processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 20/04/2022

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 9

Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021

Situação: Em análise

Em trâmite: Sim

Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Beneficiário:

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Código do parecer: 9

Número do processo: 0008959/2021

Local do parecer: 858.000.000 - COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E FISCALIZAÇÃO OBJ. DESAPROP

Conclusivo: Não

Data e hora: 20/04/2022 17:14:56

Parecer: A SEGOV,

SEGUE PROCESSO COM LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA;

Congonhas - MG, 20 de Abril de 2022.

Débora Christina Vasconcelos Martins

47  
129  
M

Exmo. Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara

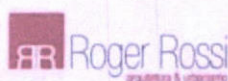
- Comarca de Congonhas -

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



JMG INST CONGONHAS 176593 26/NOV/19 13:05

Processo: 000361831.2018  
Autor: Luiza Gonçalves Ramos  
Réu: CHB Empreendimentos Imobiliários  
Data: OUTUBRO/2019



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)





48  
180/6

**Roger Arrighi Rossi, Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – ASPEJUDI**  
**Membro Titular nº 1125, CAU-MG A28134-4, CREA-MG 70.444/D, Perito Oficial,** designado por Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, vem apresentar o seguinte Laudo Pericial:

1.0 – Considerações Iniciais –

NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) define avaliação de bens da seguinte forma:

*"Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data."*

Este Perito atesta que a presente vistoria obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- O imóvel objeto deste presente estudo e aqui citado, foi visitado a fim de se obter os elementos necessários à elaboração deste Laudo.
- Este Perito não tem inclinação e nem interesse em relação ao assunto deste Laudo.
- Este Laudo foi elaborado com a observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "e", da Lei nº 5.194, de 24.12.1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29.06.1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10.11.1984

Art. 2º – Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º – Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetuados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs/CAUs

LEI Nº 5.194, DE 24 DEZ 1966

Regulamenta a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que dispõe sobre as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, e das outras profissões correlatas.

**SEÇÃO IV**

**ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS E COORDENAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES**

Art. 7º – As atividades e atribuições profissionais do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo consistem em:

 **Roger Rossi**  
arquiteto & urbanista

Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br





49  
M  
381  
a. ... avaliações, vistorias, perícias, pareceres, ... (grifo nosso).

RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973-CONFEA CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art.1º – Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:

Atividade 06: vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico (grifo nosso).

RESOLUÇÃO Nº 282, DE 24 DE AGOSTO DE 1983-CONFEA CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA

Dispõe sobre o uso obrigatório do título profissional e número da Carteira do CAU/CREA nos documentos de caráter técnico e técnico-científico.

RESOLVE:

Art. 1º – É obrigatória a menção do título profissional e número da Carteira Profissional em todos os trabalhos gráficos que envolvam conhecimentos de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, afins e correlatos, de caráter técnico-científico a seguir discriminados:

III – laudos e/ou pareceres referentes a avaliações, vistorias, consultorias, auditorias e perícias judiciais ou extrajudiciais;

V – laudos, atestados, certificados, resultados ou relatórios relativos à fiscalização de obras ou serviços, ensaios, análises, experimentos, pesquisas, prospecções, padronizações, mensurações e controle de qualidade, receituário técnico;

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

2.0 - Objetivo

O presente Parecer Técnico de Avaliação tem por finalidade a determinação do real valor das Benfeitorias realizadas/executadas no terreno com área total de 10.261,00m² e área a ser construída de 9.491,16m² conforme Projeto Arquitetônico aprovado pela PMC em 26 de Maio de 2015 - situado a Rua Monte Carmelo, Bairro Vila Andreza, neste Município, e execução de Obra Civil sob Responsabilidade Técnica CHB Empreendimentos Imobiliários.

3.0 - Justificativa

Em Fevereiro de 2019, Lúzia Gonçalves Ramos, maior de 60 anos, brasileira, do lar, portadora do CPF 038.561.625-07 e do RG M-3.665.966, casada, residente na Rua Santana, nº 42, Bairro Meio Viana, na cidade de Coronel Fabriciano/MG; Maria de Lourdes Cruz de Andrade, maior de 60 anos, brasileira, do lar, portadora do CPF 846.228.576-34 e do RG M-5.846.574, casada, residente na Rua P.A. nº 29, Bairro São Francisco, na cidade de Ouro Branco/MG; Iraci Imaculada da Cruz, maior de 60 anos, brasileira, solteira, do lar, portadora do CPF 207.166.306-30 e RG M-681.263, residente da Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, na cidade de Congo-



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br



50  
M  
182

nhas/MG; Odete Gonçalves da Cruz, brasileira, solteira, secretária, portadora do CPF 031.778.766-73 e RG M-4.474.269, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, na cidade de Congonhas/MG; José Gonçalves da Cruz, maior de 60 anos, brasileiro, separado judicialmente, aposentado, portador do CPF 204.035.346-15 e do RG M-210.789, residente na Rua Juca Barbeiro, nº 153, Bairro Paulo VI, na cidade de Conselheiro Lafaiete/MG; todos representados por sua procuradora abaixo assinada, vêm respeitosamente à honrada presença de Vossa Excelência para propor o presente pedido de Ação de Resolução Contratual com Pedido de Tutela de Urgência em face de CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 105, segundo andar, no centro da Cidade de Conselheiro Lafaiete/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 15.607.163/0001-04.

#### 4.0 – Vistorias -

##### 4.01- Início

Vistoria:

***“Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (subitem 3.52 da NBR 14653)”.***

A vistoria visa permitir ao engenheiro de avaliações conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação.

Para iniciarmos os trabalhos periciais, conforme determinado por Vossa Excelência, dirigimo-nos ao imóvel objeto da presente Ação nos dias 10 de Setembro e 21 de Outubro de 2019 - abrangendo os seguintes procedimentos técnicos:

- identificação do imóvel;
- análise de suas características e demais fatores influenciáveis na avaliação (localização, condições de acesso, infra-estrutura, dimensões, topografia, tipo de solo, relevo, capacidade de uso das terras, disponibilidade de recursos, dentre outros);
- levantamento das benfeitorias (se houver);
- registro fotográfico.

Estavam presentes na vistoria do 10/09/2019 a Dra. Advogada Sra. Andrea Cristina, parte Autora, Sr. José Gonçalves da Cruz e o Réu Dr. Eng. Daniel Bernardo.

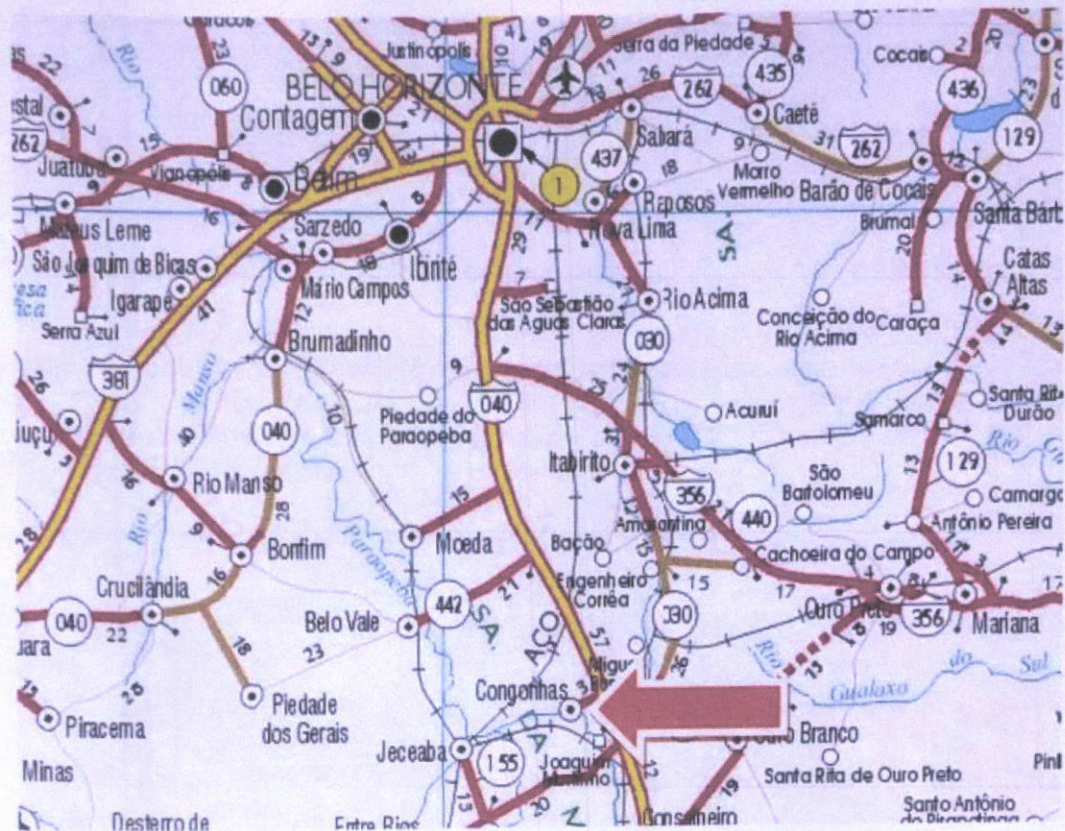
Este Relatório se colocou a disposição dos mesmos para esclarecer/dirimir eventuais dúvidas referentes a este Processo 000361831.2018.

 **Roger Rossi**  
arquiteto & urbanista

Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



#### 4.02 – Caracterização da região



#### 4.03 – Caracterização do Imóvel



Mapa Esquemático dos acessos ao local



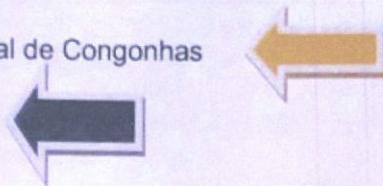
Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



Legenda:

► Prefeitura Municipal de Congonhas

► Imóvel Objeto



A distância ao centro do Município de Congonhas (Prefeitura Municipal de Congonhas) é cerca de 1.60 km.

Partindo da Praça Pres. Juscelino Kubitschek (Prefeitura Municipal de Congonhas) em direção ao Bairro Matriz, acessamos a Rua Padre Antonio Correa, passamos a Igreja Matriz, o Cemitério, tomamos a Rua Barão de Congonhas, logo a Rua do Rosário e acessamos o Bairro Vila Andresa a Rua Nápolis seguindo até o final, daí passamos a Capela Nossa Senhora Aparecida a Rua Monte Carmelo a chegamos ao imóvel avaliando.

A acessibilidade é direta e o acesso ao imóvel é bom.



Fornecemos abaixo as informações com coordenadas de Localização Geográfica Horizontal abaixo:  
20°54'33.4"S 43°50'44.1"W



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



#### 4.04 - Características do Imóvel

O imóvel objeto de Avaliação - Terreno com área Total de 10.261,00m<sup>2</sup> situado a Rua Monte Carmelo e possui coordenadas de Localização Geográfica Horizontal 20°30'09.4"S 43°50'44.1"W Município de Congonhas e está inserido em área Urbana - ZUR 01.

A área a ser construída é de 9.491,16m<sup>2</sup> conforme Projeto Arquitetônico aprovado pela PMC em 26 de Maio de 2015.

- ☐ **FORMATO DO TERRENO:** irregular.
- ☐ **RELEVO:** Variando entre muito ondulado 35%, ondulado 25% e plano 40%.
- ☐ **SITUAÇÃO:** Esquina.

A topografia varia entre muito ondulado e ondulado e plano em quase toda sua extensão, possuindo desnível considerável em alguns pontos, em relação ao ponto médio a Rua Monte Carmelo (inc. maior que 30%).

O imóvel dispõe de melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade, tais como iluminação pública, logradouro pavimentado, estacionamento público, guias/sarjetas, correios, rede esgoto, coleta regular de lixo, etc.

A região circunvizinha ao imóvel em questão caracteriza-se particularmente por imóveis urbanos de Uso Residencial de padrões médio com 01 e 02 pavimentos e pequeno comercial local.

A acessibilidade é direta e acesso ao imóvel é bom.

Fotos do Imóvel na data da vistoria

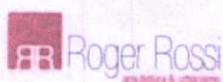
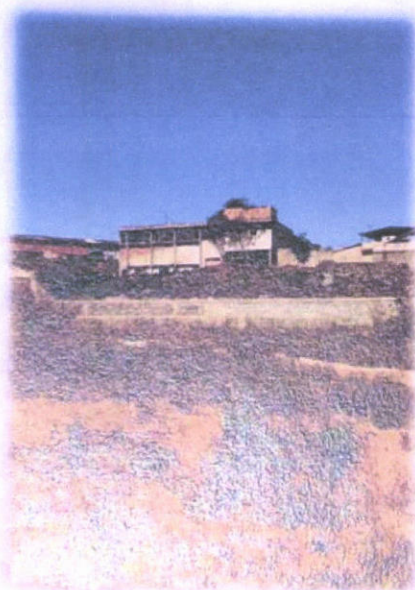
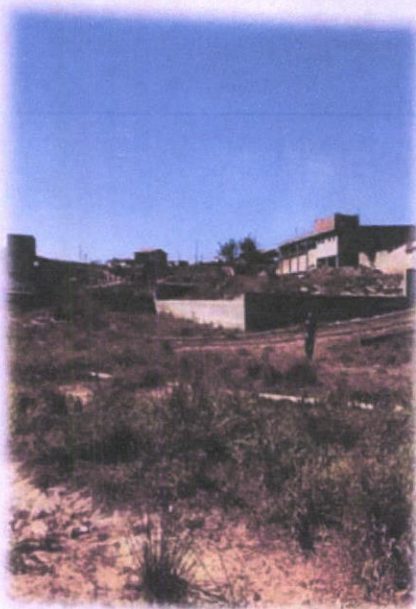


Especialista em Gestão de Projetos - IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



56  
M

186  
/



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



55  
M  
187

Fotos do Imóvel durante execução de Obra Civil (fornecidas pelo Réu)



#### 5.5.1. Custos das Benfeitorias

Segue abaixo Planilha de Custos das Benfeitorias executadas na obra referente ao Projeto Arquitetônico do empreendimento situado a Rua Monte Carmelo, Bairro Vila Andreza, aprovado em 26/05/2015 e assinado pelo Secretário de Gestão Urbana Sr. Nivaldo Dutra nos Autos pág. 93.



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



Fonte 01:

**SETOP** - SECRETARIA DE ESTADO DE TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS  
SUBSECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS SUPERINTENDÊNCIA DE COORDENAÇÃO TÉCNICA  
DIRETORIA DE CUSTOS

Fonte 02:

**SINAPI** é indicado como fonte oficial de referência de preços de insumos e de custos de composições de serviços pelo Decreto 7983/2013 (critérios para orçamento de referência) e pela Lei 13.303/2016 (Lei das Estatais).

|    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                |     |          |          |          |
|----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------|----------|
| 01 | Setop-Leste | FORNECIMENTO E COLOCAÇÃO DE PLACA DE OBRA EM CHAPA GALVANIZADA (3,00 X 1,50 M) - EM CHAPA GALVANIZADA 0,26 AFIKADAS COM REBITES 540 E PARAFUSOS 3/8, EM ESTRUTURA METÁLICA VIGA U 2" ENRIJECIDA COM METALON 20 X 20, SUPORTE EM EUCALÍPTO AUTOCLAVADO PINTADAS | Un  | 1.090,22 | 1.090,22 | 1.090,22 |
| 02 | Setop-Leste | MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO DE CONTAINER, INCLUSIVE INSTALAÇÃO E TRANSPORTE COM CAMINHÃO GUINDAUTO (MUNCK)                                                                                                                                                    | Un  | 680,00   | 680,00   | 680,00   |
| 03 | Setop-Leste | CONTAINER (6,0X2,3X2,5M) COM ISOLAMENTO TÉRMICO - ESCRITÓRIO COM AR CONDICIONADO E SANITÁRIO COMPLETO                                                                                                                                                          | Mês | 04       | 878,68   | 3.514,72 |
| 04 | Setop-Leste | LIGAÇÃO PREDIAL DE ÁGUA 1/2" CAVALETE SIMPLES - COPASA                                                                                                                                                                                                         | Un  | 213,79   | 213,79   | 213,79   |
| 05 | Setop-Leste | LIGAÇÃO PROVISÓRIA DE LUZ E FORÇA-PADRÃO PROVISÓRIO 30KVA                                                                                                                                                                                                      | Un  | 521,35   | 521,35   | 521,35   |
| 06 | Sinapi      | TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                                                                                          | H   | 220,00   | 37,99    | 8.357,80 |
|    |             | MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO POR EQUIPAMENTO DE SONDAGEM A PERCUSSÃO D = 2 1/2"                                                                                                                                                                                | VB  | 700,00   | 700,00   | 700,00   |
| 08 | Setop-Leste | SONDAGEM A PERCUSSÃO D = 2 1/2" COM MEDIÇÃO DE SPT (FATURAMENTO MÍNIMO = 30 M)                                                                                                                                                                                 | M   | 75,62    | 80,00    | 6.049,60 |



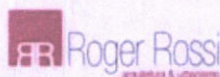
Roger Rossi  
arquiteto & urbanista

Especialista em Gestão de Projetos - IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



57  
M  
119

|    |             |                                                                                                                                                                                                        |    |        |           |            |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----------|------------|
| 09 | Sinapi      | PROJETO ARQUITETURA LEGAL - ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                       | H  | 117,75 | 220,00    | 25.905,00  |
| 10 | Sinapi      | PROJETOS COMPLEMENTARES - ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                  | H  | 132,92 | 660,00    | 87.727,20  |
| 11 |             | EXECUÇÃO DE OBRA CIVIL - ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                    | H  | 97,48  | 660,00    | 64.336,80  |
| 12 | Setop-Leste | ESCAVAÇÃO, CARGA, DESCARGA, ESPALHAMENTO E TRANSPORTE DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA, COM MOTOSCRAPER. DISTÂNCIA MÉDIA DE TRANSPORTE DE 201 A 400 M                                                       | M3 | 5,21   | 21.000,00 | 109.410,00 |
| 13 | Setop-Leste | CARGA, TRANSPORTE E DESCARGA DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA, COM CAMINHÃO. DISTÂNCIA MÉDIA DE TRANSPORTE <= 200 M                                                                                         | M3 | 3,62   | 21.000,00 | 76.020,00  |
| 14 | Setop-Leste | ESPALHAMENTO DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRA COM 153HP                                                                                                                               |    | 1,63   | 10.500,00 | 17.115,00  |
| 15 | Setop-Leste | ATERRO COMPACTADO COM ROLO VIBRATÓRIO A 95% DO P.N.                                                                                                                                                    | M3 | 1,17   | 10.500,00 | 12.285,00  |
| 16 | Setop-Leste | MURO DE ARRIMO EM GABIÃO CAIXA, TELA GALVANIZADA (EXECUÇÃO, INCLUINDO FORNECIMENTO DE TODOS OS MATERIAIS)                                                                                              | M3 | 313,77 | 375,00    | 137.274,37 |
| 17 | Setop-Leste | MURO DIVISÓRIO BLOCO DE CONCRETO APARENTE E = 15 CM, H = 2,20 M, INCLUSIVE SAPATA DE CONCRETO ARMADO FCK = 15 MPA, 50 X 55 CM                                                                          | M  | 307,12 | 146,00    | 44.839,52  |
| 18 | Sinapi      | ESCAVAÇÃO MECÂNICA DE VALA EM MATERIAL DE 2ª CATEGORIA ATÉ 2 M DE PROFUNDIDADE COM UTILIZAÇÃO DE BOMBADEIRA HIDRÁULICA                                                                                 | M3 | 495,60 | 9,94      | 4.926,26   |
| 19 |             | ABERTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA RIGUES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 1000 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF_12/2015 | M  | 177,00 | 89,81     | 15.896,37  |



Especialista em Gestão de Projetos - IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



58  
MT  
190

|    |             |                                                                                            |    |        |          |           |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|----------|-----------|
| 20 | Setop-Leste | POÇO DE VISITA PARA REDE TUBULAR TIPO A DN 1000, EXCLUSIVE ESCAVAÇÃO, REATERRO E BOTA FORA | Un | 4,00   | 1.864,86 | 7.459,44  |
| 21 | Setop-Leste | REATERRO COMPACTADO DE VALA COM EQUIPAMENTO PLACA VIBRATÓRIA                               | M3 | 325,60 | 31,69    | 10.318,26 |

**SUB-TOTAL 01**

**R\$ 634.640,70**

Nota: Os preços unitários da planilha são referenciais, limites máximos e correspondem ao custo de cada serviço;

Estão incluídos nos custos de cada serviço: material\* + mão-de-obra + encargos sociais + encargos complementares;

Os Encargos Complementares são custos associados à mão de obra – alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual, ferramentas e outros -, cuja obrigação de pagamento decorre das Convenções Coletivas de Trabalho e de Normas que regulamentam a prática profissional na construção civil;

Para serviços de Edificações materiais são "posto-obra"

Custos Administrativos:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| IPTU 2016            | R\$ 4.393,82         |
| ITBI                 | R\$ 24.026,11        |
| Taxa análise projeto | R\$ 1.809,04         |
| Escritura            | R\$ 3.837,45         |
| Registro             | R\$ 3.766,22         |
| <b>SUB-TOTAL 02</b>  | <b>R\$ 37.832,64</b> |

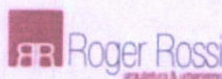
### 6.0 – Conclusão

Após analisarmos todo o processo, – realizarmos as vistorias no local, as devidas pesquisas de mercado, consultas a Lei de Uso e Ocupação do solo do Município, ABNT, Projetos Técnicos Fornecidos, Tabelas SETOP, SINAPI, SINDUSCON-MG, concluímos como justo e razoável tomando para fins de cálculos, sugerimos para as Benfeitorias realizadas/executadas em apreço, um valor equivalente à realidade local, nesta data OUTUBRO/2019 representada pela

**Valor Total R\$ 672.473,00**

**(Seiscentos e Setenta e Dois Mil Quatrocentos e Setenta e Três Reias)**

(valores já arredondados menor que 1%, conforme previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1)



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br



59  
19/11

**NOTA:** O Réu Dr. Eng. Daniel Bernardo enviou email a este Perito declarando custos despendidos referente a benfeitorias de Servidão executadas com valor total de R\$ 35.000,00 descritas abaixo - porém esses gastos não foram comprovados nos Autos e não serão contabilizados antes de prova Documental que deverá ser anexada no referente Processo.

"Tivemos que fazer 02 acordos também sobre a passagem da rede Pluvial e de Esgoto com 03 vizinhos para onde passa a rede nas casas deles virar Servidão no qual pagamos os valores conforme abaixo" (Eng. Daniel Bernardo)

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Tarcizio Aparecido Paixão    | R\$ 5.000,00  |
| Adriana de Fátima Coelho     | R\$ 15.000,00 |
| Maria Avelar de Souza Franco | R\$ 15.000,00 |

### 7.0 - Quesitos Técnicos

Obs.: Os quesitos técnicos foram elaborados pelas partes e transcritos abaixo conforme págs. 171 a 174 dos autos.

1 – Queira o Sr. Perito com base em fotos de satélite anteriores (mais antigas) informar se a topografia do imóvel da lide era acidentado?

R – Características do Terreno conforme checado "in loco" na data da vistoria, nas fotos de satélite e fotos durante a execução da obra fornecidas pelo Réu:

- ☐ **FORMATO DO TERRENO:** irregular.
- ☐ **RELEVO:** Variando entre muito ondulado 35%, ondulado 25% e plano 40%.
- ☐ **SITUAÇÃO:** Esquina.

2 – Queira o Sr. Perito com a base em fotos de satélite atuais e visita in loco, se imóvel da lide foi terraplanado?

R – Sim, conforme checado "in loco" na data da vistoria, nas fotos de satélite e fotos durante a execução da obra fornecidas pelo Réu.

3 – Queira o Sr. Perito, com base na topografia anterior e topografia atual do imóvel, estimar/responder em metros<sup>3</sup> (metros cúbicos) qual o volume de terra movimentada?

R – Ver Planilha de Custos Laudo Oficial.

4 – Considerando o preço de mercado (comprovado por orçamentos) queira o Sr. Perito informar qual o custo atualizado da terraplanagem realizada no terreno (incluindo, locação de caminhões, escavadeiras, pás-carregadeiras, óleo diesel, salário de pessoal inclusive encargos trabalhistas)?

R – Quantitativo e valores na Planilha de Custos Laudo Oficial.



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br



5 - Queira o Sr. Perito informar requisitar cópia do projeto arquitetônico e demais projetos realizados (e com base em orçamento) estimar qual custo com a colaboração e aprovação dos projetos feitos pela requerida/reconvinte?

R - O Projeto foi solicitado e fornecido pelo Réu via arquivo digital .dwg e devidamente checado. Quantitativo e valores na Planilha de Custos Laudo Oficial.

6 - Queira o Sr. Perito informar quantos metros lineares de muros e muros gabião foram realizados no terreno? Em valores atuais (com base em orçamentos) indicar qual o valor gasto em muros e muros de gabião realizados no terreno?

R - Quantitativo e valores na Planilha de Custos Laudo Oficial.

7 - Com base na topografia atual (terreno terraplanado) e no projeto de construção, estimar qual custo seria necessário para conclusão da obra?

R - Ver Tabela abaixo:

| COMPONENTES DO CONJUNTO |                                                    | Empreendimento          |
|-------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| IDENTIFICAÇÃO           | Área Terreno                                       | 10.261,00m <sup>2</sup> |
|                         | Projeto Arquitetônico                              |                         |
|                         | Nº de pavimentos                                   | 04 (um) 11 Blocos       |
|                         | Área Construída a ser construída (m <sup>2</sup> ) | 9.491,16m <sup>2</sup>  |

|        |                                                    |             |
|--------|----------------------------------------------------|-------------|
| FONTES | Referência PP-4                                    |             |
|        | Sinduscon/MG CUB OUT/2019 R\$/m <sup>2</sup>       | R\$ 1320,59 |
|        | Avaliador: outros custos                           | 1,00        |
|        | Padrão Baixo PP-4 Valor Adotado R\$/m <sup>2</sup> | R\$ 1320,59 |

|                        |                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reprodução Custo Total | Área a ser construída 9491,16,00m <sup>2</sup> x R\$ 1320,59/m <sup>2</sup> =<br>R\$ 12.533.930,98 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Custo Estimado Total - Valor<br>Gasto Benfeitorias = Valor res-<br>tante para Conclusão | R\$ 12.533.930,98 - R\$ 672.473,00 = <b>R\$ 11.861.457,64</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

Conferência SINUSCON MG - (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2019 Os valores acima apresentados são Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Outubro/2019. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

8 - Com base na situação atual do imóvel, identificar outras benfeitorias e custos realizados pela Requerida, e informar neste quesito?



Especialista em Gestão de Projetos - IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br



61  
M  
193

R – Todas as benfeitorias contam na Planilha de Custos no Laudo Oficial.

9 – Encontrados os valores dos itens 4, 5, 6, 7 e 8, bem como considerando os valores contratados com os clientes (solicitar cópia dos contratos de reserva de imóvel e promessa de compra e venda) bem como número de unidades imobiliárias totais do projeto, informar quanto a Requerida deixará de ganhar, acaso o contrato seja rescindido com os Requerentes?

R – Esse cálculo é bastante subjetivo devido ao grande número de variáveis que "deveriam ou não" serem levadas em consideração como tempo de obra parada, cálculo de juros, BDI Bonificação e despesas indiretas do Empreendedor, custo de pós-obra, manutenção, valor real de mercado dos imóveis, tempo de venda de todas as unidades habitacionais, etc.

10 – Queira o Sr. Perito prestatas quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide bem como quesitos apresentados pelo Assistente Técnico.

R - Este Perito atesta que a presente vistoria obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- O imóvel objeto deste presente estudo e aqui citado, foi visitado a fim de se obter os elementos necessários à elaboração deste Laudo.
- Este Perito não tem inclinação e nem interesse em relação ao assunto deste Laudo.
- Este Laudo foi elaborado com a observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

01 - As modificações realizadas no imóvel após fevereiro de 2014 compõem-se de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias?

R - Não há como avaliar, sendo a Vistoria um procedimento de Inspeção e Registro "do momento". Trata-se de matéria documental ou testemunhal da época, que foge da alçada desta Perícia Técnica, que é fundamentalmente de Engenharia.

02 - É possível realizar obras no imóvel para que este retorne ao estado em que se encontrava em fevereiro de 2014?

R – Sim, mas demandaria grande mobilização de pessoal e equipamentos com custos consideravelmente elevados, ou seja: seria totalmente inviável, mas não impossível.



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
www.rogerrossi.com.br | www.aspejudi.com.br



62 M  
194

## 8.0 – Encerramento

Nada mais tendo a declarar, considero encerrado este Laudo Pericial, que consta de 16 (dezesesseis) páginas mais os anexos. Esta segue datada e assinada, e as demais rubricadas.

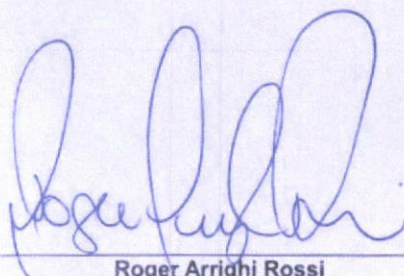
O presente trabalho foi elaborado com a observância estrita aos princípios do Código de Ética do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, CREA/CAU BR Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da NBR da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Anexos:

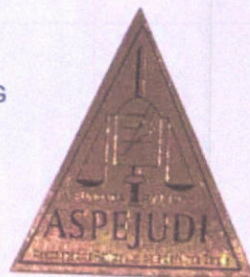
- Anexo nº 01 – Certificado de Atribuições Técnicas para fins judiciais CREA-MG
- Anexo nº 02 - Declaração Negativa de Antecedentes Ético-Disciplinares CAU-MG
- Anexo nº 03 - Emails enviados aos Requerentes ou seus Representantes Legais

Imensamente honrado e agradecido, coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos.

Belo Horizonte, 25 de Novembro de 2019



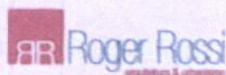
Roger Arrighi Rossi  
CAU MG A28134-4 / CREA MG 70444/D  
Associação dos Peritos Judiciais de Minas Geras  
Membro Titular ASPEJUDI – N° 1125  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil – UFMG  
Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Perito Oficial



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)



**ANEXO 01**  
**CERTIFICADO DE ATRIBUIÇÕES TÉCNICAS CREA-MG**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA MG**



Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)





# CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura  
e Agronomia de Minas Gerais

Av. Álvares Cabral, 1600, Stº Agostinho, Belo Horizonte - MG  
30170-001, [www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br), tel: 31.3299-8700,  
0800.28 30273 (Ouvidoria) / 0800 31 2732 (Atendimento)

64  
M  
196

CERTIDÃO: 000.092/09

FOLHA: 0001/0001

CERTIFICAMOS, QUE O ARQUITETO E URBANISTA "ROGER ARRIGHI ROSSI" PORTADOR DO REGISTRO PROFISSIONAL Nº 70.444/D-CREA-MG, EXPEDIDO EM 30/06/1999, POR ESTE CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS - CREA-MG, COM AS ATRIBUIÇÕES DEFINIDAS PELOS ARTIGOS 2º E 21 DA RESOLUÇÃO Nº 218 DE 29.06.1973, DO CONFEA, CUJO TEOR ABAIXO TRANSCREVEMOS: ARTIGO 2º DA RES.218/73 - COMPETE AO ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO: I- O DESEMPENHO DAS ATIVIDADES 01 A 18 DO ARTIGO 1º DESTA RESOLUÇÃO, REFERENTES A EDIFICAÇÕES, CONJUNTOS ARQUITETÔNICOS E MONUMENTOS, ARQUITETURA PAISAGÍSTICA E DE INTERIORES; PLANEJAMENTO FÍSICO, LOCAL, URBANO E REGIONAL; SEUS SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS. ARTIGO 21 DA RES.218/73 - COMPETE AO URBANISTA: I- O DESEMPENHO DAS ATIVIDADES 01 A 12 E 14 A 18 DO ARTIGO 1º DESTA RESOLUÇÃO, REFERENTE A DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL, PAISAGISMO E TRÂNSITO; SEUS SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS. ARTIGO 1º DA RES.218/73 - PARA EFEITO DE FISCALIZAÇÃO DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL CORRESPONDENTE ÀS DIFERENTES MODALIDADES DA ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA EM NÍVEL SUPERIOR E EM NÍVEL MÉDIO, FICAM DESIGNADAS AS SEGUINTE ATIVIDADES: ATIVIDADES 01-SUPERVISÃO, COORDENAÇÃO E ORIENTAÇÃO TÉCNICA; 02-ESTUDO, PLANEJAMENTO, PROJETO E ESPECIFICAÇÃO; 03-ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICA; 04-ASSISTÊNCIA, ASSESSORIA E CONSULTORIA; 05-DIREÇÃO DE OBRA E SERVIÇO TÉCNICO; 06-VISITÓRIA, PERÍCIA, AVALIAÇÃO, ARBITRAMENTO, LAUDO E PARECER TÉCNICO; 07-DESEMPENHO DE CARGO E FUNÇÃO TÉCNICA; 08-ENSINO, PESQUISA, ANÁLISE, EXPERIMENTAÇÃO, ENSAIO E DIVULGAÇÃO TÉCNICA; EXTENSÃO; 09-ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTO; 10-PADRONIZAÇÃO, MENSURAÇÃO E CONTROLE DE QUALIDADE; 11-EXECUÇÃO DE OBRA E SERVIÇO TÉCNICO; 12-FISCALIZAÇÃO DE OBRA E SERVIÇO TÉCNICO; 13-PRODUÇÃO TÉCNICA E ESPECIALIZADA; 14-CONDUÇÃO DE TRABALHO TÉCNICO; 15-CONDUÇÃO DE EQUIPE DE INSTALAÇÃO, MONTAGEM, OPERAÇÃO, REPARO OU MANUTENÇÃO; 16-EXECUÇÃO DE INSTALAÇÃO, MONTAGEM E REPARO; 17- OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTO E INSTALAÇÃO; 18-EXECUÇÃO DE DESENHO TÉCNICO. CERTIFICAMOS, MAIS, QUE ALÉM DAS ATRIBUIÇÕES ACIMA CITADAS, O REFERIDO PROFISSIONAL POSSUI ATRIBUIÇÕES PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, DE CONJUNTOS ARQUITETÔNICOS E DE MONUMENTOS E AINDA PERÍCIAS, PARECERES E LAUDOS TÉCNICOS PARA FINS JUDICIAIS, CONFORME PARECER TÉCNICO DA CÂMARA ESPECIALIZADA DE ARQUITETURA, DATADO DE 16/04/2009. ESTA CERTIDÃO É PARA FINS JUDICIAIS.

BELO HORIZONTE, 30 DE ABRIL DE 2.009

  
Sirley do Espírito Santo  
Assistente Administrativo  
Regional Centro-Metropolitano  
CREA-MG - Belo Horizonte



CERTIDÃO VÁLIDA SOMENTE COM A ASSINATURA E CHANCELA DO CREA-MG



65  
197  
M8

**ANEXO 02**  
**Declaração Negativa de Antecedentes Ético-Disciplinares CAU-MG**  
**CONSELHO REGIONAL DE ARQUITETURA MG**





Especialista em Gestão de Projetos – IETEC  
Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais – Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)

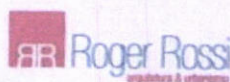






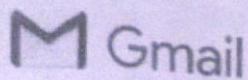
67  
159

**ANEXO 03**  
**Emails enviados aos Requerentes e/ou seus Representantes Legais**



Especialista em Tecnologia e Produtividade na Construção Civil - UFMG  
Especialista em Gestão de Projetos - IETEC  
ASPEJUDI Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - Membro 1125  
[www.rogerrossi.com.br](http://www.rogerrossi.com.br) | [www.aspejudi.com.br](http://www.aspejudi.com.br)





Roger Rossi &lt;rogerrossiarq@gmail.com&gt;

**Processo 0003618-31.2018.8.13.0180**  
5 mensagensRoger Rossi <contato@rogerrossi.com.br>  
Para: mbladogados@hotmail.com, advocacia.mjf@gmail.com

5 de setembro de 2019 14:09

Caros Drs. Advogados  
Bom dia

**Eu, Roger Arrighi Rossi, Associação dos Peritos Judiciais de Minas Gerais - ASPEJUDI nº 1125, CAU-MG A28134-4, CREA-MG 70.444/D, Perito Oficial**, designado pelo Exmo. Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Comarca de Congonhas, **Autor** Luiza Gonçalves Ramos e **Réu** CHB Empreendimentos Imobiliários, venho por meio desta comunicar que a Vistoria se realizará "in loco" no dia 10 de Setembro de 2019 no Imóvel objeto da Ação as 11:00hs a.m..

A vistoria visa permitir ao engenheiro de avaliações conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653 - 3, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação.

Caso haja interesse de Vossas Senhorias em obter maiores esclarecimentos acerca das situações acima descritas estamos, desde já, a sua disposição.

Rua/Av: Raja Gabaglia 1710 sala 1107  
Bairro: Santa Lúcia  
CEP: 30.380.103  
Email: contato@rogerrossi.com.br  
Fone: 55 31 9955-6302

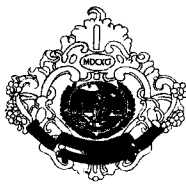
Cidade: Belo Horizonte

**Favor confirmar recebimento**

**AVISO LEGAL** "As informações existentes nesta mensagem e nos arquivos anexados são para uso restrito. A utilização, divulgação, cópia ou distribuição dessa mensagem por qualquer pessoa diferente do destinatário é proibida. Se essa mensagem foi recebida por engano, favor excluí-la e informar ao remetente pelo endereço eletrônico acima."

**DISCLAIMER** "This email and its attachments may contain privileged and/or confidential information. Use, disclosure, copying or distribution of this message by anyone other than the intended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender by reply email and destroy all copies of this message."





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha N° 69  
M

Anexo ao Processo N° \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

À Comissão de Avaliação de Imóveis  
para desapropriação,

Considerando o Laudo Técnico de  
Avaliação às ff. 47-68, providenciado pelos  
interessados, encaminho o processo  
administrativo para providências cabíveis.

Em 02 de maio de 2022.

Atenciosamente,

  
Marinella Santos Reis  
Assessora Técnica



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de pareceres por processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 04/05/2022

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 10

Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021

Situação: Em análise

Em trâmite: Sim

Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Beneficiário:

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Código do parecer: 10

Número do processo: 0008959/2021

Local do parecer: 858.000.000 - COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E FISCALIZAÇÃO OBJ. DESAPROP

Conclusivo: Não

Data e hora: 04/05/2022 10:06:51

Parecer: SEMOBI (Topografia),

Solicitamos a atualização do levantamento Topográfico, constando as benfeitorias existentes no lote.

Congonhas - MG, 04 de Maio de 2022.

  
Débora Christina Vasconcelos Martins





**Rua Monte Carmelo – Bairro Vila Andreza**



Fig. 1 – Rua de acesso

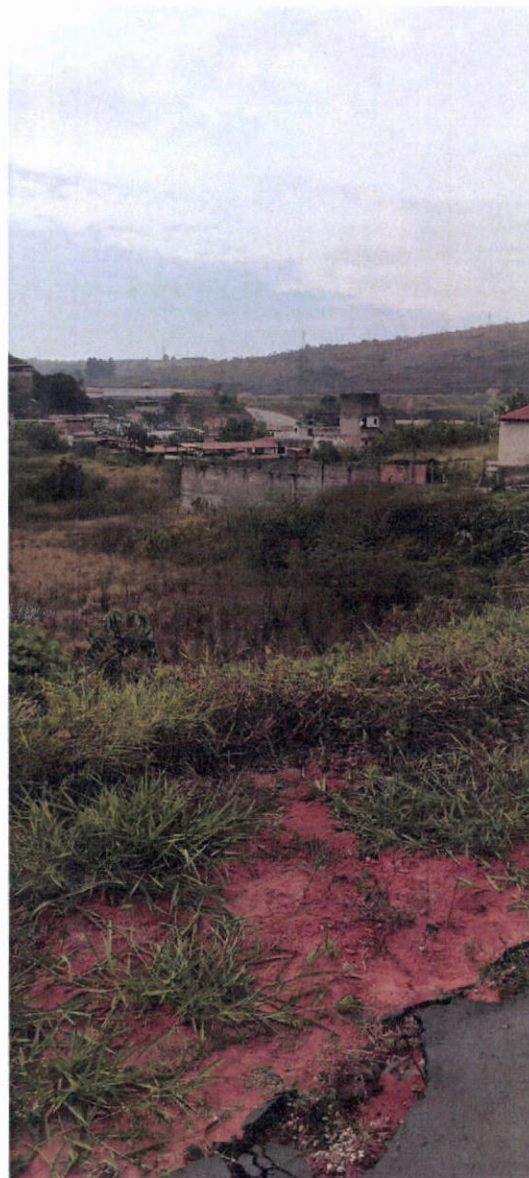


Fig. 2 – Vista do terreno – lado direito





**Rua Monte Carmelo – Bairro Vila Andreza**

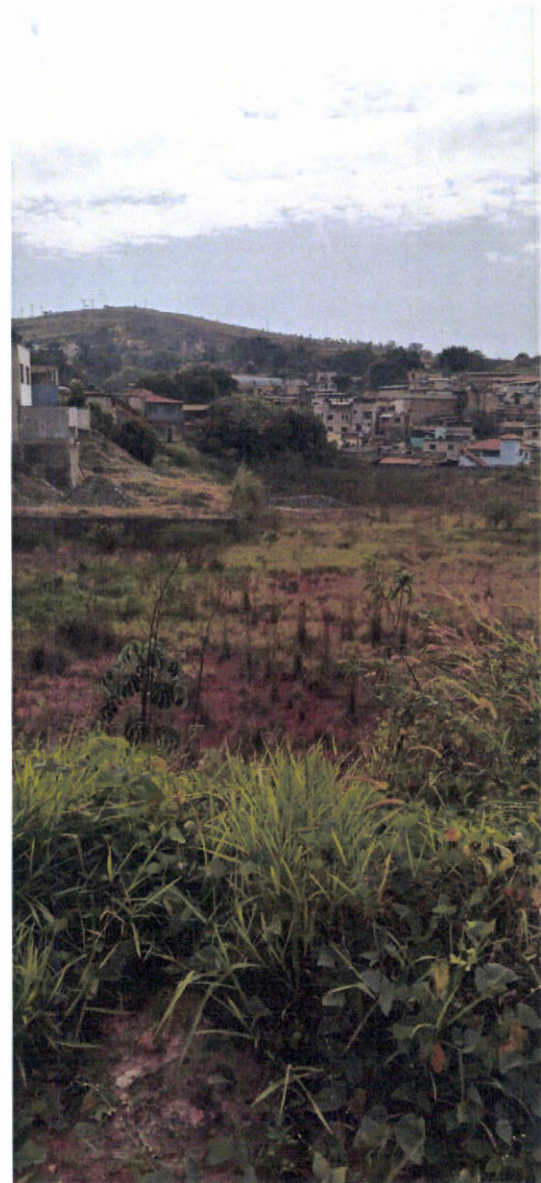
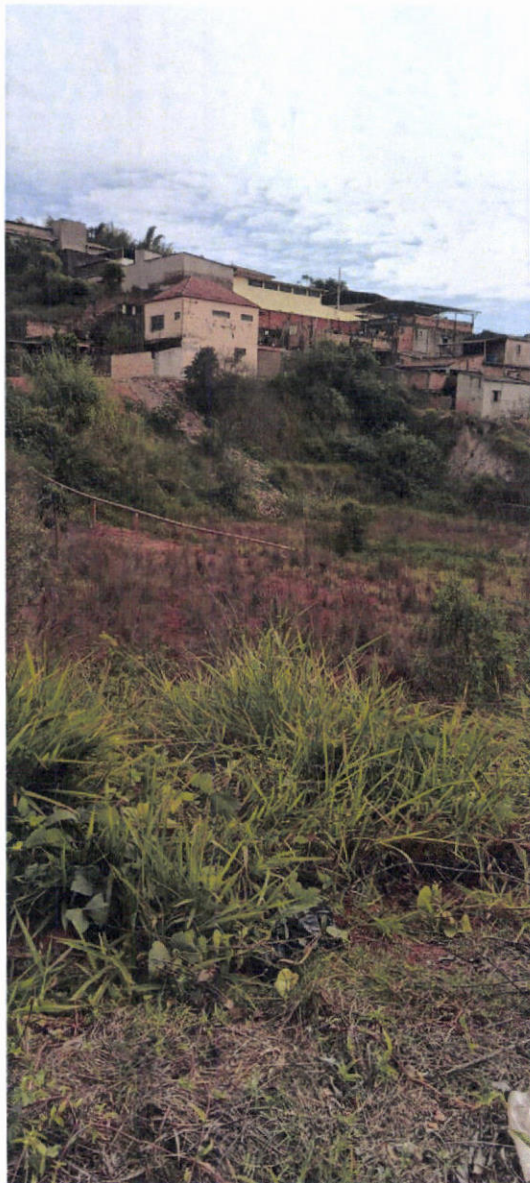


Fig. 3 – Local objeto da desapropriação





**Rua Monte Carmelo – Bairro Vila Andreza**

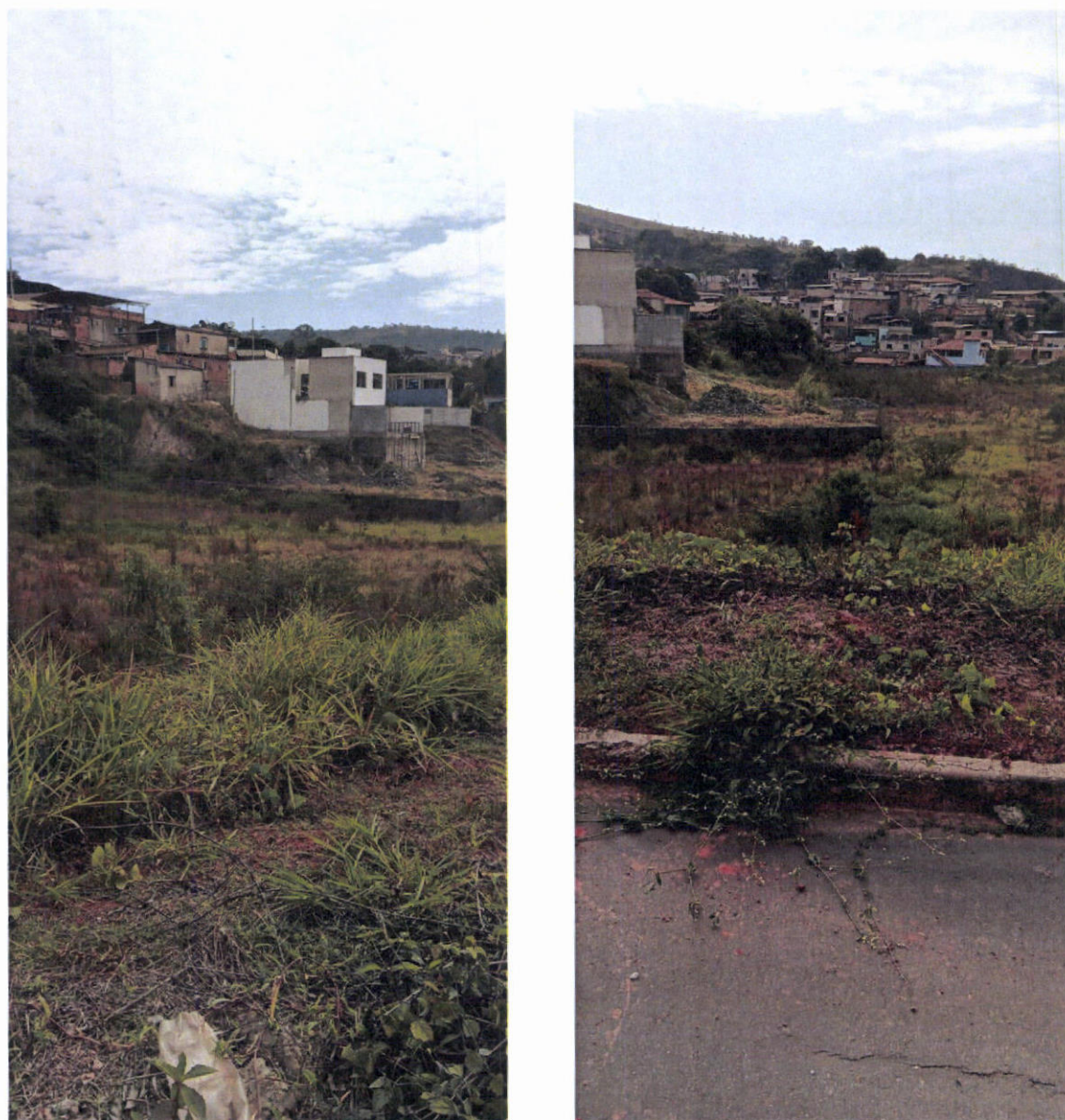


Fig. 4 – Vista do terreno





749

**Rua Monte Carmelo – Bairro Vila Andreza**



Fig. 4 – Vista do terreno





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 75 d

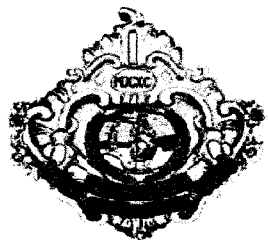
Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de 04 / 10 / 2021

A Comissão de Avaliação,

Em vistoria ao local não foram  
identificadas benfeitorias.

Segue relatório fotográfico.

Em: 01/06/2022



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

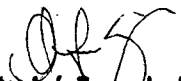
Folha Nº76

Anexo ao Processo Nº8959/21

**À SEOB,**

**A.C. Leilimar Coelho**

**Gentileza cadastrar no levantamento topográfico da área as benfeitorias porventura existentes no local.**

  
**Amilton Luis Fernandes Leite**  
**Diretor de Área**  
**Matrícula: 28144388**

20  
06  
22

**A SEHAB,**

*Des. cuidados do Sr. Amilton Leite*

*segue levantamento topográfico da área com as respectivas benfeitorias existentes conforme solicitado.*

*Att,*

*Rapula Souza*

*20/06/2022*



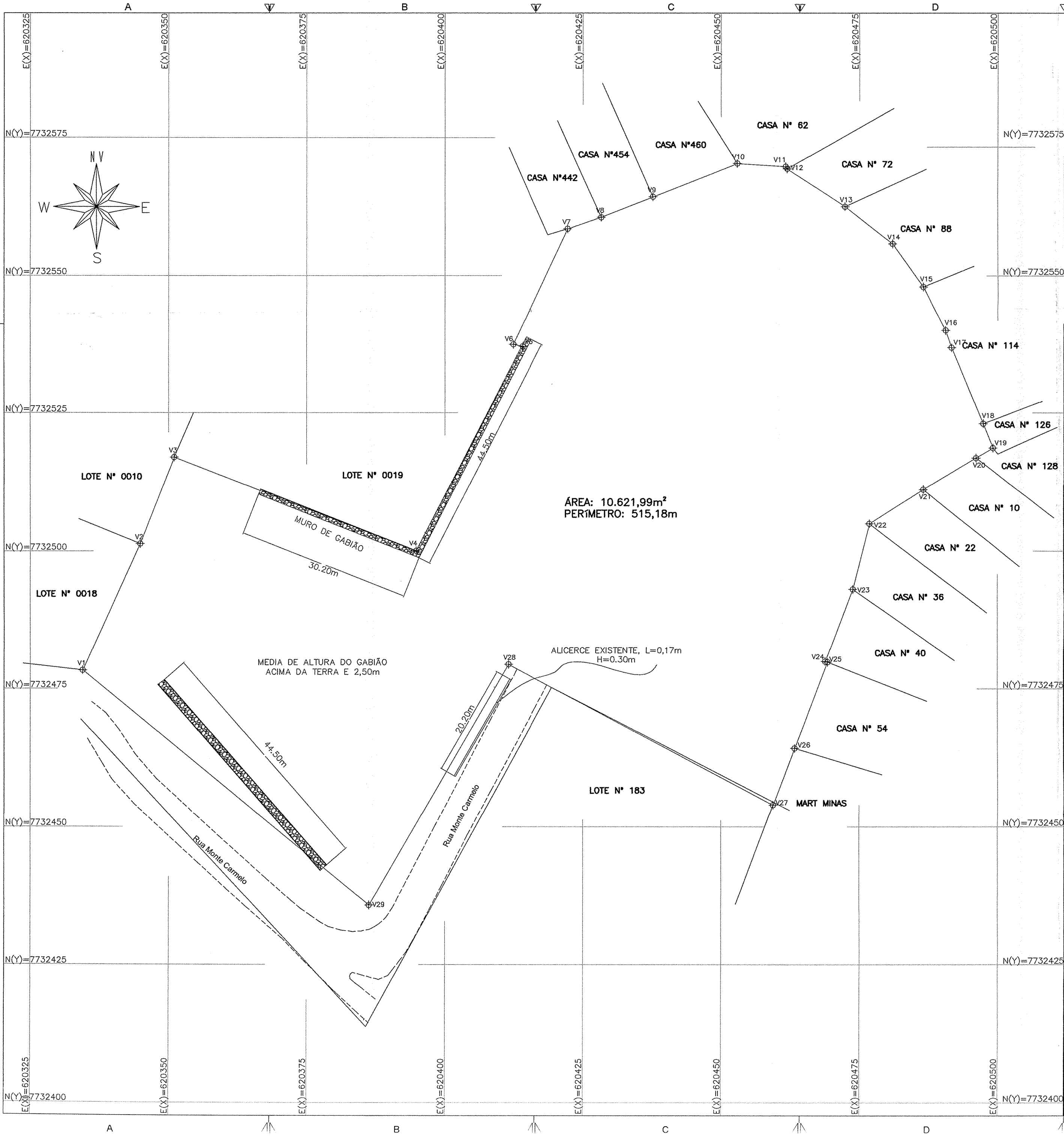


IMAGEM DE REFERÊNCIA:



OBSERVAÇÕES

- OBSERVAÇÕES GERAIS:
- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE CAMPO.
  - COORDENADAS E COTAS ARBITRARIAS SOMENTE PARA EFEITO DE CÁLCULO.

LEGENDA

- DIVISA  
VERTICES  
MEIO FIO EXISTENTE

| REVISÃO | DESCRIÇÃO      | TIPO | ELABORADO | VERIFICADO | DATA       |
|---------|----------------|------|-----------|------------|------------|
| 00      | EMIÇÃO INICIAL | PRI  | RAFAELA   | PABLO      | 05/01/2022 |

| TIPOS DE EMISSÃO | ATP - ANTEPROJETO<br>BSC - BÁSICO<br>EXE - EXECUTIVO | APV - APROVADO<br>PCT - P/ CONSTRUÇÃO<br>ASB - "AS BUILT" | CNC - CANCELADO |
|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|

**OBJETIVA** OBJETIVA PROJETOS E SERVIÇOS  
PROJETOS E SERVIÇOS  
ALAMEDA OSCAR NIEMAYER, N°500, SALA 505 - VALE DO SERENO  
NOVA LIMA-MG - CEP.: 34.005-056  
TEL.: (31) 3347-4405 / (31) 3347-7079 / (31) 3571-1920  
EMAIL: contato@grupoprojetosengenharia.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS-MG**  
Praça Pres. Juscelino Kubitschek, 135 - Centro, Congonhas - MG  
CEP.: 36415-000  
TEL.: (31) 3731-1300

PROJETO TOPOGRÁFICO

RUA MONTE CARMELO, BAIRRO JARDIM VILA ANDREZA, CIDADE CONGONHAS-MG

PROJETO DE TOPOGRAFIA

|                                                                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| AUTORIA DO PROJETO:                                                                                     | CONTRATANTE DO PROJETO:                                  |
| MATHEUS COMANDUCI<br>FERNANDES NETO<br>CREA MG - 94896/0                                                | RESPONSÁVEL DA CONTRATANTE                               |
| DATA:<br>JANEIRO/2022                                                                                   | ESCALA:<br>1:500                                         |
| TÍTULO DOS DESENHOS:<br>LEVANTAMENTO PLANIMETRICO CADASTRAL                                             | CÓDIGO:<br>PRJ-TOP                                       |
| DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR. | TÍTULO DOS DESENHOS:<br>PRJ-PRI-TOP-0101-HABITAÇÃO-REV02 |

01/01



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

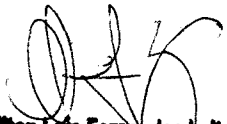
Folha Nº78

Anexo ao Processo Nº8959/21

**À SEOB,**

**A.C. Rafaela Souza**

**Gentileza cadastrar no levantamento topográfico da área, todas as benfeitorias porventura existentes no local.**

  
**Amilton Luis Fernandes Leite**  
**Director de Área**  
**Matrícula: 28144360**

03  
06  
22



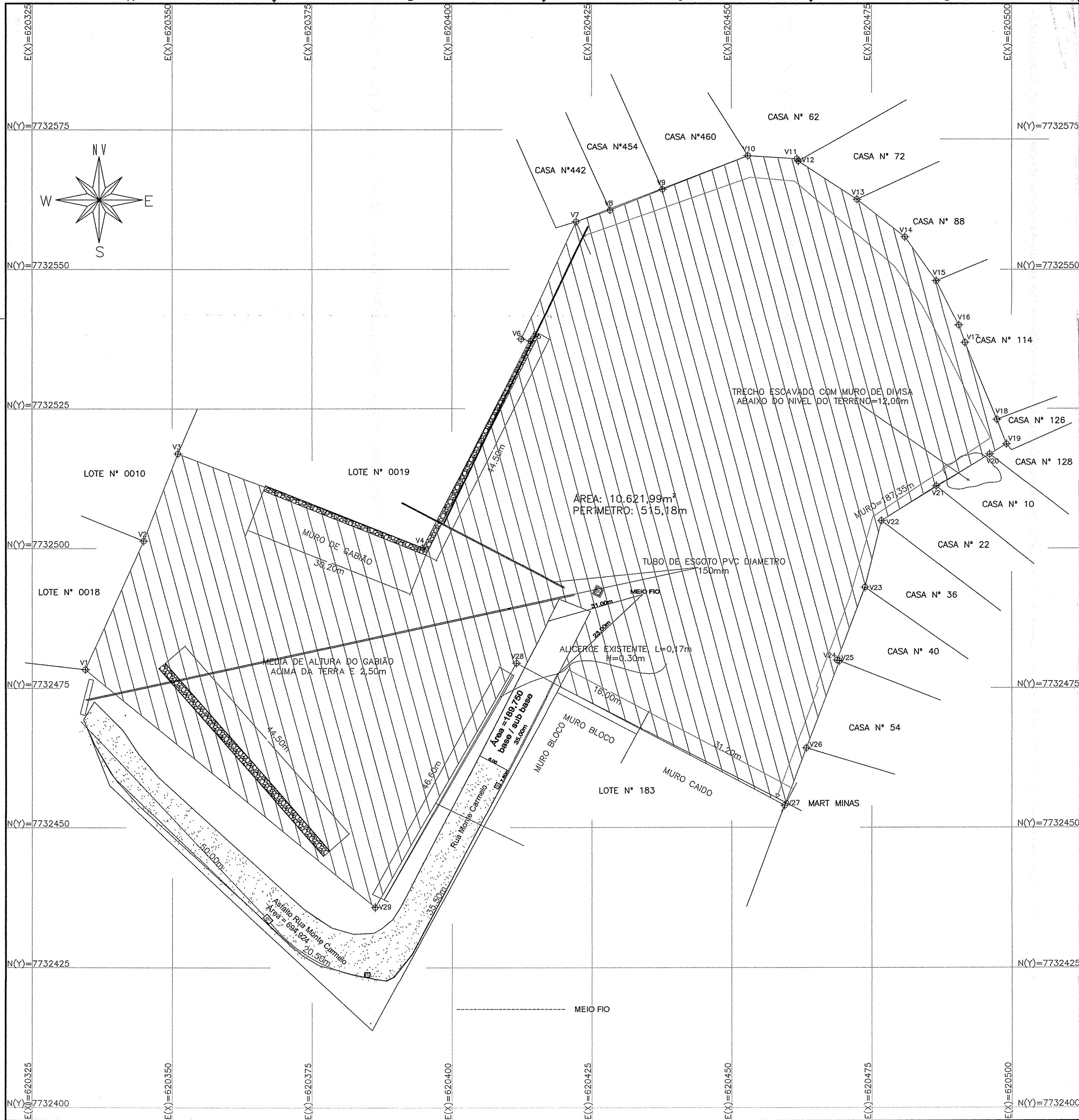


IMAGEM DE REFERÊNCIA:

**OBSERVAÇÕES**

OBSERVAÇÕES GERAIS:

- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE CAMPO.
- COORDENADAS E COTAS ARBITRARIAS SOMENTE PARA EFEITO DE CÁLCULO.

**LEGENDA**

DIVISA

VERTICES

MEIO FIO EXISTENTE

| REVISÃO | DESCRIÇÃO        | TIPO | ELABORADO | VERIFICADO | DATA       |
|---------|------------------|------|-----------|------------|------------|
| 00      | EMISSION INICIAL | PRI  | RAFAELA   | PABLO      | 05/01/2022 |
|         |                  |      |           |            |            |
|         |                  |      |           |            |            |

| TIPOS DE EMISSÃO | ATP - ANTEPROJETO<br>BSC - BÁSICO<br>EXE - EXECUTIVO | APV - APROVADO<br>PCT - P/ CONSTRUÇÃO<br>ASB - "AS BUILT" | CNC - CANCELADO |
|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
|                  |                                                      |                                                           |                 |

ELABORAÇÃO:

REALIZAÇÃO:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS-MG**

Praça Pres. Juscelino Kubitschek, 135 - Centro, Congonhas - MG  
CEP.: 36415-000  
TEL.: (31) 3731-1300

**PROJETO TOPOGRÁFICO**

RUA MONTE CARMELO, BAIRRO JARDIM VILA ANDREZA, CIDADE CONGONHAS-MG

**PROJETO DE TOPOGRAFIA**

AUTORIA DO PROJETO:

CONTRATANTE DO PROJETO:

RESPONSÁVEL DA CONTRATANTE

DATA:  
JUNHO/2022

ESCALA:  
1:500

CÓDIGO:  
PRJ-TOP

TÍTULO DOS DESENHOS:  
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

PRANCHA:  
**01/01**

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS; PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR.

TÍTULO DOS DESENHOS:  
VENÂNCIO

PROJETA - A2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 04 80

Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de 04 / 10 / 2021

A Comissão de Avaliações  
e Fiscalizações Obj. Desapre-  
ciação.

A/C. Amilton,

Segue novo levantamento  
constando as benfeitorias  
encontradas no local.

Em: 29/06/2022

  
Liliane das Graças Antão  
53491



**COMUNICAÇÃO INTERNA**

CI: PMC/SEHAB/nº135

De: Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município

Para: SEOB

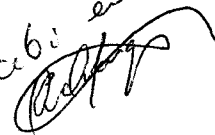
Setor de Concessões Públicas

Congonhas, 24 de junho de 2022.

Prezada Senhor,

A Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município solicita a informação de que se porventura existe, no imóvel localizado na Rua Monte Carmelo, sem nº, Bairro Jardim Vila Andreza, nesta cidade, servidão em favor da COPASA (Companhia de Saneamento de Minas Gerais), uma vez que em visita realizada por esta Comissão, foi visualizado um encanamento proveniente da rua contígua adentrando ao imóvel. Segue, em anexo, memorial descritivo da área.

  
Amilton Luís Fernandes Leite  
Diretor de Área

Recabido em 28/06/2022  


RE: SOLICITA

JOEL JOSE DE SOUZA <JOEL.SOUZA@COPASA.COM.BR>

Qua, 29/06/2022 08:20

Para:

- Diretoria de Consessões Públicas - SEGUR <dcpu@congonhas.mg.gov.br>;
- VINICIUS OLIMPIO DA SILVA <VINICIUS.SILVA@COPASA.COM.BR>

Cc:

- Elder Vale Marques <elder.marques@congonhas.mg.gov.br>

2 anexos (2 MB)

379 - Escritura das áreas do SAA e SES para Prefeitura de Congonhas.pdf; Anexo I - Relatório Prefeitura.pdf;  
Bom dia!

Informo que a referida área está inclusa nos bens que compunham os acervos dos sistemas públicos de água e esgoto de Congonhas foram incorporados à Copasa conforme cláusula terceira do contrato de concessão

Anexo reencaminhamos CE e relatório.

**Atenciosamente,**

**Joel Jose de Souza**  
**Encarregado de Sistema**  
**31 3731 7089**  
**31 99964 1390**

---

**De:** Elder Vale Marques <elder.marques@congonhas.mg.gov.br> em nome de Diretoria de Consessões Públicas - SEGUR <dcpu@congonhas.mg.gov.br>

**Enviado:** terça-feira, 28 de junho de 2022 15:48

**Para:** JOEL JOSE DE SOUZA <JOEL.SOUZA@COPASA.COM.BR>; VINICIUS OLIMPIO DA SILVA <VINICIUS.SILVA@COPASA.COM.BR>

**Cc:** Elder Vale Marques <elder.marques@congonhas.mg.gov.br>

**Assunto:** SOLICITA

Prezados, boa tarde!

Solicito informações quanto a C.I. anexa, a fim de responder a Comissão de avaliação.

Certo do atendimento dos senhores, agradeço antecipadamente.

Atenciosamente,

**Elder Vale Marques**  
**Diretor de Área**



**Diretoria de Serviços Públicos****AVISO LEGAL**

"As informações existentes nesta mensagem e nos arquivos anexados têm caráter confidencial e são para uso restrito. A utilização, divulgação, cópia ou distribuição desta mensagem, ou parte dela, por qualquer pessoa diferente do destinatário é proibida, sujeitando o infrator às sanções legais. Se esta mensagem foi recebida por engano, favor excluí-la e informar ao remetente pelo endereço eletrônico acima. Agradecemos sua cooperação."

**DISCLAIMER**

*"This email and its attachments may contain privileged and/or confidential information. Use, disclosure, copying or distribution of this message, or part thereof, by anyone other than the intended recipient is strictly prohibited, and will submit the infractor to the legal sanctions. If you have received this email in error, please notify the sender by reply email and destroy all copies of this message. Thank you for your cooperation."*



Comunicação Externa n.º 379/2021 – GRCL

Conselheiro Lafaiete, 26 de novembro de 2021.

Excelentíssimo Senhor  
Elder Vale Marques  
Diretoria de Concessões Públicas  
Congonhas - MG

Assunto: Solicita escritura de bens imóveis

Senhor Diretor,

Conforme contrato de concessão, os bens que compunham os acervos dos sistemas públicos de água e esgoto de Congonhas foram incorporados à Copasa conforme cláusula terceira do contrato de concessão.

Diante ao exposto, visando a transferência para o patrimônio da Copasa das áreas onde estão implantadas as unidades operacionais como reservatórios e ETA's solicitamos dessa prefeitura as escrituras públicas das unidades abaixo relacionadas:

| <b>NOME DO ATIVO<br/>ABSORVIDO DA<br/>PREFEITURA</b> | <b>NOME ATUAL DO<br/>ATIVO</b>   | <b>ENDEREÇO ATUALIZADO DO<br/>ATIVO</b>                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| AREA DO RESERVATORIO, 40M3, APOIADO.                 | RESERVATORIO LOBO LEITE 01       | RUA JOSE TEODORO CUNHA S/N, BAIRRO LOBO LEITE.             |
| AREA DO RESERVATORIO, 100M3,                         | RESERVATORIO VILA MARQUES        | RUA JOSE VICENTE LOBO, S/N, BAIRRO VILA MARQUES.           |
| AREA DO RESERVATORIO, 20M3, ELEVADO.                 | CASA DE QUIMICA PEQUERI          | RUA SAO SEBASTIAO Nº 309, BAIRRO PEQUERI.                  |
| AREA DOS RESERVATORIOS PRIMAVERAS I E II             | RESERVATORIO PRIMAVERA           | RUA FREI GALVAO Nº159 BAIRRO PRIMAVERA                     |
| AREA DO RESERVATORIO METALICO CASA DE PEDRA          | RESERVATORIO CASA DE PEDRA       | RUA BROMELIA Nº79, BAIRRO CASA DE PEDRA.                   |
| AREA DO RESERVATORIO VILA ANDREZA                    | RESERVATORIO VILA ANDREZA        | RUA SÃO FRANCISCO COM RUA SARDENHA S/N BAIRRO VILA ANDREZA |
| AREA DO RESERVATOIRO, 350M, APOIADO,                 | RESERVATORIO BARRO PRETO         | RUA JOSE ANTUNES MOTA S/N BAIRRO BARRO PRETO               |
| ÁREA DO RESERVATÓRIO R-14 VILA RICA                  | RESERVATORIO VILA RICA           | RUA GIPSO Nº266, BAIRRO VILA RICA.                         |
| AREA DO BOOSTER TIJUCAL EEAT-08                      | RAP TIJUCAL                      | RUA CAPITÃO JUCA CORDEIRO 950, BAIRRO TIJUCAL.             |
| AREA DO RESERVATORIO, 200M3, APOIADO.                | RESERVATORIO DESATIVADO ZÉ ARIGÓ | RUA GERALDO FERREIRA MARRA S/N, BAIRRO ZÉ ARIGO.           |
| AREA DO RESERVATORIO, 50M3, SEMI ENTERRADO.          | RESERVATORIO CRUZEIRO            | RUA PADRE FLAVIO, 177, BAIRRO CRUZEIRO.                    |
| AREA DO RESERVATORIO, 350M3, APOIADO,                | RESERVATORIO BELVEDERE           | RUA BEGONIA Nº435, BAIRRO BELVEDERE.                       |
| AREA DO RESERVATORIO ALVORADA                        | RESERVATORIO DENERU              | AV. CONTORNO NORTE S/N                                     |
| AREA DO RESERVATORIO, 100M3, ENTERRADO.              | RESERVATORIO SANTA QUITERIA      | RUA DA SAUDADE S/N, BAIRRO SANTA QUITERIA.                 |





|                                                |                                                |                                                        |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| AREA DO ESCRITORIO LOCAL, ETA, CASA.           | ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE AGUA MATRIZ           | RUA BARÃO DE CONGONHAS Nº230 BAIRRO MATRIZ             |
| ESTACAO DE TRATAMENTO DE AGUA - JARDIM PROFETA | ESTACAO DE TRATAMENTO DE AGUA - JARDIM PROFETA | RUA JOSE MOREIRA 585 BAIRRO JARDIM PROFETA             |
| AREA DO RESERVATORIO, 170M3, ENTERRADO.        | RESERVATORIO BASILICA                          | RUA NOEMIA FERREIRA LOBO Nº20 BAIRRO BASILICA          |
| AREA DO RESERVATORIO, 40M3, APOIADO.           | RESERVATORIO PROFETA                           | RUA BENJAMIM NICODEMOS, S/N, BAIRRO JARDIM PROFETA.    |
| AREA DO RESERVATORIO, 40M3, APOIADO.           | RESERVATORIO LOBO LEITE                        | RUA DO CRUZEIRO, S/N, BAIRRO LOBO LEITE.               |
| AREA DO RESERVATORIO, 350M3, APOIADO,          | RESEVATORIO 040                                | RUA 28, Nº271, BAIRRO LEOPOLDINA BARBOSA.              |
| AREA DO RESERVATORIO, 40M3, APOIADO.           | RESERVATORIO MURTINHO                          | BEIRA DA BR 040 KM 612, CONGONHAS/CONSELHEIRO LAFAIETE |

Segue no Anexo I as fotos das unidades.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

ALEXANDRE ROBERTO  
SILVA:86875825600

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE ROBERTO  
SILVA:86875825600  
Dados: 2021.11.26 09:11:11 -03'00'

Alexandre Roberto Silva  
Gerente Regional Conselheiro Lafaite - GRCL

**COPASA**

UNIDADES  
CONGONHAS

UNIDADE:  
**GRCL/POCO**

DATA:  
**19/11/2021**

CIDADE:  
**CONGONHAS**

FL:  
1/3

**RELATÓRIO CONGONHAS - UNIDADES SEM ESCRITURA PUBLICA**

ENDEREÇO:

CONGONHAS

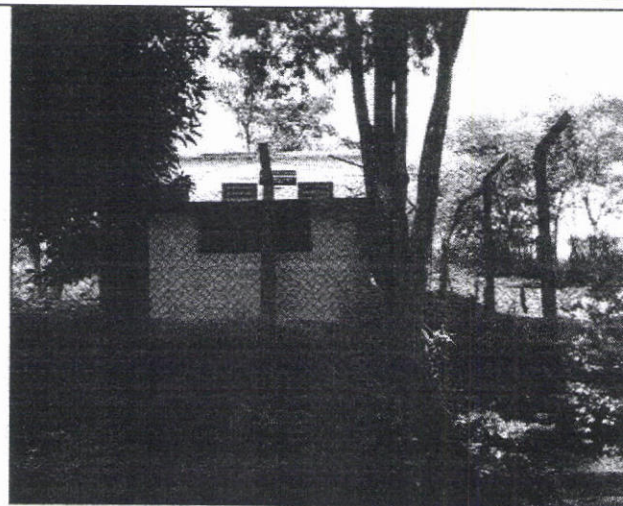
BAIRRO:

-----



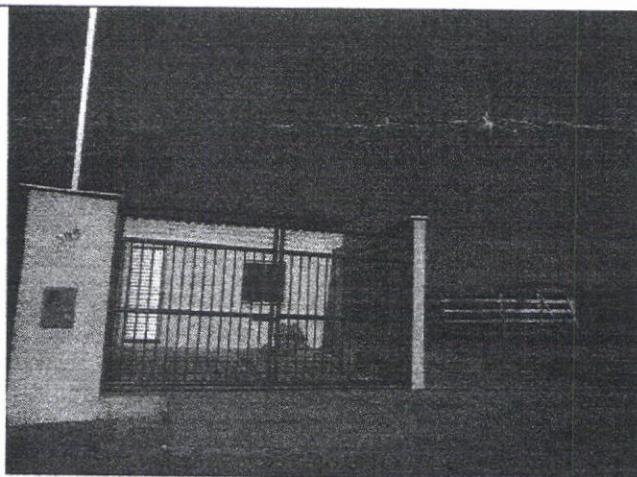
**Reservatório Lobo Leite 01**

Localizado: Rua Jose Teodoro Cunha s/n Bairro Lobo Leite



**Reservatório Vila Marques**

Localizado: Rua José Vicente Lobo s/n Bairro Vila Marques



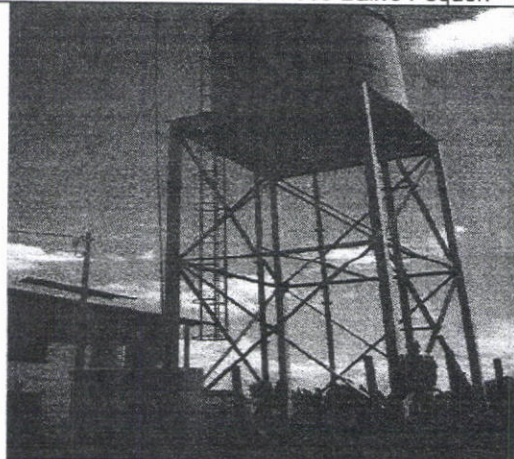
**Casa de Química Pequeri**

Localizado: Rua São Sebastião nº309 Bairro Pequeri



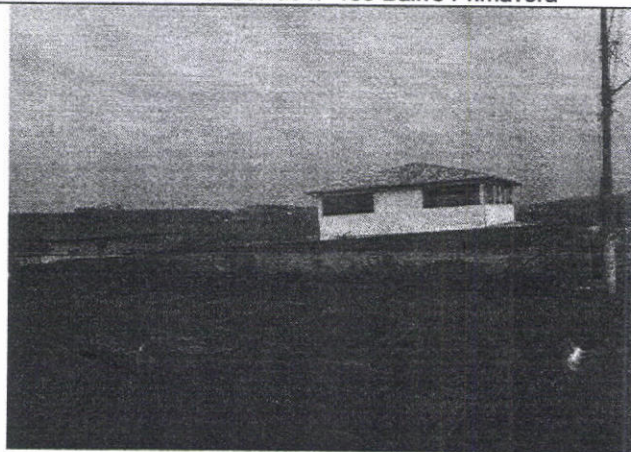
**Reservatório Primavera**

Localizado: Rua Frei Galvão nº 159 Bairro Primavera



**Reservatório casa de Pedra**

Localizado: Rua Bromélias Nº 79 Bairro Casa de Pedra



**Reservatório Vila Andreza**

Localizado: Rua São Francisco/ Rua Sardenha Bairro Vila Andreza





UNIDADES  
CONGONHAS

UNIDADE:  
**GRCL/POCO**

DATA:  
**19/11/2021**

CIDADE:  
**CONGONHAS**

FL:  
2/3

**RELATÓRIO CONGONHAS - UNIDADES SEM ESCRITURA PUBLICA**

ENDEREÇO:

CONGONHAS

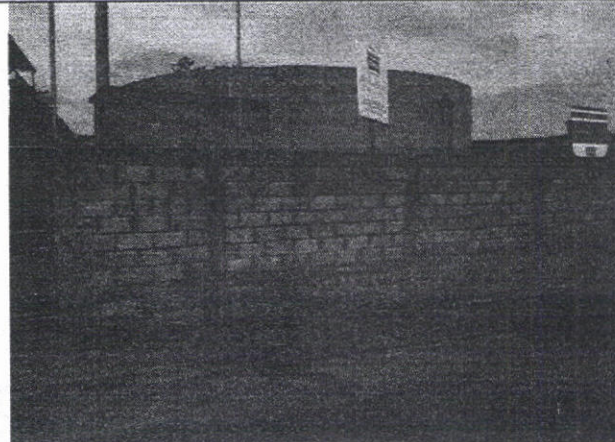
BAIRRO:

-----



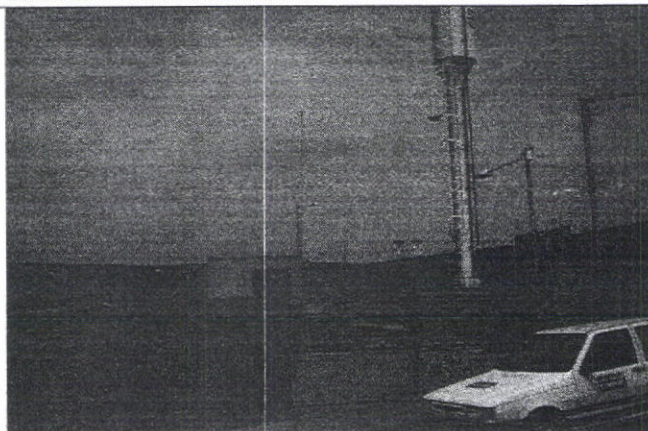
**Reservatório Barro Preto**

Localizado: Rua Jose Antunes Mota s/n Bairro Barro Preto



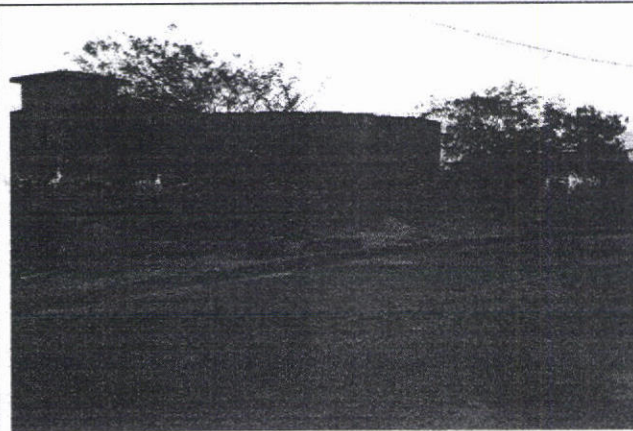
**Reservatório Tijucal**

Localizado: Rua: Capitão Juca Cordeiro nº950 Bairro Tijucal



**Reservatório Vila Rica**

Localizado: Rua Gipso nº 266 Bairro Vila Rica



**Reservatório Apoiado 01**

Localizado: Rua Geraldo Ferreira Marra s/n Bairro Zé Arigó



**Reservatório Cruzeiro**

Localizado: Rua Padre Flavio 177 Bairro Cruzeiro



**Reservatório Belvedere**

Localizado: Rua Begônia nº 435 Bairro Belvedere





|           |
|-----------|
| UNIDADES  |
| CONGONHAS |

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| UNIDADE:<br><b>GRCL/POCO</b> | DATA:<br><b>19/11/2021</b> |
| CIDADE:<br><b>CONGONHAS</b>  | FL:<br>3/3                 |

**RELATÓRIO CONGONHAS - UNIDADES SEM ESCRITURA PUBLICA**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| ENDEREÇO:<br><b>CONGONHAS</b> | BAIRRO: |
|-------------------------------|---------|



**Reservatório Deneru**  
Localizado: Av. Contorno Norte s/n



**Reservatório Santa Quitéria**  
Localizado: Rua da Saudade S/n Bairro Santa Quitéria



**Estação de Tratamento de água**  
Localizado: Rua Barão de Congonhas nº230 Bairro Matriz



**Estação de Tratamento de água**  
Localizado: Rua Jose Moreira nº585 Bairro Jardim Profeta



**Reservatório Basílica**  
Localizado: Rua Noeme Ferreira Lobo nº20 Bairro Basílica



**Reservatório Profeta**  
Localizado: Rua Benjamim Nicodemos s/nº Bairro Jardim Profeta



**COPASA**

UNIDADES

CONGONHAS

UNIDADE:

GRCL/POCO

DATA:

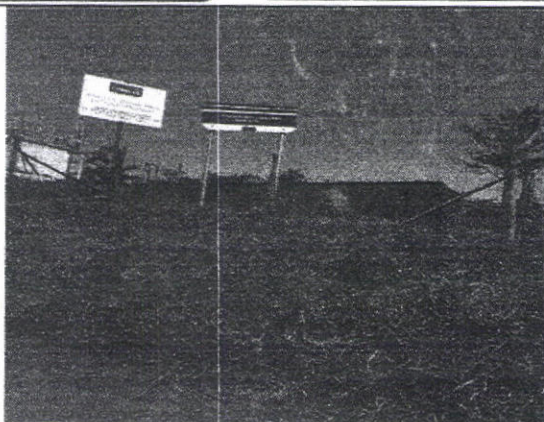
19/11/2021

CIDADE:

CONGONHAS

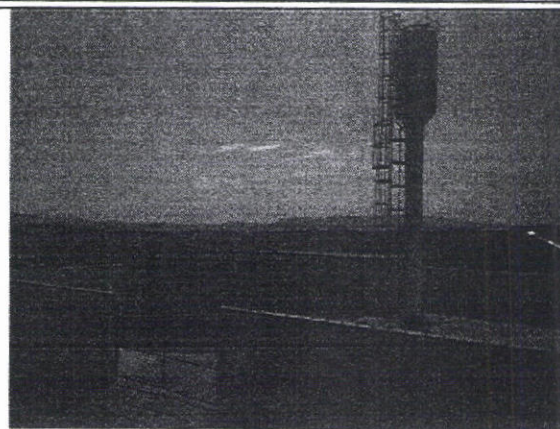
FL:

4/3



**Reservatório Lobo Leite**

Localizado: Rua Do Cruzeiro s/nº Bairro Lobo Leite



**Reservatório Murtinho**

Localizado: Rua 28 nº 271 Bairro Leopoldina Barbosa



**Reservatório 040**

Localizado na Beira da BR 040, km 612, Congonhas / Cons. Lafaiete

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### **1. Contratante**

Nome: José Gonçalves da Cruz

CNPJ/CPF: 204.035.346-15

Rua/Av: Juca Barbeiro, n. 153

Bairro: Paulo VI

CEP: 36.406-192 Município: Conselheiro Lafaiete

UF: MG

### **2. Contratado**

Nome: HENRIQUE MOURÃO NITZSCHE

CREA-MG: 184.802/D

CPF: 073.462.506-56

Rua/Av: Rio Grande do Norte 1184 / 1001

Bairro: Funcionários

Cidade: Belo Horizonte

### **3. Objeto**

Executar os serviços de **Elaboração e Desenvolvimento de Laudo Técnico de Avaliação** para as dependências do imóvel Terreno com área Total de 10.261,00m<sup>2</sup> e suas Benfeitorias - situado a Rua Monte Carmelo e possui coordenadas de Localização Geográfica Horizontal 20°30'09,4"S 43°50'44,1"W, Município de Congonhas, MG (ver mapas item 4.0).

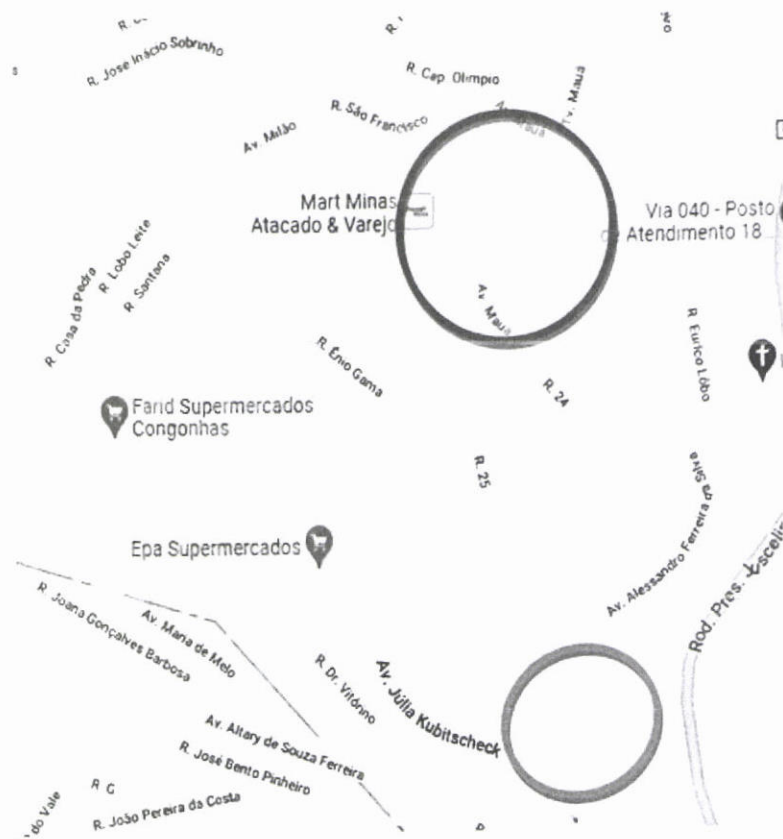
### **4.0 - Vistorias -**

Conforme previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação: identificação do imóvel; análise de suas características e demais fatores influenciáveis na avaliação (localização, condições de acesso, infraestrutura, dimensões, topografia, tipo de solo, relevo, capacidade de uso das terras, disponibilidade de recursos, dentre outros); levantamento das benfeitorias (se houver) e registro fotográfico.





### Caracterização do Imóvel



Mapa Esquemático dos acessos  
Imóvel / Rodoviária Municipal

A distância a Rodoviária Municipal em linha reta é cerca de 1,05 km.  
A acessibilidade é direta e o acesso ao imóvel é bom.

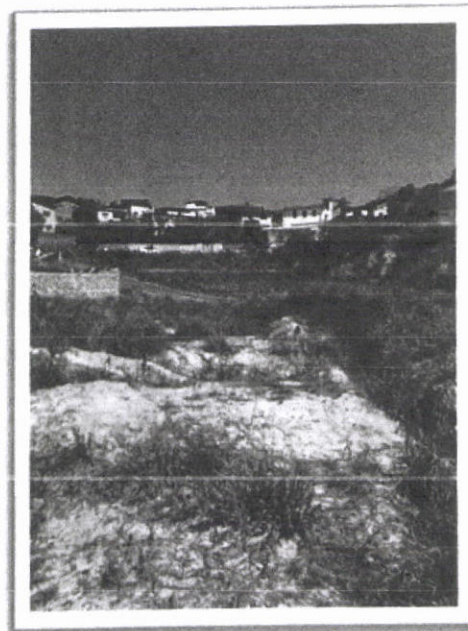
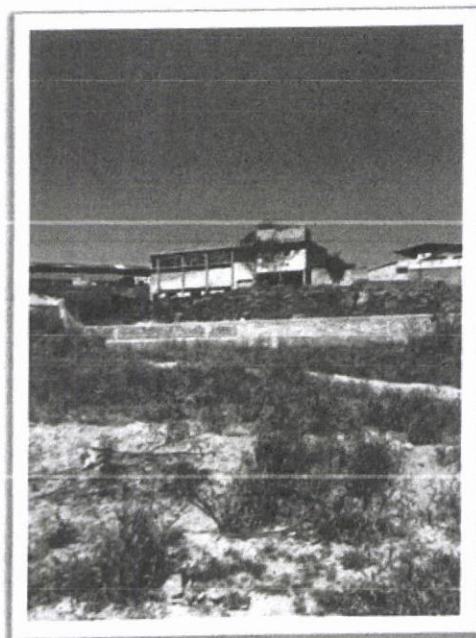
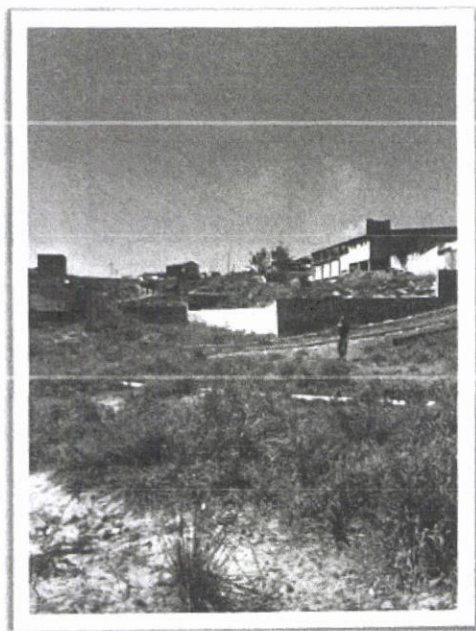


Foto de satélite do imóvel

O imóvel objeto de Avaliação - Terreno com área Total de 10.261,00m<sup>2</sup> situado a Rua Monte Carmelo, Município de Congonhas e está inserido em área Urbana – ZUR 01.

O formato do terreno é uma poligonal totalmente irregular e a topografia/relevo varia entre muito ondulado, ondulado e ondulado suave (plano somente onde houve serviços de terraplanagem)

Fotos do Imóvel



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'Z' with a cross through it, located to the right of the photographs.



## 5.0 – Metodologia e Valores das Benfeitorias

Segue abaixo Planilha de Custos das Benfeitorias executadas na obra referente ao Projeto Arquitetônico de empreendimento situado a Rua Monte Carmelo, Bairro Vila Andreza, aprovado em 26/05/2015:

| Item                    | Fonte       | Código      | Descrição                                                                                                                                                                                             | Unidade | Quantidade | Custo Unitário (sem BDI) (R\$) | BDI (%) | Preço Unitário (com BDI) (R\$) | Preço Total (R\$) |    |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|----|
| <b>RES VILA ANDREZA</b> |             |             |                                                                                                                                                                                                       |         |            |                                |         |                                |                   |    |
| 1.1                     |             |             | CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO VERTICAL                                                                                                                                                                     |         |            |                                |         |                                | 1.142.198,33      |    |
| 1.1.1                   | setop teste | SON-SPT-005 | SONDAGEM DO TERRENO                                                                                                                                                                                   | VB      | 1,00       | 700,00                         | BDI 1   | 700,00                         | 700,00            | RA |
| 1.1.2                   | setop teste | SON-SPT-010 | MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO POR EQUIPAMENTO DE SONDAGEM A PERCUSSÃO D = 2 1/2"                                                                                                                       | M       | 80,00      | 75,82                          | BDI 1   | 75,82                          | 6.049,60          | RA |
| 1.2                     |             |             | SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS : levantamento e projetos                                                                                                                                                       |         |            |                                |         |                                | 3.437,50          |    |
| 1.2.1                   | SINAPI      | 90791       | TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                                 | H       | 250,00     | 37,99                          | BDI 1   | 37,99                          | 9.497,50          | RA |
| 1.3                     |             |             | PROJETOS                                                                                                                                                                                              |         |            |                                |         |                                | 55.147,48         |    |
| 1.3.1                   | SINAPI      | 90770       | ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                  | H       | 220,00     | 117,75                         | BDI 1   | 117,75                         | 25.905,00         | RA |
| 1.3.2                   | SINAPI      | 90779       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                           | H       | 220,00     | 132,82                         | BDI 1   | 132,82                         | 29.242,40         | RA |
| 1.3.3                   |             |             | PROJETOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                                               |         |            |                                |         |                                | 191.375,00        |    |
| 1.3.2.1                 | SINAPI      | 90770       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                           | H       | 440,00     | 132,82                         | BDI 1   | 132,82                         | 58.484,80         | RA |
| 1.3.2.2                 | SINAPI      | 90779       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                            | H       | 440,00     | 97,48                          | BDI 1   | 97,48                          | 42.891,20         | RA |
| 1.4                     |             |             | SERVIÇOS EXECUTADOS                                                                                                                                                                                   |         |            |                                |         |                                | 368.337,83        |    |
| 1.4.1                   |             |             | REDE PLUVIAL RUA J. L. SEABRA TRAV MAUA                                                                                                                                                               |         |            |                                |         |                                | 28.699,33         |    |
| 1.4.1.1                 | SINAPI      | 72815       | ESCAVAÇÃO MECANICA DE VALA EM MATERIAL DE 2A. CATEGORIA ATÉ 2 M DE PROFUNDIDADE COM UTILIZAÇÃO DE ESCAVADEIRA HIDRAULICA                                                                              | M3      | 465,00     | 9,94                           | BDI 1   | 9,94                           | 4.630,26          | RA |
| 1.4.1.2                 | SINAPI      | 82815       | ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS. DIÂMETRO DE 1000 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO) AF_12/2015 | M       | 177,00     | 88,81                          | BDI 1   | 88,81                          | 15.606,37         | RA |
| 1.4.1.3                 | setop teste | TER-REA-010 | REATERRO COMPACTADO DE VALA COM EQUIPAMENTO PLACA VIBRATORIA                                                                                                                                          | M3      | 325,00     | 31,89                          | BDI 1   | 31,89                          | 10.318,26         | RA |
| 1.4.1.4                 | setop teste | DRE-POÇ-035 | POÇO DE VISITA PARA REDE TUBULAR TIPO A DN 1000, EXCLUSIVE ESCAVACAO, REATERRO E BOTA FORA                                                                                                            | U       | 4,00       | 1.894,88                       | BDI 1   | 1.894,88                       | 7.579,44          | RA |
| 1.4.2                   |             |             | TROCA DE MATERIAL DO TERREIRO                                                                                                                                                                         |         |            |                                |         |                                | 602.848,88        |    |
| 1.4.2.1                 | SINAPI      | 74010/1     | CARDA E DESCARGA MECANICA DE SOLO UTILIZANDO CAMINHÃO BASCULANTE E SHOVEL E PA CARREGADEIRA SOBRE PNEUS 128 HP, CAPACIDADE DA CAÇAMBA 1,7 A 2,8 M3, PESO OPERACIONAL 11832 KG                         | M3      | 80.000,00  | 1,89                           | BDI 1   | 1,89                           | 151.400,00        | RA |
| 1.4.2.2                 | SINAPI      | 95878       | TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 14 M3, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM). AF_12/2015                                                                                    | M3XKM   | 294.000,00 | 1,01                           | BDI 1   | 1,01                           | 296.940,00        | RA |
| 1.4.2.3                 | SINAPI      | 74034/1     | ESPALHAMENTO DE MATERIAL DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRA COM 153HP                                                                                                                              | M3      | 30.000,00  | 1,83                           | BDI 1   | 1,83                           | 48.900,00         | RA |

Plav3.0.4

1/2

| Item                    | Fonte       | Código      | Descrição                                                                                                                                                                                     | Unidade | Quantidade | Custo Unitário (sem BDI) (R\$) | BDI (%) | Preço Unitário (com BDI) (R\$) | Preço Total (R\$) |    |
|-------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|----|
| <b>RES VILA ANDREZA</b> |             |             |                                                                                                                                                                                               |         |            |                                |         |                                |                   |    |
| 1.4.2.4                 | SINAPI      | 74025/2     | COMPACTACAO MECANICA C/ CONTROLE DO GC=95% DO PN (ÁREAS) (COMINVELADORA 140 HP E ROLO COMPRESSOR VIBRATORIO 80 HP)                                                                            | M3      | 30.000,00  | 8,18                           | BDI 1   | 8,18                           | 154.800,00        | RA |
| 1.4.3                   |             |             | MURO DE GABIÃO                                                                                                                                                                                |         |            |                                |         |                                | 281.338,82        |    |
| 1.4.3.1                 | SINAPI      | 92744       | MURO DE GABIÃO, ENCHIMENTO COM PEDRA DE MÃO TIPO RACHÃO, DE GRAVIDADE, COM GAIOLOS DE COMPRIMENTO IGUAL A 8 M, PARA MUROS COM ALTURA MENOR OU IGUAL A 4 M. FORNECIMENTO E EXECUÇÃO AF_12/2015 | M3      | 782,00     | 369,21                         | BDI 1   | 369,21                         | 281.338,82        | RA |
| 1.4.4                   |             |             | MURO DIVISÓRIO                                                                                                                                                                                |         |            |                                |         |                                | 47.309,48         |    |
| 1.4.4.1                 | setop teste | MUR-BLO-010 | MURO DIVISÓRIO BLOCO DE CONCRETO APARENTE E = 15 CM, H = 2,20 M, INCLUSIVE SAPATA DE CONCRETO ARMADO FCK = 15 MPa, 50 X 55 CM                                                                 | M       | 148,00     | 324,38                         | BDI 1   | 324,38                         | 47.309,48         | RA |

Encargos sociais:

Para elaboração deste orçamento, foram utilizados os encargos sociais do SINAPI para a Unidade da Federação indicada.

## 5.1 – Metodologia e Valores do Terreno:

A presente avaliação levou em consideração os valores apontados no Mercado Imobiliário e foi realizada, conforme norma da NBR-14.653.

### Normas Técnicas Adotadas

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: **NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais); NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e seus componentes).**

**Observação:** - De acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, o conceito de valor é assim definido:

“o valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas :

- *homogeneidade dos bens levados ao mercado;*
- *número elevado de ofertas, de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- *inexistência de influências externas;*
- *racionalidade dos participantes e conhecimento de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;*
- *perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado”.*

### Método Comparativo de Dados de Mercado

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista nas tabelas abaixo.

Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori. Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores conforme Tabela abaixo.

**Tabela 4 NBR 14653 / 2019- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Item                                                                                                                                                                                                                          | Descrição                                                 | Grau III                                                                            | Grau II                                                                  | Grau I                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                             | Caracterização do bem avaliado                            | Completa quanto a todos os atributos analisados                                     | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                   | Adoção de uma situação paradigma                                            |
| 2                                                                                                                                                                                                                             | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados        | 12                                                                                  | 5                                                                        | 3                                                                           |
| 3                                                                                                                                                                                                                             | Apresentação dos dados                                    | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto. | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Atributos relativos aos dados a variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4                                                                                                                                                                                                                             | Origem dos fatores de homogeneização                      | Estudos embasados em metodologia científica                                         | Publicações                                                              | Análise do avaliador                                                        |
| 5                                                                                                                                                                                                                             | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                         | 0,70 a 1,40                                                              | 0,50 a 2,00 <sup>a</sup>                                                    |
| <sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois PE desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. |                                                           |                                                                                     |                                                                          |                                                                             |



Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 2, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela a seguir:

**Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus              | III                                                   | II                                                  | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 13                                                    | 8                                                   | 5                          |
| Itens obrigatórios | 2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística. Serão enquadrados na tabela a seguir:

**9.3.8** As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a Tabela 6.

**Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado**

| Descrição                                                                                                                                                                                  | Grau   |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                            | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa                                                                                                        | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
| NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.                                                                                                                                                         |        |        |        |
| NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. |        |        |        |

## 6.0 - Homogeneização de valores

A homogeneização de valores tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. A homogeneização se processa com o auxílio de Fatores de Correção, que podem ser calculados matematicamente ou empiricamente.

A seguir estão expostos os principais fatores de homogeneização utilizados no imóvel periciado:

- Fator de Oferta (Fo)
- Fator de localização ou transposição (Fl)
- Fator de Topografia
- Fator de Infraestrutura
- Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo – Potencial Construtivo (Zo)

**Amostra 01:**

**Município/Bairro:** Bairro Vila Andreza - Congonhas  
**Área:** 303,00m<sup>2</sup>  
**Valor de venda:** R\$ 140.000,00 **Valor m<sup>2</sup>:** R\$ 462,00  
**Situação:** Em oferta – Imóveis Congonhas

**Descritivo do anúncio:** Lote no bairro Vila Andreza!

**Bairro mais valorizado da cidade!**

**Sendo:**

Área total: 303 m<sup>2</sup>;  
 Frente: 12 m;  
 Fundos: 12,20 m;  
 Direito: 25 m<sup>2</sup>;  
 Esquerdo: 25,50 m<sup>2</sup>.

**Infraestrutura completa:**

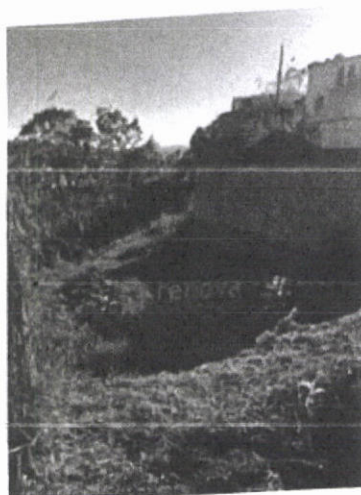
- \*Rede de água;
- \*Rede de esgoto;
- \*Rede elétrica;
- \*Asfalto

**Amostra 02:**

**Município/Bairro:** Bairro Zé Arigó - Congonhas  
**Área:** 300,00m<sup>2</sup>  
**Valor de venda:** R\$ 120.000,00 **Valor m<sup>2</sup>:** R\$ 400,00  
**Situação:** Em oferta – Renova Negócios Imobiliários







Descritivo do anúncio: Lote no bairro Zé Arigó!

Bairro mais valorizado da cidade!

Sendo:

- Área total: 300 m<sup>2</sup>;
- Frente: 12 m;
- Direita: 25 m;
- Esquerda: 25 m;
- Fundo: 12 m.

Infraestrutura completa:

- \*Rede de água;
- \*Rede de esgoto;
- \*Rede elétrica;
- \*Asfalto.

*[Handwritten signature]*

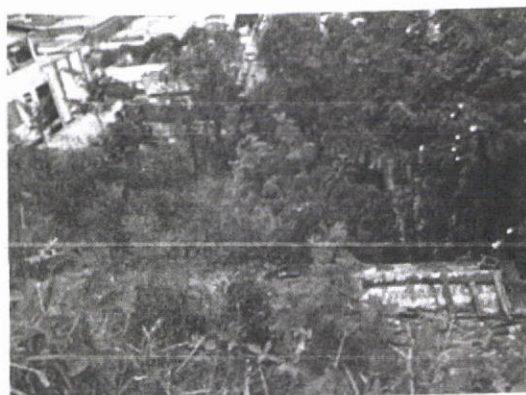
**Amostra 03:**

**Município/Bairro: Bairro Zé Arigó - Congonhas**

**Área: 300,00m²**

**Valor de venda: R\$ 150.000,00 Valor m²: R\$ 462,00**

**Situação: Em oferta – Renova Negócios Imobiliários**



**Descritivo do anúncio:**

**Lote Bairro Zé Arigo!**

**Pela Frente: 12,00 M;**

**Pelos Fundos: 12,00 M;**

**Pela Esquerda: 25,00 M2;**

**Pela Direita: 25,00 M2;**

**Área Total: 300,00 M2.**

Um dos melhores bairros da Cidade, próximo a supermercados, padarias.

Bairro tranquilo e bem localizado.

Com real potencial de valorização.

Lote já tem projeto para construção de uma casa.

**Amostra 04:**

**Município/Bairro: Bairro Zé Arigó - Congonhas**

**Área: 300,00m²**

**Valor de venda: R\$ 160.000,00 Valor m²: R\$ 533,00**

**Situação: Em oferta – Renova Negócios Imobiliários**

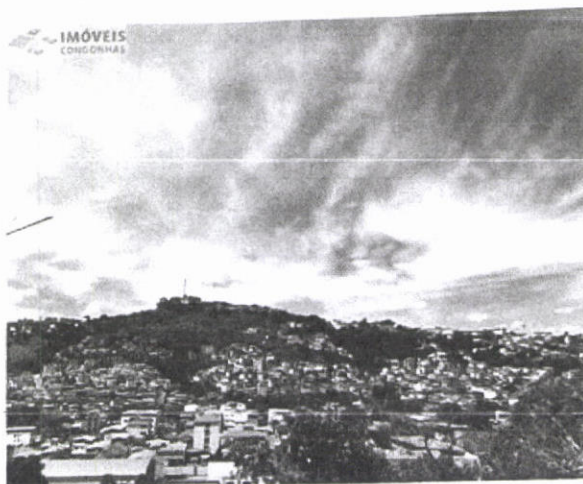
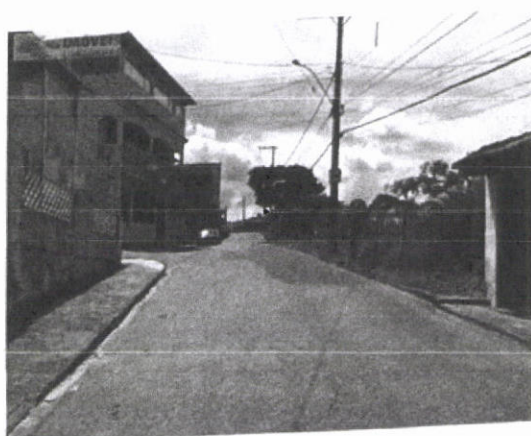




Descritivo do anúncio:  
 Excelente Lote Zé Arigo  
 - Área Total 300M2;  
 - Frente: 12,00 M  
 - Documentação Regular;  
 - Topografia Excelente;  
 - Infraestrutura Completa;  
 - Um dos melhores bairros da cidade

**Amostra 05:**

**Município/Bairro:** Bairro Vila Andreza - Congonhas  
**Área:** 385,00m<sup>2</sup>  
**Valor de venda:** R\$ 130.000,00 **Valor m<sup>2</sup>:** R\$ 337,00  
**Situação:** Em oferta – Imóveis Congonhas



#### Características

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

Sobre o imóvel

Vista maravilhosa

Bairro Nobre

Localização privilegiada

Ótimo lote pra um projeto arquitetônico maravilhoso.

Lote com entrada em duas ruas

#### Amostra 06:

Município/Bairro: Bairro Vila Andreza - Congonhas

Área: 303,00m<sup>2</sup>

Valor de venda: R\$ 80.000,00 Valor m<sup>2</sup>: R\$ 264,00

Situação: Em oferta – Imóveis Congonhas





### Características

#### Água

Energia elétrica

Pavimentação  
Sobre o imóvel

Excelente lote no Jardim Vila Andreza, a apenas 30 metros de distância do supermercado Mart Minas. Um local bem valorizado, com infraestrutura completa!

Destaque para a excelente topografia, que permite construir seu imóvel na parte alta do bairro para desfrutar de uma vista maravilhosa para todos os lados da cidade.

Bairro Nobre

Infraestrutura completa

Água/esgoto

Energia Elétrica

Asfalto

Sarjetas e meios-fios

Local de fácil acesso  
303 m²  
Bairro familiar e consolidado

## 7.0 – Inferência

### Amostra

| Nº Am. | «Área» | Unitário | Oferta | Localização | Topografia | Infraestrutura |
|--------|--------|----------|--------|-------------|------------|----------------|
| 1      | 303,00 | 462,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 2      | 300,00 | 400,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 3      | 300,00 | 462,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 4      | 300,00 | 533,00   | 0,90   | 0,90        | 0,90       | 0,90           |
| 5      | 385,00 | 337,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 6      | 303,00 | 264,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |

| Nº Am. | Valor Homog. |
|--------|--------------|
| 1      | 336,80       |
| 2      | 291,60       |
| 3      | 336,80       |
| 4      | 349,70       |
| 5      | 245,67       |
| 6      | 192,46       |

Variáveis marcadas com "x" e "y" não serão usadas nos cálculos.

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

• Valor Homog. Equação :  
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização :

- Área (variável não utilizada no modelo)
- Unitário
- Oferta
- Localização
- Topografia
- Infraestrutura

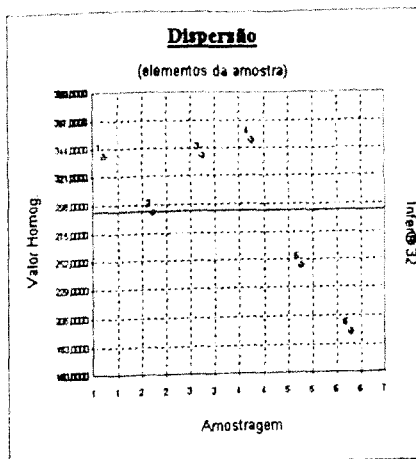
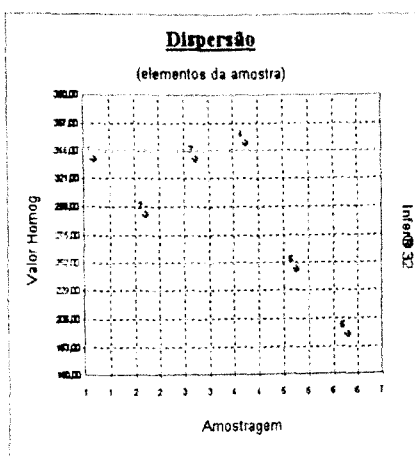


## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 6  
 Nº de graus de liberdade : 5

| Varíavel     | Média  | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|--------------|--------|---------------|----------------|
| Valor Homog. | 292,17 | 62,2864       | 21,32%         |

Número mínimo de amostragens : 2.

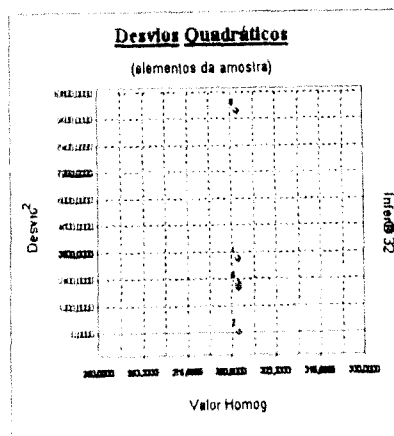


## Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

| Nº Am. | Observado | Média    | Desvio   | Normalizado              | Studentizado | Quadrático |
|--------|-----------|----------|----------|--------------------------|--------------|------------|
| 1      | 336,8000  | 292,1716 | 44,6283  | 0,7165                   | 0,7848       | 1991,6881  |
| 2      | 291,6000  | 292,1716 | -0,5716  | -9,1780x10 <sup>-3</sup> | -0,0100      | 0,3268     |
| 3      | 336,8000  | 292,1716 | 44,6283  | 0,7165                   | 0,7848       | 1991,6881  |
| 4      | 349,7000  | 292,1716 | 57,5283  | 0,9236                   | 1,0117       | 3309,5091  |
| 5      | 245,6700  | 292,1716 | -46,5016 | -0,7465                  | -0,8178      | 2162,4050  |
| 6      | 192,4600  | 292,1716 | -99,7116 | -1,6008                  | -1,7536      | 9942,4164  |

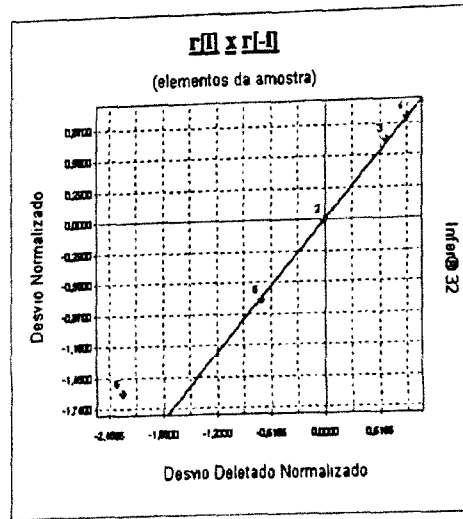
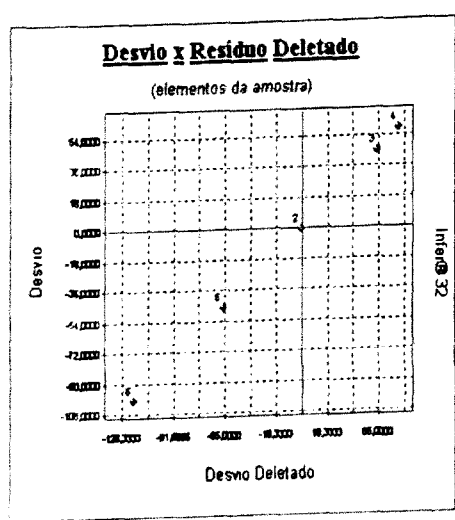
## Gráfico de Desvios Quadráticos



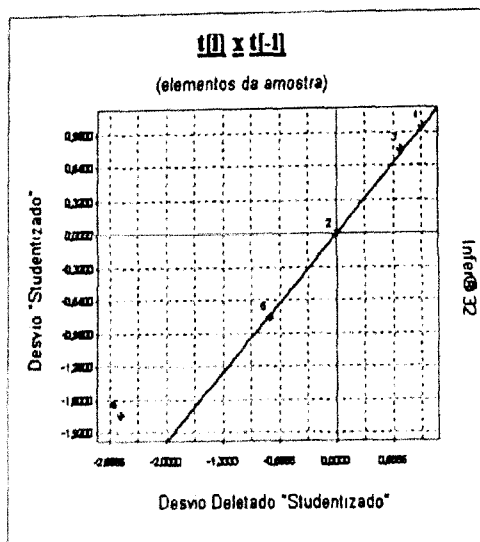
## Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

| Nº Am. | Deletado  | Variância | Normalizado              | Studentizado             |
|--------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 1      | 53,5540   | 4252,0019 | 0,6844                   | 0,7497                   |
| 2      | -0,6859   | 4849,4103 | $-8,2091 \times 10^{-3}$ | $-8,9926 \times 10^{-3}$ |
| 3      | 53,5540   | 4252,0019 | 0,6844                   | 0,7497                   |
| 4      | 69,0340   | 3856,6556 | 0,9263                   | 1,0147                   |
| 5      | -55,8020  | 4200,7869 | -0,7174                  | -0,7859                  |
| 6      | -119,6540 | 1866,7834 | -2,3078                  | -2,5280                  |



## Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.



## Estatísticas Gerais

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Número de elementos .....         | : 6         |
| Graus de liberdade .....          | : 5         |
| Valor médio .....                 | : 292,1716  |
| Mediana .....                     | : 297,2866  |
| Moda .....                        | : 310,3900  |
| Variância .....                   | : 3233,0056 |
| Desvio padrão .....               | : 56,8595   |
| Desvio médio .....                | : 48,9283   |
| Variância (não tendenciosa) ..... | : 3879,6067 |
| Desvio padrão (não tend.) .....   | : 62,2864   |
| Coef. de variação .....           | : 21,32%    |
| Valor mínimo .....                | : 192,4600  |
| Valor máximo .....                | : 349,7000  |
| Amplitude .....                   | : 157,2400  |
| Número de classes .....           | : 3         |
| Intervalo de classes .....        | : 52,4133   |

*Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 3*

## Momentos Centrais

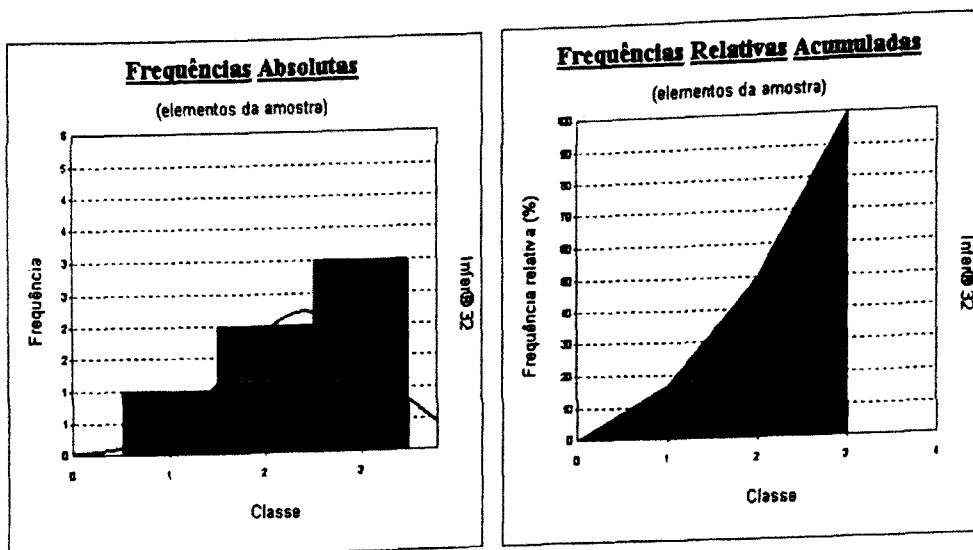
|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Momento central de 1ª ordem | : 292,1716              |
| Momento central de 2ª ordem | : 3233,0056             |
| Momento central de 3ª ordem | : $-1,2062 \times 10^5$ |
| Momento central de 4ª ordem | : -20104,6819           |

| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|-------------|----------|--------|--------------|
| Assimetria  | -0,6562  | 0      | 0            |
| Curtose     | -3,0019  | 0      | Indefinido   |

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo   | Máximo   | Freq. | Freq.(%) | Média    |
|--------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 1      | 192,4600 | 244,8733 | 1     | 16,67    | 192,4600 |
| 2      | 244,8733 | 297,2866 | 2     | 33,33    | 268,6350 |
| 3      | 297,2866 | 349,7000 | 3     | 50,00    | 341,1000 |



### Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

### Amostragens a serem saneadas

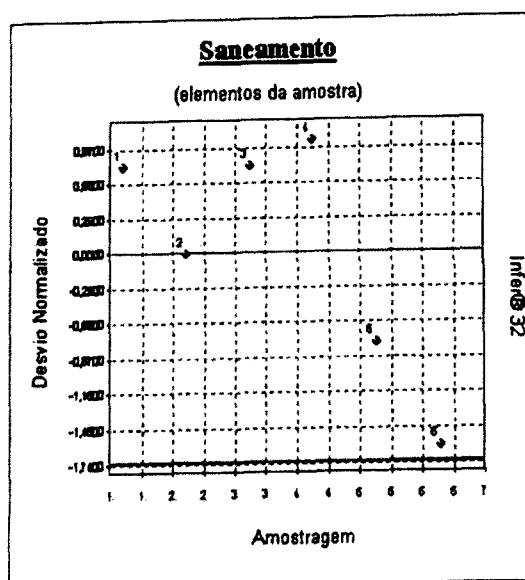
Critério de saneamento :

Valor crítico da tabela de Chauvenet :  $V_c = 1,7200$

Intervalo de  $\pm V_c \times (\text{desvio padrão})$  em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

### Gráfico de Representação do Saneamento





### Distribuição dos Desvios Normalizados

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Amostras no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 83,33 %                    |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 100,00 %                   |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                   |

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Amostr. | Desvio   | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda | Dif. Direita            |
|---------|----------|--------|--------|---------------|-------------------------|
| 6       | 192,4600 | 0,0547 | 0,1667 | 0,0547        | 0,1119                  |
| 5       | 245,6700 | 0,2277 | 0,3333 | 0,0609        | 0,1056                  |
| 2       | 291,6000 | 0,496  | 0,5000 | 0,1630        | $3,6614 \times 10^{-3}$ |
| 1       | 336,8000 | 0,763  | 0,6667 | 0,2631        | 0,0964                  |
| 3       | 336,8000 | 0,763  | 0,8333 | 0,0964        | 0,0701                  |
| 4       | 349,7000 | 0,822  | 1,0000 | 0,0111        | 0,1778                  |

Maior diferença obtida : 0,2631

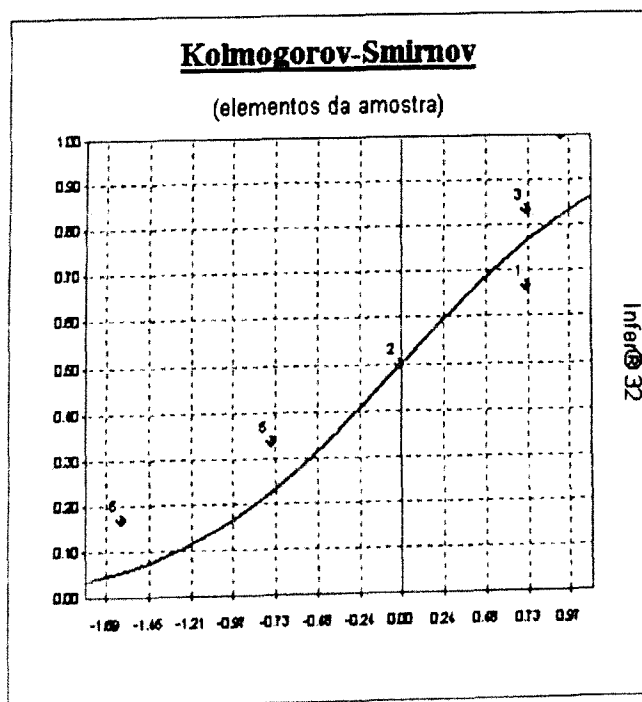
Valor crítico : 0,4100 (para o nível de significância de 20 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 3  
 Número de elementos negativos . : 3  
 Número de sequências ..... : 4  
 Média da distribuição de sinais .... : 3  
 Desvio padrão ..... : 1,225

### Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,4564  
 Limite superior . : -0,4564  
 Intervalo para a normalidade : [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

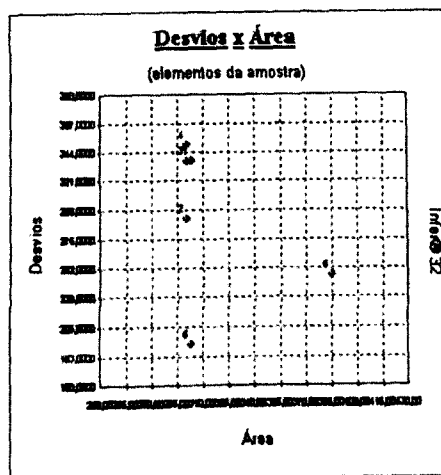
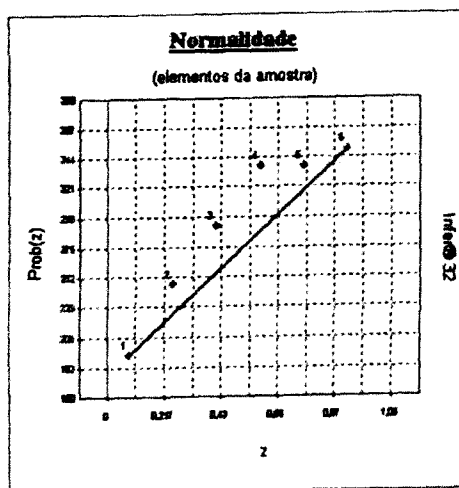
*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.*

### Teste de Sinais (desvios em torno da média)

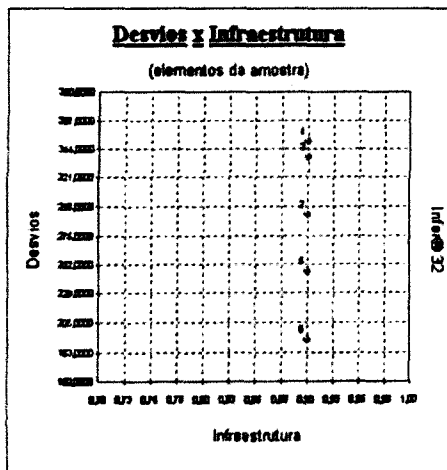
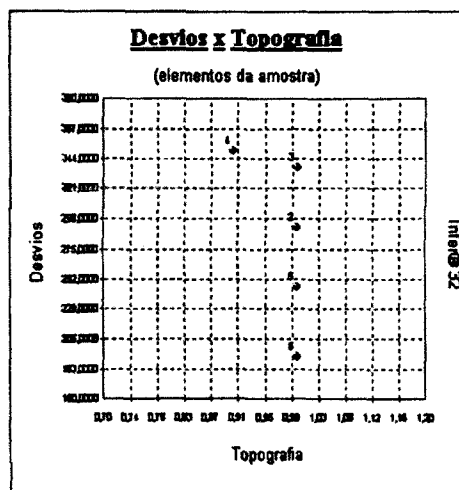
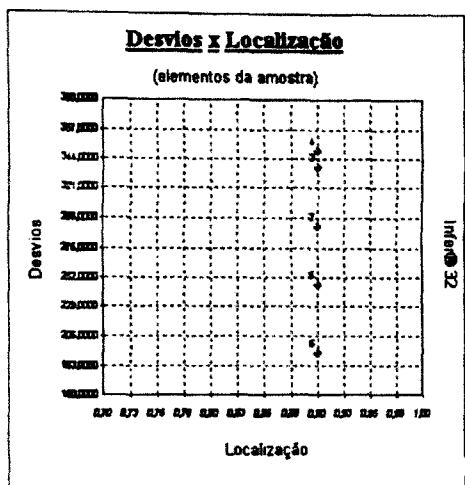
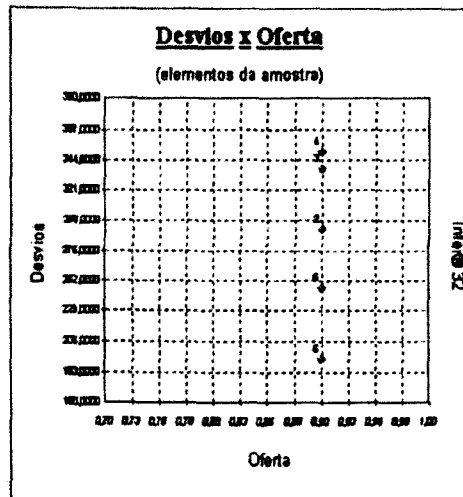
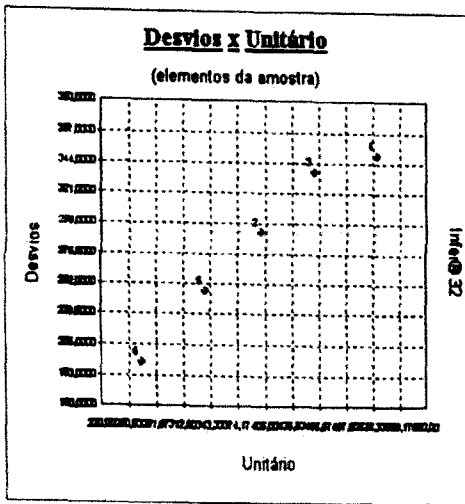
Valor z (calculado) ..... : 0,0000  
 Valor z (crítico) ..... : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

## Reta de Normalidade







*[Handwritten signature]*

**Formação dos Valores**

Estima-se Valor Homog. do Terreno = 292,17

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 254,64

Máximo: 329,70

**Valor das Benfeitorias - R\$ 1.142.108,33**

**(Hum Milhão Cento e Quarenta e Dois Mil Cento e Oito Reais)**

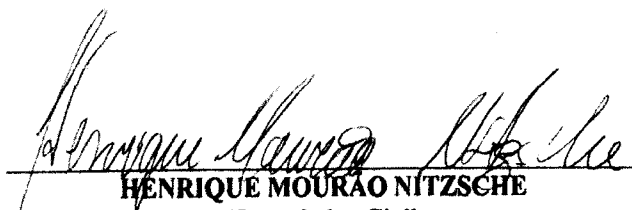
**Valor do Terreno - R\$ 2.997.956,37**

**(Dois Milhões Novecentos e Noventa e Sete Mil Novecentos e Cinquenta e Seis Reais)**

**Valor Total do Imóvel (Terreno + Benfeitorias = R\$ 4.140.064,70**

**(Quatro Milhões Cento e Quarenta Mil e Sessenta e Quatro Reais)**

Belo Horizonte 06 de junho de 2022

  
**HENRIQUE MOURÃO NITZSCHE**  
Engenheiro Civil  
CREA-MG: 184.802/D





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONGONHAS-MG  
Praça Sete de Setembro nº 17, Matriz - CEP: 36415-000

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO  
Art. 1.245, § 1º - Código Civil



**CERTIDÃO**

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 16950 de 13/04/2015 verifiquei constar:

**16950 - 13/04/2015**

**CASA:** situada no lugar denominado GOIABEIRAS, área nº 01, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG, inscrição imobiliária: 01.051.0010.0183.0001, com 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída e seu respectivo terreno com área de 11.430,00 m<sup>2</sup> (onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no ponto PT\_V\_04, de coordenadas N 7.732.511,58 m. e E 620.464,29 m., situado no limite com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro; deste, segue com azimute de 90°16'44" e distância de 16,24 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_05 de coordenadas N 7.732.511,50 m. e E 620.480,53 m.; deste, segue com azimute de 119°34'31" e distância de 7,87 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_06 de coordenadas N 7.732.507,61 m. e E 620.487,38 m.; deste, segue com azimute de 139°07'43" e distância de 24,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_07 de coordenadas N 7.732.488,95 m. e E 620.503,52 m.; deste, segue com azimute de 170°34'27" e distância de 30,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_08 de coordenadas N 7.732.458,92 m. e E 620.508,51 m.; deste, segue com azimute de 262°06'52" e distância de 0,28 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_09 de coordenadas N 7.732.458,88 m. e E 620.508,23 m.; deste, segue com azimute de 177°43'53" e distância de 6,85 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_10 de coordenadas N 7.732.452,04 m. e E 620.508,50 m.; deste, segue com azimute de 94°34'31" e distância de 1,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_11 de coordenadas N 7.732.451,95 m. e E 620.509,60 m.; deste, segue com azimute de 181°24'40" e distância de 4,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_12 de coordenadas N 7.732.447,42 m. e E 620.509,49 m.; deste, segue com azimute de 256°22'43" e distância de 4,83 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_13, de coordenadas N 7.732.446,28 m. e E 620.504,80 m.; deste, segue com azimute de 335°43'09" e distância de 0,45 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_14 de coordenadas N 7.732.446,69 m. e E 620.504,62 m.; deste, segue com azimute de 257°44'03" e distância de 10,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_15 de coordenadas N 7.732.444,48 m. e E 620.494,41 m.; deste, segue com azimute de 253°11'46" e distância de 11,50 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_16 de coordenadas N 7.732.441,15 m. e E 620.483,40 m.; deste, segue com azimute de 215°53'39" e distância de 25,94 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_17 de coordenadas N 7.732.420,14 m. e E 620.468,20 m.; deste, segue com

183  
 azimuth de  $220^{\circ}21'44''$  e distância de 16,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_18 de coordenadas N 7.732.407,43 m. e E 620.457,40 m.; deste, segue com azimuth de  $203^{\circ}19'37''$  e distância de 11,15 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_19 de coordenadas N 7.732.397,20 m. e E 620.452,98 m.; deste, segue com azimuth de  $310^{\circ}53'06''$  e distância de 5,46 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_48 de coordenadas N 7.732.400,77 m. e E 620.448,85 m.; deste, segue com azimuth de  $301^{\circ}17'29''$  e distância de 3,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_49 de coordenadas N 7.732.402,60 m. e E 620.445,84 m.; deste, segue com azimuth de  $315^{\circ}43'02''$  e distância de 12,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_50 de coordenadas N 7.732.411,34 m. e E 620.437,32 m.; deste, segue com azimuth de  $315^{\circ}47'50''$  e distância de 11,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_51 de coordenadas N 7.732.419,60 m. e E 620.429,29 m.; deste, segue com azimuth de  $315^{\circ}51'13''$  e distância de 6,72 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o Ponto PT\_V\_52 de coordenadas N 7.732.424,42 m. e E 620.424,61 m.; deste, segue com azimuth de  $0^{\circ}15'04''$  e distância de 3,41 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_53 de coordenadas N 7.732.427,83 m. e E 620.424,63 m.; deste, segue com azimuth de  $333^{\circ}54'49''$  e distância de 2,61 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_54 de coordenadas N 7.732.430,17 m. e E 620.423,48 m.; deste, segue com azimuth de  $263^{\circ}31'14''$  e distância de 3,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_55 de coordenadas N 7.732.429,72 m. e E 620.419,59 m.; deste, segue com azimuth de  $261^{\circ}28'28''$  e distância de 18,08 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_69 de coordenadas N 7.732.427,04 m. e E 620.401,71 m.; deste, segue com azimuth de  $226^{\circ}48'21''$  e distância de 14,45 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_70 de coordenadas N 7.732.417,15 m. e E 620.391,17 m.; deste, segue com azimuth de  $227^{\circ}28'15''$  e distância de 16,78 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o Ponto PT\_V\_71 de coordenadas N 7.732.405,81 m. e E 620.378,80 m.; deste, segue com azimuth de  $229^{\circ}08'40''$  e distância de 10,35 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_72 de coordenadas N 7.732.399,04 m. e E 620.370,98 m.; deste, segue com azimuth de  $330^{\circ}43'05''$  e distância de 10,30 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_73 de coordenadas N 7.732.408,02 m. e E 620.365,94 m.; deste, segue com azimuth de  $332^{\circ}32'54''$  e distância de 16,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_74 de coordenadas N 7.732.422,40 m. e E 620.358,47 m.; deste, segue com azimuth de  $333^{\circ}30'44''$  e distância de 13,77 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_75 de coordenadas N 7.732.434,73 m. e E 620.352,33 m.; deste, segue com azimuth de  $334^{\circ}12'36''$  e distância de 12,24 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_76 de coordenadas N 7.732.445,75 m. e E 620.347,00 m.; deste, segue com azimuth de  $335^{\circ}25'46''$  e distância de 8,26 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_77 de coordenadas N 7.732.453,26 m. e E 620.343,57 m.; deste, segue com azimuth de  $335^{\circ}05'41''$  e distância de 6,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_78 de coordenadas N 7.732.459,53 m. e E 620.340,66 m.; deste, segue com azimuth de  $345^{\circ}59'05''$  e distância de 2,11 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Rua Monte Carmelo até o Ponto PT\_V\_31 de coordenadas N 7.732.461,58 m. e E 620.340,14 m.; deste, segue com azimuth de  $42^{\circ}53'15''$  e distância de 20,67 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o Ponto PT\_V\_32 de coordenadas N 7.732.476,72 m. e E 620.354,21 m.; deste, segue com azimuth de  $5^{\circ}26'08''$  e distância de 0,86 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_33 de coordenadas N 7.732.477,58 m. e E 620.354,29 m.; deste, segue com azimuth de  $40^{\circ}48'01''$  e distância de 28,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_34 de coordenadas N 7.732.498,85 m. e E 620.372,65 m.; deste, segue com azimuth de  $135^{\circ}45'55''$  e distância de 7,47 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Luiz Afonso de Souza até o ponto PT\_V\_35 de coordenadas N 7.732.493,50 m. e E 620.377,86 m.; deste, segue com azimuth de  $135^{\circ}39'56''$  e distância de 7,32 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_47 de coordenadas N 7.732.488,27 m. e E 620.382,07 m.; deste, segue com azimuth de  $136^{\circ}00'00''$  e distância de 12,60 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_48 de coordenadas N 7.732.400,77 m. e E 620.448,85 m.

AV-2-16950 - 04/08/2016

Procedo a esta averbação para retificar o nº da Carteira de Identidade do **CO-PROPRIETÁRIO: JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ** para constar **RG: M-218.789, órgão expedidor: SSP/MG** conforme requerimento da parte interessada de 04 de agosto de 2016, anexo documento comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recomepe: R\$ 0,81. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recomepe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recomepe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

AV-3-16950 - 04/08/2016

Procedo a esta averbação para retificar o nº da Carteira de Identidade da **CO-PROPRIETÁRIA: LUZIA GONÇALVES RAMOS** para constar **RG: MG-3.665.996, órgão expedidor: PC/MG**, conforme requerimento da parte interessada de 04 de agosto de 2016, anexo documento comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recomepe: R\$ 0,81. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recomepe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recomepe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

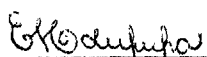
R-4-16950 - 04/08/2016

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 24 de maio de 2016 do 2º ofício de notas de Congonhas/MG, livro 51, fls. 052/056v, passada pelo tabelião: Glauco Pereira Almeida os **VENDEDORES: PEDRO RAMOS FORTUNATO**, brasileiro, comerciante, RG: M-283.457, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 126.799.176-34 e **LUZIA GONÇALVES RAMOS**, brasileira, do lar, RG: M-3.665.996, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 038.561.626-07, casados em 21/04/1968, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua Santana, nº 42, Bairro Melo Viana, em Coronel Fabriciano/MG, ele representado neste ato, por Luzia Gonçalves Ramos, por procuração lavrada pelo Cartório do Distrito de Senador Viana, Coronel Fabriciano/MG, livro nº 153, fls. 096, em 19 de maio de 2016; **MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**, brasileira, do lar, RG: M-5.846.574, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 846.228.576-34 e **GERALDO DE ANDRADE**, brasileiro, aposentado, RG: M-4.521.998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 216.528.486-49, casados em 02/09/19767, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua P.A, nº 29, Bairro São Francisco de Cima, em Ouro Branco/MG; **JOSÉ GONÇALVES CRUZ**, brasileiro, encarregado de montagem, RG: M-218.789, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 204.035.346-15, separado judicialmente, residente na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; **IRACI IMACULADA DA CRUZ**, brasileira, maior, do lar, RG: M-681.263, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 207.166.306-30, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG; **JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO**, brasileira, do lar, RG: MG-12.370.554, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 024.646.976-56 casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **FÁBIO JOSÉ CORDEIRO**, brasileiro, mecânico, RG: M-3.338.594, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 305.952.666-49, neste ato, como anuente, residentes na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; **ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ**, brasileiro, maior, mecânico, RG: M-6.435.477, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 524.284.946-00, solteiro, residente na Rua Monte Carmelo, nº 250, Bairro Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG; **FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**, brasileiro, maior, encarregado, RG: M-5.182.530, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 448.275.476-53, solteiro, residente na Rua São Francisco, nº 384, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG e **ODETE GONÇALVES DA CRUZ**, brasileira, maior, auxiliar de serviços gerais, RG: MG-4.974.269, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 031.778.766-73, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG *vendem o imóvel constante da presente matrícula, ou seja, uma casa residencial com 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída e seu respectivo terreno com área de 11.430,00 m² (onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados) situada no lugar*



denominado Goiabeiras, área nº 01, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG para a **COMPRADORA:** CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica, CNPJ: 15.607.163/0001-04, NIRE: 3190235638-6, sediada na Avenida Júlia Kubitschek, nº 68, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, representada por seu diretor administrativo, financeiro e diretor presidente: Igor Natanael Leite Carvalho, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF: 049.310.936-63, RG: MG-10.047.859, órgão expedidor: SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Anjo da Guarda, nº 26, Ap. 304, Bairro Fonte Grande, em Contagem/MG. **Valor da compra e venda: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).** Recolhidos ITBI e taxas ao Município de Congonhas/MG no valor de R\$ 24.026,11 (vinte e quatro mil, vinte e seis reais e onze centavos) em 28 de março de 2016. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recompe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Ato: 4521, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.901,20. Recompe: R\$ 114,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.555,52. Total: R\$ 3.570,78. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recompe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Congonhas, 06 de julho de 2017. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,08. Recompe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,02. Total: R\$ 23,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: BDU96662, código de segurança: 2570112922046617. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 16,08. Valor Total do Recompe: R\$ 0,97. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,02. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 23,07. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

  
Alexandre Alves de Castro - Oficial  
Elves Cássio de Oliveira - Substituto  
Bárbara C. Coutinho Silva - Escrevente  
Riane Santos Cassemiro - Escrevente



Estado de Minas Gerais  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 1/1  
Data: 15/07/2022

744

Imóvel: 51528 Inscrição .....: 01.051.0010.0183.0001

==> 2022

Imóvel principal: ....

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, 99  
Seção.....:  
Edifício.....:  
Apto/Garagem.....:  
Bloco.....:  
Complemento.....: AREA 01  
Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
Distrito.....:

Proprietário.....: CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
Endereço Corresp.: JULIA KUBITSCHKE, 68, CENTRO, Congonhas - MG  
Imobiliária.....: -

TRIBUTOS GERADOS

| Sigla | Valor    |
|-------|----------|
| IPTU  | 11695,23 |
| " UMI | 150,50   |

Total : 11845,73

Valores Expressos em REAIS

INFORMAÇÕES PREDIAIS

DO USO.....: SEM USO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

|                             |                     |                                |                      |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| PATRIMÔNIO.....             | PARTICULAR          | OCUPACAO DO LOTE.....          | EM CONSTRUÇÃO        |
| SITUACAO.....               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA.....                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL.....                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES.....         | UMA FRENTE           |
| CAPACIDADE DO SOLO.....     | NORMAL              | PASSEIO.....                   | SIM                  |
| MURO.....                   | SIM                 | CERCA.....                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU.....             | NÃO                 | ISENTO TAXAS.....              | NÃO                  |
| LEI 2582/2005.....          | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA.....       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL.....      | 70 TESTA            | AREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| AREA DO LOTE.....           | 11430 ÁREA          | ÁREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....     | SIM                 | PAVIMENTACAO.....              | SIM                  |
| REDE DE ÁGUA.....           | SIM                 | REDE DE ESGOTO.....            | SIM                  |
| COLETA DE LIXO.....         | SIM                 | LIMPEZA PÚBLICA.....           | SIM                  |
| VA M2 DO TERRENO.....       | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno.....       | 233904,66 R\$        |
| Valor Venal do Imóvel.....  | 233904,66 R\$       | Fator Terreno.....             | 1                    |
| Valor M² de Terreno.....    | 20,4641 R\$         | Alíquota.....                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU.....  | 11695,23 R\$        | Valor Lancado.....             | 11845,73 R\$         |
| Data do Último Cálculo..... | 26/01/2022-20:01:35 | Usuário do Último Cálculo..... | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZACAO.....   | 3 %                 |                                |                      |

Estado de Minas Gerais  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 1/1  
Data: 15/07/2022

7112

Imóvel: 51529 Inscrição .....: 01.051.0010.0183.0002

==> 2022

Imóvel principal: ....

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, S/N  
Seção.....:  
Edifício.....:  
Apto/Garagem.....:  
Bloco.....:  
Complemento.....: AREA 02  
Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
Distrito.....:

Proprietário.....: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Endereço Corresp.: PRESIDENTE KUBITSCHKE, 135, CENTRO, Congonhas - MG  
Imobiliária.....: -

TRIBUTOS GERADOS

| Sigla   | Valor   |
|---------|---------|
| IPTU    | 1193,51 |
| '' ' MI | 150,50  |

Total : 1344,01

Valores Expressos em REAIS

INFORMAÇÕES PREDIAIS

DO USO.....: SEM USO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

|                             |                     |                                |                      |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| PATRIMÔNIO.....             | PARTICULAR          | OCUPACAO DO LOTE.....          | VAGO                 |
| SITUACAO.....               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA.....                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL.....                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES.....         | UMA FRENTE           |
| CAPACIDADE DO SOLO.....     | NORMAL              | PASSEIO.....                   | NÃO                  |
| MURO.....                   | NÃO                 | CERCA.....                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU.....             | SIM                 | ISENTO TAXAS.....              | SIM                  |
| LEI 2582/2005.....          | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA.....       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL.....      | 70 TESTA            | AREA DO LOTE.....              | 1166,44 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....     | NÃO                 | PAVIMENTACAO.....              | NÃO                  |
| REDE DE ÁGUA.....           | NÃO                 | REDE DE ESGOTO.....            | NÃO                  |
| COLETA DE LIXO.....         | NÃO                 | LIMPEZA PÚBLICA.....           | NÃO                  |
| VALOR M2 DO TERRENO.....    | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno.....       | 23870,14 R\$         |
| Val    nal do Imovel.....   | 23870,14 R\$        | Fator Terreno.....             | 1                    |
| Valor M² de Terreno.....    | 20,4641 R\$         | Aliquota.....                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU.....  | 1193,51 R\$         | Valor Lancado.....             | 1344,01 R\$          |
| Data do Último Cálculo..... | 26/01/2022-19:59:53 | Usuário do Último Cálculo..... | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZACAO.....   | 3 %                 |                                |                      |



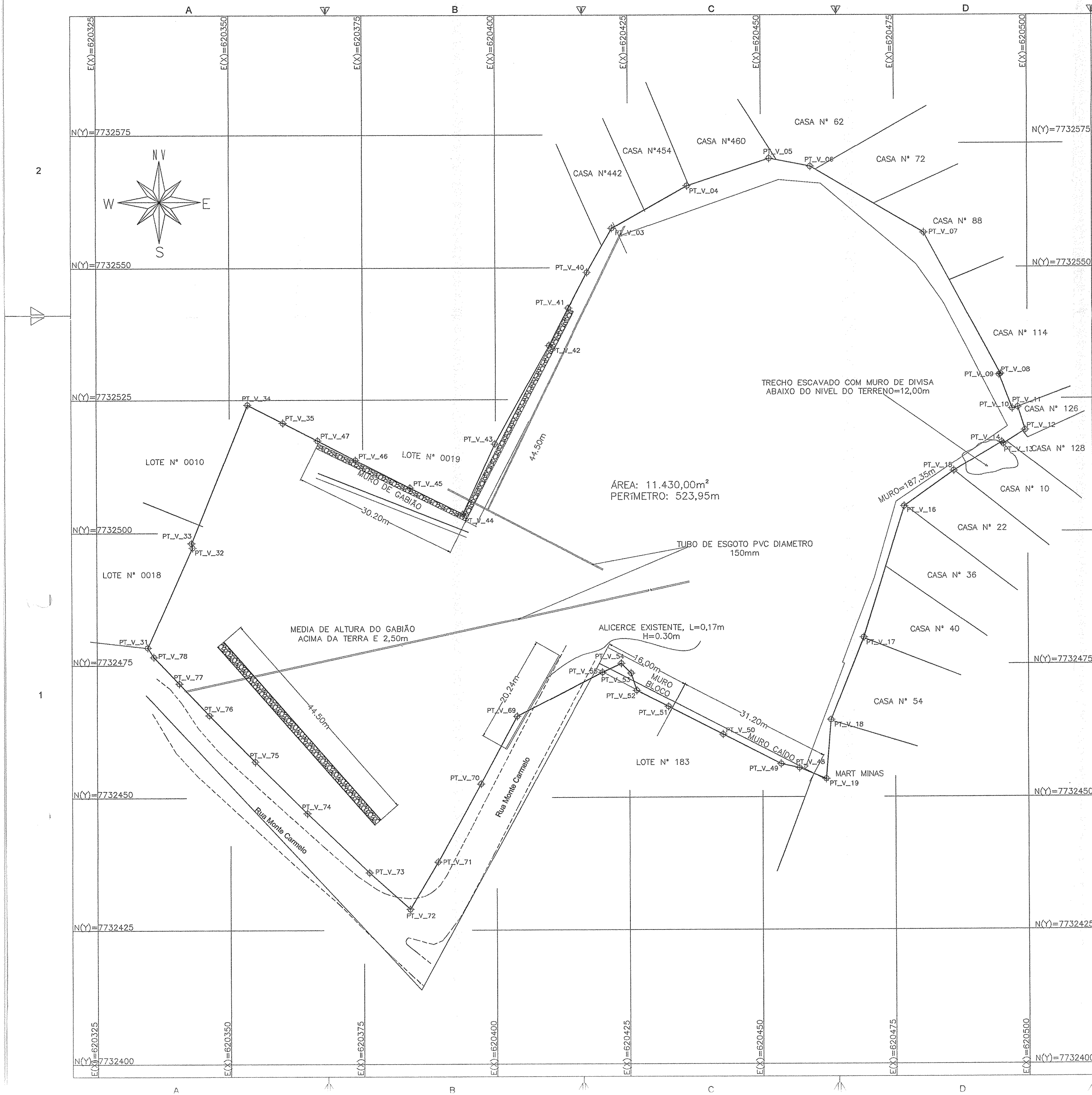


IMAGEM DE REFERÊNCIA:



OBSERVAÇÕES GERAIS:

1. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE CAMPO.

### LEGENDA

- DIVISA
- VERTICES
- MEIO FIO EXISTENTE

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| P.A.        | TÍTULO:                           |
| TOPOGRAFIA: | OBJETIVA                          |
| DESENHISTA: |                                   |
| DATA:       | JULHO/2022                        |
| ESCALA:     | 1/1000                            |
| FOLHA:      | 01/01                             |
| FORMATO:    | A2                                |
| SEMOT:      | SIMÔNIA MARIA DE JESUS MAGALHÃES  |
| DEPR:       | LEILIMAR GLORIANA COELHO DA SILVA |

PROJETA - A2



1169

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

**Laudo de Avaliação Mercadológica**

**INTRODUÇÃO**

O presente laudo visa determinar o valor de mercado atualizado do imóvel conforme documentos constantes no processo administrativo PMC/0008959/2021 atendendo a solicitação da Secretaria Municipal de Governo.

Este Laudo de avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

**OBJETIVO**

O objetivo da solicitante é a desapropriação da área de terreno de 11.430,00m<sup>2</sup>, conforme matrícula 16.950, situado à Rua Monte Carmelo, Complementação Vila Andreza para implantação do projeto habitacional Moradias que Mudam Vidas no Berço da Arte Barroca.

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

Área de terreno de 11.430,00m<sup>2</sup>, situado à Rua Monte Carmelo, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza-MG, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários LTDA.

O terreno possui topografia plana e dispõe de toda infraestrutura urbana.





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

**IMAGENS**



Imagem 01 – Vista do imóvel



Imagem 02 – Muro de contenção existente

*Libera Flores*  
*Assinado*  
*Assinado*  
*Assinado*





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

1162



Imagem 03 – Muro de contenção existente



Imagem 04 – Muro divisório com bloco de concreto

20  
Diana Flores  
Pereira  
[Signature]  
[Signature]



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO



Imagem 05 – Muro de contenção existente

### VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada dia 22 de junho de 2022, no período da manhã, pelos membros desta comissão.

### METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Comissão Avaliadora entende que a determinação do valor de mercado do terreno deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por se a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória – NBR – 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

1370  
Libera Flores  
Adriana  
G.





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

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

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO** da Norma Avaliatória da **ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Utilizado para identificar o custo de reedificação de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado em relação a:

- Cidade;
- Área do terreno

**TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIADO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)**

| PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS SIMILARES |                     |               |                     |                      |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Nº                                       | Bairro              | Valor R\$     | Área m <sup>2</sup> | R\$ / m <sup>2</sup> |
| 1                                        | Jardim Vila Andreza | 3.307.520,16  | 30.188,00           | 109,56               |
| 2                                        | Santa Mônica        | 10.000.000,00 | 114.897,00          | 87,03                |
| 3                                        | Alvorada            | 220.000,00    | 2.520,00            | 87,30                |
| 4                                        | Alto Boa Vista      | 110.000,00    | 1.000,00            | 110,00               |
| 5                                        | Ventura             | 1.800.000,00  | 11.000,00           | 163,64               |
| 6                                        | Campinho            | 1.500.000,00  | 20.000,00           | 75,00                |
| Total                                    |                     |               |                     | R\$ 632,54           |

*Handwritten signatures and notes:*  
\* [Signature]  
\* [Signature]  
[Signature]  
Diana Flores



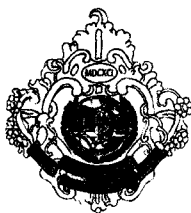


COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

**FONTES PESQUISADAS**

- Site OLX  
<https://www.zapimoveis.com.br/>
- Fernandes Imóveis – Telefone: 98797-5056  
<https://www.fernandesimoveismg.com.br/>
- Site Zap  
<https://www.zapimoveis.com.br/>
- Renova Negócios Imobiliários - Telefone: (31) 3731-2190  
<http://www.renovanegociosimobiliarios.com.br/>
- MGF Imóveis  
<https://mg.mgfimoveis.com.br/congonhas-terreno-padrao-centro-venda-mg-congonhas-268858596>
- Site Imóvel Web  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/congonhas-congonhas-oportunidade-unica-em-2954382068.html>
- MGF Imóveis  
<https://mg.mgfimoveis.com.br/terreno-proximo-as-margens-da-br-040-venda-mg-vendese-terreno-proximo-as-margens-276728168>
- Site Viareal  
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-copacabana-bairros-conselheiro-lafaiete-10000m2-venda-R\\$1500000-id-2541605414/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-copacabana-bairros-conselheiro-lafaiete-10000m2-venda-R$1500000-id-2541605414/#gallery)
- Corretor Elcio Souza Costa- (31) 99152-3947

1192  
Elcio Souza Costa  
Libina Flores  
G.A.



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

## MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

### Cálculo do valor médio das amostras por m<sup>2</sup>

$$MA = \frac{SOMA\ DOS\ VALORES/m^2\ DAS\ AMOSTRAS}{N^o\ DE\ AMOSTRAS} = \frac{632,54}{6}$$

$$MA = 105,42$$

$$MA - 20\% = R\$84,34$$

Média =

$$MA + 20\% = R\$ 126,50$$

Eliminando as amostras fora dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (tolerância arbitrada pelo avaliador conforme NBR 14.653-3), tem-se a eliminação de 04 amostras (Nº 05 e 06).

| PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS SIMILARES |                     |               |            |            |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|------------|------------|
| Nº                                       | Bairro              | Valor R\$     | Área m²    | R\$ / m²   |
| 1                                        | Jardim Vila Andreza | 3.307.520,16  | 30.188,00  | 109,56     |
| 2                                        | Santa Mônica        | 10.000.000,00 | 114.897,00 | 87,03      |
| 3                                        | Alvorada            | 220.000,00    | 2.520,00   | 87,30      |
| 4                                        | Alto Boa Vista      | 110.000,00    | 1.000,00   | 110,00     |
|                                          |                     | Total         |            | R\$ 393,90 |
|                                          |                     | Média         |            | R\$ 98,47  |

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH)

- Fator Fonte (Ff) – usado para a correção da informação dos dados obtidos no mercado;
- Fator Esquina (Fe) - aplicado devido ao imóvel avaliando ser de esquina;
- Fator Localização (Fl) - usado devido para corrigir variações decorrentes da localização;

da

7

Wilma Flores

Wilma Flores



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

- Fator Topografia (Ft) - usado devido às diferenças de perfil topográfico do imóvel avaliando e os imóveis da amostra utilizada;

**Terreno com área de 11.430,00 m²**

Fator Fonte (Ff) = 0,95

Fator Esquina (Fe) = 1,15

Fator Localização (Fl) = 1,20

Fator Topografia (Ft) = 1,20

$$FH = Ff \times Ftd \times Fl \times Ft$$

$$FH = 0,95 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,20$$

$$FH = 1,5732$$

**Valor do terreno – V<sub>T</sub>**

$$V_T = \text{Área do terreno} \times \text{Valor do m}^2$$

$$\text{Área: } 11.430,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do m}^2 = \text{R\$ } 98,47 \times 1,5732$$

$$\text{Valor do m}^2 = \text{R\$ } 154,91$$

$$V_T = 11.430,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 154,91$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.770.655,64$$

Assim, o valor obtido para o terreno é:

**R\$1.770.655,64 (um milhão, setecentos e setenta mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos)**

1213  
8  
Alciana Flores  
Z. G.





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

## AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para a avaliação da benfeitoria foi considerado o Levantamento Planimétrico realizado pelo Departamento de Topografia constante na folha 79 do processo administrativo 8959/2021 e valores consultados nas tabelas SINAP\* referente ao mês de maio de 2022 e SETOP-MG\*\* da Região Central de Minas Gerais referente ao mês abril de 2022, sem desoneração.

\* relatórios com referências de preços de insumos e de custos de composições de serviços, disponibilizados no site

caixa.gov.br

\*\* planilha referencial de preços para as obras do Estado de Minas Gerais, disponibilizado no site [www.infraestrutura.mg.gov.br](http://www.infraestrutura.mg.gov.br)

**Valor das Benfeitorias-  $V_B$**

| ITEM  | FONTE         | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                      | UNID | QUANT  | CUSTO UNITÁRIO | VALOR TOTAL    | CÓDIGO      |
|-------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|----------------|----------------|-------------|
| 1     | SETOP-CENTRAL | MURO DE ARRIMO EM CONCRETO, TIPO OC.MA-01 (EXECUÇÃO, INCLUINDO FORNECIMENTO E TRANSPORTE DE TODOS OS MATERIAIS)                                                                                                                                                                | M³   | 2,3766 | R\$ 712,32     | R\$ 1.692,90   | RO-41596    |
| 2     | SINAP         | MURO DE GABIÃO, ENCHIMENTO COM PEDRA DE MÃO TIPO RACHÃO, DE GRAVIDADE, COM GAIOLAS DE COMPRIMENTO IGUAL A 5 M, PARA MUROS COM ALTURA MENOR O U IGUAL A 4 M FORNECIMENTO E EXECUÇÃO. AF_12/2015                                                                                 | M³   | 298    | R\$ 646,22     | R\$ 192.573,56 | 92744       |
| 3     | SETOP-CENTRAL | MURO DIVISÓRIO EM BLOCO DE CONCRETO COM ACABAMENTO APARENTE, ESP.15CM, ALTURA DE 220CM, COM SAPATA EM CONCRETO ARMADO , DIMENSÃO (50X55)CM, FORMA EM CONTRA BARRANCO, INCLUSIVE ESCAVAÇÃO COM TRANSPORTE E RETIRADA DO MATERIAL ESCAVADO (EM CAÇAMBA) E PINGADEIRA EM CONCRETO | M    | 191,35 | R\$ 423,10     | R\$ 80.960,19  | MUR-BLO-010 |
| TOTAL |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |        | R\$ 275.226,64 |                |             |

**V<sub>B</sub> = R\$275.226,64 (Duzentos e setenta e cinco reais, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos)**



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

1230

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL -  $V_{To}$**

$$V_{To} = V_T + V_B$$

$$V_{To} = R\$ 1.770.655,64 + 275.226,64$$

$$V_{To} = R\$ 2.045.882,28$$

**$V_{To} = R\$2.045.882,28$  (dois milhões, quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos)**

**CONCLUSÃO**

Os trabalhos foram realizados pessoalmente pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município, composta por: Amilton Luiz Fernandes Leite, Bárbara Cristina Coutinho Silva, Débora Christina Vasconcelos Martins Flôres, Diego Simões de Souza, Graziane Jacinto Oliveira, Janaína Aparecida Andrade Oliveira, Louise Rheagnes Peixoto Barbosa, Regina Severina Gomes Silva Costa, Tamara Ohana Dourado Moura. Servidores Públicos Municipais honrosamente nomeados pelas Portarias PMC/177/2022 e PMC/191/2022.

Importante ressaltar que a avaliação foi realizada considerando a área de 11.430,00 m<sup>2</sup> conforme Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e levantamento planialtimétrico elaborado a partir das coordenadas geográficas da respectiva certidão pelo Departamento de Topografia.

As benfeitorias constantes no presente laudo foram consideradas em virtude da documentação apresentada, sendo identificadas no levantamento topográfico, elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, e confirmadas na vistoria realizada pela comissão e pelos demais setores.

Foram aceitas como confiáveis e de boa fé os elementos documentais consultados, anexos processo PMC/0008959/2021 e as informações prestadas por terceiros.

Congonhas, 28 de julho de 2022.

*[Handwritten signatures and initials]*  
Dilma Flôres  
Rosa



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E  
PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO

*Graziãne*  
Graziãne Jacinto Oliveira  
Presidente

*Amilton Luis Fernandes Leite*  
Amilton Luis Fernandes Leite  
Membro

*Janaína Aparecida Andrade Oliveira*  
Janaína Aparecida Andrade Oliveira  
Membro

*Bárbara Cristina Coutinho Silva*  
Bárbara Cristina Coutinho Silva  
Membro

*Louise Rheagnes Peixoto Barbosa*  
Louise Rheagnes Peixoto Barbosa  
Membro

*Débora Christina Vasconcelos M. Flôres*  
Débora Christina Vasconcelos M. Flôres  
Membro

*Regina Severina Gomes Silva Costa*  
Regina Severina Gomes Silva Costa  
Membro

*Diego Simões de Souza*  
Diego Simões de Souza  
Membro

*Tamara Ohana Dourado Moura*  
Tamara Ohana Dourado Moura  
Membro





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 29/07/2022

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0011130/2022

Número do processo: 0011130/2022  
Solicitação: 6758 - ENCAMINHA  
Número do documento:  
Requerente: 49717 - ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA  
Beneficiário:  
Endereço: Rua SANTA INES Nº 26 - 36410-018  
Complemento: A  
Loteamento: Condomínio: Município: Congonhas - MG  
Telefone: (31) 3731-3743 Celular: (31) 98776-9687 Fax:  
E-mail: advocacia.mjf@gmail.com Notificado por: E-mail  
Local da protocolização: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)  
Localização atual: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)  
Org. de destino:  
Protocolado por: Luana Aparecida Duarte Chaves Atualmente com: Luana Aparecida Duarte Chaves  
Situação: Não analisado Em trâmite: Não Procedência: Interna Prioridade: Normal  
Protocolado em: 29/07/2022 16:42 Previsto para: Concluído em:  
Súmula: ENCAMINHA OFICIO REFERENTE A PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº8959/2021 PARA DISCUSSÃO DE VALORES REFERENTE À UM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO. CONFORME DOCUMENTOS E RELATÓRIOS EM ANEXO.  
Observação: 8959/2021

Informações Adic.:

Luana Aparecida Duarte Chaves  
(Protocolado por)

ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA  
(Requerente)

Dra. Ana Carolina Francisca Silva  
Advogada  
OAB/MG 218.128

Hora: 16:42:55

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE CONGONHAS/MG:**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO nº. 8959/2021**

**PRIORIDADE DE TRAMITAÇÃO – IDOSO**

**LUZIA GONÇALVES RAMOS**, brasileira, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 038.561.626-07 e do RG M-3.665.966, **MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**, brasileira, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 846.228.576-34 e do RG M-5.846.574, **IRACI IMACULADA DA CRUZ**, brasileira, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 207.166.306-30 e RG M-681.263, **ODETE GONÇALVES DA CRUZ**, brasileira, portadora do CPF 031.778.766-73 e RG M-4.974.269, e **JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ**, brasileiro, MAIOR DE 60 ANOS, portador do CPF 204.035.346-15 e do RG M-210.789, todos representados por sua procuradora abaixo assinada, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência para expor e requerer o seguinte:

I - Primeiramente, faz-se necessário esclarecer que os Requerentes são os reais e verdadeiros proprietários do imóvel objeto da presente desapropriação, conforme certidão emitida em 25/07/2022 pelo cartório de Registro de Imóveis de Congonhas, incluso documento.

Realmente, em 24 de maio de 2016, os requerentes negociaram referido imóvel com a empresa CHB – Empreendimentos Imobiliários Ltda. Todavia, como não receberam da empresa o preço ajustado, foi necessário o ajuizamento de pedido judicial de resolução contratual, que tramitou perante a primeira vara cível de Congonhas sob nº 0003618-31.2018.8.13.0180, onde ficou determinado pelo MMº Juiz de Direito que a propriedade do imóvel retornasse para o nome dos Requerentes – cópia do mandado judicial em anexo.

Assim, tendo os Requerentes o pleno domínio do imóvel, cabe a estes figurar no presente no presente processo administrativo, em substituição à empresa CHB – Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que ora requerem.



12706

Escritório de Advocacia

Andréa Cristina Alves Simões Santana – OAB 119.975

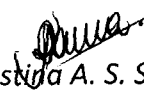
II – Comprovada a propriedade dos Requerentes sobre o imóvel objeto da presente desapropriação, cumpre ressaltar que os Requerentes providenciaram o anexo laudo de avaliação do imóvel.

Sendo assim, protestam pela juntada dos referidos documentos, bem como pelo cadastramento no processo administrativo, e requerem, ainda, vista dos autos do processo, notadamente do laudo de avaliação do imóvel emitido pela Comissão Municipal.

Termos nos quais, respeitosamente,

Pedem juntada e deferimento.

Congonhas, 29 de julho de 2022.

  
Pp/ Andréa Cristina A. S. Santana

OABMG 119.975







1280f

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONGONHAS-MG**  
**Praça Sete de Setembro nº 17, Matriz - CEP: 36415-000**  
**(31) 3731-3936**

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO  
Art. 1.245, § 1º - Código Civil



## CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 16950 de 13/04/2015 verifiquei constar:

**16950 - 13/04/2015 - Protocolo: 21789 - 10/04/2015**

**CASA:** situada no lugar denominado GOIABEIRAS, área nº 01, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG, inscrição imobiliária: 01.051.0010.0183.0001, com 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída e seu respectivo terreno com área de 11.430,00 m<sup>2</sup> (onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no ponto PT\_V\_04, de coordenadas N 7.732.511,58 m. e E 620.464,29 m., situado no limite com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro; deste, segue com azimuth de 90°16'44" e distância de 16,24 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_05 de coordenadas N 7.732.511,50 m. e E 620.480,53 m.; deste, segue com azimuth de 119°34'31" e distância de 7,87 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_06 de coordenadas N 7.732.507,61 m. e E 620.487,38 m.; deste, segue com azimuth de 139°07'43" e distância de 24,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_07 de coordenadas N 7.732.488,95 m. e E 620.503,52 m.; deste, segue com azimuth de 170°34'27" e distância de 30,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_08 de coordenadas N 7.732.458,92 m. e E 620.508,51 m.; deste, segue com azimuth de 262°06'52" e distância de 0,28 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_09 de coordenadas N 7.732.458,88 m. e E 620.508,23 m.; deste, segue com azimuth de 177°43'53" e distância de 6,85 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_10 de coordenadas N 7.732.452,04 m. e E 620.508,50 m.; deste, segue com azimuth de 94°34'31" e distância de 1,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_11 de coordenadas N 7.732.451,95 m. e E 620.509,60 m.; deste, segue com azimuth de 181°24'40" e distância de 4,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_12 de coordenadas N 7.732.447,42 m. e E 620.509,49 m.; deste, segue com azimuth de 256°22'43" e distância de 4,83 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_13, de coordenadas N 7.732.446,28 m. e E 620.504,80 m.; deste, segue com azimuth de 335°43'09" e distância de 0,45 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_14 de coordenadas N

7.732.446,69 m. e E 620.504,62 m.; deste, segue com azimute de 257°44'03" e distância de 10,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_15 de coordenadas N 7.732.444,48 m. e E 620.494,41 m.; deste, segue com azimute de 253°11'46" e distância de 11,50 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_16 de coordenadas N 7.732.441,15 m. e E 620.483,40 m.; deste, segue com azimute de 215°53'39" e distância de 25,94 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_17 de coordenadas N 7.732.420,14 m. e E 620.468,20 m.; deste, segue com azimute de 220°21'44" e distância de 16,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_18 de coordenadas N 7.732.407,43 m. e E 620.457,40 m.; deste, segue com azimute de 203°19'37" e distância de 11,15 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_19 de coordenadas N 7.732.397,20 m. e E 620.452,98 m.; deste, segue com azimute de 310°53'06" e distância de 5,46 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_48 de coordenadas N 7.732.400,77 m. e E 620.448,85 m.; deste, segue com azimute de 301°17'29" e distância de 3,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_49 de coordenadas N 7.732.402,60 m. e E 620.445,84 m.; deste, segue com azimute de 315°43'02" e distância de 12,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_50 de coordenadas N 7.732.411,34 m. e E 620.437,32 m.; deste, segue com azimute de 315°47'50" e distância de 11,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_51 de coordenadas N 7.732.419,60 m. e E 620.429,29 m.; deste, segue com azimute de 315°51'13" e distância de 6,72 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o Ponto PT\_V\_52 de coordenadas N 7.732.424,42 m. e E 620.424,61 m.; deste, segue com azimute de 0°15'04" e distância de 3,41 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_53 de coordenadas N 7.732.427,83 m. e E 620.424,63 m.; deste, segue com azimute de 333°54'49" e distância de 2,61 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_54 de coordenadas N 7.732.430,17 m. e E 620.423,48 m.; deste, segue com azimute de 263°31'14" e distância de 3,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_55 de coordenadas N 7.732.429,72 m. e E 620.419,59 m.; deste, segue com azimute de 261°28'28" e distância de 18,08 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_69 de coordenadas N 7.732.427,04 m. e E 620.401,71 m.; deste, segue com azimute de 226°48'21" e distância de 14,45 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_70 de coordenadas N 7.732.417,15 m. e E 620.391,17 m.; deste, segue com azimute de 227°28'15" e distância de 16,78 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o Ponto PT\_V\_71 de coordenadas N 7.732.405,81 m. e E 620.378,80 m.; deste, segue com azimute de 229°08'40" e distância de 10,35 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_72 de coordenadas N 7.732.399,04 m. e E 620.370,98 m.; deste, segue com azimute de 330°43'05" e distância de 10,30 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_73 de coordenadas N 7.732.408,02 m. e E 620.365,94 m.; deste, segue com azimute de 332°32'54" e distância de 16,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_74 de coordenadas N 7.732.422,40 m. e E 620.358,47 m.; deste, segue com azimute de 333°30'44" e distância de 13,77 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_75 de coordenadas N 7.732.434,73 m. e E 620.352,33 m.; deste, segue com azimute de 334°12'36" e distância de 12,24 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_76 de coordenadas N 7.732.445,75 m. e E 620.347,00 m.; deste, segue com azimute de 335°25'46" e distância de 8,26 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_77 de coordenadas N 7.732.453,26 m. e E 620.343,57 m.; deste, segue com azimute de 335°05'41" e distância de 6,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_78 de coordenadas N 7.732.459,53 m. e E 620.340,66 m.; deste, segue com azimute de 345°59'05" e distância de 2,11 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Rua Monte Carmelo até o Ponto PT\_V\_31 de coordenadas N 7.732.461,58 m. e E 620.340,14 m.; deste, segue com azimute de 42°53'15" e distância de 20,67 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o Ponto PT\_V\_32 de coordenadas N 7.732.476,72 m. e E 620.354,21 m.; deste, segue com azimute de 5°26'08" e distância de 0,86 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_33 de coordenadas N 7.732.477,58 m. e E 620.354,29

m.; deste, segue com azimute de 40°48'01" e distância de 28,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_34 de coordenadas N 7.732.498,85 m. e E 620.372,65 m.; deste, segue com azimute de 135°45'55" e distância de 7,47 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Luiz Afonso de Souza até o ponto PT\_V\_35 de coordenadas N 7.732.493,50 m. e E 620.377,86 m.; deste, segue com azimute de 135°39'56" e distância de 7,32 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_47 de coordenadas N 7.732.488,27 m. e E 620.382,97 m.; deste, segue com azimute de 136°09'24" e distância de 7,95 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_46 de coordenadas N 7.732.482,53 m. e E 620.388,48 m.; deste, segue com azimute de 135°47'32" e distância de 11,53 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_45 de coordenadas N 7.732.474,27 m. e E 620.396,52 m.; deste, segue com azimute de 135°08'43" e distância de 11,07 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o Ponto PT\_V\_44 de coordenadas N 7.732.466,42 m. e E 620.404,33 m.; deste, segue com azimute de 43°18'35" e distância de 14,56 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_43 de coordenadas N 7.732.477,01 m. e E 620.414,31 m.; deste, segue com azimute de 47°34'51" e distância de 21,18 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_42 de coordenadas N 7.732.491,29 m. e E 620.429,95 m.; deste, segue com azimute de 45°38'38" e distância de 8,00 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o Ponto PT\_V\_41 de coordenadas N 7.732.496,89 m. e E 620.435,67 m.; deste, segue com azimute de 46°26'58" e distância de 7,64 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_40 de coordenadas N 7.732.502,15 m. e E 620.441,21 m.; deste, segue com azimute de 48°03'35" e distância de 9,54 metros confrontando, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_03 de coordenadas N 7.732.508,53 m. e E 620.448,30 m.; deste, segue com azimute de 79°12'07" e distância de 16,27 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_04 de coordenadas N 7.732.511,58 m. e E 620.464,29 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr/EGr, tendo como o Datum o Sirgas 2000 e Fuso 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 12.400 deste SRI. **PROPRIETÁRIOS:** JOSÉ GONÇALVES CRUZ, brasileiro, encarregado de mecânica, RG: M-210.789, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 204.035.346-15, separado judicialmente, residente na Rua Juca Barbeiro, nº 153, Bairro Paulo VI, em Conselheiro Lafaiete/MG; ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, mecânico, RG: M-6.435.477, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 524.284.946-00, solteiro, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG; LUZIA GONÇALVES RAMOS, brasileira, do lar, RG: M-3.665.966, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 038.561.626-07 e PEDRO RAMOS FORTUNATO, brasileiro, comerciante, RG: M-283.457, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 126.799.176-34, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua Santana, nº 42, Bairro Melo Viana, em Coronel Fabriciano/MG; FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, encarregado de obras, RG: M-5.182.530, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 448.275.476-53, solteiro, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350-A, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG; IRACI IMACULADA DA CRUZ, brasileira, do lar, RG: M-681.263, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 207.166.306-30, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG; MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE, brasileira, do lar, RG: M-5.846.574, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 846.228.576-34 e GERALDO DE ANDRADE, brasileiro, aposentado, RG: M-4.521.998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 216.528.486-49, casados, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua P.A, nº 29, Bairro São Francisco de Cima, em Ouro Branco/MG; ODETE GONÇALVES DA CRUZ, brasileira, secretária, RG: M-4.974.269, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 031.778.766-73, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG e JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO, brasileira, do lar, CPF: 024.646.976-56 casada sob o regime de comunhão parcial de bens com FÁBIO JOSÉ CORDEIRO, brasileiro, mecânico, RG: M-3.338.594, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 305.952.666-49, residentes na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG. CÓDIGO DO ATO: 4401, Nº DE ATOS: 1. EMOLUMENTOS: R\$



15,40. RECOMPE: R\$ 0,92. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$ 5,13. VALOR FINAL: R\$ 21,45.

**AV-1-16950 - 13/04/2015**

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1º, I; c/c art.227; c/c 235, parágrafo único todos da Lei Federal 6015/73 c/c art. 41 da Lei Federal 8935/94. Isenção da cobrança de emolumentos e do recolhimento da T.F.J. nos termos da Lei Estadual 15.424/04.

**AV-2-16950 - 04/08/2016 - Protocolo: 23088 - 04/08/2016**

Procedo a esta averbação para retificar o nº da Carteira de Identidade do **CO-PROPRIETÁRIO: JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ** para constar **RG: M-218.789, órgão expedidor: SSP/MG** conforme requerimento da parte interessada de 04 de agosto de 2016, anexo documento comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recompe: R\$ 0,81. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recompe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recompe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-3-16950 - 04/08/2016 - Protocolo: 23088 - 04/08/2016**

Procedo a esta averbação para retificar o nº da Carteira de Identidade da **CO-PROPRIETÁRIA: LUZIA GONÇALVES RAMOS** para constar **RG: MG-3.665.996, órgão expedidor: PC/MG**, conforme requerimento da parte interessada de 04 de agosto de 2016, anexo documento comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recompe: R\$ 0,81. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recompe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recompe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**R-4-16950 - 04/08/2016 - Protocolo: 23087 - 04/08/2016**

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 24 de maio de 2016 do 2º ofício de notas de Congonhas/MG, livro 51, fls. 052/056v, passada pelo tabelião: Glauco Pereira Almeida os **VENDEDORES: PEDRO RAMOS FORTUNATO**, brasileiro, comerciante, RG: M-283.457, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 126.799.176-34 e **LUZIA GONÇALVES RAMOS**, brasileira, do lar, RG: M-3.665.996, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 038.561.626-07, casados em 21/04/1968, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua Santana, nº 42, Bairro Melo Viana, em Coronel Fabriciano/MG, ele representado neste ato, por Luzia Gonçalves Ramos, por procuração lavrada pelo Cartório do Distrito de Senador Viana, Coronel Fabriciano/MG, livro nº 153, fls. 096, em 19 de maio de 2016; **MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**, brasileira, do lar, RG: M-5.846.574, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 846.228.576-34 e **GERALDO DE ANDRADE**, brasileiro, aposentado, RG: M-4.521.998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 216.528.486-49, casados em 02/09/19767, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua P.A, nº 29, Bairro São Francisco de Cima, em Ouro Branco/MG; **JOSÉ GONÇALVES CRUZ**, brasileiro, encarregado de montagem, RG: M-218.789, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 204.035.346-15, separado judicialmente, residente na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; **IRACI IMACULADA DA CRUZ**, brasileira, maior, do lar, RG: M-681.263, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 207.166.306-30, solteira,

1300f

residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG; JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO, brasileira, do lar, RG: MG-12.370.554, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 024.646.976-56 casada sob o regime de comunhão parcial de bens com FÁBIO JOSÉ CORDEIRO, brasileiro, mecânico, RG: M-3.338.594, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 305.952.666-49, neste ato, como anuente, residentes na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, maior, mecânico, RG: M-6.435.477, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 524.284.946-00, solteiro, residente na Rua Monte Carmelo, nº 250, Bairro Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG; FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, maior, encarregado, RG: M-5.182.530, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 448.275.476-53, solteiro, residente na Rua São Francisco, nº 384, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG e ODETE GONÇALVES DA CRUZ, brasileira, maior, auxiliar de serviços gerais, RG: MG-4.974.269, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 031.778.766-73, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG *vendem o imóvel constante da presente matrícula, ou seja, uma casa residencial com 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída e seu respectivo terreno com área de 11.430,00 m<sup>2</sup> (onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados) situada no lugar denominado Goiabeiras, área nº 01, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG para a* **COMPRADORA:** CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica, CNPJ: 15.607.163/0001-04, NIRE: 3190235638-6, sediada na Avenida Júlia Kubitschek, nº 68, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, representada por seu diretor administrativo, financeiro e diretor presidente: Igor Natanael Leite Carvalho, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF: 049.310.936-63, RG: MG-10.047.859, órgão expedidor: SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Anjo da Guarda, nº 26, Ap. 304, Bairro Fonte Grande, em Contagem/MG. **Valor da compra e venda: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).** Recolhidos ITBI e taxas ao Município de Congonhas/MG no valor de R\$ 24.026,11 (vinte e quatro mil, vinte e seis reais e onze centavos) em 28 de março de 2016. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recompe: R\$ 0,25. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Ato: 4521, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.901,20. Recompe: R\$ 114,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.555,52. Total: R\$ 3.570,78. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: AMQ49154, código de segurança: 2441451675241667. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.036,07. Valor Total do Recompe: R\$ 122,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.600,41. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.758,61. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-5-16950 - 12/06/2018 - Protocolo: 24870 - 08/06/2018**

**Indisponibilidade** - Procedo a esta averbação para constar "*a indisponibilidade da presente matrícula*" conforme determinação judicial contida no ofício nº 656/2018 expedido, em 07 de junho de 2018, pelo MM Juiz de Direito da 1ª vara desta comarca de Congonhas/MG, Dr. Geraldo Antônio de Freitas, referente aos autos da Ação de Procedimento Comum - processo 0003618-31.2018.8.13.0180 - promovida por LUZIA GONÇALVES RAMOS e outros em desfavor de CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. ISS: R\$ 0,29. Total: R\$ 20,66. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recompe: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,49. ISS: R\$ 0,09. Total: R\$ 6,38. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: BVX39553, código de segurança: 2700331115004251. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 67,75. Valor Total do Recompe: R\$ 4,04. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 23,18. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 96,33. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-6-16950 - 31/10/2018 - Protocolo: 25426 - 24/10/2018**

**Indisponibilidade** - Procedo a esta averbação para constar *a indisponibilidade do imóvel da presente*

*matrícula* conforme determinação judicial contida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens protocolo nº 201810.2411.00635980-IA-220, data de cadastramento em 24 de outubro de 2018 às 11:06:47, emitida pela Juíza da Vara do Trabalho de Conselheiro Lafaiete/MG, Dra. Daniela Chaves Machado Miranda, nos autos da Reclamação Trabalhista, processo nº 00111596720175030055, movida em desfavor de CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS), CNPJ: 15.607.163/0001-04. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: CET78899, código de segurança: 5296903246153983. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

---

**AV-7-16950 - 13/12/2018 - Protocolo: 25640 - 10/12/2018**

Procedo a esta averbação para constar o CANCELAMENTO da indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, averbada sob o nº 06 acima, referente aos autos do processo nº 00111596720175030055, por deixar de constar no Relatório de Consulta do site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 10 de dezembro de 2018. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: CET81561, código de segurança: 5161122815927098. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

---

**AV-8-16950 - 02/09/2019 - Protocolo: 26675 - 30/08/2019**

**Indisponibilidade** - Procedo a esta averbação para constar *a indisponibilidade do imóvel da presente matrícula* conforme determinação judicial contida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens protocolo nº 201908.3010.00915363-IA-400, data de cadastramento em 30 de agosto de 2019 às 10:04:55, emitida pela Juíza da Vara do Trabalho de Conselheiro Lafaiete/MG, Dra. Daniela Chaves Machado Miranda, nos autos da Reclamação Trabalhista, processo nº 00104765920195030055, movida em desfavor de CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS), CNPJ: 15.607.163/0001-04. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: CWM91125, código de segurança: 5904760903684176. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

---

**AV-9-16950 - 16/09/2019 - Protocolo: 26718 - 12/09/2019**

Procedo a esta averbação para constar o CANCELAMENTO da indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, averbada sob o nº 08 acima, referente aos autos do processo nº



00104765920195030055, protocolo de cancelamento 201909.1214.00929246-TA-790, conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade de Bens, emitida em 12 de setembro de 2019. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: CWM91751, código de segurança: 4032213637466557. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recompe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-10-16950 - 04/04/2022 - Protocolo: 30089 - 31/03/2022**

**Indisponibilidade** - Procedo a esta averbação para constar a *indisponibilidade do imóvel da presente matrícula* conforme determinação judicial contida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens protocolo nº 202203.3021.02079473-IA-080, data de cadastramento em 30 de março de 2022 às 21:29:17, emitida pela Juíza da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude de Congonhas/MG, Dra. Flávia Generoso de Mattos Tavares, nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 50003438120218130180, movida em desfavor de CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS), CNPJ: 15.607.163/0001-04. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,74. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. ISS: R\$ 0,45. Total: R\$ 30,34. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,04. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. ISS: R\$ 0,14. Total: R\$ 9,37. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: FLH10447, código de segurança: 0397254005716218. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 106,18. Valor Total do Recompe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 33,30. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 141,59. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-11-16950 - 25/07/2022 - Protocolo: 30471 - 22/07/2022**

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, averbada sob o nº 10 acima, referente aos autos do processo nº 50003438120218130180, protocolo de cancelamento 202207.1415.02247721-TA-240, conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade de Bens, emitida em 14 de julho de 2022. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: FLH17301, código de segurança: 7443140339459578. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 86,10. Recompe: R\$ 5,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 28,40. ISS: R\$ 1,83. Total: R\$ 121,50. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,64. Recompe: R\$ 0,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. ISS: R\$ 0,14. Total: R\$ 9,37. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 356,93. Valor total de recompe: R\$ 21,45. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 120,90. Valor Total do ISS: R\$ 7,58. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 506,86. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>."

**AV-12-16950 - 25/07/2022 - Protocolo: 30472 - 25/07/2022**

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** do impedimento de transferência lançado no imóvel da presente matrícula (AV-05 acima), em virtude da determinação do MMº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Congonhas/MG, Dr. Geraldo Antônio de Freitas, contida no **Mandado** de 20 de maio de 2022 referente aos autos do processo nº 0003618-31.2018.8.13.0180, Procedimento Comum Cível, movido por Luzia Gonçalves Ramos, Odete Gonçalves da Cruz, Iracy Imaculada Cruz, Maria de Lourdes Cruz Andrade e José Gonçalves Cruz

em face de CHB Empreendimentos Imobiliários S/A. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: FLH17372, código de segurança: 6860818258093945. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 86,10. Recome: R\$ 5,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 28,40. ISS: R\$ 1,83. Total: R\$ 121,50. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,64. Recome: R\$ 0,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. ISS: R\$ 0,14. Total: R\$ 9,37. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 176,18. Valor total de recompe: R\$ 10,60. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 59,32. Valor Total do ISS: R\$ 3,74. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 249,84. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

**AV-13-16950 - 25/07/2022 - Protocolo: 30472 - 25/07/2022**

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO DO REGISTRO ACIMA (R-04)**, em virtude da determinação do MMº Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Geraldo Antônio de Freitas contida no Mandado de 20 de maio de 2022 extraído dos autos de Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 0003618-31.2018.8.13.0180, retornando a propriedade do imóvel descrito acima para: PEDRO RAMOS FORTUNATO, brasileiro, comerciante, RG: M-283.457, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 126.799.176-34 e LUZIA GONÇALVES RAMOS, brasileira, do lar, RG: M-3.665.996, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 038.561.626-07, casados em 21/04/1968, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua Santana, nº 42, Bairro Melo Viana, em Coronel Fabriciano/MG; MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE, brasileira, do lar, RG: M-5.846.574, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 846.228.576-34 e GERALDO DE ANDRADE, brasileiro, aposentado, RG: M-4.521.998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 216.528.486-49, casados em 02/09/19767, sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6515/77, residentes na Rua P.A, nº 29, Bairro São Francisco de Cima, em Ouro Branco/MG; JOSÉ GONÇALVES CRUZ, brasileiro, encarregado de montagem, RG: M-218.789, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 204.035.346-15, separado judicialmente, residente na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; IRACI IMACULADA DA CRUZ, brasileira, maior, do lar, RG: M-681.263, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 207.166.306-30, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG; JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO, brasileira, do lar, RG: MG-12.370.554, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 024.646.976-56 casada sob o regime de comunhão parcial de bens com FÁBIO JOSÉ CORDEIRO, brasileiro, mecânico, RG: M-3.338.594, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 305.952.666-49, residentes na Rua Bela Vista, nº 43, Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG; ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, maior, mecânico, RG: M-6.435.477, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 524.284.946-00, solteiro, residente na Rua Monte Carmelo, nº 250, Bairro Jardim Vila Andreza, em Congonhas/MG; FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, maior, encarregado, RG: M-5.182.530, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 448.275.476-53, solteiro, residente na Rua São Francisco, nº 384, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG e ODETE GONÇALVES DA CRUZ, brasileira, maior, auxiliar de serviços gerais, RG: MG-4.974.269, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 031.778.766-73, solteira, residente na Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: FLH17372, código de segurança: 6860818258093945. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 21,45. Recome: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. ISS: R\$ 0,45. Total: R\$ 30,34. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,64. Recome: R\$ 0,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. ISS: R\$ 0,14. Total: R\$ 9,37. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 176,18. Valor total de recompe: R\$ 10,60. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 59,32. Valor Total do ISS: R\$ 3,74. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 249,84. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Congonhas, 25 de julho de 2022. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: FLH17372, código de segurança:

6860818258093945. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,59. RECOMPE: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,83. ISS: R\$ 0,50. Total: R\$ 34,34. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 23,59. Valor Total do RECOMPE: R\$ 1,42. Valor Total da TFJ: R\$ 8,83. Valor Total do ISS: R\$ 0,50. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 34,34. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



*Elves Cássio de Oliveira*

Alexandre Alves de Castro - Oficial

Elves Cássio de Oliveira - Substituto

Alessandra Cristina Duarte Castro - Escrevente

Crislaine Otavira Araujo Medeiros - Escrevente





J336f

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justiça de Primeira Instância

Comarca de CONGONHAS / 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Congonhas

**MANDADO**

PROCESSO Nº 0003618-31.2018.8.13.0180

[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: LUZIA GONCALVES RAMOS, ODETE GONÇALVES DA CRUZ, IRACY IMACULADA CRUZ, MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE, JOSE GONCALVES CRUZ

RÉU/RÉ: CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Prezado(a) Senhor(a) Tabelião(a),

Em atenção ao requerido nos autos do processo acima mencionado, no que diz respeito à matrícula 16950, do Livro 2-RG, desse Cartório Extrajudicial, determino a Vossa Senhoria que proceda ao cancelamento do impedimento de alienação - outrora lançado através do ofício nº. 656/2018, de 7 de junho de 2018 -, tal como do registro "R-4-16950 - 04/08/2016 - Protocolo: 23087 - 04/08/2016, retornando, pois, ao estado anterior.

Grato pela atenção.

CUMPRA-SE.

Informações adicionais: nada mais.

Ao Cartório de Registro de Imóveis de Congonhas/MG.

*Elisabete*  
SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO  
Substituto: Elvies Cássio de Oliveira  
Congonhas / MG



Número do documento: 22052012201275400009445725501

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22052012201275400009445725501>

Assinado eletronicamente por: GERALDO ANTONIO DE FREITAS - 20/05/2022 12:20:13

Num. 9449628532 - Pág. 1

jc 03/02

**CONGONHAS**, data da assinatura eletrônica.

Rua José Júlio da Silva, 25, Matriz, CONGONHAS - MG - CEP: 36410-118



Número do documento: 22052012201275400009445725501

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22052012201275400009445725501>

Assinado eletronicamente por: GERALDO ANTONIO DE FREITAS - 20/05/2022 12:20:13

Num. 9449628532 - Pág. 2



134CF

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONGONHAS-MG**  
Praça Praça de Setembro, nº 17 - Bairro Matriz - CEP: 36.410-119

Data do(s) Protocolo(s): 25 de Julho de 2022

Título: Mandado Judicial

Número do Protocolo: 30472

Ato(s) praticado(s): Código: 4701; Quantidade: 1; Prenotação: Emol: R\$41,27; TFJ: R\$8,83; RECOMPE: R\$2,48; Valor Final: R\$52,58; Selo Consulta: FLH17292; Cód. Validação: 0088989334019395  
Matrícula registrada: 16950, registro: AV-12-16950 em 25/07/2022  
Matrícula registrada: 16950, registro: AV-13-16950 em 25/07/2022  
02 indicações  
04 arquivamentos

|                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b>                                           |  |
| <b>Registro de Imóveis - Congonhas - MG</b>                                                              |  |
| <b>SELO DE CONSULTA: FLH17372</b>                                                                        |  |
| <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6860.8182.5809.3945</b>                                                          |  |
| Quantidade de atos praticados: 9                                                                         |  |
| Ato(s) praticado(s) por: Elves Cassio de Oliveira - Oficial Substituto                                   |  |
| <b>Emol.: R\$ 186,78 - TFJ: R\$ 59,32</b>                                                                |  |
| <b>Valor final: R\$ 249,84 - ISS: R\$ 3,74</b>                                                           |  |
|                     |  |
| Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a> |  |

Ass. \_\_\_\_\_

*Elves Cassio de Oliveira*  
Elves Cassio de Oliveira - Oficial Substituto







**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONGONHAS-MG**

Praça Praça de Setembro, nº 17 - Bairro Matriz - CEP: 36.410-119

Data do(s) Protocolo(s): 25 de Julho de 2022

Título: Mandado Judicial

Número do Protocolo: 30472

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis - Congonhas - MG

SELO ELETRÔNICO: FLH17292

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0088.9893.3401.9395

Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por: Gabriella Resende Gomes Correia - Auxiliar

Emol.: R\$ 43,75 - TFJ: R\$ 8,83

Valor final: R\$ 53,46 - ISS: R\$ 0,88



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

Ass. \_\_\_\_\_

*Elves Cassio de Oliveira*

Elves Cassio de Oliveira



*Elves Cassio de Oliveira*  
SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO  
Substituto: Elves Cassio de Oliveira  
Congonhas / MG

fe. 02/02

135CF



29/07/2022

Número: **0003618-31.2018.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Congonhas**

Última distribuição : **06/02/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.200.000,00**

Processo referência: **00036183120188130180**

Assuntos: **Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes                                        | Advogados                                                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| JOSE GONCALVES CRUZ (AUTOR)                   |                                                                                       |
|                                               | ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA (ADVOGADO)                                       |
| LUZIA GONCALVES RAMOS (AUTOR)                 |                                                                                       |
|                                               | ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA (ADVOGADO)                                       |
| ODETE GONÇALVES DA CRUZ (AUTOR)               |                                                                                       |
|                                               | ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA (ADVOGADO)                                       |
| IRACY IMACULADA CRUZ (AUTOR)                  |                                                                                       |
|                                               | ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA (ADVOGADO)                                       |
| MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE (AUTOR)         |                                                                                       |
|                                               | ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA (ADVOGADO)                                       |
| CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (RÉU/RÉ) |                                                                                       |
|                                               | FABRICIO PEREIRA DE MAGALHAES (ADVOGADO)<br>POLIANA GONCALVES MAROTA ALVES (ADVOGADO) |

| Documentos |                    |                             |                          |
|------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Id.        | Data da Assinatura | Documento                   | Tipo                     |
| 3341771408 | 30/04/2021 15:00   | 2 Procuração e dec. de pob. | Documento de Comprovação |



1360f  
09/03  
**PROCURAÇÃO**

LUZIA GONÇALVES RAMOS, brasileira, do lar, portadora do CPF 038.561.626-07 e do RG M-3.665.966, casada sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei Federal 6515/77 com PEDRO RAMOS FORTUNATO, residentes na Rua Santana, nº. 42, Bairro Melo Viana, na cidade de Coronel Fabriciano/MG; MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE, brasileira, do lar, portadora do CPF 846.228.576-34 e do RG M-5.846.574, casada sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei Federal 6515/77 com GERALDO DE ANDRADE, residentes na Rua P.A. nº. 29, Bairro São Francisco, na cidade de Ouro Branco/MG; IRACI IMACULADA DA CRUZ, brasileira, solteira, do lar, portadora do CPF 207.166.306-30 e RG M-681.263, residente da Rua Monte Carmelo, nº 350, Bairro Vila Andreza, na cidade de Congonhas/MG; ODETE GONÇALVES DA CRUZ, brasileira, solteira, secretária, portadora do CPF 031.778.766-73 e RG M-4.974.269, residente na Rua Monte Carmelo, nº. 350, Bairro Vila Andreza, na cidade de Congonhas/MG; JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ, brasileiro, separado judicialmente, encarregado de montagem, portador do CPF 204.035.346-15 e do RG M-210.789, residente na Rua Juca Barbeiro, nº. 153 - Bairro Paulo VI, na cidade de Conselheiro Lafaiete/MG;

nomeamos e constituímos como procuradora Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número 119.975, com endereço comercial Av. Presidente Vargas, 92, Centro na cidade de Congonhas - MG - CEP 36415-000, outorgando-lhe os poderes para o foro em geral, e mais, para receber, endossar cheques, quitar, firmar acordos e compromissos, confessar, desistir e substabelecer, bem como representar-nos em juízo e fora dele, diante de qualquer repartição, pública ou privada, com poderes específicos para intermediar a venda/permuta do imóvel composto de uma área de terreno no local denominado "Goiabeiras", no Bairro Vila Andreza, na cidade de Congonhas/MG com área de 10.261,00 m<sup>2</sup> (dez mil e duzentos e sessenta e um metros quadrados), correspondentes a 62,50% (sessenta e dois e meio por cento) do imóvel registrado sob a matrícula 12400, no Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Congonhas/MG.

Congonhas, 06 de fevereiro de 2.014.

*Odete Gonçalves da Cruz*

ODETE GONÇALVES DA CRUZ

*José Gonçalves da Cruz*

JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ

*Iraci Imaculada da Cruz*

IRACI IMACULADA DA CRUZ

*Luzia Gonçalves Ramos*

LUZIA GONÇALVES RAMOS

*Maria de Lourdes Cruz Andrade*

MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE

PEDRO RAMOS FORTUNATO

*Geraldo de Andrade*

GERALDO DE ANDRADE





VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

MG-4.521.998 17/07/2012

GERALDO DE ANDRADE

ARZELINO PEREIRA DE ANDRADE

GERALDA CANDIDA DE ANDRADE

ENTRE RIOS DE MINAS-MG 23/7/1944

CAS. LV-150 FL-52

CONGONHAS-MG

216528486-49

PII-1546 LETICIA ALESSI MACHADO ROGÉDO

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 116 DE 29/08/83

2. VIA

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

M-5.846.574 DATA DE EXPEDIÇÃO 18/01/89

MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE

FRANCISCO GONCALVES CRUZ

JUVERCINA MARIA DE JESUS

NATURALIDADE

BAO BRAS DO SUACUI-MG DATA DE NASCIMENTO 15/07/44

DO ORDEM

CAS LV-815 FL-52 CONGONHAS-MG

CPF

DEL. O HORIZONTE

ANTONIO JOSÉ DE MORAES

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 116 DE 29/08/83

PII-226

MINISTÉRIO DA FAZENDA

Receita Federal

**CPF**

CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

Número de Inscrição

**846.228.576-34**

Nome

MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE

Nascimento

15/07/1944

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

PII-1546

GERALDO DE ANDRADE

17/07/2012

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

PII-226

MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE

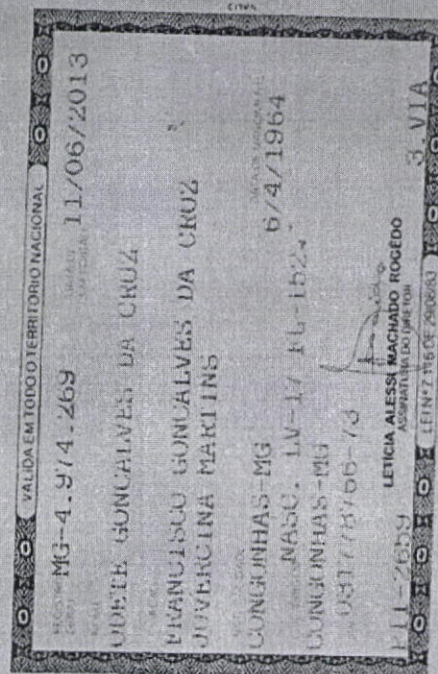
15/07/1944













340cf

09/10

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DAS PODES  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE VEICULO

NOME  
JOSE GONCALVES CRUZ

DOC IDENTIDADE / ORG EMISSOR UF  
219789 SSP MS

CPF  
204.035.346-15

DATA NASCIMENTO  
22/11/1950

RECUER  
FRANCISCO GONCALVES DA  
CRUZ  
JUVETINA MARIA DE  
JESUS

PERMISSÃO  
ACC  
CATAS  
D

1ª REGISTRO  
01.970309466

VALIDADE  
06/06/2016

1ª HABILITAÇÃO  
04/12/1996

VALIDA EM TODOS  
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS  
469461942

RESERVAÇÃO

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
CONSELHEIRO LAFAIETE, MG

DATA EMISSÃO  
18/08/2011

ASSINATURA DO EMISSOR

30347138868  
MG998025364

PROJETO PLASTIFICAR  
469461942





341CF

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### **1. Contratante**

Nome: José Gonçalves da Cruz

CNPJ/CPF: 204.035.346-15

Rua/Av: Juca Barbeiro, n. 153

Bairro: Paulo VI

CEP: 36.406-192 Município: Conselheiro Lafaiete

UF: MG

### **2. Contratado**

Nome: HENRIQUE MOURÃO NITZSCHE

CREA-MG: 184.802/D

CPF: 073.462.506-56

Rua/Av: Rio Grande do Norte 1184 / 1001

Bairro: Funcionários

Cidade: Belo Horizonte

### **3. Objeto**

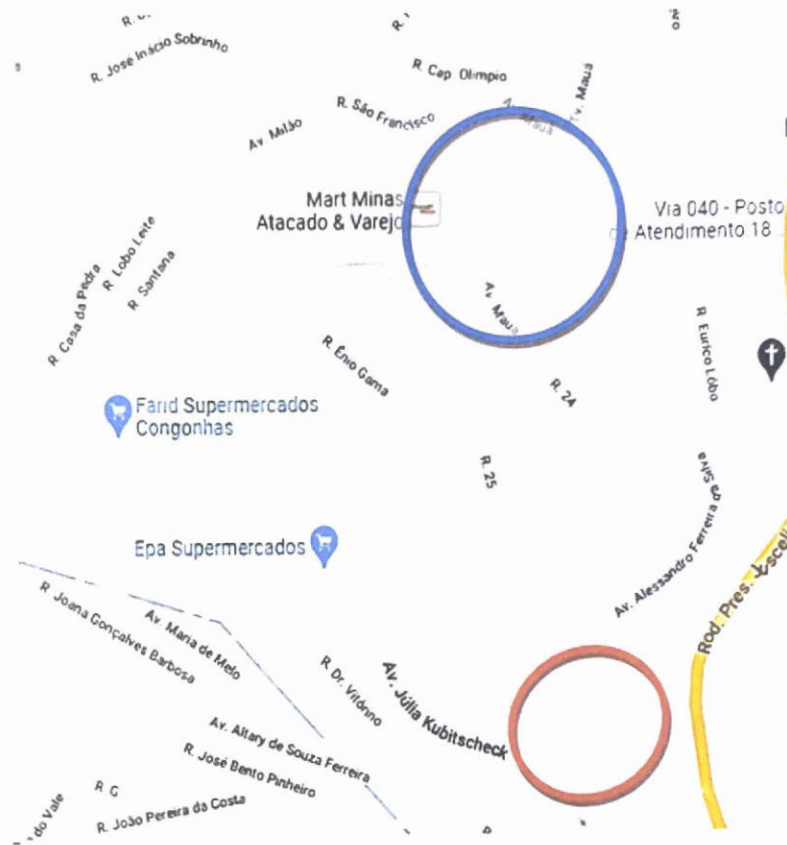
Executar os serviços de **Elaboração e Desenvolvimento de Laudo Técnico de Avaliação** para as dependências do imóvel Terreno com área Total de 10.261,00m<sup>2</sup> e suas Benfeitorias - situado a Rua Monte Carmelo e possui coordenadas de Localização Geográfica Horizontal 20°30'09.4"S 43°50'44.1"W, Município de Congonhas, MG (ver mapas item 4.0).

### **4.0 - Vistorias -**

Conforme previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação: identificação do imóvel; análise de suas características e demais fatores influenciáveis na avaliação (localização, condições de acesso, infraestrutura, dimensões, topografia, tipo de solo, relevo, capacidade de uso das terras, disponibilidade de recursos, dentre outros); levantamento das benfeitorias (se houver) e registro fotográfico.

1420f

## Caracterização do Imóvel



Mapa Esquemático dos acessos  
Imóvel / Rodoviária Municipal

A distância a Rodoviária Municipal em linha reta é cerca de 1,05 km.  
A acessibilidade é direta e o acesso ao imóvel é bom.



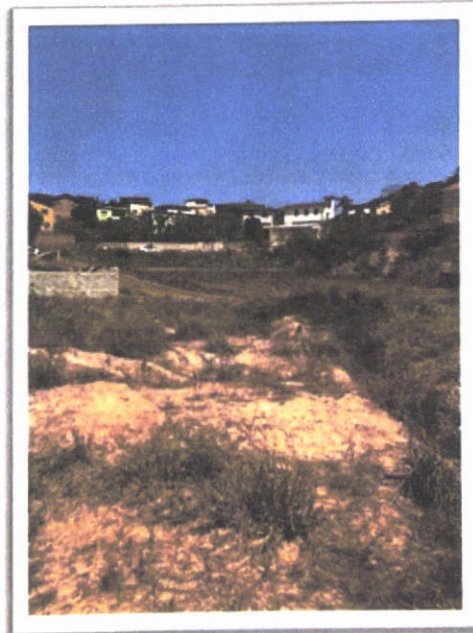
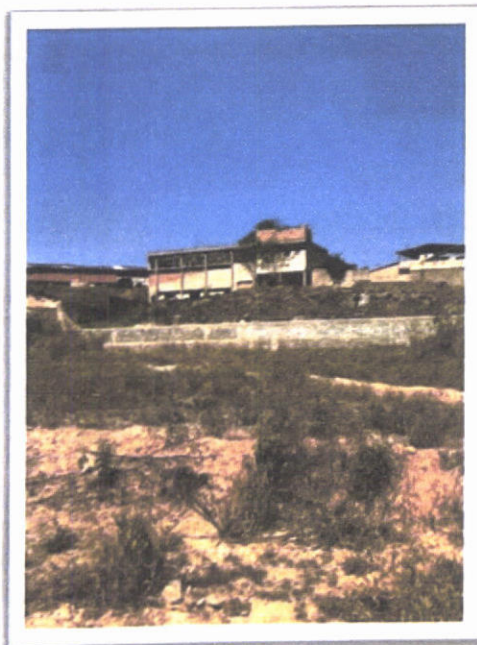
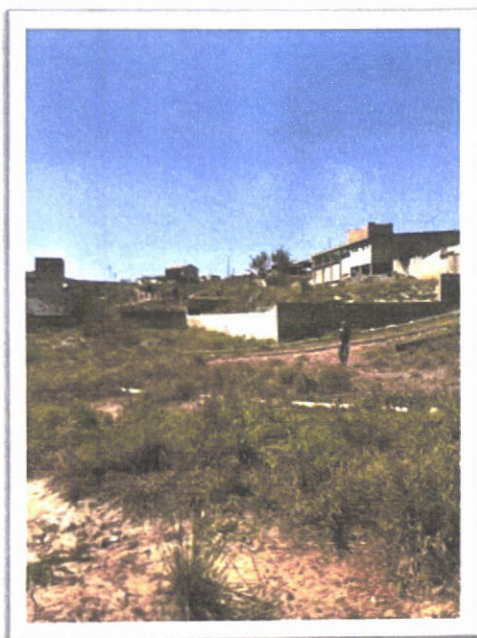
Foto de satélite do imóvel



O imóvel objeto de Avaliação - Terreno com área Total de 10.261,00m<sup>2</sup> situado a Rua Monte Carmelo, Município de Congonhas e está inserido em área Urbana – ZUR 01.

O formato do terreno é uma poligonal totalmente irregular e a topografia/relevo varia entre muito ondulado, ondulado e ondulado suave (plano somente onde houve serviços de terraplanagem)

Fotos do Imóvel



Handwritten signature or mark in blue ink.

## 5.0 – Metodologia e Valores das Benfeitorias

Segue abaixo Planilha de Custos das Benfeitorias executadas na obra referente ao Projeto Arquitetônico de empreendimento situado a Rua Monte Carmelo, Bairro Vila Andreza, aprovado em 26/05/2015:

| Item                           | Fundo       | Código      | Descrição                                                                                                                                                                                             | Unidade | Quantidade | Custo Unitário (sem BDI) (R\$) | BDI (%) | Preço Unitário (com BDI) (R\$) | Preço Total (R\$) |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|
| <b>BENEFÍCIOS VILA ANDREZA</b> |             |             |                                                                                                                                                                                                       |         |            |                                |         |                                |                   |
| 1.1                            |             |             | CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO VERTICAL                                                                                                                                                                     |         |            |                                |         |                                | 1.142.198,33      |
| 1.1.1                          |             |             | SONDAGEM DO TERRENO                                                                                                                                                                                   |         |            |                                |         |                                | 6.745,80          |
| 1.1.0.1                        | setop teste | SON-SPT-005 | MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO POR EQUIPAMENTO DE SONDAGEM A PERCUSSÃO D = 2 1/2"                                                                                                                       | VB      | 1,00       | 700,00                         | BDI 1   | 700,00                         | 700,00            |
| 1.1.0.2                        | setop teste | SON-SPT-010 | SONDAGEM A PERCUSSÃO D = 2 1/2" COM MEDIDA DE SPT (FATURAMENTO MÍNIMO = 30 M)                                                                                                                         | M       | 80,00      | 75,62                          | BDI 1   | 75,62                          | 6.049,80          |
| 1.2                            |             |             | SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS - levantamento e projetos                                                                                                                                                       |         |            |                                |         |                                | 8.497,99          |
| 1.2.0.1                        | SINAPI      | 90781       | TOPOGRAFIA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                                | H       | 250,00     | 37,99                          | BDI 1   | 37,99                          | 9.497,99          |
| 1.3                            |             |             | PROJETOS                                                                                                                                                                                              |         |            |                                |         |                                | 154.523,48        |
| 1.3.1                          |             |             | ARQUITETURA                                                                                                                                                                                           |         |            |                                |         |                                | 55.147,48         |
| 1.3.1.1                        | SINAPI      | 90770       | ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                  | H       | 220,00     | 117,75                         | BDI 1   | 117,75                         | 25.905,00         |
| 1.3.1.2                        | SINAPI      | 90779       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                           | H       | 220,00     | 132,82                         | BDI 1   | 132,82                         | 29.242,48         |
| 1.3.2                          |             |             | PROJETOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                                                               |         |            |                                |         |                                | 161.376,00        |
| 1.3.2.1                        | SINAPI      | 90779       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                           | H       | 440,00     | 132,82                         | BDI 1   | 132,82                         | 58.484,80         |
| 1.3.2.2                        | SINAPI      | 90778       | ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES                                                                                                                                            | H       | 440,00     | 97,48                          | BDI 1   | 97,48                          | 42.861,20         |
| 1.4                            |             |             | SERVIÇOS EXECUTADOS                                                                                                                                                                                   |         |            |                                |         |                                | 368.337,83        |
| 1.4.1                          |             |             | REDE PLUVIAL RUA J. L. SEABRA TRAV. MAJÁ                                                                                                                                                              |         |            |                                |         |                                | 38.889,33         |
| 1.4.1.1                        | SINAPI      | 72915       | ESCAVAÇÃO MECÂNICA DE VALA EM MATERIAL DE 2ª, CATEGORIA ATÉ 2 M DE PROFUNDIDADE COM UTILIZAÇÃO DE ESCAVADORA HIDRÁULICA                                                                               | M3      | 486,80     | 9,94                           | BDI 1   | 9,94                           | 4.838,28          |
| 1.4.1.2                        | SINAPI      | 82815       | ASSENTAMENTO DE TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 1000 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM BAIXO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS (NÃO INCLUI FORNECIMENTO) AF_12/2015 | M       | 177,00     | 89,81                          | BDI 1   | 89,81                          | 15.886,37         |
| 1.4.1.3                        | setop teste | TER-REA-010 | REATERRO COMPACTADO DE VALA COM EQUIPAMENTO PLACA VIBRATÓRIA                                                                                                                                          | M3      | 325,80     | 31,89                          | BDI 1   | 31,89                          | 10.318,28         |
| 1.4.1.4                        | setop teste | DRE-POÇ-035 | POÇO DE VISITA PARA REDE TUBULAR TIPO A DN 1000, EXCLUSIVE ESCAVACÃO, REATERRO E BOTA FORA                                                                                                            | U       | 4,00       | 1.864,86                       | BDI 1   | 1.864,86                       | 7.459,44          |
| 1.4.2                          |             |             | TROCA DE MATERIAL DO TERRENO                                                                                                                                                                          |         |            |                                |         |                                | 602.949,89        |
| 1.4.2.1                        | SINAPI      | 74010/1     | CARGA E DESCARGA MECÂNICA DE SOLO UTILIZANDO CAMINHÃO BASCULANTE 8,0M3/18T E PA CARREGADEIRA SOBRE PNEUS 128 HP, CAPACIDADE DA CAÇAMBA 1,7 A 2,8 M3, PESO OPERACIONAL 11632 KG                        | M3      | 60.000,00  | 1,89                           | BDI 1   | 1,89                           | 101.400,00        |
| 1.4.2.2                        | SINAPI      | 80578       | TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 14 M3, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, OMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM) AF_12/2015                                                                                     | M3XKM   | 294.000,00 | 1,01                           | BDI 1   | 1,01                           | 296.940,00        |
| 1.4.2.3                        | SINAPI      | 74034/1     | ESPALHAMENTO DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRA COM 153HP                                                                                                                              | M3      | 30.000,00  | 1,63                           | BDI 1   | 1,63                           | 48.900,00         |

PMv3.8.4

1/2

| Item                           | Fundo       | Código      | Descrição                                                                                                                                                                                      | Unidade | Quantidade | Custo Unitário (sem BDI) (R\$) | BDI (%) | Preço Unitário (com BDI) (R\$) | Preço Total (R\$) |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|
| <b>BENEFÍCIOS VILA ANDREZA</b> |             |             |                                                                                                                                                                                                |         |            |                                |         |                                |                   |
| 1.4.2.4                        | SINAPI      | 74005/2     | COMPACTAÇÃO MECÂNICA C/ CONTROLE DO GC=95% DO PN (ÁREAS) (COMINVELADORA 140 HP E ROLLO COMPRESSOR VIBRATÓRIO 80 HP)                                                                            | M3      | 30.000,00  | 5,16                           | BDI 1   | 5,16                           | 154.800,00        |
| 1.4.3                          |             |             | GABIÃO                                                                                                                                                                                         |         |            |                                |         |                                | 281.338,02        |
| 1.4.3.1                        | SINAPI      | 92744       | MURO DE GABIÃO, ENCHIMENTO COM PEDRA DE MÃO TIPO RACHÃO, DE GRAVIDADE, COM GAIOLAS DE COMPRIMENTO IGUAL A 3 M, PARA MUIROS COM ALTURA MENOR OU IGUAL A 4 M. FORNECIMENTO E EXECUÇÃO AF_12/2015 | M3      | 762,00     | 369,21                         | BDI 1   | 369,21                         | 281.338,02        |
| 1.4.4                          |             |             | MURO DE ALVENARIA                                                                                                                                                                              |         |            |                                |         |                                | 47.359,48         |
| 1.4.4.1                        | setop teste | MUR-BLO-010 | MURO DIVISÓRIO BLOCO DE CONCRETO APARENTE E = 15 CM, H = 2,20 M, INCLUSIVE SAPATA DE CONCRETO ARMADO FCK = 15 MPa, 80 X 55 CM                                                                  | M       | 148,00     | 324,38                         | BDI 1   | 324,38                         | 47.359,48         |

Encargos sociais:

(Para elaboração deste orçamento, foram utilizados os encargos sociais do SINAPI para a Unidade da Federação indicada.)

## 5.1 – Metodologia e Valores do Terreno:

A presente avaliação levou em consideração os valores apontados no Mercado Imobiliário e foi realizada, conforme norma da NBR-14.653.

### Normas Técnicas Adotadas

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: **NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais); NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e seus componentes).**

**Observação:** - De acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, o conceito de valor é assim definido:

"o valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas :



- *homogeneidade dos bens levados ao mercado;*
- *número elevado de ofertas, de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- *inexistência de influências externas;*
- *racionalidade dos participantes e conhecimento de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;*
- *perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado”.*

### Método Comparativo de Dados de Mercado

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista nas tabelas abaixo.

Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori. Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores conforme Tabela abaixo.

**Tabela 4 NBR 14653 / 2019- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Item | Descrição                                                 | Grau III                                                                            | Grau II                                                                  | Grau I                                                                      |
|------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Caracterização do bem avaliado                            | Completa quanto a todos os atributos analisados                                     | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                   | Adoção de uma situação paradigma                                            |
| 2    | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados        | 12                                                                                  | 5                                                                        | 3                                                                           |
| 3    | Apresentação dos dados                                    | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto. | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Atributos relativos aos dados a variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4    | Origem dos fatores de homogeneização                      | Estudos embasados em metodologia científica                                         | Publicações                                                              | Análise do avaliador                                                        |
| 5    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                         | 0,70 a 1,40                                                              | 0,50 a 2,00 <sup>a</sup>                                                    |

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



Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 2, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela a seguir:

**Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus              | III                                                   | II                                                  | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 13                                                    | 8                                                   | 5                          |
| Itens obrigatórios | 2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística. Serão enquadrados na tabela a seguir:

**9.3.8** As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a Tabela 6.

**Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado**

| Descrição                                                                                                                                                                                                                        | Grau   |        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                  | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa                                                                                                                                              | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
| NOTA 1 Observar o desconto em 9.1.<br>NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. |        |        |        |

## **6.0 - Homogeneização de valores**

A homogeneização de valores tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. A homogeneização se processa com o auxílio de Fatores de Correção, que podem ser calculados matematicamente ou empiricamente.

A seguir estão expostos os principais fatores de homogeneização utilizados no imóvel periciado:

- ▶ Fator de Oferta (Fo)
- ▶ Fator de localização ou transposição (Fl)
- ▶ Fator de Topografia
- ▶ Fator de Infraestrutura
- ▶ Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo – Potencial Construtivo (Zo)

**Amostra 01:**

**Município/Bairro: Bairro Vila Andreza - Congonhas**

**Área: 303,00m<sup>2</sup>**

**Valor de venda: R\$ 140.000,00 Valor m<sup>2</sup>: R\$ 462,00**

**Situação: Em oferta – Imóveis Congonhas**

**Descritivo do anúncio: Lote no bairro Vila Andreza!**

**Bairro mais valorizado da cidade!**

**Sendo:**

**Área total: 303 m<sup>2</sup>;**

**Frente: 12 m;**

**Fundos: 12,20 m;**

**Direito: 25 m<sup>2</sup>;**

**Esquerdo: 25,50 m<sup>2</sup>.**

**Infraestrutura completa:**

**\*Rede de água;**

**\*Rede de esgoto;**

**\*Rede elétrica;**

**\*Asfalto**



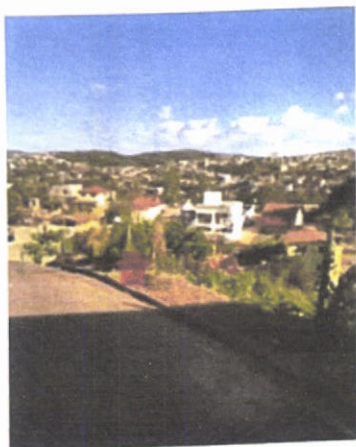
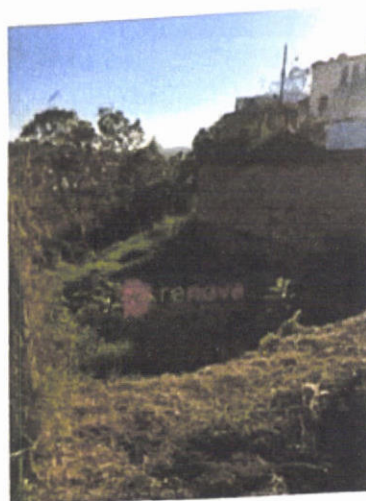
**Amostra 02:**

**Município/Bairro: Bairro Zé Arigó - Congonhas**

**Área: 300,00m<sup>2</sup>**

**Valor de venda: R\$ 120.000,00 Valor m<sup>2</sup>: R\$ 400,00**

**Situação: Em oferta – Renova Negócios Imobiliários**



Descritivo do anúncio: Lote no bairro Zé Arigó!

Bairro mais valorizado da cidade!

Sendo:

- Área total: 300 m<sup>2</sup>;
- Frente: 12 m;
- Direita: 25 m;
- Esquerda: 25 m;
- Fundo: 12 m.

Infraestrutura completa:

- \*Rede de água;
- \*Rede de esgoto;
- \*Rede elétrica;
- \*Asfalto.

*[Handwritten signature]*



**Amostra 03:**

**Município/Bairro:** Bairro Zé Arigó - Congonhas

**Área:** 300,00m<sup>2</sup>

**Valor de venda:** R\$ 150.000,00 **Valor m<sup>2</sup>:** R\$ 462,00

**Situação:** Em oferta – Renova Negócios Imobiliários



**Descritivo do anúncio:**

**Lote Bairro Zé Arigo!**

**Pela Frente:** 12,00 M;

**Pelos Fundos:** 12,00 M;

**Pela Esquerda:** 25,00 M2;

**Pela Direita:** 25,00 M2;

**Área Total:** 300,00 M2.

Um dos melhores bairros da Cidade, próximo a supermercados, padarias.

Bairro tranquilo e bem localizado.

Com real potencial de valorização.

Lote já tem projeto para construção de uma casa.

**Amostra 04:**

**Município/Bairro:** Bairro Zé Arigó - Congonhas

**Área:** 300,00m<sup>2</sup>

**Valor de venda:** R\$ 160.000,00 **Valor m<sup>2</sup>:** R\$ 533,00

**Situação:** Em oferta – Renova Negócios Imobiliários

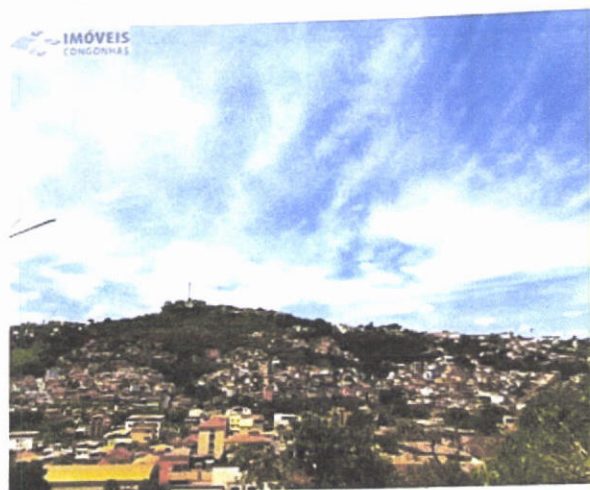


Descritivo do anúncio:  
Excelente Lote Zé Arigo  
- Área Total 300M2;  
- Frente: 12,00 M  
- Documentação Regular;  
- Topografia Excelente;  
- Infraestrutura Completa;  
- Um dos melhores bairros da cidade

**Amostra 05:**

**Município/Bairro: Bairro Vila Andreza - Congonhas**  
**Área: 385,00m²**  
**Valor de venda: R\$ 130.000,00 Valor m²: R\$ 337,00**  
**Situação: Em oferta – Imóveis Congonhas**





#### Características

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

Sobre o imóvel

Vista maravilhosa

Bairro Nobre

Localização privilegiada

Ótimo lote pra um projeto arquitetônico maravilhoso.

Lote com entrada em duas ruas

#### Amostra 06:

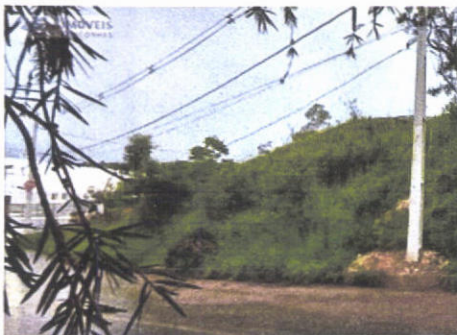
**Município/Bairro: Bairro Vila Andreza - Congonhas**

**Área: 303,00m²**

**Valor de venda: R\$ 80.000,00 Valor m²: R\$ 264,00**

**Situação: Em oferta – Imóveis Congonhas**





#### Características

#### Água

Energia elétrica

Pavimentação

Sobre o imóvel

Excelente lote no Jardim Vila Andreza, a apenas 30 metros de distância do supermercado Mart Minas. Um local bem valorizado, com infraestrutura completa!

Destaque para a excelente topografia, que permite construir seu imóvel na parte alta do bairro para desfrutar de uma vista maravilhosa para todos os lados da cidade.

Bairro Nobre

Infraestrutura completa

Água/esgoto

Energia Elétrica

Asfalto

Sarjetas e meios-fios

353 CF

Local de fácil acesso  
303 m²  
Bairro familiar e consolidado

## 7.0 – Inferência

### Amostra

| Nº Am. | «Área» | Unitário | Oferta | Localização | Topografia | Infraestrutura |
|--------|--------|----------|--------|-------------|------------|----------------|
| 1      | 303,00 | 462,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 2      | 300,00 | 400,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 3      | 300,00 | 462,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 4      | 300,00 | 533,00   | 0,90   | 0,90        | 0,90       | 0,90           |
| 5      | 385,00 | 337,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |
| 6      | 303,00 | 264,00   | 0,90   | 0,90        | 1,00       | 0,90           |

| Nº Am. | Valor Homog. |
|--------|--------------|
| 1      | 336,80       |
| 2      | 291,60       |
| 3      | 336,80       |
| 4      | 349,70       |
| 5      | 245,67       |
| 6      | 192,46       |

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

• Valor Homog. Equação :  
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização :

- Área (variável não utilizada no modelo)
- Unitário
- Oferta
- Localização
- Topografia
- Infraestrutura

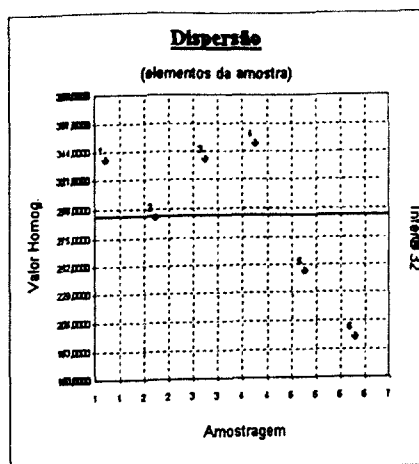
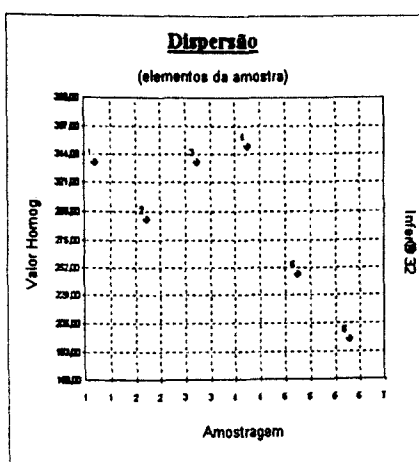
15/11/18

## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 6  
 Nº de graus de liberdade : 5

| Variável     | Média  | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|--------------|--------|---------------|----------------|
| Valor Homog. | 292,17 | 62,2864       | 21,32%         |

Número mínimo de amostragens : 2.

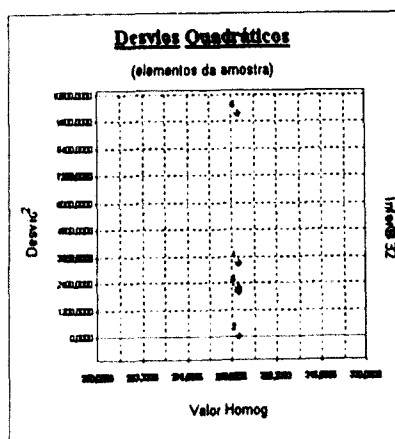


## Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

| Nº Am. | Observado | Média    | Desvio   | Normalizado              | Studentizado | Quadrático |
|--------|-----------|----------|----------|--------------------------|--------------|------------|
| 1      | 336,8000  | 292,1716 | 44,6283  | 0,7165                   | 0,7848       | 1991,6881  |
| 2      | 291,6000  | 292,1716 | -0,5716  | -9,1780x10 <sup>-3</sup> | -0,0100      | 0,3268     |
| 3      | 336,8000  | 292,1716 | 44,6283  | 0,7165                   | 0,7848       | 1991,6881  |
| 4      | 349,7000  | 292,1716 | 57,5283  | 0,9236                   | 1,0117       | 3309,5091  |
| 5      | 245,6700  | 292,1716 | -46,5016 | -0,7465                  | -0,8178      | 2162,4050  |
| 6      | 192,4600  | 292,1716 | -99,7116 | -1,6008                  | -1,7536      | 9942,4164  |

## Gráfico de Desvios Quadráticos



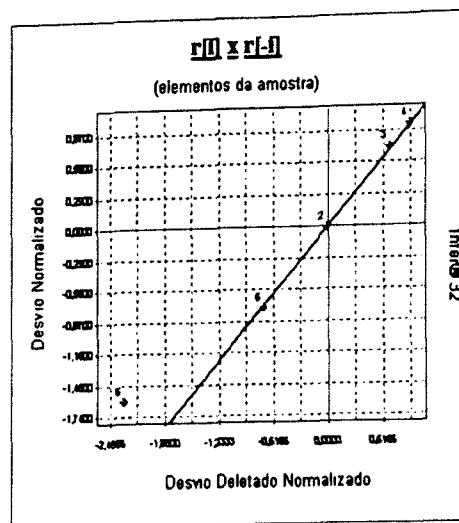
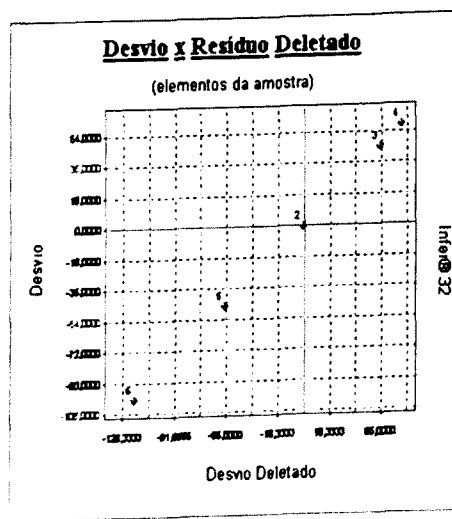


1551f

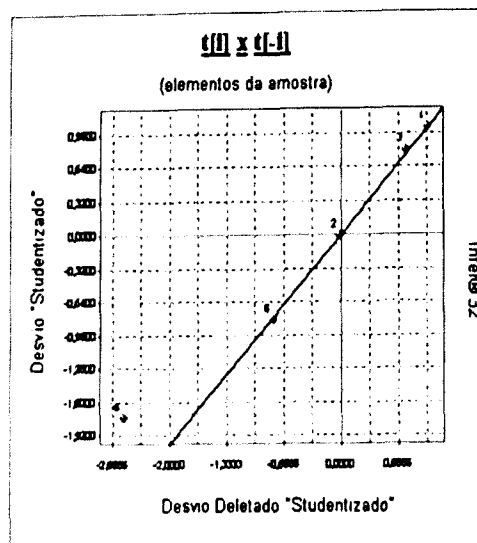
## Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

| Nº Am. | Deletado  | Variância | Normalizado              | Studentizado             |
|--------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 1      | 53,5540   | 4252,0019 | 0,6844                   | 0,7497                   |
| 2      | -0,6859   | 4849,4103 | $-8,2091 \times 10^{-3}$ | $-8,9926 \times 10^{-3}$ |
| 3      | 53,5540   | 4252,0019 | 0,6844                   | 0,7497                   |
| 4      | 69,0340   | 3856,6556 | 0,9263                   | 1,0147                   |
| 5      | -55,8020  | 4200,7869 | -0,7174                  | -0,7859                  |
| 6      | -119,6540 | 1866,7834 | -2,3078                  | -2,5280                  |



## Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

## Estatísticas Gerais

Número de elementos ..... : 6  
 Graus de liberdade ..... : 5  
 Valor médio ..... : 292,1716  
 Mediana ..... : 297,2866  
 Moda ..... : 310,3900  
 Variância ..... : 3233,0056  
 Desvio padrão ..... : 56,8595  
 Desvio médio ..... : 48,9283  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 3879,6067  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 62,2864  
 Coef. de variação ..... : 21,32%  
 Valor mínimo ..... : 192,4600  
 Valor máximo ..... : 349,7000  
 Amplitude ..... : 157,2400  
 Número de classes ..... : 3  
 Intervalo de classes ..... : 52,4133

*Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 3*

## Momentos Centrais

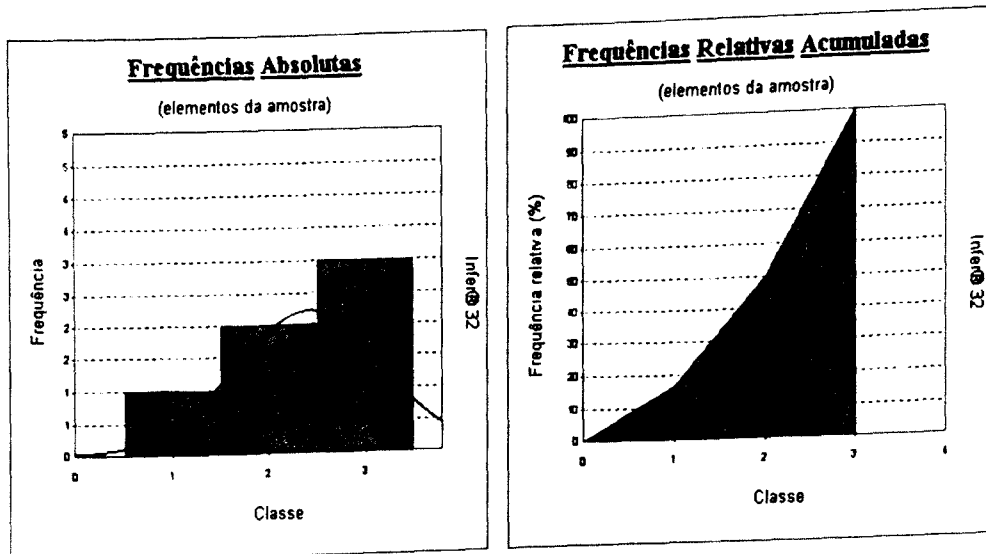
Momento central de 1ª ordem : 292,1716  
 Momento central de 2ª ordem : 3233,0056  
 Momento central de 3ª ordem : -1,2062x10<sup>5</sup>  
 Momento central de 4ª ordem : -20104,6819

| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|-------------|----------|--------|--------------|
| Assimetria  | -0,6562  | 0      | 0            |
| Curtose     | -3,0019  | 0      | Indefinido   |

*Distribuição assimétrica à esquerda e platécúrtica.*

## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo   | Máximo   | Freq. | Freq.(%) | Média    |
|--------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 1      | 192,4600 | 244,8733 | 1     | 16,67    | 192,4600 |
| 2      | 244,8733 | 297,2866 | 2     | 33,33    | 268,6350 |
| 3      | 297,2866 | 349,7000 | 3     | 50,00    | 341,1000 |



### Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

### Amostragens a serem saneadas

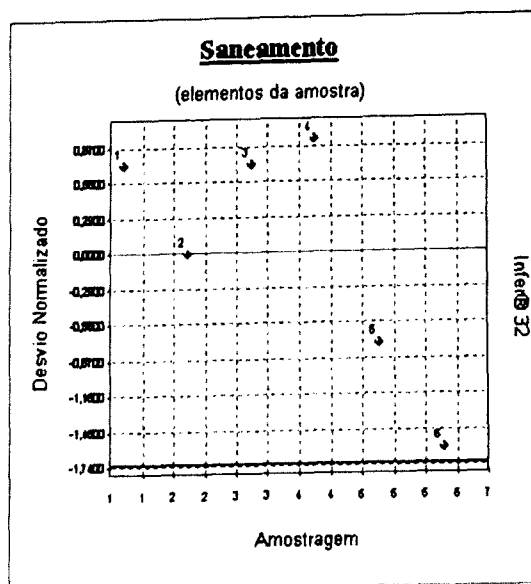
Critério de saneamento :

Valor crítico da tabela de Chauvenet :  $V_c = 1,7200$

Intervalo de  $\pm V_c \times (\text{desvio padrão})$  em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

### Gráfico de Representação do Saneamento





2520F

## Distribuição dos Desvios Normalizados

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Amostras no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 83,33 %                    |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 100,00 %                   |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                   |

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Amostr. | Desvio   | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda | Dif. Direita            |
|---------|----------|--------|--------|---------------|-------------------------|
| 6       | 192,4600 | 0,0547 | 0,1667 | 0,0547        | 0,1119                  |
| 5       | 245,6700 | 0,2277 | 0,3333 | 0,0609        | 0,1056                  |
| 2       | 291,6000 | 0,496  | 0,5000 | 0,1630        | 3,6614x10 <sup>-3</sup> |
| 1       | 336,8000 | 0,763  | 0,6667 | 0,2631        | 0,0964                  |
| 3       | 336,8000 | 0,763  | 0,8333 | 0,0964        | 0,0701                  |
| 4       | 349,7000 | 0,822  | 1,0000 | 0,0111        | 0,1778                  |

Maior diferença obtida : 0,2631

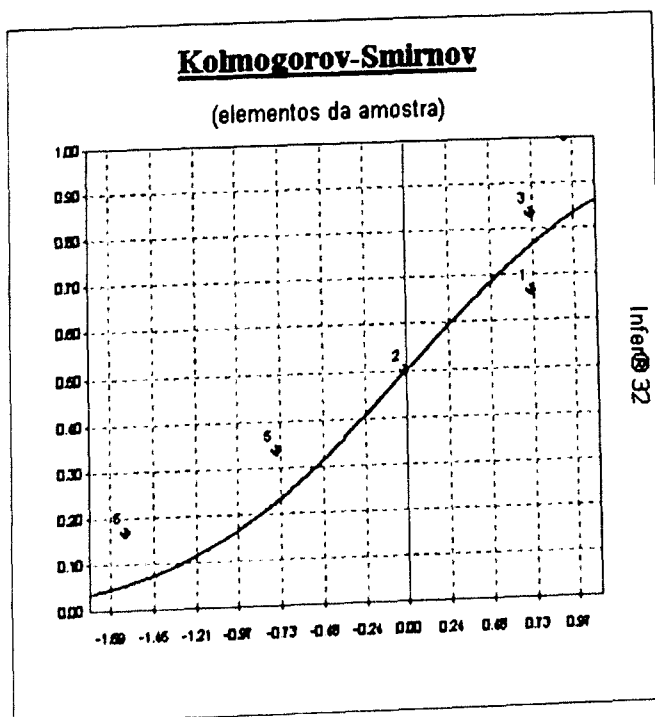
Valor crítico : 0,4100 (para o nível de significância de 20 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 3  
Número de elementos negativos . : 3  
Número de sequências ..... : 4  
Média da distribuição de sinais .... : 3  
Desvio padrão ..... : 1,225

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,4564  
Limite superior . : -0,4564  
Intervalo para a normalidade : [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.*

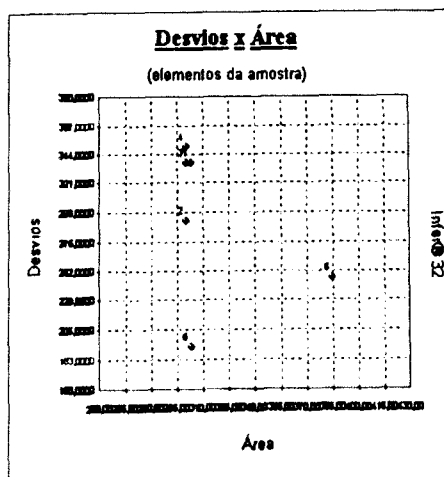
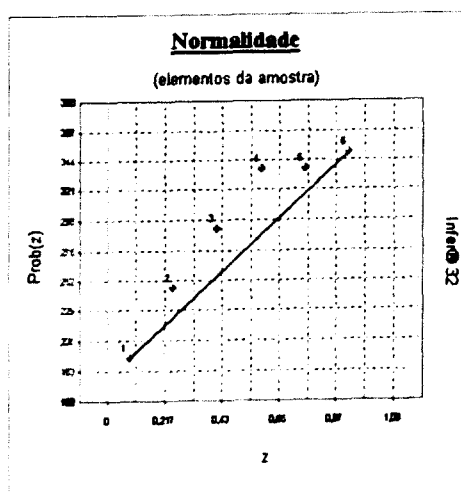
### Teste de Sinais

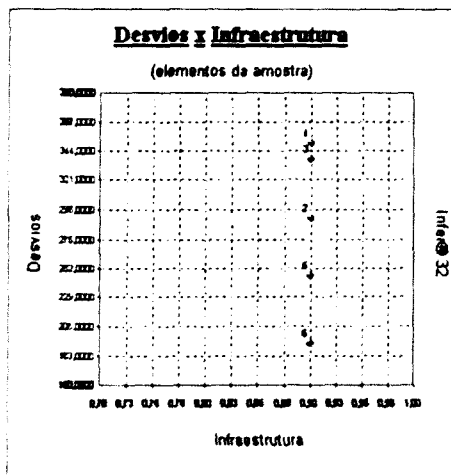
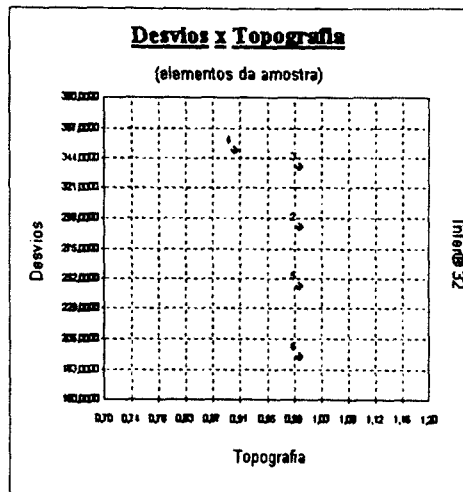
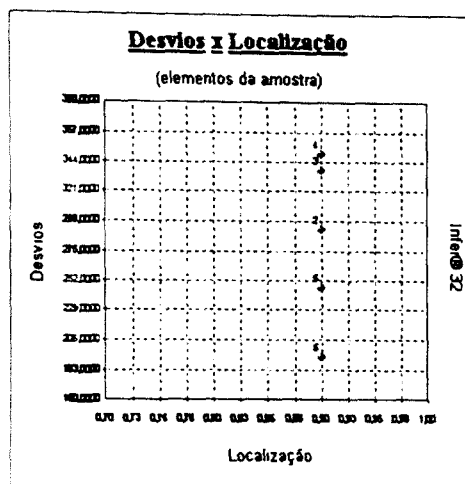
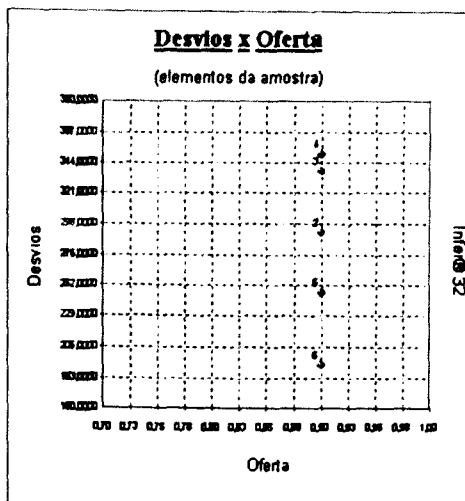
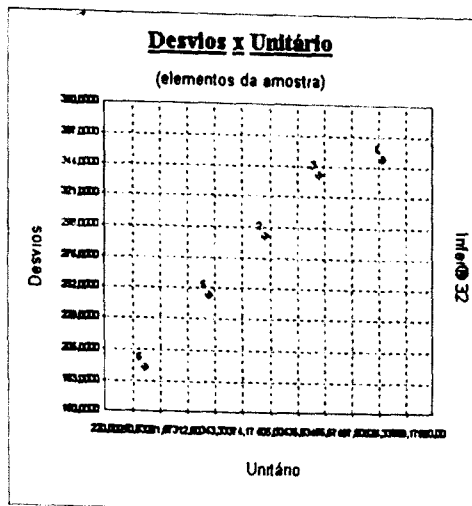
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,0000  
Valor z (crítico) ..... : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

## Reta de Normalidade







16306

## Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terreno = 292,17

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 254,64

Máximo: 329,70

### **8.0 – Conclusão**

**Valor das Benfeitorias - R\$ 1.142.108,33**

**(Hum Milhão Cento e Quarenta e Dois Mil Cento e Oito Reais)**

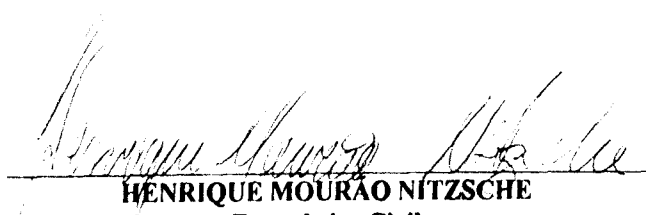
**Valor do Terreno – R\$ 2.997.956,37**

**(Dois Milhões Novecentos e Noventa e Sete Mil Novecentos e Cinquenta e Seis Reais)**

**Valor Total do Imóvel (Terreno + Benfeitorias = R\$ 4.140.064,70**

**(Quatro Milhões Cento e Quarenta Mil e Sessenta e Quatro Reais)**

Belo Horizonte 06 de junho de 2022



HENRIQUE MOURÃO NITZSCHE

Engenheiro Civil

CREA-MG: 184.802/D



À SEMOBI,

Considerando a alteração do levantamento topográfico da área em comento (vide ff. 09 e 113), gentileza elaborar, COM URGÊNCIA, novo memorial descritivo com área equivalente à sinalizada no levantamento da f. 113, bem como na Certidão de Registro de Imóveis às ff. 128/132 (área de 11.430,00 m<sup>2</sup>).

Em 17 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

  
Marínelia Santos Reis  
Assessora Técnica  
Matrícula 20144416

## MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **Área de terreno situado à Rua Monte Carmelo, Jardim Vila Andreza**

Área: **11.430,00m<sup>2</sup>** Perímetro: **523,95m**

### **DESCRIÇÃO**

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **PT\_V\_04**, de coordenadas **N 7.732.511,58 m** e **E 620.464,29 m**, situado no limite com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro; deste, segue com azimuth de **90°16'44"** e distância de **16,24 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_05** de coordenadas **N 7.732.511,50 m.** e **E 620.480,53 m.**; deste, segue com azimuth de **119°34'31"** e distância de **7,87 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto **PT\_V\_06** de coordenadas **N 7.732.507,61 m.** e **E 620.487,38 m.**; deste, segue com azimuth de **139°07'43"** e distância de **24,68 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_07** de coordenadas **N 7.732.488,95 m.** e **E 620.503,52 m.**; deste, segue com azimuth de **170°34'27"** e distância de **30,44 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_08** de coordenadas **N 7.732.458,92 m.** e **E 620.508,51 m.**; deste, segue com azimuth de **262°06'52"** e distância de **0,28 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto **PT\_V\_09** de coordenadas **N 7.732.458,88 m.** e **E 620.508,23 m.**; deste, segue com azimuth de **177°43'53"** e distância de **6,85 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_10** de coordenadas **N 7.732.452,04 m.** e **E 620.508,50 m.**; deste, segue com azimuth de **94°34'31"** e distância de **1,10 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_11** de coordenadas **N 7.732.451,95 m.** e **E 620.509,60 m.**; deste, segue com azimuth de **181°24'40"** e distância de **4,53 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto **PT\_V\_12** de coordenadas **N 7.732.447,42 m.** e **E 620.509,49 m.**; deste, segue com azimuth de **256°22'43"** e distância de **4,83 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto **PT\_V\_13**, de coordenadas **N 7.7132.446,28 m.** e **E 620.504,80 m.**; deste, segue com azimuth de **335°43'09"** e distância de **0,45 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_14** de coordenadas **N 7.7132.446,69 m.** e **E 620.504,62 m.**; deste, segue com

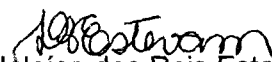


azimute de 257°44'03" e distância de 10,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_15** de coordenadas **N 7.732.444,48 m. e E 620.494,41 m.**; deste, segue com azimute de 253°11'46" e distância de 11,50 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata o ponto **PT\_V\_16** de coordenadas **N 7.732.441,15 m. e E 620.483,40 m.**; deste, segue com azimute de 215°53'39" e distância de 25,94 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_17** de coordenadas **N 7.732.420,14m e E 620.468,20m** deste segue com azimute de 220°21'44" e distância de 16,68 metros confrontando, neste trecho com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_18** de coordenadas **N 7.732.407,43 m. e E 620.457,40 m.**, deste, segue com azimute de 203°19'37" e distância de 11,15 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_19** de coordenadas **N 7.732.397,20 m. e E 620.452,98 m.**; deste segue com azimute de 310°53'06" e distância de 5,46 metros e passa deste, a confrontar, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_48** de coordenadas **N 7.732.400,77 m e E620.448,85 m.**; deste segue com azimute de 301°17'29" e distância de 3,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área04 até o ponto **PT\_V\_49** de coordenadas **N 7.732.402,60 m. e E 620.445,84 m.**; deste, segue com azimute de 315°43'02" e distância de 12,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_50** de coordenadas **N 7.732.411,34 m. e E 620.437,32 m.**; deste, segue com azimute de 315°47'50" e distância de 11,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_51** de coordenadas **N 7.732.419,60 m. e E 620.429,29 m.**; deste segue com azimute de 315°51'13" e distância de 6.72 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_52** de coordenadas **N 7.732.424.42 m. e E 620424,61 m.**; deste segue com azimute 0°15'04" e distância de 3,41 metros confrontando, neste trecho com a Área 04 com o ponto **PT\_V\_53** de coordenadas **N 7.732.427,83 m e E 620.424,63 m.**; deste, segue com azimute 333°54'49" e distância de 2,61 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto **PT\_V\_54** de coordenadas **N7.732.430,17 m. e E 620.423,48 m.**; deste, segue com azimute de 263°31'14" e distância de 3,92 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto **PT\_V\_55** de coordenadas **N 7.732.429,72 m. e E 620.419,59 m.**; deste, segue com azimute de 261°28'28" e distância de 18,08 metros e passa a confrontar , neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_69** de coordenadas **N 7.732.427,04 m. e E 620.401,71 m.**; deste segue com azimute de 226°48'21" e distância de 14,45 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_70** de coordenadas **N 7.732.417,15 m e E 620.391,17 m.**; deste, segue com azimute de 227°28'15" e distância de 16.78 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_71** de coordenadas **N 7.732.405,81 m. e E 620.378,80 m;**

deste, segue com azimuth de 229°08'40" e distância de 10,35 metros confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto **PT\_V\_72** de coordenadas **N 7.732.399,04** e **E 620.370,98 m.**; deste, segue com azimuth de 330°43'05" e distância de 10,30 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_73** de coordenadas **N 7.732.408,02 m.** e **E 620.365,94 m.**; deste, segue com azimuth de 332°32'54" e distância de 16,20 metro confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_74** de coordenadas **N 7.732.422,40 m.** e **E 620.358,47 m.**; deste segue com azimuth de 333°30'44" e distância de 13,77 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_75** de coordenadas **N 7.732.434,73 m.** e **E 620.352,33 m.**; deste, segue com azimuth de 334°12'36" e distância de 12,24 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_76** de coordenadas **N 7.732.445,75 m.** e **E 620.347,00 m.**; deste, segue com azimuth de 335°25'46" e distância de 8,26 metros confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto **PT\_V\_77**, de coordenadas **N 7.732.453,26 m.** e **E 620.343,57 m.**; deste, segue com azimuth de 335°05'41" e distância de 6,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_78** de coordenadas **N 7.732.459,53 m.** e **E 620.340,66 m.**; deste, segue com azimuth de 345°59'05" e distância de 2,11 metros e passa a confrontar, neste trecho com a Rua Monte Carmelo até o ponto **PT\_V\_31** de coordenadas **N 7.732.461,58 m.** e **E 620.340,14 m.**; deste segue com azimuth de 42°53'15" e distância de 20,67 metros e passa a confrontar neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_32** de coordenadas **N 7.732.476,72m.** e **E 620.354,21 m.**; deste, segue com azimuth de 5°26'08" e distância de 0,86 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_33** de coordenadas **N 7.732.477,58 m.** e **E 620.354,29 m.**; deste segue com azimuth de 40°48'01" e distância de 28,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_34** de coordenadas **N 7.732.498,85 m.** e **E 620.372,65 m.**; deste segue com azimuth de 135°45'55" e distância de 7,47 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Luiz Afonso de Souza até o ponto **PT\_V\_35** de coordenadas **N 7.732.493,50 m.** e **E 620.377,86 m.**; deste, segue com azimuth de 135°39'56" e distância de 7,32 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_47** de coordenadas **N 7.732.488,27 m.** e **E 620388,48m.**; deste, segue com azimuth de 136°09'24" e distância de 7,95 metros e passa a confrontar com Área 05 até o ponto **PT\_V\_46** de coordenadas **N 7.732.482,53 m.** e **E 620.396,52 m.** deste, segue com azimuth de 135°47'32" e distância de 11,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_45** de coordenadas **N 7.732.474,27 m.** e **E 620.396,52m.**; deste, segue com azimuth de 135°08'43" e distância de 11,07 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_44** de coordenadas **N 7.732.466,42 m.**

e E 620.404,33m.; deste, segue com azimuth de 43°18'35" e distância de 14,56 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_43** de coordenadas **N 7.732.477,01 m.** e **E 620.414,31m.**; deste, segue com azimuth de 47°34'51" e distância de 21,18 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_42** de coordenadas **N 7.732.491,29 m.** e **E 620.429,95 m.**; deste, segue com azimuth de 45°38'38" e distância de 8,00 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_41** de coordenadas **N 7.732.496,89 m.** e **E 620.435,67m.**; deste, segue com azimuth de 46°26'58" e distância de 7,64 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_40** de coordenadas **N 7.732.502,15 m.** e **E 620.441,21m.**; deste, segue com azimuth de 48°03'35" e distância de 9,54 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_03** de coordenadas **N 7.732.508,53 m.** e **E 620.448,30m.**; deste, segue com azimuth de 79°12'07" e distância de 16,27 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_04** de coordenadas **N 7.732.511,58 m.** e **E 620.464,29,97m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Congonhas, 02 de agosto de 2022.

  
Heloisa dos Reis Estevam Silva  
Eng.ª Civil CREA 67278/D



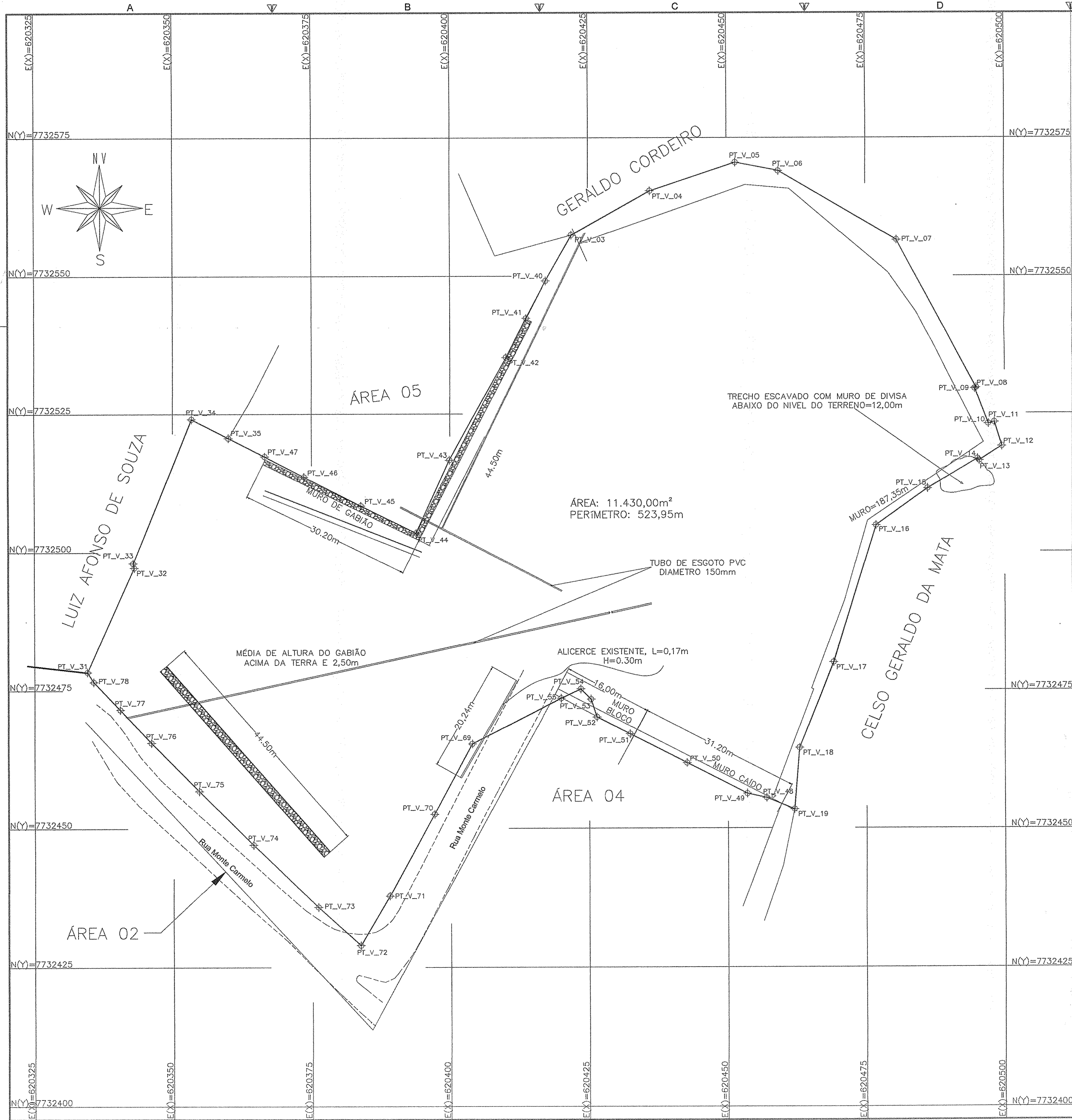


IMAGEM DE REFERÊNCIA:

OBSERVAÇÕES GERAIS:

1. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE CAMPO.

LEGENDA

- DIVISA
- VERTICES
- MEIO FIO EXISTENTE

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS            |            |
| P.A.                                         | TÍTULO:    |
| TOPOGRAFIA:                                  | OBJETIVA   |
| DESENHISTA:                                  |            |
| DATA:                                        | JULHO/2022 |
| ESCALA:                                      | 1/1000     |
| FOLHA:                                       | 01/01      |
| FORMATO:                                     | A2         |
| R.T.:                                        |            |
| HELOISA DOS REIS ESTEVA SILVA - CREA 67278/D |            |

PROJETA - A2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 101

Anexo ao Processo Nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ M

À SEFAZ,

Em atenção ao artigo 1º, f, da Resolução PROJUR 001/2010, gentileza juntar ao processo administrativo a certidão de quitação de encargos municipais pertinente (vide ff. 16/17).

Registre-se que a Certidão de Registro de Imóveis atualizada encontra-se às ff. 128/132.

Em 22 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

  
Marinella Santos Reis  
Assessora Técnica  
Matrícula 20144416

A Segcv,

seguem certidões solicitadas.

01109/22

  
Camila Vasconcelos Siqueira Cianni  
Matrícula: 55011  
Secretária Municipal da Fazenda

**Estado de Minas Gerais**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**Espelho de Lançamento do IPTU**

Página: 1/1  
 Data: 01/09/2022

==>  169  
 2022

Imóvel: **51528** Inscrição .....: **01.051.0010.0183.0001**

Imóvel principal: .....

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, 99  
 Seção.....:  
 Edifício.....:  
 Apto/Garagem.....:  
 Bloco.....:  
 Complemento.....: AREA 01  
 Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
 Distrito.....:

Proprietário.....: JOSE GONCALVES CRUZ  
 Endereço Corresp.: RUA JUCA, 153, PAULO SEXTO, Conselheiro Lafaiete - MG  
 Imobiliária.....: -

**CO-RESPONSÁVEL (EIS)**

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| 11448-FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ - CPF: 448.275.476-53   | 9,09% |
| 11 FABIO JOSE CORDEIRO - CPF: 305.952.666-49              | 9,09% |
| 22 JO-JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO - CPF: 024.646.976-56   | 9,09% |
| 41346-ARLINDO GONÇALVES CRUZ - CPF: 524.284.946-00        | 9,09% |
| 45135-JOSE GONCALVES CRUZ - CPF: 204.035.346-15           | 9,1%  |
| 57954-PEDRO RAMOS FORTUNATO - CPF: 126.799.176-34         | 9,09% |
| 57955-LUZIA GONCALVES RAMOS - CPF: 038.561.626-07         | 9,09% |
| 57956-MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE - CPF: 846.228.576-34 | 9,09% |
| 57957-IRACI IMACULADA DA CRUZ - CPF: 207.166.306-30       | 9,09% |
| 57958-ODETE GONCALVES DA CRUZ - CPF: 031.778.766-73       | 9,09% |
| 57959-GERALDO DE ANDRADE - CPF: 216.528.486-49            | 9,09% |

**TRIBUTOS GERADOS**

| Sigla | Valor    |
|-------|----------|
| IPTU  | 11695,23 |
| ILUMI | 150,50   |

Total : 11845,73

Valores Expressos em REAIS

**INFORMAÇÕES PREDIAIS**

DO USO...: SEM USO

**INFORMAÇÕES TERRITORIAIS**

|                            |                     |                               |                      |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| PATRIMÔNIO...:             | PARTICULAR          | OCUPACAO DO LOTE...:          | EM CONSTRUÇÃO        |
| SITUACAO...:               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA...:                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL...:                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES...:         | UMA FRETE            |
| CAPACIDADE DO SOLO...:     | NORMAL              | PASSEIO...:                   | SIM                  |
| MURO...:                   | SIM                 | CERCA...:                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU...:             | NÃO                 | ISENTO TAXAS...:              | NÃO                  |
| LEI 2582/2005...:          | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA...:       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL...:      | 70 TESTA            | AREA EDIFICADA...:            | 9461,16 ÁREA         |
| AREA DO LOTE...:           | 11430 ÁREA          | ÁREA EDIFICADA...:            | 9461,16 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA...:     | SIM                 | PAVIMENTACAO...:              | SIM                  |
| REDE DE ÁGUA...:           | SIM                 | REDE DE ESGOTO...:            | SIM                  |
| COLETA DE LIXO...:         | SIM                 | LIMPEZA PÚBLICA...:           | SIM                  |
| VALOR M2 DO TERRENO...:    | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno...:       | 233904,66 R\$        |
| Valor Venal do Imóvel...:  | 233904,66 R\$       | Fator Terreno...:             | 1                    |
| Valor M² de Terreno...:    | 20,4641 R\$         | Alíquota...:                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU...:  | 11695,23 R\$        | Valor Lancado...:             | 11845,73 R\$         |
| Data do Último Cálculo...: | 26/01/2022-20:01:35 | Usuário do Último Cálculo...: | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZACAO...:   | 3 %                 |                               |                      |





## CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

JOSE GONCALVES CRUZ CPF: 20403534615

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

A Fazenda Pública Municipal CERTIFICA que constam débitos tributários relativas ao imóvel com inscrição identificada abaixo.

Observação: Procurar a Secretaria Municipal da Fazenda, Setor Tributário, à Praça Presidente Kubitschek, 135, Centro, Congonhas, (MG), ou pelo telefone: 31 – 3731-1240, para mais informações.

Inscrição

Imóvel: 51528 - Inscrição: 01.051.0010.0183.0001

Endereço: Rua MONTE CARMELO, 99 - Bairro JARDIM VILA ANDREZA - Compl. AREA 01 - CEP 36.410-270

Código de Controle

CWZWEN30NV7KUYT3

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.  
<http://www.congonhas.mg.gov.br>

Congonhas (MG), 01 de Setembro de 2022



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 12/09/2022

171  
E2

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0012993/2022

|                          |                                                                                                                |                           |                 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Número do processo:      | 0012993/2022                                                                                                   | Número único:             | KW2.0U6.831-15  |
| Solicitação:             | 12771 - ANEXA DOCUMENTOS                                                                                       | Número do protocolo:      | 357843          |
| Número do documento:     |                                                                                                                |                           |                 |
| Requerente:              | 49717 - ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA                                                                   | CPF/CNPJ do requerente:   | 077.008.016-22  |
| Beneficiário:            |                                                                                                                | CPF/CNPJ do beneficiário: |                 |
| Endereço:                | Rua SANTA INES Nº 26 - 36410-018                                                                               |                           |                 |
| Complemento:             | A                                                                                                              | Bairro:                   | CENTRO          |
| Loteamento:              |                                                                                                                | Condomínio:               |                 |
| Telefone:                | (31) 3731-3743                                                                                                 | Município:                | Congonhas - MG  |
|                          |                                                                                                                | Celular:                  | (31) 98776-9687 |
| E-mail:                  | advocacia.mjf@gmail.com                                                                                        | Fax:                      |                 |
|                          |                                                                                                                | Notificado por:           | E-mail          |
| Local da protocolização: | 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)                                                   |                           |                 |
| Localização atual:       | 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)                                                   |                           |                 |
| Org. de destino:         |                                                                                                                |                           |                 |
| Protocolado por:         | SARA ASSIS                                                                                                     | Atualmente com:           | SARA ASSIS      |
| Situação:                | Não analisado                                                                                                  | Em trâmite:               | Não             |
|                          |                                                                                                                | Procedência:              | Interna         |
|                          |                                                                                                                | Prioridade:               | Normal          |
| Protocolado em:          | 12/09/2022 15:00                                                                                               | Previsto para:            |                 |
|                          |                                                                                                                | Concluído em:             |                 |
| Súmula:                  | DESEJA ANEXAR OS SEGUINTE DOCUMENTOS PARA O PROCESSO DE NÚMERO 8959/2021 CUJA SOLICITAÇÃO É DE DESAPROPRIAÇÃO. |                           |                 |
| Observação:              |                                                                                                                |                           |                 |
| Informações Adic.:       |                                                                                                                |                           |                 |

SARA ASSIS  
(Protocolado por)

ANDREA CRISTINA ALVES SIMOES SANTANA  
(Requerente)

Hora: 15:00:55

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE CONGONHAS/MG:**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO nº. 8959/2021**

**PRIORIDADE DE TRAMITAÇÃO – IDOSO**

**LUZIA GONÇALVES RAMOS**, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 038.561.626-07 e RG M-3.665.966, **MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 846.228.576-34 e RG M-5.846.574, **IRACI IMACULADA DA CRUZ**, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 207.166.306-30 e RG M-681.263, **ODETE GONÇALVES DA CRUZ**, portadora do CPF 031.778.766-73 e RG M-4.974.269, **JOSÉ GONÇALVES DA CRUZ**, MAIOR DE 60 ANOS, portador do CPF 204.035.346-15 e RG M-210.789, **FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**, MAIOR DE 60 ANOS, portador do CPF 448.275.476-53 e RG M-5.182.530, **JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO**, MAIOR DE 60 ANOS, portadora do CPF 024.646.976-56 e RG MG-12.370.554, e **ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ**, MAIOR DE 60 ANOS portador do CPF 524.284.946-00 e RG M-6.435.477; todos representados por sua procuradora abaixo assinada, instrumento de procuração em anexo, vêm respeitosamente requerer:

I - Primeiramente, destaque-se que os proprietários do imóvel nada têm a opor quanto à desapropriação, **estando todos de acordo com a imissão do Poder Público na posse do imóvel.**

II – Todavia, os proprietários **não podem concordar com o laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Comissão Municipal e juntado às fls. 114/124.**

Realmente, a avaliação do Município não reflete a “justa indenização” a que fazem jus os expropriados, consoante mandamento constitucional, a qual deve ser estimada de acordo com as práticas de avaliação imobiliária, sobretudo com relação à região em que o imóvel está localizado.





Ora, conforme preceito constitucional, a justa indenização destina-se a deixar os expropriados livres de qualquer dano ou prejuízo, porém, a avaliação municipal está muito aquém do “valor real” do imóvel ou “valor de mercado”, observando-se a discrepância no comparativo com o laudo de avaliação colacionado pelos expropriados.

Conforme o laudo de avaliação do imóvel realizado por engenheiro especializado, o valor médio do metro quadrado do imóvel é de R\$ 292,17 (duzentos e noventa e dois reais e dezessete centavos), sendo o **valor mínimo R\$ 254,64** (duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) e o valor máximo R\$ 329,70 (trezentos e vinte e nove reais e setenta centavos). Ora, a **Comissão Municipal avaliou o metro quadrado em R\$ 154,91** (cento e cinquenta e quatro reais e noventa e um centavos), **ou seja, R\$ 100,00 (cem reais) abaixo do valor mínimo por metro quadrado!**

Por óbvio que o imóvel dos expropriados foi subvalorizado na avaliação municipal, a qual deveria considerar, no mínimo, o valor mínimo de mercado, ou seja, R\$ 254,64 (duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) por metro quadrado, senão o valor médio.

Além do preço de mercado do bem, as benfeitorias nele edificadas também devem ser indenizadas. Ora, o laudo de avaliação mercadológica trazido aos autos pelos expropriados estimou as benfeitorias em **R\$ 1.142.108,33 (um milhão, cento e quarenta e dois mil, cento e oito reais e trinta e três centavos)**, enquanto a comissão municipal estimou as benfeitorias em **R\$ 275.226,64 (duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos)!** Nem se faz necessário tecer maiores considerações sobre o prejuízo que a indenização pretendida pelo Município trará aos expropriados, apenas permita-se destacar que, quando os expropriados contendiam judicialmente com a empresa CHB Empreendimentos Imobiliários nos autos do processo nº. 0003618-31.2018.8.13.0180 que tramitaram perante a 1ª vara cível desta Comarca, fora determinada pelo MMº juiz de direito uma **perícia judicial para apuração do valor das benfeitorias realizadas no imóvel, a qual concluiu pelo valor de R\$ 672.473,00 (seiscentos e setenta e dois mil e quatrocentos e setenta e três reais), isto em outubro/2019.** Não é demais destacar que a perícia judicial já fora anexada ao presente processo administrativo, sendo o valor da perícia judicial o valor



mínimo que se esperava como indenização pelas benfeitorias, com as correções legais até a data do efetivo pagamento.

Ora, também no tocante as benfeitorias, o laudo da comissão municipal não apurou o valor real para uma justa indenização, razão pela qual os expropriados não podem consentir com a avaliação municipal. No caso, mostra-se imprescindível uma revisão dos valores por parte do Município, ou, do contrário, apenas uma perícia judicial poderá determinar o valor da justa indenização devida aos expropriados.

III - Diante de tais considerações, requerem os expropriados que o Município pague a JUSTA INDENIZAÇÃO que preceitua o artigo 5º, XXIV, da Constituição da República, a qual não está configurada no laudo de avaliação municipal. Assim, deve ser adotado como valor real para o metro quadrado do bem, no mínimo, o valor mínimo apurado pelo laudo de avaliação mercadológica, qual seja **R\$ 254,64** (duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), bem como pelas benfeitorias, conforme apurado em perícia judicial, com as atualizações monetárias pertinentes.

Na impossibilidade de revisão do laudo de avaliação da comissão municipal, protestam os expropriados pela imprescindível judicialização do feito.

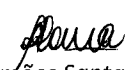
Para tanto, anexam, na oportunidade:

- procuração conferindo poderes específicos para a subscritora;
- certidões de registro civil atualizadas;

Termos nos quais, respeitosamente,

pedem e esperam deferimento.

Congonhas, 12 de setembro de 2022.

  
Pp/ Andréa Cristina Alves Simões Santana - OABMG 119.975



**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

x Luzia Gonçalves Ramos

**Luzia Gonçalves Ramos**, brasileira, viúva, do lar, portadora do CPF 038.561.626-07 e da cédula de identidade M-3.665.966 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Santana, nº 42 – Bairro Melo Viana, em Coronel Fabriciano/MG.







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

## CERTIDÃO DE CASAMENTO

Cláudia Maria de Sousa  
ESCRIVÃO AUTORIZADA

| NOMES                   | CPF            |
|-------------------------|----------------|
| PEDRO RAMOS FORTUNATO   | 126.799.176-34 |
| LUZIA GONÇALVES MARTINS | 038.561.626-07 |

MATRÍCULA  
**037028 01 55 1968 2 00002 155 0000455 69**

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÃO DOS CÔNJUGES

**PEDRO RAMOS FORTUNATO**, brasileiro, nascido aos 01/07/1947, natural de Joanésia - MG, filho de **JOÃO RAMOS FORTUNATO** e **ALEXANDRINA VINÂNCIA DA SILVA //**  
**LUZIA MARTINS GONÇALVES**, brasileira, nascida aos 08/01/1947, natural de Congonhas - MG, filha de **FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ** e **JOVERCINA MARTINS //**

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)

Vinte e um de abril de um mil novecentos e sessenta e oito //

| DIA | MÊS | ANO  |
|-----|-----|------|
| 21  | 04  | 1968 |

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

Comunhão de Bens\* //

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

**LUZIA GONÇALVES RAMOS //**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

(AV) FALECEU O CONTRAENTE NO TERMO ACIMA "**PEDRO RAMOS FORTUNATO**", NO DIA 28/01/2019, CONFORME REGISTRO DE ÓBITO LAVRADO NESTA SERVENTIA AOS 29/01/2019, MATRÍCULA DE Nº 0370280155 2019 4 00008 148 0004842 49, DOU FÉ.

(AV) Conforme art. 6º do Provimento nº 63, datado de 14/11/2017, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, faço constar neste termo a averbação do número da inscrição no Cadastro de Pessoa Física do(a,s) contraentes, dou fé.

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

Segunda via. //

Coronel Fabriciano Cartório de Paz e Notas  
Oficial: Bel. Regina Greve  
Av. Magalhães Pinto, 1813, loja 13 - Santo Eloi,  
Distrito de Senador Melo Viana  
Coronel Fabriciano - MG - CEP 35170-097  
(31)3846-2902 - cartmelovi@hotmail.com

CÓDIGO SEGURANÇA: 3596.9714.0269.4154

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
CORONEL FABRICIANO CARTÓRIO DE PAZ E NOTAS

SELO DE CONSULTA: FXQ06095  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3596.9714.0269.4154  
Quantidade de atos praticados: 2 (1:7802/1:7901)  
Ato(s) praticado(s) por: Cláudia Maria de Sousa - Substituta

Emol.: R\$ 52,27 TFJ: R\$ 9,92  
Valor final: R\$ 62,19 ISSQN: R\$ 2,46  
Consulte a validade deste selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>



O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Senador Melo Viana, 18 de agosto de 2022.

Assinatura do Oficial/Substituto

Cláudia Maria de Sousa  
ESCRIVÃO AUTORIZADA

RECIVIL AA 012271087 MG-P

**PROCURAÇÃO**

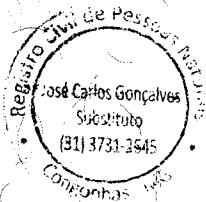
Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

x Maria de Lourdes Cruz Andrade

**Maria de Lourdes Cruz Andrade**, brasileira, casada, do lar, portadora do CPF 846.228.576-34 e da cédula de identidade M-5.846.574 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Portugal, nº 29 – Bairro Tiradentes, em Ouro Branco/MG.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE CASAMENTO**

NOMES

**GERALDO DE ANDRADE**

CPF

**216.528.486-49**

**MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**

**846.228.576-34**

MATRICULA: 0358080155 1967 2 00015 052 0002401 26

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIROS, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES

**GERALDO DE ANDRADE**, nascido aos 23/07/1944, (vinte e três de julho de mil novecentos e quarenta e quatro), natural de Entre Rios de Minas - MG, Filho de ARZELINO PEREIRA DE ANDRADE e GERALDA CANDIDA DE ANDRADE.

**MARIA DE LOURDES CRUZ**, nascida aos 15/07/1944, (quinze de julho de mil novecentos e quarenta e quatro), natural de São Brás do Suaçuí - MG, Filha de FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ e JUVERCINA MARIA DE JESUS.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)

**dois de setembro de mil novecentos e sessenta e sete.**

DIA MÊS ANO

**02/09/1967.**

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

**comunhão de bens.**

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

**GERALDO DE ANDRADE e MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE.**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCER

////

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

**GERALDO DE ANDRADE**

RG Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS Nº: ---

CNH N: ---

Passaporte Nº: ---

Cartão Nacional de saúde Nº: ---

Título de Eleitor Nº: --- Zona/Seção: --- Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

**MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**

RG Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS Nº: ---

CNH N: ---

Passaporte Nº: ---

Cartão Nacional de saúde Nº: ---

Título de Eleitor Nº: --- Zona/Seção: --- Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

\* As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

**Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG**

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira

Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro

CEP: 36.410-084, Congonhas - MG

Email: rcpcncongonghas@yahoo.com.br/Telefone: (31)3731-2645

PODER JUDICIÁRIO - TJMG

CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG

Selo Consulta: FUS17179 - Cod. Seg.: 9323.5242.2773.4687 - Cod. e

Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:

José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx.Judic.: R\$ 8,83 -

Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83

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



O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 22 de agosto de 2022.

**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto



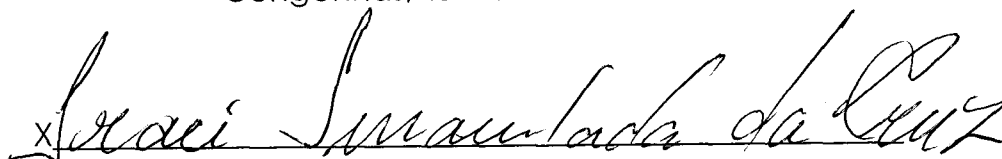
RECIVIL AA 013245026 MG-P



**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.



**Iraci Imaculada da Cruz**, brasileira, solteira, do lar, portadora do CPF 207.166.306-30 e da cédula de identidade M-681.263 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Monte Carmelo, nº 350 – Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
**CERTIDÃO DE NASCIMENTO**

NOME:

**IRACI IMACULADA DA CRUZ**

CPF

207.166.306-30

MATRÍCULA: 0358080155 1953 1 00011 230 0006443 64

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO

DIA MÊS ANO

dois de junho de mil novecentos e cinquenta e três

02/06/1953

HORA

08:00

NATURALIDADE

Congonhas - MG

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE  
DA FEDERAÇÃO

Congonhas-MG

LOCAL, MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UF

Congonhas - MG

SEXO

Feminino

FILIAÇÃO

FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ, natural de (Não consta), residente em Congonhas-MG, .

JUVERCINA MARTINS, natural de (Não consta), residente em Congonhas-MG, .

AVÓS

ELIDIO GONÇALVES DA CRUZ e FILOMENA MARIA DA CONCEIÇÃO  
JOAQUIM MARTINS e AUGUSTA MARIA DE JESUS

GÊMEO

NOME E MATRÍCULA DO(S) GÊMEO(S)

NÃO

//////

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO

NÚMERO DA DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO

dois de junho de mil novecentos e cinquenta e três

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

///

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | DATA EXPEDIÇÃO | ÓRGÃO EXPEDIDOR | DATA DE VALIDADE |
|--------------------------|--------|----------------|-----------------|------------------|
| RG                       | ---    | ---            | ---             | ---              |
| PIS/NIS                  | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Passaporte               | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Cartão Nacional de Saúde | ---    | ---            | ---             | ---              |
| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | ZONA/SEÇÃO     | MUNICÍPIO       | UF               |
| Título de Eleitor        | ---    | ---            | ---             | ---              |

CEP Residencial

---

Grupo Sanguíneo

---

As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira

Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro

CEP: 36.410.084, Congonhas - MG

Email: rcpcncongonghas@yahoo.com.br/Telefone: (31) 3731-2645

O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 23 de agosto de 2022.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA**  
Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG  
Selo Consulta: FUS17302 - Cod. Seg: 8631.1891.6252.4795 - Cod. e  
Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:  
José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx.Judic.: R\$ 8,83 -  
Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83  
Consulta a validade no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto



RECIVIL AA 013245054 MG-P

**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico advocacia.mjf@gmail.com, outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrares, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

x Odete Gonçalves da Cruz

**Odete Gonçalves da Cruz**, brasileira, solteira, secretária, portadora do CPF 031.778.766-73 e da cédula de identidade M-4.974.269 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Monte Carmelo, nº 350 – Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG.







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
**CERTIDÃO DE NASCIMENTO**

NOME:

**ODETE GONÇALVES DA CRUZ**

CPF

**031.778.766-73.**

MATRÍCULA: **0358080155 1964 1 00017 162 0014156 16**

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO

**seis de abril de mil novecentos e sessenta e quatro**

DIA MÊS ANO

**06/04/1964**

HORA

**01:20**

NATURALIDADE

**Congonhas - MG**

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE  
DA FEDERAÇÃO

**Congonhas-MG**

LOCAL, MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UF

**Em domicílio, Congonhas - MG**

SEXO

**Feminino**

FILIAÇÃO

**FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ, natural de (não consta), residente em Congonhas-MG, .**

**JUVERCINA MARTINS, natural de(não consta), residente em Congonhas-MG, .**

AVÓS

**ELIDIO GONÇALVES DA CRUZ e FILOMENA MARIA DA CONCEIÇÃO  
JOAQUIM MARTINS e AUGUSTA MARIA DE JESUS**

GÊMEO

**NÃO**

NOME E MATRÍCULA DO(S) GÊMEO(S)

**////**

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO

**seis de abril de mil novecentos e sessenta e quatro**

NÚMERO DA DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO

**não consta**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCER

**///**

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | DATA EXPEDIÇÃO | ÓRGÃO EXPEDIDOR | DATA DE VALIDADE |
|--------------------------|--------|----------------|-----------------|------------------|
| RG                       | ---    | ---            | ---             | ---              |
| PIS/NIS                  | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Passaporte               | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Cartão Nacional de Saúde | ---    | ---            | ---             | ---              |
| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | ZONA/SEÇÃO     | MUNICÍPIO       | UF               |
| Título de Eleitor        | ---    | ---            | ---             | ---              |
| CEP Residencial          | ---    |                | Grupo Sanguíneo | ---              |

\* As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

**Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG**

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira  
Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro  
CEP: 36.410.084, Congonhas - MG  
Email: rcpcncongonghas@yahoo.com.br/Telefone: (31)3731-2645

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA  
Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG  
Selo Consulta: FUS17254 - Cod. Seg: 7837.0711.5819.1323 - Cod. e  
Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:  
José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx.Judic.: R\$ 8,83 -  
Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83  
Consulte a validade no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 23 de agosto de 2022.

**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto



RECIVIL AA 013245044 MG-P

**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

X 

**José Gonçalves da Cruz**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do CPF 204.035.346-15 e da cédula de identidade M-210.789 SSP MG, residente e domiciliado na Rua Juca Barbeiro, nº 153– Bairro Paulo VI, em Conselheiro Lafaiete/MG.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES

JOSÉ GONÇALVES CRUZ

CPF

204.035.346-15

GERALDINA ELIANA DA CRUZ

024.753.696-20

MATRICULA:

0562340155 1975 3 00001 085 0002280 60

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIROS, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES

JOSÉ GONÇALVES CRUZ, nascido aos 22/11/1950, natural de Congonhas - MG, brasileira, filho de FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ e JUVERCINA MARIA DE JESUS.

GERALDINA ELIANA DOS SANTOS, nascida aos 27/04/1954, natural de Minas Novas - MG, brasileira, filha de SEBASTIÃO DOS SANTOS e MARIETA FERREIRA DOS SANTOS.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)

DIA MÊS ANO

vinte e oito de abril de mil novecentos e setenta e cinco

28/04/1975

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

Comunhão de Bens

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

JOSÉ GONÇALVES CRUZ e GERALDINA ELIANA DA CRUZ

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

Data do Casamento Religioso 26/04/1975. Aos 10/12/1991, foi averbado a SEPARAÇÃO JUDICIAL CONSENSUAL do casal, conforme sentença proferida aos 08/08/1991, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Conselheiro Lafaiete, MG, Dr. Dirceu Wallace Baroni, continuando a mulher a assinar o nome de casada, ou seja: GERALDINA ELIANA DA CRUZ. A presente certidão envolve elementos de averbação de CPF.

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

JOSÉ GONÇALVES CRUZ

RG

Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS

Nº: ---

Passaporte

Nº: ---

Cartão Nacional de saúde

Nº: ---

Título de Eleitor

Nº: --- Zona/Seção: ---

Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

GERALDINA ELIANA DA CRUZ

RG

Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS

Nº: ---

Passaporte

Nº: ---

Cartão Nacional de saúde

Nº: ---

Título de Eleitor

Nº: --- Zona/Seção: ---

Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

\* As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede -  
Comarca de Contagem - MG

Oficial: Interina Carla Jaqueline Andrade Guimarães Brito  
Rua Bernardo Monteiro, 928 Centro  
Contagem-MG. (31)25650158

contato@cartorioguimaraes.com

PODER JUDICIÁRIO - TJMG

CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do  
Distrito da Sede - Comarca de Contagem - MG - MG

Selo Consulta: FYL48081 - Cod. Seg :

0512.3014.3359.3548 - Cod. e Quantidade do(s) ato(s)

Praticado(s): 1 (7802), 1 (7901), 1 (7402) Ato(s)

Praticado(s) por: Letícia P. Ferreira - Substituta - Emol.: R\$

52,27 - Tx.Judic.: R\$ 9,92 - Total: R\$ 62,19 - ISS: R\$ 0,00

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



O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Contagem-MG, 30 de agosto de 2022.

Assinatura do Oficial/Substituto

Letícia Pâmella Ferreira  
Oficial Substituta

RECIVIL AA 012888415 MG-P



**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico advocacia.mjf@gmail.com, outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

Francisco Gonçalves da Cruz

**Francisco Gonçalves da Cruz**, brasileiro, solteiro, encarregado de obras, portador do CPF 448.275.476-53 e da cédula de identidade M-5.182.530 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Monte Carmelo, nº 350-A – Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
**CERTIDÃO DE NASCIMENTO**

NOME:

**FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**

CPF

**448.275.476-53.**

MATRÍCULA: **0358080155 1961 1 00015 267 0012191 74**

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO

DIA MÊS ANO

**quatro de julho de mil novecentos e sessenta e um**

**04/07/1961**

HORA

**14:00**

NATURALIDADE

**Congonhas - MG**

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE  
DA FEDERAÇÃO

**Congonhas-MG**

LOCAL, MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UF

**Em domicílio, Congonhas - MG**

SEXO

**Masculino**

FILIAÇÃO

**FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**, natural de (não consta), residente em Congonhas-MG, .

**JUVERCINA MARTINS**, natural de (não consta), residente em Congonhas-MG, .

AVÓS

**ILIDIO GONÇALVES DA CRUZ e PHILOMENA MARIA DA CONCEIÇÃO**  
**JOAQUIM MARTINS e AUGUSTA MARIA DE JESUS**

GÊMEO

NOME E MATRÍCULA DO(S) GÊMEO(S)

**NÃO**

**////**

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO

NÚMERO DA DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO

**cinco de julho de mil novecentos e sessenta e um**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCER

**///**

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | DATA EXPEDIÇÃO | ÓRGÃO EXPEDIDOR | DATA DE VALIDADE |
|--------------------------|--------|----------------|-----------------|------------------|
| RG                       | ---    | ---            | ---             | ---              |
| PIS/ANS                  | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Passaporte               | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Cartão Nacional de Saúde | ---    | ---            | ---             | ---              |
| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | ZONA/SEÇÃO     | MUNICÍPIO       | UF               |
| Título de Eleitor        | ---    | ---            | ---             | ---              |

CEP Residencial

---

Grupo Sanguíneo

---

As anotações de cadastro acima não dispensam a apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

**Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG**

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira

Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro

CEP: 36.410.084, Congonhas - MG

Email: rcpcncongonghas@yahoo.com.br / Telefone: (31) 3731-2645

O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 29 de agosto de 2022.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG

CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG

Selo Consulta: FUS17687 - Cod. Seg.: 3408.3364.8107.5159 - Cod. e

Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:

José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx. Judic.: R\$ 8,83 -

Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83

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



**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto

RECIVIL AA 013245157 MG-P

**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

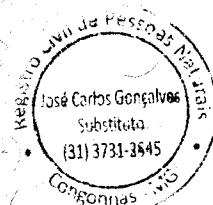
Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

*Joana d'Arc da Cruz Cordeiro*

**Joana d'Arc da Cruz Cordeiro**, brasileira, casada, do lar, portadora do CPF 024.646.976-56 e da cédula de identidade MG-12.370.554 SSP MG, residente e domiciliada na Rua Bela Vista, nº 43 – Bairro Novo Rosário, em Congonhas/MG.







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE CASAMENTO**

NOMES

**FÁBIO JOSÉ CORDEIRO**

CPF

**305.952.666-49**

**JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO**

**024.646.976-56**

MATRICULA: 0358080155 1982 3 00003 040 0001080 21

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIROS, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES

**FÁBIO JOSÉ CORDEIRO**, nascido aos 12/03/1958, (doze de março de mil novecentos e cinquenta e oito), natural de Moema - MG, brasileiro. Filho de RAIMUNDO CORDEIRO e ANA NUNES CORDEIRO.

**JOANA DARC DA CRUZ**, nascida aos 02/03/1956, (dois de março de mil novecentos e cinquenta e seis), natural de Congonhas - MG, brasileira. Filha de FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ e JUVERCINA MARTINS.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)

DIA MÊS ANO

vinte de dezembro de mil novecentos e oitenta e dois.

20/12/1982.

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

Comunhão Parcial.

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

**FÁBIO JOSÉ CORDEIRO e JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO.**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCEER

Casamento Religioso com Efeito Civil celebrado em: 18/12/1982 (dezoito de dezembro de mil novecentos e oitenta e dois). Aos 23/11/2020, nos termos dos Provimentos 61 de 17/10/2017 e 63 de 14/11/2017 do CNJ, foi averbado o número do Cadastro de Pessoas Físicas - CPF de Fábio José Cordeiro, consulta realizada no banco de dados disponibilizado pela RFB no CRC Nacional e o n. do CPF de Joana Darc da Cruz Cordeiro, em conformidade com o documento apresentado. //III//

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

FÁBIO JOSÉ CORDEIRO

RG Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS Nº: ---

CNH N: ---

Passaporte Nº: ---

Cartão Nacional de saúde Nº: ---

Título de Eleitor Nº: --- Zona/Seção: --- Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

RG Nº: --- Exp. em: --- Órgão Exp.: ---

PIS/NIS Nº: ---

CNH N: ---

Passaporte Nº: ---

Cartão Nacional de saúde Nº: ---

Título de Eleitor Nº: --- Zona/Seção: --- Município: ---

CEP Residencial: ---

Grupo Sanguíneo: ---

\*As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

**Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG**

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira  
Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro  
CEP: 36.410-064, Congonhas - MG

Email: rcpcncongonghas@yahoo.com.br/Telefone: (31)3731-2645

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG

Selo Consulta: FUS17690 - Cod. Seg.: 4799.8855.0326.8378 - Cod. e

Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:

José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx.Judic.: R\$ 8,83 -

Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83

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



O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 29 de agosto de 2022.

**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto



RECIVIL AA 013245159 MG-P

**PROCURAÇÃO**

Nomeio e constituo como minha procuradora **Dra. Andrea Cristina Alves Simões Santana**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/MG sob o número **119.975**, com endereço comercial na Av. Marechal Floriano, nº 95, sala 09 – Centro, na cidade de Congonhas – MG – CEP 36415-000, endereço eletrônico [advocacia.mjf@gmail.com](mailto:advocacia.mjf@gmail.com), outorgando-lhe amplos e gerais poderes para representação judicial e extrajudicial no tocante ao imóvel registrado sob a matrícula 16.950, situado na Rua Monte Carmelo, nesta Cidade de Congonhas/MG, para vender, compromissar a venda, ceder e transferir direitos ou obrigações, anuir ou de qualquer outra forma alienar, assinar e outorgar as escrituras que forem necessárias, receber, passar recibos e dar quitações, estipular cláusulas e condições, estabelecer preços, forma e local de pagamento, assinar recibos de sinal e princípio de pagamento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, autorizar registros e averbações; representá-lo perante quaisquer repartições, serviços notariais e registrais, e onde mais for preciso, tudo assinando, promovendo ou requerendo, juntar e desentranhar documentos, assinar formulários e requerimentos, prestar informações e esclarecimentos, acompanhar os processos administrativos, pagar os tributos e emolumentos devidos, aceitar recibos e quitações; enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo vedado o seu substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.

Congonhas, 12 de fevereiro de 2022.

X. **Arlindo Gonçalves da Cruz**

**Arlindo Gonçalves da Cruz**, brasileiro, solteiro, mecânico, portador do CPF 524.284.946-00 e da cédula de identidade M-6.435.477 SSP MG, residente e domiciliado na Rua Monte Carmelo, nº 350 – Bairro Vila Andreza, em Congonhas/MG.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
**CERTIDÃO DE NASCIMENTO**

NOME:

**ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ**

CPF

**524.284.946-00.**

MATRÍCULA: **0358080155 1958 1 00014 103 0010323 56**

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO

nove de agosto de mil novecentos e cinquenta e oito

DIA MÊS ANO

**09/08/1958**

HORA

**07:00**

NATURALIDADE

**Congonhas - MG**

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE  
DA FEDERAÇÃO

**Congonhas-MG**

LOCAL, MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UF

**Em domicílio, Congonhas - MG**

SEXO

**Masculino**

FILIAÇÃO

**FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**, natural de Suassuhy, residente em Congonhas-MG, .

**JUVERSINA MARTINS**, natural de (não consta), residente em Congonhas-MG, .

AVÓS

**ILIDIO GONÇALVES DA CRUZ e PHILOMENA MARIA DA CONCEIÇÃO**

**JOAQUIM AMRTINS e AUGUSTA MARIA DE JESUS**

GÊMEO

**NÃO**

NOME E MATRÍCULA DO(S) GÊMEO(S)

//////

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO

nove de agosto de mil novecentos e cinquenta e oito

NÚMERO DA DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO

**não consta**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

///

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | DATA EXPEDIÇÃO | ÓRGÃO EXPEDIDOR | DATA DE VALIDADE |
|--------------------------|--------|----------------|-----------------|------------------|
| RG                       | ---    | ---            | ---             | ---              |
| PIS/ANS                  | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Passaporte               | ---    | ---            | ---             | ---              |
| Cartão Nacional de Saúde | ---    | ---            | ---             | ---              |
| TIPO DOCUMENTO           | NÚMERO | ZONA/SEÇÃO     | MUNICÍPIO       | UF               |
| Título de Eleitor        | ---    | ---            | ---             | ---              |
| CEP Residencial          | ---    |                | Grupo Sanguíneo | ---              |

As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

**Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de  
Congonhas-MG**

Oficial Titular: Elaine Maria Pereira

Endereço: Avenida Júlia Kubitschek, nº 686-A, Centro

CEP: 36.410.084, Congonhas - MG

Email: rcprcongonghas@yahoo.com.br/Telefone: (31) 3731-2645

O conteúdo da certidão é verdadeiro.

Dou fé.

Congonhas-MG, 29 de agosto de 2022.

**JOSÉ CARLOS GONÇALVES**  
Oficial Substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA  
Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Congonhas-MG  
Selo Consulta: FUS17663 - Cod. Seg.: 5066.0738.8761.5214 - Cod. e  
Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1 (7802) Ato(s) Praticado(s) por:  
José C. Gonçalves - Oficial S. - Emol.: R\$ 43,75 - Tx. Judic.: R\$ 8,83 -  
Total: R\$ 52,58 - ISS: R\$ 0,83  
Consulte a validade no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



RECIVIL AA 013245155 MG-P





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Relatório de pareceres por processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 04/10/2022

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| PREFEITURA DE CONGONHAS |                                |
| Nº Fl.                  | 191                            |
| Sector:                 | SEGOV                          |
| Assinatura:             | <i>[Handwritten Signature]</i> |

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 23  
Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021 Situação: Em análise

Em trâmite: Não

Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Beneficiário:

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Código do parecer: 23

Número do processo: 0008959/2021

Local do parecer: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO

Conclusivo: Não

Data e hora: 04/10/2022 15:01:25

Parecer: Ao Setor de Regularização Fundiária,

segue para providências a pedido da Secretária Municipal de Governo.

Congonhas - MG, 04 de Outubro de 2022.

*[Handwritten Signature]*  
Liliane Márcia de Medeiros Andrade



Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de      /      /     

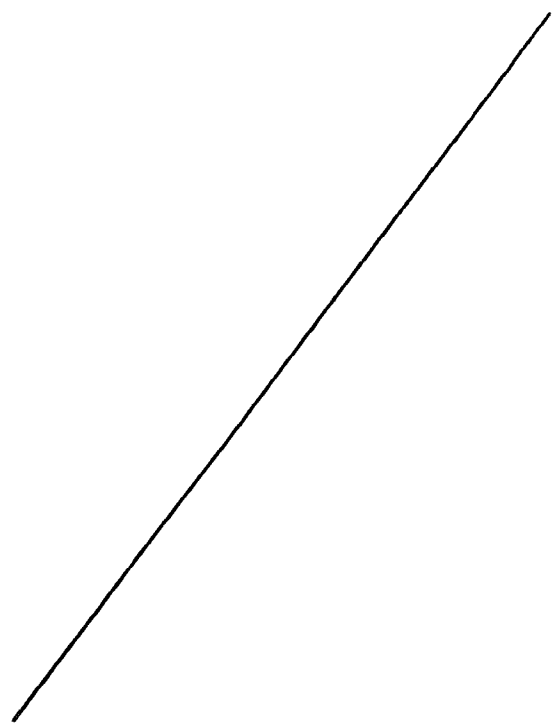
À Projur,

Encaminho o presente PA para ajuizamento da ação de desapropriação e demais providências cabíveis de acordo com a manifestação das partes contida às fls. 172-190, em virtude da não concordância do valor constante no laudo de avaliação mercadológica (fls. 114-124), referente ao imóvel situado na Rua Monte Carmelo, Complementação Jardim Vila Andreza.

Bárbara Cristina Coutinho Silva

Matrícula nº 2014203

Superintendência de Gestão da Cidade





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

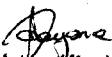
Folha Nº 193

Anexo ao Processo Nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Ao dr. RANON,

ENCAMINHO o feito para análise  
e providências.

07/10/22

  
Jane Antonaci Moreira Gonçalves  
Procuradora Adjunta  
Matrícula 20144348  
OAB/MG 201.520



De: PGM/PROJUR | Para: SEGOV  
Data: 13/12/2022  
Proc. Adm.: 8959/2021

À SEGOV:

Trata-se de autos enviados pela Superintendência de Gestão da Cidade (fl. 192), a fim de que esta Procuradoria promova a desapropriação judicial do imóvel objeto deste processo administrativo (considerando o insucesso das tratativas para uma desapropriação amigável/administrativa).

Todavia, em análise dos autos, nota-se que, não obstante a minuta de decreto de fls. 10-12, não se tem notícia de **publicação** do *Decreto de Utilidade Pública para fins de Desapropriação* do imóvel aqui tratado.

Assim, seguem os presentes autos, a fim de que a Secretaria de Governo possa juntar eventual decreto existente ou, observando todo o trâmite ocorrido até o momento, publique o decreto expropriatório, na forma orientada às fls. 14-15 e atos posteriores que complementaram este feito.

Logo que cumprida a referida diligência, solicita-se, por gentileza, **retorno incontinenti/urgente** dos autos para que esta Procuradoria ajuíze a desapropriação judicial pretendida.

Atenciosamente,



Ramon Oliveira Dias

Procurador do Município de Congonhas  
MASP: 20139894 – OAB/MG 134.039



À SEMOBI,

Considerando que no Decreto de Utilidade Pública faz-se a menção da área a ser desapropriada e o seu respectivo proprietário, gentileza atualizar o memorial descritivo (ff. 163/166).

Após, retornar os autos à SEGOV, com urgência.

Em 14 de dezembro de 2022

Atenciosamente,

  
Marinella Santos Reis  
Assessora Técnica  
Matrícula 20144416

## MEMORIAL DESCRITIVO

**Imóvel:** Área de terreno situado à Rua Monte Carmelo, Jardim Vila Andreza

**Área:** 11.430,00m<sup>2</sup> **Perímetro:** 523,95m

**Proprietário:** Pedro Ramos Fortunato – CPF: 126.799.176-34 e Outros

### **DESCRIÇÃO**

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **PT\_V\_04**, de coordenadas **N 7.732.511,58 m** e **E 620.464,29 m**, situado no limite com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro; deste, segue com azimuth de 90°16'44" e distância de 16,24 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_05** de coordenadas **N 7.732.511,50 m** e **E 620.480,53 m.**; deste, segue com azimuth de 119°34'31" e distância de 7,87 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto **PT\_V\_06** de coordenadas **N 7.732.507,61 m** e **E 620.487,38 m.**; deste, segue com azimuth de 139°07'43" e distância de 24,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_07** de coordenadas **N 7.732.488,95 m** e **E 620.503,52 m.**; deste, segue com azimuth de 170°34'27" e distância de 30,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_08** de coordenadas **N 7.732.458,92 m** e **E 620.508,51 m.**; deste, segue com azimuth de 262°06'52" e distância de 0,28 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto **PT\_V\_09** de coordenadas **N 7.732.458,88 m** e **E 620.508,23 m.**; deste, segue com azimuth de 177°43'53" e distância de 6,85 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_10** de coordenadas **N 7.732.452,04 m** e **E 620.508,50 m.**; deste, segue com azimuth de 94°34'31" e distância de 1,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_11** de coordenadas **N 7.732.451,95 m** e **E 620.509,60 m.**; deste, segue com azimuth de 181°24'40" e distância de 4,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto **PT\_V\_12** de coordenadas **N 7.732.447,42 m** e **E 620.509,49 m.**; deste, segue com azimuth de 256°22'43" e distância de 4,83 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto **PT\_V\_13**, de coordenadas **N 7.7132.446,28 m** e **E 620.504,80 m.**; deste, segue com azimuth de 335°43'09" e distância de 0,45 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_14** de coordenadas **N 7.7132.446,69 m** e **E 620.504,62 m.**; deste, segue com azimuth de 257°44'03" e distância de 10,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_15** de coordenadas **N 7.732.444,48 m** e **E 620.494,41 m.**; deste, segue com azimuth de 253°11'46" e distância de 11,50 metros confrontando, neste trecho,



com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata o ponto **PT\_V\_16** de coordenadas **N 7.732.441,15 m.** e **E 620.483,40 m.**; deste, segue com azimute de **215°53'39"** e distância de 25,94 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_17** de coordenadas **N 7.732.420,14m** e **E 620.468,20m** deste segue com azimute de **220°21'44"** e distância de 16,68 metros confrontando, neste trecho com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_18** de coordenadas **N 7.732.407,43 m.** e **E 620.457,40 m.**, deste, segue com azimute de **203°19'37"** e distância de 11,15 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto **PT\_V\_19** de coordenadas **N 7.732.397,20 m.** e **E 620.452,98 m.**; deste segue com azimute de **310°53'06"** e distância de 5,46 metros e passa deste, a confrontar, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_48** de coordenadas **N 7.732.400,77 m** e **E620.448,85 m.**; deste segue com azimute de **301°17'29"** e distância de 3,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área04 até o ponto **PT\_V\_49** de coordenadas **N 7.732.402,60 m.** e **E 620.445,84 m.**; deste, segue com azimute de **315°43'02"** e distância de 12,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_50** de coordenadas **N 7.732.411,34 m.** e **E 620.437,32 m.**; deste, segue com azimute de **315°47'50"** e distância de 11,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_51** de coordenadas **N 7.732.419,60 m.** e **E 620.429,29 m.**; deste segue com azimute de **315°51'13"** e distância de 6,72 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto **PT\_V\_52** de coordenadas **N 7.732.424.42 m.** e **E 620424,61 m.**; deste segue com azimute **0°15'04"** e distância de 3,41 metros confrontando, neste trecho com a Área 04 com o ponto **PT\_V\_53** de coordenadas **N 7.732.427,83 m** e **E 620.424,63 m.**; deste, segue com azimute **333°54'49"** e distância de 2,61 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto **PT\_V\_54** de coordenadas **N7.732.430,17 m.** e **E 620.423,48 m.**; deste, segue com azimute de **263°31'14"** e distância de 3,92 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto **PT\_V\_55** de coordenadas **N 7.732.429,72 m.** e **E 620.419,59 m.**; deste, segue com azimute de **261°28'28"** e distância de 18,08 metros e passa a confrontar , neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_69** de coordenadas **N 7.732.427,04 m.** e **E 620.401,71 m.**; deste segue com azimute de **226°48'21"** e distância de 14,45 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_70** de coordenadas **N 7.732.417,15 m** e **E 620.391,17 m.**; deste, segue com azimute de **227°28'15"** e distância de 16,78 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_71** de coordenadas **N 7.732.405,81 m.** e **E 620.378,80 m**; deste, segue com azimute de **229°08'40"** e distância de 10,35 metros confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto **PT\_V\_72** de coordenadas **N 7.732.399,04** e **E 620.370,98 m.**; deste, segue com azimute de **330°43'05"** e distância de 10,30 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_73** de coordenadas **N 7.732.408,02 m.** e **E 620.365,94 m.**; deste, segue com azimute de **332°32'54"** e distância de 16,20 metro confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_74** de coordenadas **N 7.732.422,40 m.** e **E 620.358,47 m.**; deste segue com azimute de **333°30'44"** e distância de 13,77 metros

confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_75** de coordenadas **N 7.732.434,73 m.** e **E 620.352,33 m.**; deste, segue com azimuth de **334°12'36"** e distância de **12,24 metros** confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_76** de coordenadas **N 7.732.445,75 m.** e **E 620.347,00 m.**; deste, segue com azimuth de **335°25'46"** e distância de **8,26 metros** confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto **PT\_V\_77**, de coordenadas **N 7.732.453,26 m.** e **E 620.343,57 m.**; deste, segue com azimuth de **335°05'41"** e distância de **6,92 metros** confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto **PT\_V\_78** de coordenadas **N 7.732.459,53 m.** e **E 620.340,66 m.**; deste, segue com azimuth de **345°59'05"** e distância de **2,11 metros** e passa a confrontar, neste trecho com a Rua Monte Carmelo até o ponto **PT\_V\_31** de coordenadas **N 7.732.461,58 m.** e **E 620.340,14 m.**; deste segue com azimuth de **42°53'15"** e distância de **20,67 metros** e passa a confrontar neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_32** de coordenadas **N 7.732.476,72m.** e **E 620.354,21 m.**; deste, segue com azimuth de **5°26'08"** e distância de **0,86 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_33** de coordenadas **N 7.732.477,58 m.** e **E 620.354,29 m.**; deste segue com azimuth de **40°48'01"** e distância de **28,10 metros** confrontando, neste trecho, com o imóvel de Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto **PT\_V\_34** de coordenadas **N 7.732.498,85 m.** e **E 620.372,65 m.**; deste segue com azimuth de **135°45'55"** e distância de **7,47 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Luiz Afonso de Souza até o ponto **PT\_V\_35** de coordenadas **N 7.732.493,50 m.** e **E 620.377,86 m.**; deste, segue com azimuth de **135°39'56"** e distância de **7,32 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_47** de coordenadas **N 7.732.488,27 m.** e **E 620.388,48m.**; deste, segue com azimuth de **136°09'24"** e distância de **7,95 metros** e passa a confrontar com Área 05 até o ponto **PT\_V\_46** de coordenadas **N 7.732.482,53 m.** e **E 620.396,52 m.** deste, segue com azimuth de **135°47'32"** e distância de **11,53 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_45** de coordenadas **N 7.732.474,27 m.** e **E 620.396,52m.**; deste, segue com azimuth de **135°08'43"** e distância de **11,07 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_44** de coordenadas **N 7.732.466,42 m.** e **E 620.404,33m.**; deste, segue com azimuth de **43°18'35"** e distância de **14,56 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_43** de coordenadas **N 7.732.477,01 m.** e **E 620.414,31m.**; deste, segue com azimuth de **47°34'51"** e distância de **21,18 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_42** de coordenadas **N 7.732.491,29 m.** e **E 620.429,95 m.**; deste, segue com azimuth de **45°38'38"** e distância de **8,00 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_41** de coordenadas **N 7.732.496,89 m.** e **E 620.435,67m.**; deste, segue com azimuth de **46°26'58"** e distância de **7,64 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_40** de coordenadas **N 7.732.502,15 m.** e **E 620.441,21m.**; deste, segue com azimuth de **48°03'35"** e distância de **9,54 metros** e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_03** de coordenadas **N 7.732.508,53 m.** e **E 620.448,30m.**; deste, segue com azimuth de **79°12'07"** e

distância de 16,27 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto **PT\_V\_04** de coordenadas N **7.732.511,58 m.** e E **620.464,29,97m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Congonhas, 16 de Dezembro de 2022.

  
Heloisa dos Reis Esteves Silva  
Eng.<sup>a</sup> Civil CREA 67278/D





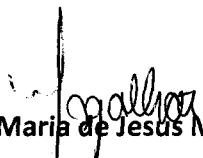
**À SEGOV,**

Prezadas,

Segue processo administrativo para publicação do decreto, conforme memorial descritivo de ff. 196/199.

Em 19 de dezembro de 2022.

Atenciosamente,

  
**Simônia Maria de Jesus Magalhães**  
**Secretária Municipal de Governo**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

DECRETO N.º 7.511, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2022.

**Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de terreno que menciona e dá outras providências.**

**O PREFEITO DE CONGONHAS**, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que confere o art. 31, inciso I, alínea "d", da Lei Orgânica do Município e de conformidade com o art. 6º, do Decreto-Lei Federal n.º 3.365, de 21 de junho de 1941; e

**CONSIDERANDO** que a moradia é um direito social insculpido no art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil;

**CONSIDERANDO** que a competência para a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico é comum entre os entes federados;

**CONSIDERANDO** a comunicação feita pela Secretária Municipal de Habitação solicitando a desapropriação para fins de construção de unidades habitacionais, devidamente fundamentada, constante no Processo Administrativo n.º 8959/2021,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Ficam declarados de utilidade pública, com base no art. 5º, alínea "e", do Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, para fins de desapropriação amigável ou judicial, nesta cidade, conforme memorial descritivo abaixo:

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**Imóvel:** Área de terreno situado à Rua Monte Carmelo, Jardim Vila Andreza

**Área:** 11.430,00m² Perímetro: 523,95m

**Proprietário:** Pedro Ramos Fortunato – CPF: 126.799.176-34 e Outros

**DESCRIÇÃO**

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **PT\_V\_04**, de coordenadas **N 7.732.511,58 m** e **E 620.464,29 m**, situado no limite com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro; deste, segue com azimute de 90º16'44" e distância de 16,24 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto **PT\_V\_05** de coordenadas **N 7.732.511,50 m.** e **E 620.480,53 m.**; deste, segue com azimute de 119º34'31" e distância de 7,87

Thomás Lafayette Alvarenga  
Procurador Geral do Município  
Matrícula 20144180  
OAB/MG 124.342

[assinatura]  
Cláudio Antônio de Souza  
Prefeito Municipal

1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| PREFEITURA DE CONGONHAS |                     |
| Nº Fl.                  | 302                 |
| Setor                   | SG-601              |
| Assinatura              | <i>[assinatura]</i> |

metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_06 de coordenadas N 7.732.507,61 m. e E 620.487,38 m.; deste, segue com azimute de 139°07'43" e distância de 24,68 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_07 de coordenadas N 7.732.488,95 m. e E 620.503,52 m.; deste, segue com azimute de 170°34'27" e distância de 30,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_08 de coordenadas N 7.732.458,92 m. e E 620.508,51 m.; deste, segue com azimute de 262°06'52" e distância de 0,28 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o Ponto PT\_V\_09 de coordenadas N 7.732.458,88 m. e E 620.508,23 m.; deste, segue com azimute de 177°43'53" e distância de 6,85 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_10 de coordenadas N 7.732.452,04 m. e E 620.508,50 m.; deste, segue com azimute de 94°34'31" e distância de 1,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de propriedade do Sr. Geraldo Cordeiro até o ponto PT\_V\_11 de coordenadas N 7.732.451,95 m. e E 620.509,60 m.; deste, segue com azimute de 181°24'40" e distância de 4,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_12 de coordenadas N 7.732.447,42 m. e E 620.509,49 m.; deste, segue com azimute de 256°22'43" e distância de 4,83 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o Ponto PT\_V\_13, de coordenadas N 7.7132.446,28 m. e E 620.504,80 m.; deste, segue com azimute de 335°43'09" e distância de 0,45 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_14 de coordenadas N 7.7132.446,69 m. e E 620.504,62 m.; deste, segue com azimute de 257°44'03" e distância de 10,44 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_15 de coordenadas N 7.732.444,48 m. e E 620.494,41 m.; deste, segue com azimute de 253°11'46" e distância de 11,50 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata o ponto PT\_V\_16 de coordenadas N 7.732.441,15 m. e E 620.483,40 m.; deste, segue com azimute de 215°53'39" e distância de 25,94 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_17 de coordenadas N 7.732.420,14m e E 620.468,20m deste segue com azimute de 220°21'44" e distância de 16,68 metros confrontando, neste trecho com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_18 de coordenadas N 7.732.407,43 m. e E 620.457,40 m., deste, segue com azimute de 203°19'37" e distância de 11,15 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Celso Geraldo da Mata até o ponto PT\_V\_19 de





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| PREFEITURA DE CONGONHAS |                     |
| Nº Fl.                  | 203                 |
| Sector                  | SEI                 |
| Assinatura              | <i>[assinatura]</i> |

coordenadas N 7.732.397,20 m. e E 620.452,98 m.; deste segue com azimute de 310°53'06" e distância de 5,46 metros e passa deste, a confrontar, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_48 de coordenadas N 7.732.400,77 m e E 620.448,85 m.; deste segue com azimute de 301°17'29" e distância de 3,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_49 de coordenadas N 7.732.402,60 m. e E 620.445,84 m.; deste, segue com azimute de 315°43'02" e distância de 12,20 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_50 de coordenadas N 7.732.411,34 m. e E 620.437,32 m.; deste, segue com azimute de 315°47'50" e distância de 11,52 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_51 de coordenadas N 7.732.419,60 m. e E 620.429,29 m.; deste segue com azimute de 315°51'13" e distância de 6,72 metros confrontando, neste trecho, com a Área 04 até o ponto PT\_V\_52 de coordenadas N 7.732.424,42 m. e E 620.424,61 m.; deste segue com azimute 0°15'04" e distância de 3,41 metros confrontando, neste trecho com a Área 04 com o ponto PT\_V\_53 de coordenadas N 7.732.427,83 m e E 620.424,63 m.; deste, segue com azimute 333°54'49" e distância de 2,61 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto PT\_V\_54 de coordenadas N 7.732.430,17 m. e E 620.423,48 m.; deste, segue com azimute de 263°31'14" e distância de 3,92 metros confrontando, neste trecho, com Área 04 até o ponto PT\_V\_55 de coordenadas N 7.732.429,72 m. e E 620.419,59 m.; deste, segue com azimute de 261°28'28" e distância de 18,08 metros e passa a confrontar , neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_69 de coordenadas N 7.732.427,04 m. e E 620.401,71 m.; deste segue com azimute de 226°48'21" e distância de 14,45 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_70 de coordenadas N 7.732.417,15 m e E 620.391,17 m.; deste, segue com azimute de 227°28'15" e distância de 16,78 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_71 de coordenadas N 7.732.405,81 m. e E 620.378,80 m; deste, segue com azimute de 229°08'40" e distância de 10,35 metros confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto PT\_V\_72 de coordenadas N 7.732.399,04 e E 620.370,98 m.; deste, segue com azimute de 330°43'05" e distância de 10,30 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_73 de coordenadas N 7.732.408,02 m. e E 620.365,94 m.; deste, segue com azimute de 332°32'54" e distância de 16,20 metro confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_74 de coordenadas N 7.732.422,40 m. e E 620.358,47 m.; deste segue com azimute de 333°30'44" e distância de 13,77 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_75 de coordenadas N 7.732.434,73 m. e E 620.352,33 m.; deste, segue com azimute de 334°12'36" e distância de 12,24 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto

Thomas Lafeté Alvaranga  
Procurador Geral do Município  
Matricula 20144160  
OAB/MG 124.342

*[assinatura]*  
Cláudio Antônio de Souza  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| PREFEITURA DE CONGONHAS |                     |
| Nº Fl.                  | 204                 |
| Sector                  | SEGOV               |
| Assinatura              | <i>[assinatura]</i> |

PT\_V\_76 de coordenadas N 7.732.445,75 m. e E 620.347,00 m.; deste, segue com azimute de 335°25'46" e distância de 8,26 metros confrontando, neste trecho, com a área 02 até o ponto PT\_V\_77, de coordenadas N 7.732.453,26 m. e E 620.343,57 m.; deste, segue com azimute de 335°05'41" e distância de 6,92 metros confrontando, neste trecho, com a Área 02 até o ponto PT\_V\_78 de coordenadas N 7.732.459,53 m. e E 620.340,66 m.; deste, segue com azimute de 345°59'05" e distância de 2,11 metros e passa a confrontar, neste trecho com a Rua Monte Carmelo até o ponto PT\_V\_31 de coordenadas N 7.732.461,58 m. e E 620.340,14 m.; deste segue com azimute de 42°53'15" e distância de 20,67 metros e passa a confrontar neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_32 de coordenadas N 7.732.476,72m. e E 620.354,21 m.; deste, segue com azimute de 5°26'08" e distância de 0,86 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel do Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_33 de coordenadas N 7.732.477,58 m. e E 620.354,29 m.; deste segue com azimute de 40°48'01" e distância de 28,10 metros confrontando, neste trecho, com o imóvel de Sr. Edson Andrade de Souza até o ponto PT\_V\_34 de coordenadas N 7.732.498,85 m. e E 620.372,65 m.; deste segue com azimute de 135°45'55" e distância de 7,47 metros e passa a confrontar, neste trecho, com o imóvel do Sr. Luiz Afonso de Souza até o ponto PT\_V\_35 de coordenadas N 7.732.493,50 m. e E 620.377,86 m.; deste, segue com azimute de 135°39'56" e distância de 7,32 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_47 de coordenadas N 7.732.488,27 m. e E 620.388,48m.; deste, segue com azimute de 136°09'24" e distância de 7,95 metros e passa a confrontar com Área 05 até o ponto PT\_V\_46 de coordenadas N 7.732.482,53 m. e E 620.396,52 m. deste, segue com azimute de 135°47'32" e distância de 11,53 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_45 de coordenadas N 7.732.474,27 m. e E 620.396,52m.; deste, segue com azimute de 135°08'43" e distância de 11,07 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_44 de coordenadas N 7.732.466,42 m. e E 620.404,33m.; deste, segue com azimute de 43°18'35" e distância de 14,56 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_43 de coordenadas N 7.732.477,01 m. e E 620.414,31m.; deste, segue com azimute de 47°34'51" e distância de 21,18 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_42 de coordenadas N 7.732.491,29 m. e E 620.429,95 m.; deste, segue com azimute de 45°38'38" e distância de 8,00 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_41 de coordenadas N 7.732.496,89 m. e E 620.435,67m.; deste, segue com azimute de 46°26'58" e distância de 7,64 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_40 de coordenadas N

Thomás Lafeté Alvaranga  
Procurador Geral do Município  
Matrícula 20144160  
OAB/MG 124.342

*[assinatura]*  
Cláudio Antônio de Souza  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

PREFEITURA DE CONGONHAS  
Nº Fl. 205  
Setor: Subal  
Assinatura: [assinatura]

7.732.502,15 m. e E 620.441,21m.; deste, segue com azimuth de 48°03'35" e distância de 9,54 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_03 de coordenadas N 7.732.508,53 m. e E 620.448,30m.; deste, segue com azimuth de 79°12'07" e distância de 16,27 metros e passa a confrontar, neste trecho, com a Área 05 até o ponto PT\_V\_04 de coordenadas N 7.732.511,58 m. e E 620.464,29,97m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.

**Art. 2º** As áreas de que trata o art. 1º deste Decreto destinam-se a construção de unidades habitacionais no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 3º** As despesas decorrentes da execução do disposto neste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias consignadas em Lei Orçamentária Anual.

**Art. 4º** A Procuradoria Geral do Município fica autorizada a promover a desapropriação de pleno domínio da área descrita no art. 1º deste Decreto podendo, para efeito de imissão na posse, alegar a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei 3.365 de 21 de junho de 1941.

**Art. 5º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 20 de dezembro de 2022.

  
**CLAUDIO ANTONIO DE SOUZA**  
Prefeito de Congonhas

Thomás Lafeté Alvares  
Procurador Geral do Município  
Matrícula 30144188  
OAB/MG 124.342





ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de pareceres por processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 23/12/2022

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| PREFEITURA DE CONGONHAS |                                |
| Nº Fl.                  | 206                            |
| Setor:                  | SEGOV                          |
| Assinatura:             | <i>[Handwritten Signature]</i> |

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 29  
Número do processo: 0008959/2021

Número do processo: 0008959/2021      Situação: Em análise  
Requerente: 134494 - SEGOV - SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
Beneficiário:  
Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO

Em trâmite: Não

Código do parecer: 29      Número do processo: 0008959/2021

Local do parecer: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO

Conclusivo: Não

Data e hora: 23/12/2022 09:02:24

Parecer: À PROJUR,

Segue os autos para providências acerca do Decreto n.º 7.511, às folhas 201-205, conforme solicitação à folha 194.

Congonhas - MG, 23 de Dezembro de 2022.

*[Handwritten Signature]*  
Liliane Márcia de Medeiros Andrade

Proc. Adm.: 8959/2021 | Data: 13/12/2022

**PARECER JURÍDICO Nº  
973/2022/PGM/PROJUR**

**Ao Dr. Procurador-Geral:**

Trata-se de desapropriação de imóvel considerado como de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 7.511 de **20 de dezembro de 2022, juntado recentemente a estes autos às fls. 201-205**, com processo retornado a esta Procuradoria em **23/12/2022**.

Pois bem, como cediço, a legislação dedica às desapropriações judiciais (assim como às demais modalidades de intervenção estatal na propriedade) especial cuidado, cabendo à Administração Pública, além da observância das cautelas legais de praxe, reforçada atenção aos procedimentos preparatórios – nomeadamente diante do interesse público envolvido (declarado no Decreto de **20/12/2022**, às fls. 201-205) e, ainda, considerando a vultosidade do valor do terreno expropriando, avaliado em **R\$ 2.045.882,28** (dois milhões, quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos), conforme Laudo de Avaliação Mercadológica lavrado pela Comissão Permanente de Avaliação do Município de Congonhas, às fls. 114-124.

Na espécie, dentre as cautelas legais de suma importância para conferên-

cia pela Administração, está a **averiguação de débitos fiscais a serem compensados por créditos decorrentes da desapropriação.**

Tal verificação, além de ser inerente ao cuidado basilar na **gestão do dinheiro público** (evitando a malversação do Erário), decorre de expressa previsão legal, a teor do art. 32, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Ainda, na Administração municipal, essa verificação também decorre da Resolução nº PROJUR/001/2010 emanada por esta Procuradoria, no art. 1º, f, à fl. 16 destes autos.

Por fim, necessário também o cumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, ante a previsão de ação governamental que deve estar compatibilizada aos instrumentos orçamentário-financeiros pertinentes: conferência a ser feita pela SEPLAG, a teor do art. 16 da LRF.

Dessa feita, cumprida presente-mente medida basilar ao processo de desapropriação, com a edição do Decreto Municipal nº 7.511 de **20/12/2022** às fls. retro, recomendam-se as seguintes diligências complementares:

**1º) pela SEFAZ (A/C DTFI), junta-da da atualização do débito menciona-do na Certidão Positiva de fl. 170;**

2º) também pela **SEFAZ (A/C DT-FI)**, apuração e juntada da existência de eventuais **débitos fiscais** (ainda que pendentes de inscrição ou ajuizamento) **devidos pelos expropriandos** que constam como **proprietários** do imóvel, objeto da desapropriação (no Decreto Municipal nº 7.511 de 20/12/2022, fls. 201-205) e mencionados na certidão de registro de imóvel à fl. 131-verso – a fim de **que tais débitos sejam compensados com créditos decorrentes da desapropriação**;

3º) pela **SEPLAG**, estimativa de **impacto orçamentário-financeiro e declaração de compatibilidade** (art. 16 da LRF), considerando tanto o laudo de avaliação de fls. 114-124 (aviado por Comissão do Município), quanto o valor compreendido no laudo de avaliação de fl. 141-161 (juntado pela parte requerente), como medida providente a eventuais diferenças de valor a ser apurado em perícia judicial (acaso acima daquele encontrado pela Comissão de fl. 114).

Cumpridas as referidas diligências, solicita-se retorno dos autos à Procuradoria.

É o parecer.



Ramon Oliveira Dias

Procurador do Município de Congonhas

MA SP: 20139894 - OAB/MG 134.039





Processo Administrativo nº PMC 8959/2021

**DESPACHO**

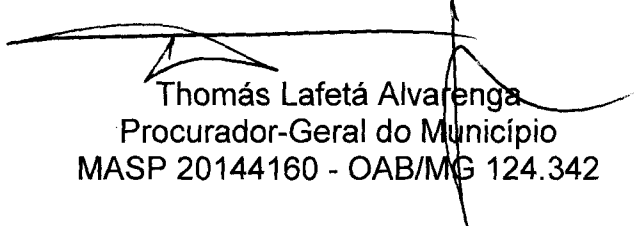
**À SEFAZ,**

Por seus fundamentos, externo concordância, sem acréscimo, ao Parecer nº 973/2022, de autoria do ilustre Procurador do Município, Dr. Ramon Oliveira Dias.

Em razão do exposto, homologo o parecer para que produza os efeitos jurídicos, o que faço com alicerce no inciso X do art. 4º da Lei Municipal nº 2.306/2001.

Encaminha-se o parecer para providências.

Congonhas, 30 de dezembro de 2022.

  
Thomas Lafetá Alvarenga  
Procurador-Geral do Município  
MASP 20144160 - OAB/MG 124.342

Estado de Minas Gerais  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 1/1  
Data: 03/01/2023

Lu 209

==> 2023

Imóvel: 51528 Inscrição .....: 01.051.0010.0183.0001

Imóvel principal: .....

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, 99  
Seção.....:  
Edifício.....:  
Apto/Garagem.....:  
Bloco.....:  
Complemento.....: AREA 01  
Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
Distrito.....:

Proprietário.....: JOSE GONCALVES CRUZ  
Endereço Corresp.: RUA JUCA, 153, PAULO SEXTO, Conselheiro Lafaiete - MG  
Imobiliária.....: -

CO-RESPONSÁVEL (EIS)

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| 11448-FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ - CPF: 448.275.476-53   | 9,09% |
| 11592-FABIO JOSE CORDEIRO - CPF: 305.952.666-49           | 9,09% |
| 00-JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO - CPF: 024.646.976-56      | 9,09% |
| 41346-ARLINDO GONÇALVES CRUZ - CPF: 524.284.946-00        | 9,09% |
| 45135-JOSE GONCALVES CRUZ - CPF: 204.035.346-15           | 9,1%  |
| 57954-PEDRO RAMOS FORTUNATO - CPF: 126.799.176-34         | 9,09% |
| 57955-LUZIA GONCALVES RAMOS - CPF: 038.561.626-07         | 9,09% |
| 57956-MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE - CPF: 846.228.576-34 | 9,09% |
| 57957-IRACI IMACULADA DA CRUZ - CPF: 207.166.306-30       | 9,09% |
| 57958-ODETE GONCALVES DA CRUZ - CPF: 031.778.766-73       | 9,09% |
| 57959-GERALDO DE ANDRADE - CPF: 216.528.486-49            | 9,09% |

INFORMAÇÕES PREDIAIS

DO USO.....: SEM USO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

|                             |                     |                                |                      |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| PATRIMÔNIO.....             | PARTICULAR          | Ocupação do Lote.....          | EM CONSTRUÇÃO        |
| SITUAÇÃO.....               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA.....                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL.....                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES.....         | UMA FRENTE           |
| CAPACIDADE DO SOLO.....     | NORMAL              | PASSEIO.....                   | SIM                  |
| MURO.....                   | SIM                 | CERCA.....                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU.....             | NÃO                 | ISENTO TAXAS.....              | NÃO                  |
| Lei 582/2005.....           | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA.....       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL.....      | 70 TESTA            | ÁREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| ÁREA DO LOTE.....           | 11430 ÁREA          | ÁREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....     | SIM                 | PAVIMENTAÇÃO.....              | SIM                  |
| REDE DE ÁGUA.....           | SIM                 | REDE DE ESGOTO.....            | SIM                  |
| COLETA DE LIXO.....         | SIM                 | LIMPEZA PÚBLICA.....           | SIM                  |
| VALOR M2 DO TERRENO.....    | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno.....       | 233904,66 R\$        |
| Valor Venal do Imóvel.....  | 233904,66 R\$       | Fator Terreno.....             | 1                    |
| Valor M² de Terreno.....    | 20,4641 R\$         | Alíquota.....                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU.....  | 11695,23 R\$        | Valor Lancado.....             | 11845,73 R\$         |
| Data do Último Cálculo..... | 26/01/2022-20:01:35 | Usuário do Último Cálculo..... | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZAÇÃO.....   | 3 %                 |                                |                      |

Contribuinte 45135 JOSE GONCALVES CRUZ

Dívidas Parceladas

| Ano Receita                                                                               | Execução | Certidão Referente                               | Logradouro                         | Bairro                              | Valor Devido                     | Correção  | Juros | Multa | Total |              |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------|-------|-------|--------------|-----------|
| Nº do Acordo: 6876423                                                                     |          | Parâmetros: 1 - Parcelamento Juros Financiamento |                                    |                                     | Comentário: Parcelas: 1, 2, 3, 4 |           |       |       |       |              |           |
| 2022/01 100 - IPTU                                                                        | Não      | Imóvel                                           | 0000051528-0 01.051.0010.0183.0001 | Rua MONTE CARMELO, 99 Quadra/Lote / | JARDIM VILA ANDREZA              | 13.741,04 | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 13.741,04    |           |
|                                                                                           |          |                                                  |                                    |                                     | Total Acordo (Taxas*:0.000,00)   | 13.741,04 | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 13.741,04    |           |
|                                                                                           |          |                                                  |                                    |                                     | Total Geral (Taxas*:0,00)        | 13.741,04 | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 13.741,04    |           |
| *Taxas calculadas no momento do parcelamento que estão sendo consideradas no total devido |          |                                                  |                                    |                                     |                                  |           |       |       |       |              |           |
|                                                                                           |          |                                                  |                                    |                                     |                                  |           |       |       |       | Total Devido | 13.741,04 |

\*Taxas calculadas no momento do parcelamento que estão sendo consideradas no total devido

Lu 210

Contribuinte 11448 FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ

Dívidas não Parceladas

Table with columns: Divida Situação, Ano Receita, Livro/Folha/Pos, Certidão, N° da Insc., Data Insc., Exec., Histórico, Data Vcto, Valor Devido, Correção, Juros, Multa, Total. It lists 20 debt entries with details on amounts and due dates.

\*Indica que a dívida encontra-se em protesto.

Handwritten signature 'Lucy' at the bottom right corner.



Contribuinte 22100 JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

| Débitos             |      |       |            |       |              |       |          |          |          |            |               |       |                            |          |  |  |
|---------------------|------|-------|------------|-------|--------------|-------|----------|----------|----------|------------|---------------|-------|----------------------------|----------|--|--|
| Referente           |      |       |            |       |              |       |          | Bairro   |          | Logradouro |               |       |                            |          |  |  |
| Ano                 | Rec. | Conf. | Lancto     | Parc. | Dt.Vcto      | Rec.  | Situação | Valor    | Correção | Juros      | Juros Financ. | Multa | Desc.                      | Total    |  |  |
| Pedido              |      |       | 1108986    |       | NOVO ROSARIO |       |          |          |          |            |               |       | Rua BELA VISTA BASILICA,43 |          |  |  |
| 2022                | 439  | 0     | 0002046618 | 01    | 04/01/2023   | MULCP | Aberto   | 2.519,55 | 0,00     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00                       | 2.519,55 |  |  |
| Total Configuração  |      |       |            |       |              |       |          | 2.519,55 | 0,00     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00                       | 2.519,55 |  |  |
| Total Ano 2022      |      |       |            |       |              |       |          | 2.519,55 | 0,00     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00                       | 2.519,55 |  |  |
| Total               |      |       |            |       |              |       |          | 2.519,55 | 0,00     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00                       | 2.519,55 |  |  |
| Total Receita RECDI |      |       |            |       |              |       |          | 2.519,55 | 0,00     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00                       | 2.519,55 |  |  |
|                     |      |       |            |       |              |       |          |          |          |            |               |       | Total Geral                | 2.519,55 |  |  |
| Total Devido        |      |       |            |       |              |       |          |          |          |            |               |       | 2.519,55                   |          |  |  |

Lu 212

Contribuinte 45754 CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Dívidas não Parceladas

|                         |                       |                      |          |                                 |            |          |                      | Valor Expressos em R\$ |              |                             |          |          |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|----------|---------------------------------|------------|----------|----------------------|------------------------|--------------|-----------------------------|----------|----------|----------|
| Dívida Situação         | Ano Receita           | Livro/Folha/Pos      | Certidão | Nº da Insc.                     | Data Insc. | Exec.    | Histórico            | Data Vcto              | Valor Devido | Correção                    | Juros    | Multa    | Total    |
| Imóvel : 0000051528 - 0 | 01.051.0010.0183.0001 | Logradouro: Rua      |          | MONTE CARMELO, 99 Quadra/Lote / |            |          |                      | Bloco:                 | Apto:        | Bairro: JARDIM VILA ANDREZA |          |          |          |
| 409085 Aberta           | 2016/01               | 100 - IPTU 13/5795/6 | 17-1646  | 413004                          | 14/02/2017 | Ajuizada | Parcelas: 1, 2, 3, 4 | 10/08/2016             | 4.427,74     | 0,00                        | 3.409,35 | 442,76   | 8.279,85 |
|                         |                       |                      |          |                                 |            |          |                      | Total Aberto:          | 4.427,74     | 0,00                        | 3.409,35 | 442,76   | 8.279,85 |
|                         |                       |                      |          |                                 |            |          |                      | Total Devido           |              |                             |          | 8.279,85 |          |

\*Indica que a dívida encontra-se em protesto.

0071880-67.2017

PNC - 6762/2017

Luciene Dias  
LUCIENE PINHEIRO  
DIAS VIEIRA  
MATR.: 55121

folha 213

Contribuinte 45754 CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Dívidas não Parceladas

|                                               |                       |                       |          |                   |            |               |                      | Valor Expressos em R\$ |              |                             |          |        |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-------------------|------------|---------------|----------------------|------------------------|--------------|-----------------------------|----------|--------|-----------|
| Dívida Situação                               | Ano Receita           | Livro/Folha/Pos       | Certidão | Nº da Insc.       | Data Insc. | Exec.         | Histórico            | Data Vcto              | Valor Devido | Correção                    | Juros    | Multa  | Total     |
| Imóvel : 0000051528 - 0                       | 01.051.0010.0183.0001 | Logradouro: Rua       |          | MONTE CARMELO, 99 |            | Quadra/Lote / |                      | Bloco:                 | Apto:        | Bairro: JARDIM VILA ANDREZA |          |        |           |
| 431498 Aberta                                 | 2018/01               | 100 - IPTU 13/7500/10 | 18-1296  | 430058            | 21/11/2018 | Ajuizada      | Parcelas: 1, 2, 3, 4 | 29/06/2018             | 4.813,61     | 0,00                        | 2.647,48 | 481,36 | 7.942,45  |
| 417826 Aberta                                 | 2017/01               | 100 - IPTU 13/7060/4  | 18-1296  | 425652            | 19/01/2018 | Ajuizada      | Parcelas: 1, 2, 3, 4 | 20/06/2017             | 4.718,71     | 0,00                        | 3.161,53 | 471,87 | 8.352,11  |
| *Indica que a dívida encontra-se em protesto. |                       |                       |          |                   |            |               |                      | Total Aberto:          | 9.532,32     | 0,00                        | 5.809,01 | 953,23 | 16.294,56 |
| Total Devido                                  |                       |                       |          |                   |            |               |                      |                        |              |                             |          |        | 16.294,56 |

\*Indica que a dívida encontra-se em protesto.

00 61319 - 47. 2018

PMC - 11810/2018

LUCIENE PINHEIRO  
DIAS VIEIRA  
MATR.: 55121

Deu 2/14

Contribuinte 45754 CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Dívidas não Parceladas

|                                               |                       |                 |           |                   |            |               |                      | Valor Expressos em R\$ |              |                             |          |        |          |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|-------------------|------------|---------------|----------------------|------------------------|--------------|-----------------------------|----------|--------|----------|
| Dívida Situação                               | Ano Receita           | Livro/Folha/Pos | Certidão  | Nº da Insc.       | Data Insc. | Exec.         | Histórico            | Data Vcto              | Valor Devido | Correção                    | Juros    | Multa  | Total    |
| Imóvel : 0000051528 - 0                       | 01.051.0010.0183.0001 | Logradouro: Rua |           | MONTE CARMELO, 99 |            | Quadra/Lote / |                      | Bloco:                 | Apto:        | Bairro: JARDIM VILA ANDREZA |          |        |          |
| 448425 Aberta                                 | 2019/01               | 100 - IPTU      | 13/9171/8 | 446766            | 08/01/2020 | Não           | Parcelas: 1, 2, 3, 4 | 12/06/2019             | 4.978,10     | 0,00                        | 2.140,56 | 497,80 | 7.616,46 |
| *Indica que a dívida encontra-se em protesto. |                       |                 |           |                   |            |               |                      | Total Aberto:          | 4.978,10     | 0,00                        | 2.140,56 | 497,80 | 7.616,46 |
|                                               |                       |                 |           |                   |            |               |                      | Total Devido           |              |                             |          |        | 7.616,46 |

\*Indica que a dívida encontra-se em protesto.

fu 215



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Dia: 03/01/2023

Situação do Contribuinte - Valores Atualizados até 30/01/2023

Luciene Dias

Contribuinte 45754 CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

## Dívidas não Parceladas

| Divida Situação         | Ano Receita           | Livro/Folha/Pos       | Certidão               | Nº da Insc. | Data Insc. | Exec.    | Histórico                              | Valor Expressos em R\$ |                     |                                    |          |          | Total            |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|------------|----------|----------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------|----------|----------|------------------|
|                         |                       |                       |                        |             |            |          |                                        | Data Vcto              | Valor Devido        | Correção                           | Juros    | Multa    |                  |
| Imóvel : 0000051528 - 0 | 01.051.0010.0183.0001 |                       |                        |             |            |          |                                        |                        |                     |                                    |          |          |                  |
|                         |                       |                       | <b>Logradouro: Rua</b> |             |            |          | <b>MONTE CARMELO, 99 Quadra/Lote /</b> | <b>Bloco:</b>          | <b>Apto:</b>        | <b>Bairro: JARDIM VILA ANDREZA</b> |          |          |                  |
| <b>473537</b> Aberta    | 2021/01               | 100 - IPTU 13/11759/5 | <b>022-460</b>         | 472654      | 03/02/2022 | Ajuizada | <b>Parcelas: 1, 2, 3, 4</b>            | 07/10/2021             | 10.753,08           | 0,00                               | 1.612,95 | 1.075,30 | 13.441,33        |
| <b>466841</b> Aberta    | 2020/01               | 100 - IPTU 13/10692/4 | <b>022-460</b>         | 461972      | 04/02/2021 | Ajuizada | <b>Parcelas: 1, 2, 3, 4</b>            | 31/10/2020             | 10.197,39           | 0,00                               | 2.651,32 | 1.019,73 | 13.868,44        |
|                         |                       |                       |                        |             |            |          |                                        | Total Aberto:          | 20.950,47           | 0,00                               | 4.264,27 | 2.095,03 | 27.309,77        |
|                         |                       |                       |                        |             |            |          |                                        |                        | <b>Total Devido</b> |                                    |          |          | <b>27.309,77</b> |

\*Indica que a divida encontra-se em protesto.

5005568-48. 2022

PNC 11810/2018

du 216



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº du 217

Anexo ao Processo Nº 8959, 2021, de    /    /   

A PROTUR,

Reque atualizações do responsável e co-responsáveis do imóvel objeto desta desapropriação (imóvel 51528) folha 209.

Resalto que, os débitos constantes das folhas 213 a 216, são do imóvel objeto desta desapro-

priação, que nos anos de 2016 a 2021 os IPTUs, estavam em propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários - CNPJ 15.607.163/0003-76.

Em, 04/01/2023

Luciene Pinheiro Dias Vieira  
LUCIENE PINHEIRO  
DIAS VIEIRA  
MATR.: 55121

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**  
**PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO**

**À**

**Área de Compras e Licitações,**

Segue Impacto Orçamentário, bem como, informação de dotação orçamentária para o exercício de 2023.

A despesa referente à Desapropriação de Imóvel - Área de terreno, situado à Rua Monte Carmelo, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza/MG, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Laudo de Avaliação Mercadológica emitido pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município (Portarias nº PMC/177/2022 e PMC/191/2022), anexo às fls. 114 a 124 do Processo Administrativo nº PMC/0008959/2021, seguirá a dotação orçamentária abaixo:

***Ficha: 373***

***Órgão: 13***

***Unidade: 03***

***Função: 16***

***Sub-função: 244***

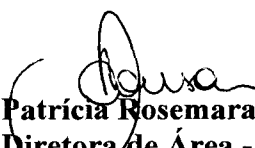
***Programa: 0014***

***Atividade: 1.037 – Programa Investimento e Melhoria em Habitação***

***4.4.90.61 – Aquisição de Imóveis***

***Fonte: 1708***

Congonhas, 09 de janeiro de 2023.

  
**Patrícia Rosemara Silva Sousa**  
**Diretora de Área - Orçamento**



219

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

CIDADE DOS PROFETAS

**ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO**

A despesa referente à Desapropriação de Imóvel - Área de terreno, situado à Rua Monte Carmelo, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza/MG, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Laudo de Avaliação Mercadológica emitido pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município (Portarias nº PMC/177/2022 e PMC/191/2022), anexo às fls. 114 a 124 do Processo Administrativo nº PMC/0008959/2021, será contabilizada em dotação orçamentária própria, cujo saldo será suficiente para garantir o empenho de tal despesa no exercício corrente, a qual estimamos um valor de aproximadamente R\$ 2.045.882,28 (dois milhões, quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos).

Estimamos também que tal despesa comprometerá o 0,24% (zero vírgula vinte e quatro por cento) da receita prevista no exercício atual, e 0,26% (zero vírgula vinte e seis por cento) da despesa prevista no exercício financeiro de 2023.

A referida despesa é objeto de dotação específica e suficiente, previstas no programa de trabalho, assim como atende à Lei de Diretrizes Orçamentárias/2023, e encontra-se adequada aos parâmetros da administração; não infringindo, portanto, quaisquer disposições da legislação, especificamente ao que determina o artº 16 da Lei Complementar 101/2000.

Concluimos, portanto, que o município disporá de recursos orçamentários e financeiros suficientes para a realização desta despesa.

Prefeitura Municipal de Congonhas, aos nove dias do mês de janeiro de 2023.

Antônio Mendes da Silva

Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

**DECLARAÇÃO DA COMPATIBILIDADE ENTRE OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

Declaro, para fins do cumprimento do Inciso II, do art. 16 da Lei Complementar 101/2000, que a despesa referente à Desapropriação de Imóvel - Área de terreno, situado à Rua Monte Carmelo, Bairro Complementação Jardim Vila Andreza/MG, de propriedade da CHB Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Laudo de Avaliação Mercadológica emitido pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município (Portarias nº PMC/177/2022 e PMC/191/2022), anexo às fls. 114 a 124 do Processo Administrativo nº PMC/0008959/2021, é compatível com a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) no que se refere às metas da Administração, assim como é compatível com o PPA (Plano Plurianual).

Declaro, ainda, com base na Estimativa do Impacto Orçamentário- Financeiro que a despesa tem a devida adequação para sua realização.

Prefeitura Municipal de Congonhas, aos nove dias do mês de janeiro de 2023.

**LIBERTAD LAMARQUE GUERRA SOUZA**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**





Anexo ao Processo Nº 8959 / 2023, de 1 / 1 / 2023

À

PROJUR,

Segue Estimativa de Impacto Orçamentário referente à Desapropriação de Imóvel baseado apenas no Laudo de Avaliação Mercadológica emitido pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município (Portarias nº PMC/177/2022 e PMC/191/2022), anexo às fls. 114 a 124 do presente processo.

Em, 09/01/2023.

  
Patrícia Rosemãra Silva Sousa  
Diretora de Área - Orçamento  
SEPLAG – Mat. 53821

ao Dr. Ricardo,

Para análise e Parecer.

10/01/2023

Guilherme Rios Gonçalves  
Procurador Municipal  
OAB 123.417

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA \_\_VARA DA COMARCA DE CONGONHAS.**

**O MUNICÍPIO DE CONGONHAS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Presidente Kubitschek, nº 135, Centro, Congonhas/MG, inscrito no CNPJ sob o nº 16.752.446/0001-02, representado por seu Prefeito Cláudio Antônio de Souza, por meio de seus procuradores infra-assinados, vem propor **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO** sobre o imóvel com área de 11.430,00 m<sup>2</sup>(onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados) pertencente aos coproprietários **PEDRO RAMOS FORTUNATO**, brasileiro, comerciante, CPF nº. 126.799.176-34, **LUZIA GONÇALVES RAMOS**, brasileira, CPF nº. 038.561.626-07, ambos casados residentes na rua Santana, nº 42, bairro Melo Viana – cidade de Coronel Fabriciano/MG; **MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE**, brasileira CPF nº. 846.228.576-34, **GERALDO DE ANDRADE**, brasileiro, CPF nº. 216.528.486-49, ambos casados residentes na rua P.A, nº 29, bairro São Francisco de Cima – cidade de Ouro Branco/MG; **JOSÉ GONÇALVES CRUZ**, brasileiro, separado judicialmente, CPF nº. 204.035.346-15, residente na rua Bela Vista, nº. 43, bairro Novo Rosário, cidade de Congonhas/MG; **IRACI IMACULADA DA CRUZ**, brasileira, solteira, CPF nº. 207.166.306-30, residente na rua Monte Carmelo, nº. 350, bairro Vila Andreza, cidade de Congonhas/MG; **JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO**, brasileira, casada, CPF nº. 024.646.976-56, residente na rua Bela Vista nº. 43 bairro Novo Rosário, cidade de Congonhas/MG; **ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, CPF nº. 524.284.946-00, residente na rua Monte Carmelo, nº. 250, bairro Vila Andreza, cidade de Congonhas/MG; **FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, CPF nº. 448.275.476-53, residente na rua São Francisco, nº. 384, bairro Vila Andreza, cidade de Congonhas/MG e **ODETE GONÇALVES DA CRUZ**, brasileira, solteira, CPF nº. 031.778.766-73, residente na rua Monte Carmelo, nº. 350, bairro Vila Andreza, cidade de Congonhas/MG, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 3.365/41 e Decreto Municipal nº 7.511, de 20 de dezembro de 2022, pelas razões que ora expõe:

1. Pelo Decreto Municipal nº 7.511, de 20 de dezembro de 2022, foi declarado de utilidade pública o imóvel expropriando com área de 11.430,00 m<sup>2</sup>(onze mil quatrocentos e trinta metros quadrados),

devidamente identificado no decreto expropriatório, para fins de destinação de construção de unidades habitacionais de interesse social.

2. A construção das unidades habitacionais faz parte da Política Municipal de Habitação e demonstra-se de essencial interesse público.

3. O Autor necessita urgentemente ser imitido na posse do imóvel declarado de utilidade pública para que seja possível o início das obras.

4. Foi apurado o valor do depósito prévio conforme Laudo de Avaliação em anexo, sendo estimado o valor de R\$ 1.770.655,64 referente ao terreno acrescido de R\$ 275.266,64 referente à benfeitoria existente no local, somando o importe de R\$ 2.045.882,28 (dois milhões quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos).

5. Conforme disposto no artigo 16 do Decreto Lei nº. 3.365/41, a citação de um cônjuge dispensa a do outros, assim foi procedido em relação aos coproprietários casados sobre o regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei Federal nº. 6515/77. Veja-se entendimento dos Tribunais:

"EMENTA: ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. APELANTE QUE NÃO É PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. PROPRIETÁRIA QUE ANUIU COM A AÇÃO E COM A AVALIAÇÃO. CITAÇÃO DA CÔNJUGE. ART. 16, DECRETO LEI 3.365/41. SENTENÇA MANTIDA.

- Não se reconhece a nulidade de sentença nem se reforma a decisão que julgou procedente ação de desapropriação quando o réu que alega a nulidade e insuficiência do valor da indenização não é proprietário do imóvel e sua esposa, a efetiva proprietária, se manifestou favoravelmente à desapropriação e à avaliação.

- A relação processual foi regularmente formada e deve-se prestigiar a interpretação segundo a qual, nos termos do art. 16, do Dec.lei nº 3.365/41 a citação de um cônjuge dispensa a do outro. (TJMG - Apelação Cível 1.0414.07.019779-6/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Vilas Boas, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/06/2019, publicação da súmula em 03/07/2019)"

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. CITAÇÃO NA PESSOA DO MARIDO. DISPENSA DA CITAÇÃO DO CÔNJUGE. ART. 16 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. PREVISÃO ESPECÍFICA.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem, com fundamento no art. 10 do CPC, decretou a nulidade da ação expropriatória em virtude da ausência de citação do cônjuge do proprietário do imóvel desapropriado.

2. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

3. Em se tratando de desapropriação, prevalece a disposição específica do art. 16 do DL 3.365/1941, no sentido de que "a citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher".

4. Conforme dispõe o art. 42 do DL 3.365/1941, o Código de Processo Civil somente incidirá no que for omissa a Lei das Desapropriações.

Portanto, havendo previsão expressa quanto à matéria, não se aplica a norma geral.

5. Recurso Especial parcialmente provido.

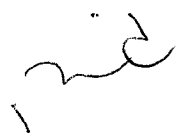
(REsp 1404085/CE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 18/08/2014)"

## DOS PEDIDOS

6. Pelo exposto, requer a V. Exa.:

7. O deferimento do depósito justo e prévio no importe de **R\$ 2.045.882,28 (dois milhões quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos)**, importância esta constante do laudo avaliatório anexo, para que o expropriante tenha a seu favor expedido o competente mandado de imissão provisória na posse do imóvel;

8. A citação dos coproprietários, para querendo manifestarem sobre o feito, no prazo legal, sob as penas da lei: PEDRO RAMOS FORTUNATO; LUZIA GONÇALVES RAMOS ; MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE; GERALDO DE ANDRADE; JOSÉ GONÇALVES CRUZ ;IRACI IMACULADA DA CRUZ; JOANA D'ARC DA CRUZ CORDEIRO; ARLINDO GONÇALVES DA CRUZ ; FRANCISCO GONÇALVES DA CRUZ e ODETE GONÇALVES DA CRUZ **todos com endereço PARA CITAÇÃO na Avenida Marechal Floriano, 95 – Sala 09 – Centro – Edifício Mix Shopping – Quarteirão Açominas – Congonhas/MG – Telefone: 31 9 8776-9687.**





9. Requer ao final a procedência da ação, para que, pago o valor devido, seja determinada a transferência da propriedade do imóvel para o expropriante.

10. Requer a compensação/abatimento de possíveis débitos dos expropriados perante a fazenda pública municipal, quando do efetivo pagamento da indenização.

11. Requer a intervenção do ilustre Representante do Ministério Público, caso queira.

12. Dá-se à causa o valor de R\$ 2.045.882,28 (dois milhões quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos)

Termos em que pede e espera deferimento.

Congonhas, 18 de janeiro de 2023.

**Thomás Lafetá Alvarenga**  
**Procurador Geral**  
**OAB/MG 124.342**  
**Mat. 20144160**

  
**Ricardo Alexandre Gomes**  
**Procurador do Município**  
**OAB/MG 105.038**  
**Mat. 55091**



ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

Página 1 / 1  
Página 1  
Data: 19/01/2023

325

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0000627/2023

Número do processo: 0000627/2023 Número único: 845.495.7FP-H2

Solicitação: 47 - DESAPROPRIAÇÃO Número do protocolo: 365879

Número do documento:

Requerente: 4816982 - PROJUR - PROCURADORIA JURÍDICA CPF/CNPJ do requerente:

Beneficiário: CPF/CNPJ do beneficiário:

Endereço: Avenida AV JK Nº 230 - 36415-000

Complemento: Bairro: CENTRO

Loteamento: Condomínio: Município: Congonhas - MG

Telefone: Celular: Fax:

E-mail: Notificado por: E-mail

Local da protocolização: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)

Localização atual: 476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL (ARQUIVAR / PROCESSO FÍSICO)

Org. de destino:

Protocolado por: MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA Atualmente com: MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA

Situa: Não analisado Em trâmite: Não Procedência: Interna Prioridade: Normal

Protocolado em: 19/01/2023 14:22 Previsto para: Concluído em:

Súmula: DESPROPRIACAO IMOVEL URBANO

ACAO DE DESAPROPRIACAO

Observação: PROCESSO 5000190-77.2023.8.13.0180

PROCESSO 50001907720238130180

ANO 2022

Informações Adic.:

MARIA BEATRIZ GABRIEL LIMA SANTANA  
(Protocolado por)

PROJUR - PROCURADORIA JURÍDICA  
(Requerente)

Hora: 14:22:52



Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau  
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

**Comprovante de protocolo**

**Processo**

Número do processo: **5000190-77.2023.8.13.0180**  
 Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Congonhas**  
 Jurisdição: Congonhas  
 Classe: [CÍVEL] DESAPROPRIAÇÃO (90)  
 Assunto principal: Desapropriação de Imóvel Urbano  
 Valor da causa: R\$ 2.045.882,28  
 Medida de urgência: Sim  
 Partes: MUNICIPIO DE CONGONHAS (16.752.446/0001-02)  
 LUZIA GONCALVES RAMOS (038.561.626-07) e outros

**Audiência**

| Documentos protocolados                    | Tipo                     | Tamanho (KB) |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| CERTIDÃO CRI MONTE CARMELO-2.pdf           | Documento de Comprovação | 1215,56      |
| DECRETO MONTE CARMELO.PDF                  | Documento de Comprovação | 2246,81      |
| INICIAL MONTE CARMELO.pdf                  | Petição Inicial          | 844,11       |
| LAUDO AVALIAÇÃO MONTE CARMELO.pdf          | Documento de Comprovação | 1661,68      |
| MEMORIAL DESCRITIVO MONTE CARMELO.PDF      | Documento de Comprovação | 1604,54      |
| LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO MONTE CARMELO.pdf | Documento de Comprovação | 231,37       |
| CERTIDÃO CRI MONTE CARMELO-1.pdf           | Documento de Comprovação | 1934,60      |

**Assuntos**

DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO (9985) /  
 Intervenção do Estado na Propriedade (10120) / Desapropriação de Imóvel Urbano (10134) **Lei**  
 L 10.251/2001

**AUTOR**

MUNICIPIO DE CONGONHAS

**RÉU/RÉ**

LUZIA GONCALVES RAMOS  
 JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO  
 GERALDO ANDRADE  
 PEDRO RAMOS FORTUNATO  
 FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ  
 MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE  
 JOSE GONCALVES CRUZ  
 IRACI IMACULADA DA CRUZ  
 ARLINDO GONCALVES DA CRUZ  
 ODETE GONCALVES DA CRUZ

Distribuído em: 19/01/2023 08:50

Protocolado por: RICARDO ALEXANDRE GOMES

*Do PC,  
 Favor juntar e autuar no processo  
 administrativo nº 8959/2021  
 em 19/01/2023  
 Dr. Ricardo Alexandre Gomes  
 Procurador  
 OAB/MG 105.038*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha Nº 227

Anexo ao Processo Nº 8959, 2021, de 1 / 1 / 1

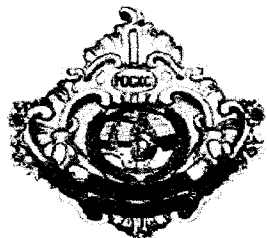
**À SEHAB,**

Segue para conhecimento do ajuizamento da ação de desapropriação, ressalta-se que conforme já manifestado nos autos deste processo administrativo, fl. 172/174, os proprietários autorizaram a entrada do município na posse do imóvel, para fins de se iniciar a execução das obras.

Congonhas, 23 de janeiro de 2023.

  
**Ricardo Alexandre Gomes**  
**Procurador do Município**  
**OAB/MG 105038**  
**Matricula 55091**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha Nº228

Anexo ao Processo Nº 8959/21

**À SEGOV,**

**Segue, para as providências cabíveis ao  
prosseguimento do feito.**

  
**Amilton Luis Fernandes Leite**  
**Diretor de Área**  
**Matrícula: 20144300**

866

929  
A77

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: MUNICIPIO DE CONGONHAS

Réu: JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Processo: 50001907720238130180 - ID 081040000041433578

Guia com núm. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao

pgto em [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)>Governo>Judiciário>Guia Dep. Judicial

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente para efetivação do depósito.

CANCELADO

CANCELADO

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL**

001-9

00190.00009 02836.585014 08610.241179 8 92640204588228

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Nosso Número

28365850108610241

Nr. Documento

81040000041433578

Data de Vencimento

17/02/2023

Valor do Documento

2.045.882,28

(=) Valor Pago

2.045.882,28

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL**

001-9

00190.00009 02836.585014 08610.241179 8 92640204588228

Local de Pagamento

PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Data do Documento

02/02/2023

Nr. Documento

81040000041433578

Espécie DOC

ND

Acerte

N

Data do Processamento

02/02/2023

Uso do Banco

81040000041433578

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

x

Valor

Data de Vencimento

17/02/2023

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Nosso Número

28365850108610241

(=) Valor do Documento

2.045.882,28

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

2.045.882,28

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081040000041433578 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br), opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep. Jud.>Comprovante Pag. Dep

CANCELADO

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

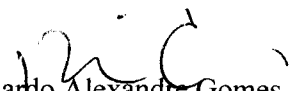
Folha Nº 230A

Anexo ao Processo Nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

À SEFAZ,

Solicito o pagamento do boleto em anexo no valor de R\$ 2.045.882,28 à disposição do TJMG, referente ao depósito prévio da indenização no processo de desapropriação judicial.

Congonhas, 02 de fevereiro de 2023.

  
Ricardo Alexandre Gomes  
Procurador do Município  
OAB/MG 105038

À PROJUR,

Solicito análise quanto ao valor a ser depositado, visto que o imóvel possui débitos no município, conforme atualização anexa, que de acordo com o DL nº 3365/41 devem ser descontadas do valor da indenização.

Em tempo, seguem 02/02/23 débitos de beneficiários.

  
Camila Vasconcelos Siqueira Cianni  
Matrícula: 55011  
Secretária Municipal da Fazenda

Relatórios de Valores das Dívidas                      Valores Atualizados até 02/02/2023

Exercício 2016

Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A                      Fone: 37322005                      Cidade : Congonhas UF: MG  
Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                      Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA                      Complemento : AREA 01

| Dívida                | Referente |       | Ano  | Situação | Data Vcto. | Receita      | Exec. | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total    |
|-----------------------|-----------|-------|------|----------|------------|--------------|-------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|----------|
| 409085                | Imóvel    | 51528 | 2016 | Aberta   | 10/08/2016 | 00100 - IPTU | Sim   | Não   | 4.427,74    | 4.427,74     | 3.896,39          | 0,00          | 0,00  | 8.324,13 |
| Total Pessoa:         |           |       |      |          |            |              |       |       | 4.427,74    | 4.427,74     | 3.896,39          | 0,00          | 0,00  | 8.324,13 |
| Total Exercício 2016: |           |       |      |          |            |              |       |       | 4.427,74    | 4.427,74     | 3.896,39          | 0,00          | 0,00  | 8.324,13 |

Exercício 2017

Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A                      Fone: 37322005                      Cidade : Congonhas UF: MG  
Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                      Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA                      Complemento : AREA 01

| Dívida                | Referente |       | Ano  | Situação | Data Vcto. | Receita      | Exec. | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total    |
|-----------------------|-----------|-------|------|----------|------------|--------------|-------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|----------|
| 417826                | Imóvel    | 51528 | 2017 | Aberta   | 20/06/2017 | 00100 - IPTU | Sim   | Não   | 4.718,71    | 4.718,71     | 3.680,58          | 0,00          | 0,00  | 8.399,29 |
| Total Pessoa:         |           |       |      |          |            |              |       |       | 4.718,71    | 4.718,71     | 3.680,58          | 0,00          | 0,00  | 8.399,29 |
| Total Exercício 2017: |           |       |      |          |            |              |       |       | 4.718,71    | 4.718,71     | 3.680,58          | 0,00          | 0,00  | 8.399,29 |

Handwritten signature



Relatórios de Valores das Dívidas                      Valores Atualizados até 02/02/2023

Exercício 2018

Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A                      Fone: 37322005                      Cidade : Congonhas UF: MG  
Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                      Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA                      Complemento : AREA 01

| Dívida                | Referente | Ano   | Situação | Data Vcto. | Receita    | Exec.        | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total |          |
|-----------------------|-----------|-------|----------|------------|------------|--------------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|-------|----------|
| 431498                | Imóvel    | 51528 | 2018     | Aberta     | 29/06/2018 | 00100 - IPTU | Sim   | Não         | 4.813,61     | 4.813,61          | 3.176,96      | 0,00  | 0,00  | 7.990,57 |
| Total Pessoa:         |           |       |          |            |            |              |       |             | 4.813,61     | 4.813,61          | 3.176,96      | 0,00  | 0,00  | 7.990,57 |
| Total Exercício 2018: |           |       |          |            |            |              |       |             | 4.813,61     | 4.813,61          | 3.176,96      | 0,00  | 0,00  | 7.990,57 |

Exercício 2019

Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A                      Fone: 37322005                      Cidade : Congonhas UF: MG  
Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                      Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA                      Complemento : AREA 01

| Dívida                | Referente | Ano   | Situação | Data Vcto. | Receita    | Exec.        | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total |          |
|-----------------------|-----------|-------|----------|------------|------------|--------------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|-------|----------|
| 448425                | Imóvel    | 51528 | 2019     | Aberta     | 12/06/2019 | 00100 - IPTU | Não   | Não         | 4.978,10     | 4.978,10          | 2.688,15      | 0,00  | 0,00  | 7.666,25 |
| Total Pessoa:         |           |       |          |            |            |              |       |             | 4.978,10     | 4.978,10          | 2.688,15      | 0,00  | 0,00  | 7.666,25 |
| Total Exercício 2019: |           |       |          |            |            |              |       |             | 4.978,10     | 4.978,10          | 2.688,15      | 0,00  | 0,00  | 7.666,25 |

0202-4-2023

Relatórios de Valores das Dívidas

Valores Atualizados até 02/02/2023

Exercício 2020

|                                                            |                                  |                           |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A | Fone: 37322005                   | Cidade : Congonhas UF: MG |
| Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                            | Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA | Complemento : AREA 01     |

| Dívida                | Referente | Ano   | Situação | Data Vcto. | Receita    | Exec.        | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total |           |
|-----------------------|-----------|-------|----------|------------|------------|--------------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|-------|-----------|
| 466841                | Imóvel    | 51528 | 2020     | Aberta     | 31/10/2020 | 00100 - IPTU | Sim   | Não         | 10.197,39    | 10.197,39         | 3.773,02      | 0,00  | 0,00  | 13.970,41 |
| Total Pessoa:         |           |       |          |            |            |              |       |             | 10.197,39    | 10.197,39         | 3.773,02      | 0,00  | 0,00  | 13.970,41 |
| Total Exercício 2020: |           |       |          |            |            |              |       |             | 10.197,39    | 10.197,39         | 3.773,02      | 0,00  | 0,00  | 13.970,41 |

Exercício 2021

|                                                            |                                  |                           |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Contribuinte: 45754 - CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A | Fone: 37322005                   | Cidade : Congonhas UF: MG |
| Rua : 386 - MONTE CARMELO Nº 99                            | Bairro: 57 - JARDIM VILA ANDREZA | Complemento : AREA 01     |

| Dívida                | Referente | Ano   | Situação | Data Vcto. | Receita    | Exec.        | Prot. | Valor Orig. | Valor Devido | Acréscimos Atraso | *Des/Dif. Pag | *Pago | Total |           |
|-----------------------|-----------|-------|----------|------------|------------|--------------|-------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------|-------|-----------|
| 473537                | Imóvel    | 51528 | 2021     | Aberta     | 07/10/2021 | 00100 - IPTU | Sim   | Não         | 10.753,08    | 10.753,08         | 2.795,79      | 0,00  | 0,00  | 13.548,87 |
| Total Pessoa:         |           |       |          |            |            |              |       |             | 10.753,08    | 10.753,08         | 2.795,79      | 0,00  | 0,00  | 13.548,87 |
| Total Exercício 2021: |           |       |          |            |            |              |       |             | 10.753,08    | 10.753,08         | 2.795,79      | 0,00  | 0,00  | 13.548,87 |

4.533,41



Relatório Extrato do Contribuinte

Contribuinte: 22100 - JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO
CPF: 024.646.976-56
Endereço: RUA CORONEL JOAQUIM QUEIROZ JUNIOR, 477...
Bairro: 0 - CAMPO ALEGRE - Conselheiro Lafaiete CEP: 36400098

Handwritten signature/initials.

Pedido: 1108986 PROCESSO 2746/2020 AUTO DE INFRACAO 533/2022DISPOSICAO LEGAL TRANSGREDIDA LEI 2116/1996 ARTIGO 19C

Dívidas Ativas

Table with 13 columns: Ano/Parc, Receita Exec., Ac. Ún, Dt. Vcto, Valor, Valor Desc., Correção, Juros, Multa, Total Situação, Dt Pgto, Vlr. Pago, Vlr. Dif. Local. Includes rows for 2022/001 and summary rows for Valor Lançado, Pagtos do Ano, Valor Pendente do Ano, Total Referente, Pagtos do Referente, Valor Pendente Referente.

Table titled 'Valor em Aberto do Referente' with 7 columns: Débitos Exercício, Faturas, Dívidas, Parcelamentos, REFIS, Total. Includes rows for 'encidos' and 'A Vencer'.

Pagtos do Contribuinte 0,00 Valor Pendente Total: 2.152,30

Table titled 'Valores Em Aberto' with 7 columns: Débitos Exercício, Faturas, Dívidas, Parcelamentos, REFIS, Total. Includes rows for 'Vencidos' and 'A Vencer'.

\*Parcela gerada pela diferença de pagamento.
\*\*Indica que a dívida encontra-se em protesto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
CONGONHAS - MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG

236-11  
VENCIMENTO  
28/02/2023

| Divida Ativa de IPTU |                   |               |
|----------------------|-------------------|---------------|
| IPTU / 0             |                   |               |
| Nº GUIA              | Lançamento        | Vencimento    |
| 5193980              |                   | 28/02/2023    |
| Nº PARCELA           | DATA DO DOCUMENTO | Valor a Pagar |
| 001/001              | 09/02/2023        | 13.859,49     |

Imóvel(is): 51528

*Beatriz*  
p/ Maria Beatriz P. Lobo Cord.iro  
Matricula: 3794-1  
Diretoria de Tesouraria

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2022

ENDEREÇO DO IMÓVEL :: Rua MONTE CARMELO , 99 , AREA 01 , , JARDIM VILA ANDREZA

SACADO

JOSE GONCALVES CRUZ

CPF/CNPJ : 20403534615

CONTRIBUINTE : 45135

Nº CADASTRO : 06943723 Referente:0 01.051.0010.0183.0001

RUA JUCA , 153 , , PAULO SEXTO

End:

Emitido por: camilafiqueira

| LOCAL DE PAGAMENTO                             |                   |            |         |                           |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|---------|---------------------------|
| CEF, LOTERICAS, BANCO BRASIL , BANCO MERCANTIL |                   |            |         |                           |
| PARCELA                                        | DATA DO DOCUMENTO | LANÇAMENTO | Nº GUIA | NOSSO NÚMERO              |
| 001/001                                        | 09/02/2023        |            | 5193980 | 3166000013859491190202302 |
| MOEDA REAL                                     |                   |            |         |                           |
| Taxa de Expediente 0                           |                   |            |         |                           |

Imóvel(is): 51528

Parcelamento Juros Financiamento

*Beatriz*  
p/ Maria Beatriz P. Lobo Cord.iro  
Matricula: 3794-1  
Diretoria de Tesouraria

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2022

ENDEREÇO DO IMÓVEL :: Rua MONTE CARMELO , 99 , AREA 01 , , JARDIM VILA ANDREZA

| VALOR ORIGINÁRIO        |
|-------------------------|
| 11.845,73               |
| (+) JUROS FINANCIAMENTO |
| 0,00                    |
| (+) JUROS               |
| 829,19                  |
| (+) MULTA               |
| 1.184,57                |
| (-) DESCONTO            |
| 0                       |
| VALOR                   |
| 13.859,49               |

SACADO

JOSE GONCALVES CRUZ

CPF/CNPJ : 20403534615

CONTRIBUINTE : 45135

Nº CADASTRO : 06943723 01.051.0010.0183.0001

Endereço: RUA JUCA , 153 , , PAULO SEXTO

81660000138-1 59491190202-3 30228005193-9 98000000011-0

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
CONGONHAS - MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG

237.1

VENCIMENTO  
28/02/2023

Dívida Ativa de IPTU

IPTU / 0

Nº GUIA Lançamento Vencimento  
5193978 28/02/2023

Nº PARCELA DATA DO DOCUMENTO Valor a Pagar  
001/001 09/02/2023 59.899,52

PAGO

Imóvel(is): 51528

*Handwritten signature: Maria Beatriz P. Lobo Cordeiro*  
Matricula: 3794-1  
Diretoria de Tesouraria

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

ENDEREÇO DO IMÓVEL : : Rua MONTE CARMELO ,  
,, AREA 01 , , , JARDIM VILA ANDREZA

SACADO  
CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CPF/CNPJ : 15607163000376

CONTRIBUINTE : 45754

Nº CADASTRO : 06943623 Referente:0 01.051.0010.0183.0001

Avenida JULIA KUBITSCHKE , 68 , FUNDOS , , , CENTRO

End:

Emitido por: **camilasiqueira**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

LOCAL DE PAGAMENTO

CEF, LOTERICAS, BANCO BRASIL , BANCO MERCANTIL

PARCELA DATA DO DOCUMENTO LANÇAMENTO Nº GUIA NOSSO NÚMERO MOEDA  
001/001 09/02/2023 5193978 3189000059899521190202302 REAL

Taxa de Expediente 0

PAGO

Imóvel(is): 51528

Parcelamento Juros Financiamento

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

ENDEREÇO DO IMÓVEL : : Rua MONTE CARMELO , 99 , AREA  
01 , , , JARDIM VILA ANDREZA

SACADO

CHB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CPF/CNPJ : 15607163000376

CONTRIBUINTE : 45754

Nº CADASTRO : 06943623

01.051.0010.0183.0001

Endereço: Avenida JULIA KUBITSCHKE , 68 , FUNDOS , , , CENTRO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81690000598-3 99521190202-9 30228005193-9 97800000011-4



VALOR ORIGINÁRIO 39.888,63  
(+) JUROS FINANCIAMENTO 0,00  
(+) JUROS 16.022,07  
(+) MULTA 3.988,82  
(-) DESCONTO 0  
VALOR 59.899,52



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
CONGONHAS - MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG

2388A

VENCIMENTO  
14/02/2023

Divida Ativa de RECDI

RECDI / 0

Nº GUIA Lançamento Vencimento  
5194171 14/02/2023

Nº PARCELA DATA DO DOCUMENTO Valor a Pagar  
001/001 14/02/2023 2.152,30



Pedido(s): 1108986

*pt* *Beatriz*  
*Maria Beatriz P. Lobo Cordeiro*  
Matricula: 3794-1  
Diretoria de Tesouraria

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2022

ENDEREÇO DO IMÓVEL: , , , , ,

JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

CPF/CNPJ: 02464697656

CONTRIBUINTE: 22100

Nº CADASTRO: 06946923 Referente: 0

RUA CORONEL JOAQUIM QUEIROZ JUNIOR, 477, , , , 301, CAMPO

End:

Emitido por: janainaoliveira

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

LOCAL DE PAGAMENTO

CEF, LOTERICAS, BANCO BRASIL, BANCO MERCANTIL

PARCELA DATA DO DOCUMENTO LANÇAMENTO Nº GUIA NOSSO NÚMERO MOEDA  
001/001 14/02/2023 5194171 3165000002152301190202302 REAL

Taxa de Expediente 0



Pedido(s): 1108986

Parcelamento Juros Financiamento

Referente(s) ao(s) Ano(s) 2022

ENDEREÇO DO IMÓVEL: , , , , ,

SACADO

JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

CPF/CNPJ: 02464697656

CONTRIBUINTE: 22100

Nº CADASTRO: 06946923

Endereço: RUA CORONEL JOAQUIM QUEIROZ JUNIOR, 477, , , , 301, CAMPO ALEGRE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81650000021-0 52301190202-1 30214005194-7 17100000011-6



VALOR ORIGINÁRIO

1.991,66

(+) JUROS FINANCIAMENTO

0,00

(+) JUROS

20,15

(+) MULTA

140,49

(-) DESCONTO

0

VALOR

2.152,30



G338131811236226011  
13/02/2023 18:22:35

## Pagamento de títulos com débito em conta corrente

13/02/2023 - BANCO DO BRASIL - 18:22:36  
179301793 0002

### COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: PREF CONG ROYALT  
AGENCIA: 1793-0 CONTA: 54.293-8  
=====

BANCO DO BRASIL  
=====

00190000090283658501408726992178592840196997097  
BENEFICIARIO:  
BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ  
NOME FANTASIA:  
SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL  
CNPJ: 00.000.000/4906-95  
BENEFICIARIO FINAL:  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MG  
CNPJ: 21.154.554/0001-13  
PAGADOR:  
MUNICIPIO DE CONGONHAS  
CNPJ: 16.752.446/0001-02  
=====

NR. DOCUMENTO 21.301  
NOSSO NUMERO 28365850108726992  
CONVENIO 02836585  
DATA DE VENCIMENTO 09/03/2023  
DATA DO PAGAMENTO 13/02/2023  
VALOR DO DOCUMENTO 1.969.970,97  
VALOR COBRADO 1.969.970,97  
=====

NR.AUTENTICACAO 3.240.671.D09.85D.AAB  
=====

Central de Atendimento BB  
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
0800 729 0001 Demais localidades.  
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
0800 729 0722  
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
produtos e servicos.

Ouvidoria  
0800 729 5678  
Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
habituais agencia, SAC e demais canais de  
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
0800 729 0088  
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

|              |                                              |                     |
|--------------|----------------------------------------------|---------------------|
| Assinada por | J8635448 MARIA BEATRIZ PEREIRA LOBO CORDEIRO | 13/02/2023 18:21:28 |
|              | JF608240 CAMILA V SIQUEIRA                   | 13/02/2023 18:22:35 |

Transação efetuada com sucesso.

Transação efetuada com sucesso por: JF608240 CAMILA V SIQUEIRA.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha N° 240-A

Anexo ao Processo N° \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**À SEFAZ,**

Após decotado o saldo devedor de IPTU no valor de R\$ 75.911,31, conforme demonstrativos em anexo, **solicito o pagamento do boleto em anexo no valor de R\$ 1.969.970,97 à disposição do TJMG**, referente ao depósito prévio da indenização no processo de desapropriação judicial.

Congonhas, 07 de fevereiro de 2023.

  
**Ricardo Alexandre Gomes**  
Procurador do Município  
OAB/MG 105038

241-A

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: MUNICIPIO DE CONGONHAS

Réu: JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Processo: 50001907720238130180 - ID 081040000041500461

Guia com núm. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao

pgto em [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)>Governo>Judiciário>Guia Dep. Judicial

Texto de Responsabilidade do Depositante: indenização desapr

opriação prévia a disposição do TJMG



001-9

00190.00009 02836.585014 08726.992178 5 92840196997097

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Nosso Número

28365850108726992

Nr. Documento

81040000041500461

Data de Vencimento

09/03/2023

Valor do Documento

1.969.970,97

(-) Valor Pago

1.969.970,97

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica



001-9

00190.00009 02836.585014 08726.992178 5 92840196997097

Local de Pagamento

PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Data do Documento

07/02/2023

Nr. Documento

81040000041500461

Espécie DOC

ND

Acelte

N

Data do Processamento

07/02/2023

Uso do Banco

81040000041500461

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

Data de Vencimento

09/03/2023

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Nosso Número

28365850108726992

(-) Valor do Documento

1.969.970,97

(-) Desconto/Abatimento

(+/-) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.969.970,97

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



NOTA DE EMPENHO ORDINÁRIO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

C.N.P.J.: 16.752.446/0001-02

Endereço: Pça. Presidente Kubitscheck, N.º 135, Centro, Congonhas/MG

1708 - Transferência da União Referente à Compensação Financeira de Recursos Minerais

EO 1184

08/02/2023

Ficha: 000373

Página: 1/1

Tipo empenho: Ordinário

PROC. COMPRA: LICITAÇÃO: / CONTRATO: AF: /

CREDOR: 1364 TRIBUNAL DA JUSTICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Endereço: , 4001 , \*\*\*\*\*

C.N.P.J.: 21.154.554/0001-13

Banco:

Cidade: Congonhas

Inscr.Est./Ident.Prof.:

Agência:

Conta Corrente:

UF: MG

Fone: 3132077955

Fax: 31

DOTAÇÃO:

|                    |                       |                                                                                         |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Órgão:             | 13                    | - Secretaria Municipal Desenv. e Assistência Social                                     |
| Unidade:           | 13.03                 | - Fundo Municipal de Habitação                                                          |
| Funcional:         | 16.244.0014           | - Programas Habitacionais                                                               |
| Projeto/Atividade: | 1.037                 | - Programa Investimento e Melhoria em Habitação                                         |
| Elemento:          | 4.4.90.61.00.00.00.00 | - Aquisição de Imóveis                                                                  |
| Compl. Elemento:   | 0.0.00.00. -. .Se.m   | - Aquisição de Imóveis de Domínio Público                                               |
| Fonte de Recurso:  |                       | - 1708 - Transferência da União Referente à Compensação Financeira de Recursos Minerais |

S DOS:

Ficha: 000373

|                  |              |                         |              |
|------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Dotação Inicial: | 1.000.000,00 | Empenhos anteriores :   | 0,00         |
| Suplementações:  | 1.000.000,00 | Valor do empenho :      | 1.969.970,97 |
| Anulações:       | 0,00         | Valor Anulado:          | 0,00         |
| Total ( A ) :    | 2.000.000,00 | Total ( B ) :           | 1.969.970,97 |
|                  |              | Saldo Atual ( A - B ) : | 30.029,03    |

IMPORTÂNCIA:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Valor Bruto:   | 1.969.970,97 |
| Descontos:     | 0,00         |
| Valor Líquido: | 1.969.970,97 |

ESPECIFICAÇÃO:

PAGAMENTO REFERENTE À DEPÓSITO PREVIO DA INDENIZAÇÃO NO PROCESSO JUDICIAL 5000190-77.2023.8.13.0180, DE DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, CONFORME PROCESSO PMC/8959/2021.

Libertad Lamarque Guerra Souza  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Ordenador da Despesa

Ana Maria Diniz Matos  
Dir.Contabilidade CRC/MG- 86404/O  
Responsável Técnico

LIQUIDAÇÃO: Nº:

Atesto a liquidação desta despesa (Artigo 63 da Lei Federal 4320/64)

Leonardo Meijon Teixeira - 044.925.576-01

Economista

DATA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

ORDEM DE PAGAMENTO Nº:

Autorizo o pagamento desta despesa (Artigo 64 da Lei Federal 4320/64)

Libertad Lamarque Guerra Souza  
Secretaria Municipal de Assistenc

DATA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

RECIBO:

Recebi o valor desta despesa, da qual dou plena quitação: 1.969.970,97 (um milhão, novecentos e sessenta e nove mil novecentos e setenta reais e nov e sete centavos)

Assinatura:

RG/CPF:

Banco:

Agência:

Conta:

Ordem Bancária:

Cheque:

DATA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

FONTE:

ester



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 243-A

Anexo ao Processo Nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

A PROJUR:

Solicitação atendida.

Segue para os devidos fins.

Em, 14/02/2023

*M. Beatrix*  
Maria Beatriz Pereira Lobo Coelho  
Diretora de Tesouraria

Do PC,  
Arquivou-se.  
em 28/02/2023

*Ricardo*  
Dr. Ricardo Alexandre de  
OAB/MG 100.000



Estado de Minas Gerais  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS  
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 17  
Data: 03/01/2023

Imóvel: 51528 Inscrição .....: 01.051.0010.0183.0001

==> 2023

Imóvel principal: .....

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: 386 - Rua MONTE CARMELO, 99  
Seção.....:  
Edifício.....:  
Apto/Garagem.....:  
Bloco.....:  
Complemento.....: AREA 01  
Bairro.....: 57 - JARDIM VILA ANDREZA  
Distrito.....:

Proprietário.....: JOSE GONCALVES CRUZ  
Endereço Corresp.: RUA JUCA, 153, PAULO SEXTO, Conselheiro Lafaiete - MG  
Imobiliária.....:

CO-RESPONSÁVEL (EIS)

|                                                                |       |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| 11448-FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ - CPF: 448.275.476-53 *      | 9,09% |
| 11592-FABIO JOSE CORDEIRO - CPF: 305.952.666-49 NC ok          | 9,09% |
| 22100-JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO - CPF: 024.646.976-56 multa* | 9,09% |
| 41 *5-ARLINDO GONÇALVES CRUZ - CPF: 524.284.946-00 NC          | 9,09% |
| 41 JOSE GONCALVES CRUZ - CPF: 204.035.346-15 *                 | 9,1%  |
| 57954-PEDRO RAMOS FORTUNATO - CPF: 126.799.176-34 NC           | 9,09% |
| 57955-LUZIA GONCALVES RAMOS - CPF: 038.561.626-07 NC           | 9,09% |
| 57956-MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE - CPF: 846.228.576-34 NC   | 9,09% |
| 57957-IRACI IMACULADA DA CRUZ - CPF: 207.166.306-30 NC         | 9,09% |
| 57958-ODETE GONCALVES DA CRUZ - CPF: 031.778.766-73 NC         | 9,09% |
| 57959-GERALDO DE ANDRADE - CPF: 216.528.486-49 NC              | 9,09% |

INFORMAÇÕES PREDIAIS

DO USO.....: SEM USO

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

| PATRIMÔNIO.....             | PARTICULAR          | OCUPACAO DO LOTE.....          | EM CONSTRUÇÃO        |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| SITUACAO.....               | MEIO DE QUADRA      | TOPOGRAFIA.....                | HORIZONTAL           |
| NÍVEL.....                  | AO NÍVEL            | NÚMERO DE FRENTES.....         | UMA FRENTE           |
| CAPACIDADE DO SOLO.....     | NORMAL              | PASSEIO.....                   | SIM                  |
| MURO.....                   | SIM                 | CERCA.....                     | NÃO                  |
| IMUNE IPTU.....             | NÃO                 | ISENTO TAXAS.....              | NÃO                  |
| LEI 2582/2005.....          | NÃO                 | INSCRIÇÃO CANCELADA.....       | NÃO                  |
| TESTADA PRINCIPAL.....      | 70 TESTA            | AREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| AREA DO LOTE.....           | 11430 ÁREA          | ÁREA EDIFICADA.....            | 9461,16 ÁREA         |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....     | SIM                 | PAVIMENTACAO.....              | SIM                  |
| REDE DE ÁGUA.....           | SIM                 | REDE DE ESGOTO.....            | SIM                  |
| COLETA DE LIXO.....         | SIM                 | LIMPEZA PÚBLICA.....           | SIM                  |
| VALOR M2 DO TERRENO.....    | 20,4641 R\$         | Valor Venal Terreno.....       | 233904,66 R\$        |
| Valor Venal do Imóvel.....  | 233904,66 R\$       | Fator Terreno.....             | 1                    |
| Valor M² de Terreno.....    | 20,4641 R\$         | Alíquota.....                  | 5 %                  |
| Valor Somente do IPTU.....  | 11695,23 R\$        | Valor Lancado.....             | 11845,73 R\$         |
| Data do Último Cálculo..... | 26/01/2022-20:01:35 | Usuário do Último Cálculo..... | bethaadmin_Brangioni |
| ALÍQUOTA LOCALIZACAO.....   | 3 %                 |                                |                      |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

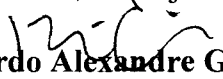
Folha Nº 245E

Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de      /      /     

**À SEFAZ**

Solicito o pagamento do boleto em anexo no valor de R\$ 8550,00 a título de honorários periciais.

Congonhas, 18 de julho de 2023.

  
**Ricardo Alexandre Gomes**  
**Procurador do Município**  
**OABMG 105038**

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: MUNICIPIO DE CONGONHAS

Réu: JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO

1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Processo: 50001907720238130180 - ID 081040000043531747

Guia com núm. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao

pgto em [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)>Governo>Judiciário>Guia Dep. Judicial

Texto de Responsabilidade do Depositante: honorários do peri

to judicial



001-9

00190.00009 02836.585014 12604.416177 1 94420000855000

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Nosso-Número

28365850112604416

Nr. Documento

81040000043531747

Data de Vencimento

14/08/2023

Valor do Documento

8.550,00

(=) Valor Pago

8.550,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica



001-9

00190.00009 02836.585014 12604.416177 1 94420000855000

Local de Pagamento

PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Data do Documento

14/07/2023

Nr. Documento

81040000043531747

Espécie DOC

ND

Aceite

N

Data do Processamento

14/07/2023

Uso do Banco

81040000043531747

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

Data de Vencimento

14/08/2023

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Nosso-Número

28365850112604416

(=) Valor do Documento

8.550,00

(-) Desconto/Abatimento

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

MUNICIPIO DE CONGONHAS

CNPJ: 16.752.446/0001-02

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - PROCESSO: 50001907720238130180 - 21154554000113, 1º Grau Congonhas - Congonhas 1ª CÍVEL, CRIME

Beneficiário Final

TRIBUNAL DE JUSTICA. MG - 21154554000113

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



NOTA DE EMPENHO ORDINÁRIO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

C.N.P.J.: 16.752.446/0001-02  
Endereço: Pça. Presidente Kubitscheck, N.º 135, Centro, Congonhas/MG  
1500 - Recursos não Vinculados de Impostos

EO 4101  
18/07/2023  
Ficha: 000162  
Página: 1/1  
Tipo empenho: Ordinário

PROC. COMPRA: LICITAÇÃO: / CONTRATO: AF: /

CREDOR: 1364 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Endereço: 4001, \*\*\*\*\* Cidade: Congonhas UF: MG  
CNPJ: 21-154-554/0001-13 Inscr.Est./Ident.Prof.:  
Banco: 001 - BANCO DO BRASIL S.A. Agência: 1615-2 Fone: 3132077955  
Conta Corrente: 2200127038444 Fax: 31

DOTAÇÃO:  
Órgão: 08 - Procuradoria Jurídica  
Unidade: 08.01 - Coordenação Procuradoria Geral  
Funcional: 04.062.0004 - Gestão da Procuradoria Jurídica  
Projeto/Atividade: 2.010 - Gestão e Manutenção da Procuradoria Jurídica  
Elemento: 3.3.90.39.00.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica  
Compl. Elemento: 3.3.90.39.50.00.00.00 - Serviços Judiciários  
Fonte de Recurso: - 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos

|                            |                                 |                         |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| SF DOS:                    | Ficha: 000162                   | IMPORTÂNCIA:            |
| Doação Inicial: 50.000,00  | Empenhos anteriores: 671.396,63 | Valor Bruto: 8.550,00   |
| Suplementações: 641.559,69 | Valor do empenho: 8.550,00      | Descontos: 0,00         |
| Anulações: 11.479,21       | Valor Anulado: 0,00             | Valor Líquido: 8.550,00 |
| Total (A): 680.080,48      | Total (B): 679.946,63           |                         |
|                            | Saldo Atual (A - B): 133,85     |                         |

ESPECIFICAÇÃO:  
PAGAMENTO DA GUIA REFERENTE A HONORÁRIOS PERICIAIS DO PROCESSO Nº.500019077.2023.8.13/0180, ID 081040000043531747, CONFORME DESPACHO DA FOLHA 245, PROCESSO ADMINISTRATIVO PMC/8959/2021.

|                                                                        |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Cláudio Antônio de Souza<br>Prefeito Municipal<br>Ordenador da Despesa | Ana Maria Diniz Matos<br>Dir.Contabilidade CRC/MG- 86404/O<br>Responsável Técnico |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LIQUIDAÇÃO: Nº:<br>Atesto a liquidação desta despesa (Artigo 63 da Lei Federal 4320/64)<br><br>Dayane Antonaci Moreira Gonçalves<br>Procuradora Adjunta<br>Data: | ORDEM DE PAGAMENTO Nº:<br>Autorizo o pagamento desta despesa (Artigo 64 da Lei Federal 4320/64)<br><br>Cláudio Antônio de Souza<br>Prefeito Municipal<br>DATA: ____/____/____ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

RECIBO:  
Recebi o valor desta despesa, da qual dou plena quitação: 8.550,00 (oito mil quinhentos e cinquenta reais)

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Assinatura:            | RG/CPF:              |
| Banco: Agência: Conta: | Ordem Bancária:      |
| Cheque:                | DATA: ____/____/____ |





G336281725181166011  
28/07/2023 17:33:48

## Pagamento de títulos com débito em conta corrente

28/07/2023 - BANCO DO BRASIL - 17:33:48  
179301793 0002

### COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: PMC IPTU  
AGENCIA: 1793-0 CONTA: 6.846-2  
=====

BANCO DO BRASIL  
=====

00190000090283658501412604416177194420000855000  
BENEFICIARIO:  
BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR P  
NOME FANTASIA:  
SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL  
CNPJ: 00.000.000/4906-95  
BENEFICIARIO FINAL:  
TRIBUNAL DE JUSTICA. MG  
CNPJ: 21.154.554/0001-13  
PAGADOR:  
MUNICIPIO DE CONGONHAS  
CNPJ: 16.752.446/0001-02  
=====

NR. DOCUMENTO 72.801  
SO NUMERO 28365850112604416  
CONVENIO 02836585  
DATA DE VENCIMENTO 14/08/2023  
DATA DO PAGAMENTO 28/07/2023  
VALOR DO DOCUMENTO 8.550,00  
VALOR COBRADO 8.550,00  
=====

NR.AUTENTICACAO B.1FA.1BE.26E.D5C.E5F  
=====

Central de Atendimento BB  
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
0800 729 0001 Demais localidades.  
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
0800 729 0722  
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
produtos e servicos.

Ouvidoria  
0800 729 5678  
Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
habituais agencia, SAC e demais canais de  
tendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
0800 729 0088  
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Assinada por J8635448 MARIA BEATRIZ PEREIRA LOBO CORDEIRO  
JF608240 CAMILA VASCONCELOS SIQUEIRA CIANNI

28/07/2023 17:32:10

28/07/2023 17:33:48

Transação efetuada com sucesso.

Transação efetuada com sucesso por: JF608240 CAMILA VASCONCELOS SIQUEIRA CIANNI.

0248



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 0249 *J*

Anexo ao Processo Nº 8959 / 2021, de      /      /     

A PROJUR:

Solicitação atendida.

Segue para os devidos  
fins.

*M. Lobo*  
Maria Beatriz Pereira  
Lobo Cordeiro  
Matr.: 3794-1

do PC,

Arquivado.

em 10/08/2023  
12h

Dr. Ricardo Alexandre Corrêa  
Prc.  
OAB/MG 166.003

200-A

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONGONHAS - MG**

**PROCESSO n.º:** 5000190-77.2023.8.13.0180

**AUTOR:** MUNICIPIO DE CONGONHAS

**REU/RÉ:** ODETE GONCALVES DA CRUZ - FRANCISCO GONCALVES DA CRUZ - ARLINDO GONCALVES DA CRUZ - JOANA DARC DA CRUZ CORDEIRO - IRACI IMACULADA DA CRUZ - JOSE GONCALVES CRUZ - GERALDO ANDRADE - MARIA DE LOURDES CRUZ ANDRADE - LUZIA GONCALVES RAMOS - PEDRO RAMOS FORTUNATO

**JARDEL CARLOS MARTINS**, CREA MG 228.007/D, Perito Oficial nomeado por Vsa. Excelência, vem respeitosamente informar a data da vistoria no imóvel, afim de dar inícios aos trabalhos periciais.

**20/11/2023 - As 10:00hs.**

**LOCAL:** Em frente ao terreno.

*IA Comissão de Avaliação*  
*em 20/11/2023*  
*Dr. Ricardo Alexandre Gomes*  
*Procurador*  
*OABMG 105.038*





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 251-A

Anexo ao Processo Nº 8959 2021, de 1 / 1 / 1

À PROTOR,

Informo que a vistoria  
foi realizada.

Segue PA para devidas  
providências.

*Gervine*

Graziane Jacinto Oliveira  
Matricula: 54571

20/11/2023

Do PC,

Arquivo-se.

em 20/11/2023

*Dr. Ronaldo Alexandre Gomes*  
DAB/MC 103.038





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Folha Nº 3526

Anexo ao Processo Nº 8959 / 9091, de      /      /     

**À Comissão de Avaliação de Imóveis,  
(a/c Graziane)**

Segue o presente processo para análise  
do Laudo Pericial apresentado em juízo.

Informo que o processo judicial, na  
íntegra, foi encaminhado no endereço –  
email < grazianejo@congonhas > e que  
o laudo encontra-se juntado a partir das  
fl. 286.

Congonhas, 15 de janeiro de 2024.

  
**Ricardo Alexandre Gomes**  
Procurador do Município  
OABMG 105038

0

953  
Jus

**COMUNICAÇÃO INTERNA**

CI: PMC/ PAD 8959/2021

De: Comissão permanente de avaliação de imóveis para fins de desapropriação

Para: PROJUR

Congonhas, 05 de março de 2024.

Prezado Senhor,

Em resposta à solicitação exarada pela Procuradoria do Município na folha 252, do PAD supracitado, a Comissão permanente de avaliação de imóveis para fins de desapropriação informa que discorda frontalmente do laudo apresentado (folhas 286 e seguintes do Processo Judicial 500019077.2023.8.13.0180) pelos seguintes fatos e fundamentos:

De acordo com o entendimento desta comissão, houve um equívoco na avaliação realizada pelo perito Jardel Carlos Martins, CREA MG 228.007/D, nomeado perito oficial pelo Douto Juízo da Comarca de Congonhas, na escolha dos parâmetros utilizados para a avaliação do imóvel localizado na Rua Monte Carmelo, s/n, Bairro Jardim Vila Andreza.

Foi utilizado, conforme Laudo de Avaliação apresentado pelo Perito Oficial, no item 4.3- Processamento e análise dos dados, no que concerne ao tópico da

RECEBIDO  
Em: 08/03/24 Horas: 10:17hs  
Cubero - 53651  
Procuradoria Jurídica - PROJUR



254  
dia

área do terreno, consideração de amostras de 300 m<sup>2</sup> a 30.188 m<sup>2</sup> para o cálculo do fator área.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, ou seja, uma amostra composta por outros imóveis da mesma tipologia do imóvel avaliando.

É o método recomendado pela norma e é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Conforme a doutrina nos ensina, a utilização do fator área, por meio de amostras coletadas no mercado imobiliário, deve obedecer determinados fatores de similaridade, para que não ocorram distorções no valor final apurado no laudo de avaliação. O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir diferenças que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor do metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os valores por metro quadrado de terrenos menores.

0

255  
p. 15

Diante dessa análise, facilmente encontramos um erro na escolha dos imóveis que foram utilizados como parâmetro pelo Perito Oficial, uma vez que comparou-se imóveis de 300 m<sup>2</sup> a 30.188 m<sup>2</sup>, gerando, assim, uma grande distorção no valor final apurado da avaliação.

Utilizar o método comparativo considerando essa disparidade de metragem, ocasiona uma supervalorização do imóvel de maior perímetro, uma vez que resta claro que imóveis menores (lotes), tem valor de mercado do m<sup>2</sup> sobremaneira maior que grandes áreas (terrenos), justamente pelo fato de que lotes possuem características de infraestrutura já executadas, tais como arruamento, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto; características não encontradas em grandes áreas, ocasionando essa diferença de valor entre elas.



Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para Fins de Desapropriação



Bo PC,  
Arquive-se -  
com 08/03/2024  
in

Dr. Ricardo Alexandre Gomes  
Procurador  
OABMG 105.038