PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

Ofício n.º PMC/SEGOV/GAB/012/2026.

Congonhas, 27 de janeiro de 2026.

Exm. Sr.

Averaldo Pereira da Silva,

Presidente de Mesa Diretora da Câmara Municipal de Congonhas.

ASSUNTO: Resposta a Requerimento

Câmara Municipal de Congonhas
PROTOCOLO GERAL 157/2026
Data: 28/01/2026 - Horário: 12:37
Legislativo

Prezado Senhor,

Em atenção ao Requerimento 344/2025, encaminhado por meio do Ofício 542/2025/Secretaria, encaminhamos a V.Exa. os processos anexos, bem como a certidão funcional.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais pares nossos votos de elevada estima e consideração.

CÁSSIO EMANUEL FERNANDES SEABRA

Secretário Municipal de Governo

C E R T I D Ã O

Regiane da Silva Maia, Gerente de Atos Funcionais e Lotação da Prefeitura Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de suas funções e na forma da Lei, etc.

C E R T I F I C A, atendendo ao requerimento nº 344/2025, da Câmara Municipal de Congonhas, que verificando-se os arquivos, livros, fichas de registros e folhas de pagamento de vencimentos desta Prefeitura, constatou-se que ***Nivaldo Dutra,*** *portador do CPF nº 130.405.616-34, prestou serviços a esta municipalidade nos períodos de 16.08.79 a 14.01.80, nomeado para exercer o cargo em comissão de* ***Assessor de Planejamento e Coordenação****, nomeado pelo Ato nº PMC/878, exonerado pelo Ato nº 882; de 15.01.80 a 23.04.80, admitido pelo regime da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, para exercer a função de* ***Engenheiro****; de 28.02.07 a 31.12.08, contratado para exercer a função de* ***Professor Coordenador de Estágios****; de 01.01.13 a 01.01.17, nomeado para exercer o cargo de agente político de* ***Secretário Municipal de Gestão Urbana****, com atribuições constantes no Anexo III, da Lei 2.567/05 "Exercer a orientação, coordenação e supervisão dos órgãos e entidades da administração federal na área de sua competência e referendar os atos e decretos assinados pelo Prefeito Municipal; expedir instruções para a execução das leis, decretos e regulamentos; exercer as atividades de competência de sua pasta; ordenar despesas quando autorizado; coordenar as atividades de apoio às políticas públicas do Governo Municipal; planejar e coordenar a política de desenvolvimento do Município no âmbito de sua pasta; planejar e coordenar as atividades de organização e modernização da Administração Direta do Poder Executivo, incluída a adaptação de atribuições das gerências de sua pasta; coordenar outras atividades destinadas à consecução dos objetivos de sua secretaria e do Governo Municipal.", nomeado pela Portaria nº PMC/07/13, exonerado pela Portaria nº PMC/482/16; de 16.01.17 a 20.01.19, exerceu o cargo em comissão de* ***Assessor Institucional****, com atribuiçoes constantes no Anexo III, da Lei 2.567/05 "Coordenar as atividades de relações públicas, e relacionamentos com outros governos, municipais, estadual e federal, órgãos públicos e empresas na busca de intercâmbio e de informações de interesse do município; coordenar outras atividades quando delegada e assessorar o Prefeito nas relações externas institucionais.", nomeado pela Portaria nº 26/17, exonerado pela Portaria nº PMC/18/19; de 21.01.19 a 31.12.20, exerceu o cargo de agente político de*

Documento assinado digitalmente - YJN-X88-05D-R45
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

***Secretário Municipal de Habitação**, com atribuições constantes no Anexo III, da Lei 2.567/05, nomeado pela Portaria nº PMC/18/19, exonerado pela Portaria nº PMC/297/20; de 01.01.22 a 31.12.24, exerceu o cargo em comissão de **Assessor Especial de Governo**, com atribuições constantes no Anexo XIV, da Lei nº 4.023/21, "executar as atividades de cerimonial; dar apoio logístico e suporte administrativo ao Gabinete do Prefeito; supervisionar a redação e preparar a documentação oficial do Prefeito, elaborar relatórios gerenciais de acompanhamento, para arquivos do Prefeito Municipal, agendas, pautas e serviços de redação demandados; encaminhar providências relacionadas aos assuntos tratados pelas audiências do Prefeito; controlar o serviço de copa no atendimento ao Prefeito e/ou em audiências e reuniões; encaminhar providências relacionadas à execução das viagens do Prefeito; coordenar as atividades de relações públicas, e relacionamentos com outros governos, municipais, estadual e federal, órgãos públicos e empresas na busca de intercâmbio e de informações de interesse do município; coordenar outras atividades quando delegada e assessorar o Prefeito nas relações externas institucionais e executar outras atividades afins.", nomeado pela Portaria nº PMC/57/22, exonerado pela Portaria nº PMC/838/24; de 10.02.25 a 30.11.25, exerceu o cargo em comissão de **Diretor de Segurança Pública**, com atribuições constantes no anexo V, da Lei nº 4.300/25* "administrar a Diretoria pelo qual é responsável, em estreita observância às disposições legais e normativas da Administração Pública Municipal, e, quando aplicáveis, as da legislação federal e estadual; Exercer a liderança institucional da área de competência da Diretoria, promovendo contatos, relações e articulação com autoridades, órgãos e entidades nos diferentes níveis e âmbitos governamentais; assessorar o(a) Prefeito(a), o(a) Secretário(a) e outras autoridades em assuntos de competência da Diretoria; acompanhar o cumprimento de metas da Diretoria; participar das reuniões dos Conselhos e Comissões a que pertencem, presidindo-se quando lhe competir; exercer a supervisão das unidades administrativas subordinadas à Diretoria, através de orientação, coordenação, controle e avaliação; emitir, despachar ou dar parecer de caráter conclusivo sobre assuntos submetidos à sua decisão ou apreciação; expedir atos administrativos de sua competência; determinar às unidades administrativas outras medidas que se fizerem necessárias para garantir a eficiência dos serviços públicos e consecução dos objetivos; apresentar, mensalmente e em caráter eventual, quando solicitado, relatório analítico e crítico da atuação da Diretoria; desempenhar outras atividades correlatas compatíveis com o seu cargo e cumprir determinações do(a) Prefeito(a)e do(a) Secretário(a); exercer outras atividades correlatas." n*omeado pela Portaria nº PMC/438/25, exonerado pela Portaria nº PMC/1.395/25 e de 01.12.25 até a presente data, exerce o cargo em comissão de **Diretor de Desenvolvimento Rural**, com atribuições constantes no anexo V, da Lei nº 4.300/25, nomeado pela Portaria nº PMC/1.395/25. Certifica ainda, que na Estrutura Organizacional da Administração Direta do Município de Congonhas, não consta o cargo de Engenheiro no quadro de servidores comissionados.*

Documento assinado digitalmente - YJN-X88-05D-R45
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

E, nada mais havendo para constar, por ser verdade, a Gerente de Atos Funcionais e Lotação mandou lavrar a presente certidão que vai por ela assinada.

Prefeitura Municipal de Congonhas, aos dezesseis dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.

Regiane da Silva Maia

Gerente de Atos Funcionais e Lotação

Responsável pelas informações: lmpbv mat. 1071

Documento assinado digitalmente - YJN-X88-05D-R45
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 17/12/2025 às 10:19:55

Assinantes

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

YJN **X88** **05D** **R45**

Congonhas
MINAS GERAIS

PAD
Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

COMUNICAÇÃO INTERNA CI054/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 09 de setembro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes - Presidente
PARA: Exmo. Sr. ANDERSON COSTA CABIDO – Prefeito Municipal

Senhor Prefeito,

Em razão dos trabalhos desta Comissão e de acordo com o artigo 155 da Lei Municipal nº 4.256/2023, **solicitamos:**

Prorrogação do prazo a partir do dia 09 de setembro de 2025, referente ao Processo Administrativo Disciplinar - PAD nº **0005459/2017**, instaurado pela Portaria PMC/641 de 13 de março de 2025; em que figuram os Servidores **Sérgio Antônio Calixto – mat.: 2112, José Pedro de Miranda – mat.: 20141596/20142123/20142188 , Mauro Correa Evangelista – mat.: 20141639/20142447** e **Nivaldo Dutra como processados – mat.: 20142948/20147161 (outrora componentes da Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão) .**

Aproveitando-nos do ensejo a fim de manifestar os mais sinceros votos de apreço e reconhecimento pelos significativos trabalhos desenvolvidos à frente do Poder Executivo Municipal.

Atenciosamente,

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

Recebido em: 11 / 09 / 2025
Lourenço 15h18
Simone Cristina Lourenço Castro
Matrícula 20146745 - SEGOV

Recebido por:

Matrícula: _____ *Data:* ___/___/___

Congonhas
MINAS GERAIS

PAD 035

TERMO DE CONVITE PAD035/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes – Presidente

PARA: MAURO CORREA EVANGELISTA (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)

Prezado Senhor,

A Comissão Permanente de Processo Disciplinar nos autos do Processo Disciplinar nº 0005459/2017 instaurado pela Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025; **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **CONVIDADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na Sala de **Reuniões do Prédio da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 09:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Celso José de Souza
Comissão de Processo
Administrativo Disciplinar
PAD - Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025
1ª tentativa de contato: 10/09/25 11:42
p/nº: (31) 98721-6035 (sem êxito)

Victor Hugo Castro Gomes

Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

*Recebido por:*_____ *CPF:*_____

Data: ____/____/____

Congonhas
MINAS GERAIS

PAD 206

TERMO DE CITAÇÃO CI056/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

Pessoa a ser Citada: NIVALDO DUTRA, matrícula nº 20147161 (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)
Referência: Processo Administrativo Disciplinar n.º 0005459/2017

Prezado Senhor,

Na qualidade de Presidente da Comissão de Processo Administrativo Disciplinar, comunico a instauração _ contra Vossa Senhoria _ do Processo Administrativo n.º 0005459/2017, instaurado através da Portaria PMC/641 de 13 de março de 2025, para apuração de irregularidades referentes aos atos e fatos constantes no referido processo; considerando-se Vossa Senhoria **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **INTIMADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na **Sala de Reuniões da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 11:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

Recebido por: Nivaldo Dutra
Matrícula: 20147161 *Data:* 10/09/2025

Superior Imediato (ciente): _____ *Mat.:* 20347008 *Data:* 10/09/25
Art. 161, §1º (Lei n.º4.256 de 27/12/23)

Congonhas
MINAS GERAIS

PAD 007

TERMO DE CITAÇÃO CI057/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

Pessoa a ser Citada: SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO, matrícula nº 2112 (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)
Referência: Processo Administrativo Disciplinar n.º 0005459/2017

Prezado Senhor,

Na qualidade de Presidente da Comissão de Processo Administrativo Disciplinar, comunico a instauração _ contra Vossa Senhoria _ do Processo Administrativo n.º 0005459/2017, instaurado através da Portaria PMC/641 de 13 de março de 2025, para apuração de irregularidades referentes aos atos e fatos constantes no referido processo; considerando-se Vossa Senhoria **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **INTIMADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na **Sala de Reuniões da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 10:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

Recebido por:

Matrícula: 2112 *Data:* 10/09/2025

*Superior Imediato (ciente):*_____ *Mat.:*_____ *Data:*____/____/____
Art. 161, §1º (Lei n.º4.256 de 27/12/23)

PAD
208
COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO DISCIPLINAR

TERMO DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Aos 18 (dezoito) dias do mês de setembro do ano de 2025, às 10:00 horas, sala de reuniões da SEGOV do Prédio Administrativo da Prefeitura _ situado na Praça JK, n.º 135, térreo, Centro, presentes os membros da Comissão Permanente de Processo Disciplinar do município de Congonhas _ nomeada pelas Portarias n.º PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025 _ compareceu para prestar esclarecimentos, na qualidade de acusado nos Autos, o Sr. SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO, *cargo Escrevente Geral, matrícula n.º 2112, lotado na Secretaria de Obras , natural de Congonhas/MG, casado, Carteira de Identidade n.º* [redacted], *CPF n.º* [redacted], *residente e domiciliado na Rua Santo Antônio , n.º 137, apt. C, Bairro Praia , município de Congonhas/MG, telefone de contato:* [redacted], à quem foi dado conhecimento sobre a instauração do Processo Administrativo Disciplinar n.º 0005459/2017, através da Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025.// *Presente, acompanhando se pai:* SAMANTHA GENY CASTRO CALIXTO, CPF: [redacted], tel. [redacted], sendo instruídos sobre o conteúdo do Processo em epígrafe.// A Comissão perguntou ao interrogado se é parente até o 3º grau, se é amigo íntimo ou inimigo notório de algum membro da Comissão Processante, testemunha ou perito no processo administrativo disciplinar, tendo respondido que não e somente agente atuante membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, Alienação concessão e permissão de Imóveis/2017, conforme constado nos Autos.// A Comissão Processante informou ao acusado sobre seu direito de permanecer em silêncio não importando em confissão, nem será interpretado em prejuízo de sua defesa e após instruídos sobre o Processo, aderindo aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade _ devido a extensão da composição dos Autos _ foi proposto por esta Comissão que o prazo procedimental previsto no caput do artigo 159 da Lei Municipal n.º 4.256 de 27 de dezembro de 2023, sendo resguardado o Direito Constitucional do contraditório e ampla defesa, contar-se-á em 05(cinco) dias úteis a partir do recibo da cópia física do processo. O Acusado manifesta intenção e direito de acompanhar e se manifestar pessoalmente, manifestação defesa no artigo 157 do mesmo dispositivo legal.// A seguir, feita a leitura

Samantha G. Castro Calixto

do presente termo para que o acusado, se desejasse, indicasse as retificações que entendesse necessárias, alegando não ter retificações a fazer.// Registre-se para os devidos fins que o acusado, apresente promitente realização de sua defesa prévia, trazendo aos autos; documentos, efetuar arrolamento de testemunhas, assim como todos os meios de prova admissíveis em Direito, que julgue hábeis à sua defesa quanto aos fatos ensejadores do Processo e/ou qualquer incidente relevante ocorrido durante o instrução: num prazo decadencial de 05 (cinco) dias úteis, conforme dispõe o artigo 159 da Lei n.º 4.256/2023.// Nada mais havendo a tratar, foi encerrado e lavrou-se o presente Termo às 11:35h que segue devidamente assinado pelos presentes.//

SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO
Servidor Acusado nos Autos

SAMANTHA GENY CASTRO CALIXTO
Testemunha

VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Presidente da Comissão

MARILZA MOURA MACIEL
Membro

CELSO JOSÉ DE SOUZA
Membro

COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO DISCIPLINAR
Portarias nº PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025
PAD 230

TERMO DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Aos 18 (dezoito) dias do mês de setembro do ano de 2025, às 11:45 horas, sala de reuniões da SEGOV do Prédio Administrativo da Prefeitura _ situado na Praça JK, n.º 135, térreo, Centro, presentes os membros da Comissão Permanente de Processo Disciplinar do município de Congonhas _ nomeada pelas Portarias n.º PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025 _ compareceu para prestar esclarecimentos, na qualidade de Servidor, o Sr. NIVALDO DUTRA, *atualmente Diretor de Segurança Pública, matrícula n.º 20147161, lotado na Secretaria de Segurança Pública, natural de São Domingos do Prata/MG, casado, Carteira de Identidade n.º* [redacted], *CPF n.º* [redacted], *residente e domiciliado na Rua José Pedro de Freitas , n.º 54, Bairro Zé Arigó , município de Congonhas/MG, telefone de contato:* [redacted], à quem foi dado conhecimento sobre a instauração do Processo Administrativo Disciplinar n.º 0005459/2017, através da Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025.// Inicialmente, conste para os devidos fins a seguinte ERRATA: no Termo de Citação n.º CI056/2025, onde consta: "**Pessoa a ser Citada:** NIVALDO DUTRA, matrícula nº 20147161 *(Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)*", conste-se para os devidos fins que o mesmo reiterou: nunca ter feito parte da referida Comissão. Somente é citado nos Autos à época, com Secretário Municipal de Habitação// A Comissão Processante informou ao Servidor sobre seu direito de permanecer em silêncio não importando em confissão, nem será interpretado em prejuízo de sua defesa e após instruído sobre o conteúdo dos Autos _ principalmente quanto ao conteúdo das fls. 193 a 195 (f e v) _ assim declarou por livre e espontânea vontade: que nunca teve acesso, nem foi cientificado quanto ao conteúdo dos Autos do Processo. Que foi exonerado em 27 de setembro de 2024. Que, de 2016 a 2018, exercia as funções de Assessor Institucional do Governo. Que posteriormente, a partir de 21 de janeiro de 2019, passou a exercer as funções de Secretário de Habitação momento em que todo o Processo estava concluso. Que nessa data o Projeto de Aprovação da Edificação de apartamentos já estava concluso. Que não teve nenhum contato com os trabalhos da Comissão Permanente de Avaliação de

Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017. Que consta nos Autos à fl. 71 que foi solicitado pelo Depoente à Comissão a correção da avaliação do imóvel, em razão do atraso no trâmite do Processo e que consta à fl. 72, a resposta do Presidente da Comissão José Pedro de Miranda dizendo que: " ... não existem fatores a serem considerados para elaboração de uma nova avaliação". Sendo solicitada cópia das fls. 193 a 195 (frente e verso), sendo imediatamente disponibilizadas ao mesmo//A seguir, feita a leitura do presente termo para que o Servidor, se desejasse, indicasse as retificações que entendesse necessárias, alegando não ter retificações a fazer.// Nada mais havendo a tratar, foi encerrado e lavrou-se o presente Termo às 13:04h que segue devidamente assinado pelos presentes.//

NIVALDO DUTRA
Servidor Acusado nos Autos

VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Presidente da Comissão

MARILZA MOURA MACIEL
Membro

CELSO JOSÉ DE SOUZA
Membro

PAD
932

Congonhas
MINAS GERAIS

TERMO DE CONVITE PAD034/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes – Presidente

PARA: JOSÉ PEDRO DE MIRANDA (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)

Prezado Senhor,

A Comissão Permanente de Processo Disciplinar nos autos do Processo Disciplinar nº 0005459/2017 instaurado pela Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025; **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **CONVIDADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na **Sala de Reuniões da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 08:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Celso José de Souza
Comissão de Processo
Administrativo Disciplinar
PAD - Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

1ª tentativa de entrega: 10/09/25 - 14:20
(Rua Bento Alves 400 - Fonte dos Moinhos: não havia ninguém em casa)
• ligação p/ nº (31) 99111.107 (sem êxito) às 11:42

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

*Recebido por:*_____ *CPF:*_____

Data: ____/____/____

Congonhas
MINAS GERAIS

PAD
233
Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

TERMO DE VISTA E CÓPIA DOS AUTOS

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Processo nº: **0005459/2017**, instaurado através da Portaria PMC/641 de 13 de março de 2025.

Conste-se nesta data: abertura de vista por meio de cópia físicaao abaixo indicado, o qual tomou ciência dos atos e termos do presente processo

Interessado: SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO

Disponibilização de cópia física fls. 001 a 207

Congonhas,26 de setembro de 2025.

Celso José de Souza
Comissão de Processo
Administrativo Disciplinar
PAD - Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

Victor Hugo Castro Gomes ***Marilza Moura Maciel*** ***Celso José de Souza***

Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar

Recebido por:

Data: 30 / 10 / 2025 matrícula n.º : —

Samantha Cynara Castro Calixto (Pai)

CPF nº [redacted]

PAD 834

A COMISSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS/MG

Processo Administrativo Disciplinar nº 0005459/2017

Sérgio Antônio Calixto, brasileiro, Casado, Escrevente Geral (matrícula nº 2112), portador do RG nº MG – [redacted] e CPF nº [redacted], residente e domiciliado à Rua Santo Antônio, nº 137 C, Praia, nesta cidade, CEP: 36.416-166, vem por meio desta, com base no artigo 5º, inciso LV da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e no artigo 153 da Lei Federal n. 8.112/90, oferecer:

DEFESA PRÉVIA

Com base nos fatos e fundamentos que seguem.

I – TEMPESTIVIDADE DA DEFESA

O indicado não teve acesso prévio aos autos, tendo tomado conhecimento do processo apenas em **18 de setembro de 2025**, por ocasião de seu interrogatório perante a Comissão Permanente de Processo Disciplinar do Município de Congonhas, nomeada pelas portarias nº PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025.

Considerando a extensão da composição dos autos, foi **deferido pela Comissão** que o prazo procedimental previsto no caput do art. 159 da Lei Municipal nº 4.256, de 27 de dezembro de 2023, tivesse início apenas com o recebimento da cópia física do processo, em observância ao direito constitucional ao contraditório e à ampla defesa.

Dessa forma, o prazo de **5 (cinco) dias úteis** passou a fluir a partir de **1º de outubro de 2025**, data em que ocorreu o recebimento da cópia integral dos autos. Assim, a presente defesa é apresentada de forma tempestiva.

II - DOS FATOS

Conforme se extrai do **Parecer CGE nº 065/2024** (fls. 150/153), foi instaurado o **Processo Administrativo nº 5459/2017**, em razão de comunicação interna da Secretaria Municipal de Habitação, envolvendo imóvel de propriedade do Município, com área de **77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados)**, localizado no Bairro Campinho, supostamente destinado à implantação de conjunto habitacional para atendimento de famílias cadastradas.

Narra-se que:

- **A avaliação inicial do bem teria sido fixada em R$ 790.469,75 (fls. 15/17 – 30/06/2017);**
- O projeto de lei correspondente foi encaminhado à Câmara Municipal, conforme minuta constante no processo administrativo nº 05459/2017, fls. 21/22. O projeto de lei consta às fls. 42. Após aprovação pela Câmara, resultou na promulgação da **Lei Municipal nº 3.718, em 04 de dezembro de 2017**.
- Foi editada a **Lei Autorizativa Municipal nº 3.718/2017** (fl. 43), após aprovação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (fl. 34);
- **Correção do valor para R$ 815.919,02 em 08/05/2017 (fls. 68).**

- Recebi em 06/10/2025
Victor Hugo Castro Gomes - mat. 60901 - documento com nº 14 pág

- **Nova atualização em 27/02/2019: R$ 825.944,49 (fls. 72).**
- Por fim, houve a juntada de cópia da **Ação Civil Pública** proposta pelo Município de Congonhas contra a empresa RDR Engenharia Ltda. (fls. 78/148).

Já no âmbito do **Processo Administrativo nº 464/2020**, afirma-se tratar do desmembramento de área remanescente situada na Avenida Michael Pereira de Souza, também de propriedade municipal, destacando-se:

Trata-se do **desmembramento de área remanescente localizada na Avenida Michael Pereira de Souza**, de propriedade do Município.

- Certidão de **desmembramento** emitida em 28/05/2020 (fls. 135/136).
- Relatório de desmembramento de valor do imóvel (fls. 138/139).
- Laudo de vistoria da Engenheira Florestal do Município, informando inexistência de impedimento ambiental (fl. 193).
- Nova certidão de desmembramento expedida em 08/09/2020 (fl. 262).
- Contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre o Município e a RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda., relativo ao mesmo imóvel de 77.119,00 m², adquirido por R$ 827.449,88 (fls. 267/271).
- A avaliação do imóvel foi submetida à análise do setor jurídico, da Secretaria de Governo e da Câmara Municipal, tendo sido aprovada por todos.
- Parecer jurídico favorável à transferência, mediante certificação da quitação do pagamento pela Secretaria de Finanças (fls. 321/322).

Ainda, conforme descrito no **Relatório Conclusivo** (fls. 193/195), a **Comissão Permanente de Sindicância**, instituída pela Portaria PMC/90, de 01/02/2024, tomou conhecimento da instauração de sindicância por meio da Portaria PMC/678, de 10/10/2024, destinada a apurar supostas irregularidades na avaliação e alienação do referido imóvel público.

Segundo a narrativa, a apuração teria evidenciado **indícios de lesão ao Erário** e de **favorecimento indevido** à empresa adjudicatária, sob o argumento de que o bem, alienado por **R$ 827.449,88** (fls. 73/76), **teria à época valor de mercado superior a R$ 2.950.000,00 (fls. 163/189), conforme laudo pericial juntado à Ação Civil Pública nº 5001428-68.2022.8.13.0180**.

Aduz-se, ainda, que, mesmo diante da advertência da economista **Eva Nilma** (fl. 63), no sentido de que a mera atualização monetária do laudo de 2017 seria insuficiente, a Comissão de Avaliação (fl. 62), teria optado por não promover nova avaliação, limitando-se à simples correção monetária dos valores anteriores. Tal conduta, reiterada nos laudos subsequentes, teria sido subscrita pelos demais membros, configurando, segundo a **Comissão Permanente de Sindicância**, **negligência continuada** responsável pela alienação subavaliada do patrimônio público.

Com base em tais alegações, a Comissão concluiu haver indícios suficientes para recomendar a instauração de **processo administrativo disciplinar** em desfavor dos servidores **Sérgio Antônio Calixto**, José Pedro Miranda, Mauro Corrêa Evangelista e Madson Vladimir de Souza, à luz do **art. 114, incisos I, III e VII, da Lei Municipal nº 4.256/2023 (Estatuto do Servidor).**

PAD
035

Quanto aos servidores **Walter Guilherme de Freitas** e **Geralda Aparecida Ambrósio**, a Comissão **consignou a impossibilidade de responsabilização em virtude de seus falecimentos**, ressaltando a **extinção da punibilidade** na esfera sancionatória, embora ressalvada a possibilidade de responsabilização civil, nos termos do art. 1.792 do Código Civil. Por fim, a Comissão encaminhou o relatório ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, sugerindo a abertura de processo administrativo disciplinar, com observância do contraditório e da ampla defesa.

Ocorre, entretanto, que tais alegações não encontram amparo fático ou jurídico, conforme se demonstrará adiante.

II – Esclarecimentos Preliminares e Defesa do Servidor Sérgio Antônio Calixto

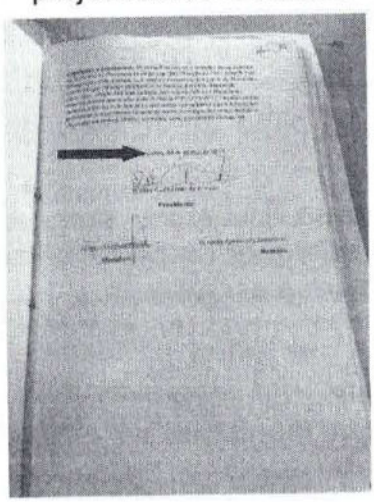
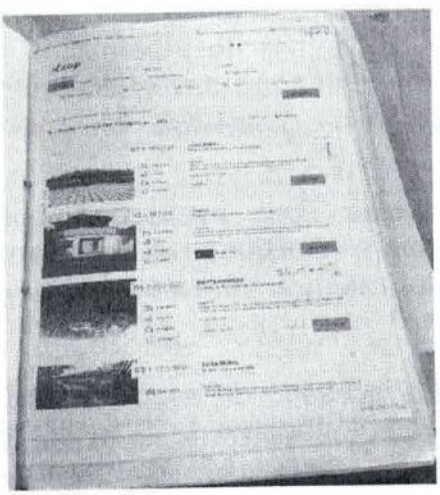
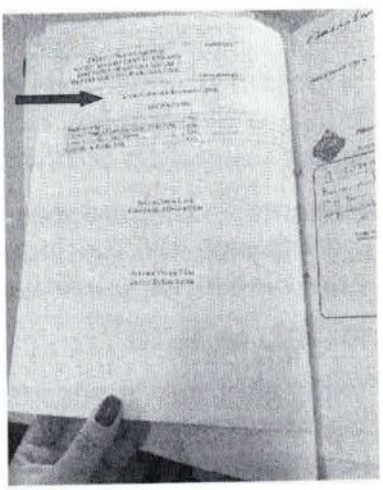
O servidor Sérgio Antônio Calixto, na qualidade de membro votante da primeira Comissão de Avaliação de Imóveis, esclarece que participou das deliberações referentes à avaliação do imóvel de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), sem, contudo, exercer qualquer função de coordenação ou presidência da comissão.

A **primeira comissão**, responsável pelo laudo inicial de 2017, foi composta por: **Walter Guilherme de Freitas (Presidente); Sérgio Antônio Calixto (Membro) e Geralda Aparecida Ambrósio (Membro)**

É importante destacar que, **à época, não detinha formação técnica específica para questionar os critérios de avaliação adotados**, atuando estritamente conforme os elementos técnicos e documentais disponíveis, em conjunto com os demais membros da comissão, sendo todas as **decisões tomadas por maioria de votos**, em conformidade com a legislação e normas internas vigentes.

Ademais, o servidor ressalta **irregularidades formais no laudo apresentado**:

- O **laudo de fls. 15/19** foi juntado de forma incompleta, contendo na **fl. 19 verso a lista de presença do Carnaval de 2016**, evidenciando que algumas páginas não seguem **ordem cronológica**;
- A **folha de assinatura final** não faz menção específica à avaliação do imóvel em questão, sugerindo que **pode ter sido padronizada ou retirada de outro laudo**;
- O laudo, portanto, foi apresentado no processo de forma parcial e **incompleta**, prejudicando a análise do histórico técnico da avaliação.

Isso posto, conclui-se que o laudo inicial de 2017, que serviu de base para eventual alienação do imóvel, foi juntado aos autos de forma **incompleta**, com páginas fora de ordem cronológica e com a folha de assinatura final aparentemente genérica, não fazendo referência específica à avaliação em questão. Tal circunstância compromete a análise isolada do documento, razão pela qual qualquer interpretação isolada de suas páginas seria **técnica e juridicamente inadequada**.

Além disso, **o conhecimento do presente Processo Administrativo Disciplinar ocorreu apenas em 18 de setembro de 2025 no interrogatório realizado pela Comissão Permanente de Processo Disciplinar do Município de Congonhas, quase 08 (oito) anos após a realização da avaliação inicial.**

Esse longo lapso temporal, **aliado à documentação incompleta, às alterações físicas ocorridas na área ao longo do tempo, e ao fato do falecimento dos demais membros da primeira comissão, Walter Guilherme de Freitas e Geralda Aparecida Ambrósio**, impediu que Sérgio Antônio Calixto tivesse acesso pleno ao laudo original e aos demais elementos probatórios necessários para a realização de análise detalhada dos fatores que justificaram a avaliação inicial. **Cabe ressaltar que o servidor não foi ouvido na Comissão Permanente de Sindicância anteriormente ao relatório conclusivo apresentado às fls. 193/195.**

Importa destacar que, à época, **a participação na comissão não exigia formação técnica específica**, sendo suficiente o conhecimento do mercado imobiliário para o desempenho das funções. Ressalte-se que o **trabalho da comissão baseava-se em dados colhidos junto a corretoras e imobiliárias locais**, refletindo os valores então praticados.

Outrossim, cabe destacar que **as informações obtidas junto a imobiliárias locais tinham como objetivo aferir os valores efetivamente praticados no mercado**. Nesse contexto, cumpre salientar que o mercado imobiliário, por sua própria natureza, é dinâmico e sujeito a oscilações decorrentes da **lei da oferta e da procura**, de modo que a **valorização ou desvalorização dos bens imóveis depende diretamente das condições econômicas e sociais vigentes em cada período.**

Nesse sentido, um terreno classificado como "terra nua", desprovido de perspectivas de crescimento acelerado ou de investimentos públicos ou privados, tais como empreendimentos comerciais ou obras de infraestrutura naturalmente apresenta valores reduzidos. Por outro lado, a mera expectativa concreta de futuros investimentos na região é suficiente para alterar a conjuntura de mercado e elevar o valor do imóvel, o que **reforça a premissa de que a avaliação deve necessariamente considerar o contexto fático e econômico existente na data-base do laudo, sob pena de se incorrer em superestimação indevida.**

Portanto, comparações diretas com avaliações posteriores ou com documentos incompletos são **inadequadas** e **não podem fundamentar qualquer responsabilização administrativa**, preservando, assim, **a honra e a integridade dos servidores**.

III – DO MÉRITO

Verifica-se que o servidor foi acusado de supostamente deixar de observar os deveres funcionais previstos no **art. 114, incisos I, III e VII, da Lei Municipal nº 4.256/2023 (Estatuto do Servidor)**, os quais dispõem:

> Art. 114. São deveres do servidor:
> I – exercer com zelo e dedicação as atribuições do cargo;

PAD
936
Portaria nº PMC/586 de 25/02/2025

> [...]
> III – observar as normas legais e regulamentares;
> [...]
> VII – zelar pela economia do material e a conservação do patrimônio público.

Segundo a Comissão Processante, a conduta imputada ao servidor teria violado os dispositivos mencionados, sob a alegação de que houve **negligência** na atualização do laudo de avaliação do imóvel, o que teria resultado na alienação por valor supostamente inferior ao de mercado, ocasionando lesão ao erário e favorecimento à empresa adjudicatária.

Todavia, como se demonstrará nos pontos seguintes, **as acusações não se sustentam** diante da realidade fática e documental dos autos, **carecendo de suporte probatório idôneo que comprove, de forma concreta, a prática de qualquer ato doloso ou culposo pelo servidor indiciado.**

Vejamos.

3.1. Da Inconsistência do Laudo Pericial Apresentado

O primeiro ponto de grande relevância diz respeito à inconsistência do laudo pericial utilizado como parâmetro pela Comissão para sustentar a suposta subavaliação do imóvel.

Conforme consta dos autos, a apresentação do primeiro laudo de avaliação ocorreu em **30/06/2017**, fixando o valor em **R$ 790.469,75** (fls. 15/17). Posteriormente, houve correção para **R$ 815.919,02**, em **08/05/2017** (fls. 68), e nova atualização em **27/02/2019**, quando o montante foi fixado em **R$ 825.944,49** (fls. 72).

Em contrapartida, observa-se que o **Laudo do perito 1 (fls. 135/148)**, com vistoria realizada em 04/02/2022 às 15 horas, avaliou os lotes 01 a 07 localizados à **Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n**, no bairro Campinho, em Congonhas-MG, utilizando um modelo de regressão linear conforme a natureza do empreendimento, finalidade da avaliação e disponibilidade dos dados, com período de pesquisa entre 01/07/2017 e 30/12/2017, resultando em um valor de **R$ 2.650.000,00** com **referência em dezembro de 2017**; **o laudo considerou a área já desmembrada, mas não fez menção à existência de área de preservação permanente (APP) no terreno**.

Já o **Laudo do perito 2 (fls. 163/176)**, que descreve o mesmo imóvel e também considerou a área desmembrada, utilizou um período de pesquisa entre 01/07/2019 e 30/12/2019 e atribuiu um valor total de avaliação de **R$ 2.950.000,00** com **referência em dezembro de 2019**, **porém, assim como o primeiro, não mencionou a área de preservação permanente no terreno**.

Verifica-se da **certidão do Cartório de Registro de Imóveis de fls. 176-v/189**, os seguintes pontos relevantes a seguir, os registros concernentes à matrícula nº 13.786, datada de 12/12/2011, do imóvel localizado no bairro Campinho, na cidade de Congonhas/MG, com área total de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados):

> [...] **livro 2-RG, sob a matrícula 13.786 de 12/12/2011, verifiquei constar:**
>
> **13786 – 12/12/2011 - Protocolo 17984 – 12/12/2011**
> **TERRENO:** situado no lugar denominado CAMPINHO, em Congonhas/MG, constante de uma **área** de **77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove**

metros quadrados) [...] área verde 01: prossegue, deflexionando à esquerda e distendendo 46,43 metros, confrontando com **área verde** e lote 37 das casas populares; tem prosseguimento, deflexionado à esquerda e distendendo 19,49 metros confrontando com área nº 03; prossegue, deflexionando à direita. Através de dimensões várias que perfazem 26,83 metros até oscular a área de preservação permanente, doravante cognominada (APP); contínua, deflexionando à esquerda a medindo 2,60 metros, divisando com APP; avança, deflexionando à direita, numa extensão de 49,14 metros, em confrontação com APP, prossegue, deflexionando esquerda, direita, através de medidas várias que perfazem 563,46 metros até oscular a margem do córrego confrontando ao longo com APP.

[...]

AV-2-13786 – 19/08/2020 – protocolo: 27910 – 11/08/2020
Procedo a esta averbação para constar a inclusão da **RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO**, bairro campinho, Congonhas/MG, conforme requerimento de 10 de agosto de 2020, anexa a documentação apresentada

[...]

AV-3-13786 – 19/08/2020 – Protocolo: 27910 – 11/08/2020
Procedo a esta averbação para constar o desmembramento da área de **77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados)** do imóvel da presente matrícula em 07 (sete) novos lotes:
1º) lote 01, situado na **Avenida Michael Pereira de Souza**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **893,59 m²** (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados);
2º) lote 02, situado na **Avenida Michael Pereira de Souza**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **4.141,85 m²** (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados);
3º) lote 03, situado na **Avenida Michael Pereira de Souza**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **7.620,78** m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados);
4º) lote 04, situado na **Rua Ariel Manoel Cordeiro**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **22.503,31** m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados);
5º) lote 05, situado na **Rua Ariel Manoel Cordeiro**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **22.722,39 m²** (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados);
6º) lote 06, situado na **Rua Ariel Manoel Cordeiro**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **14.236,53 m²** (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados);
7º) Área Institucional, situada na **Rua Ariel Manoel Cordeiro**, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, medindo **5.000,55 m²** (cinco mil metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados); [...]

Ocorre que o laudo pericial apresentado às fls. 163/175, mais especificamente no item 6 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – deixa claro que ***"o solicitante forneceu a matrícula e a planta do imóvel*** **e que foram utilizadas informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis e de boa-fé. Ademais, na descrição sumária do bem (item 3.2), o perito declarou estar diante de terreno urbano composto por 07 (sete) lotes situados na Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, matrícula nº 13.786 do 1º Ofício de Congonhas."**

Sucede que a averbação do **desmembramento da área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados) em 07 (sete) novos lotes** somente ocorreu em **19/08/2020**, conforme Protocolo nº 27.910, de 11/08/2020 (fls. 177). Ou seja, embora o laudo tivesse caráter retroativo a 2017/2019, **a base utilizada para avaliação**

237
Fls. nº 26/02/2025

considerou uma realidade jurídica e fática inexistente à época, já que o desmembramento somente se concretizou em 2020.

Observa-se, ainda, que **os tamanhos dos lotes resultantes do desmembramento registrado em 2020** com áreas variando entre aproximadamente **893 m² e 22.722 m²** destoam significativamente dos padrões usualmente adotados para **parcelamento urbano**, os quais, em regra, estabelecem lotes com áreas mínimas entre 200 m² a 360 m² aproximadamente, dependendo da legislação municipal vigente e da infraestrutura disponível.

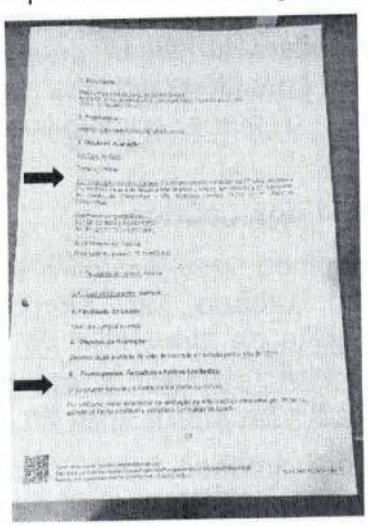
Essa discrepância **levanta dúvidas quanto à imediata viabilidade urbanística de ocupação plena dos lotes nas condições apresentadas, bem como questiona a suposição implícita de valorização automática em razão do desmembramento**.

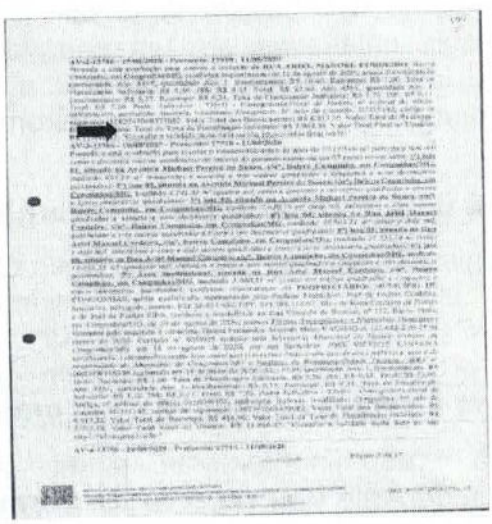
Ademais, **embora o laudo tenha considerado a área como já desmembrada o que, por si só, tende a influenciar positivamente o valor de mercado do imóvel**, não houve avaliação individualizada dos lotes, tampouco foi apresentado critério de diferenciação com base em fatores como **testada, topografia, localização dentro da gleba, acesso, vocação construtiva ou características físicas específicas de cada um, e infraestrutura, tais como pavimentação, rede de esgoto, redes de água, energia elétrica, dentre outros**.

A ausência dessa discriminação compromete a precisão do valor estimado, pois trata de forma homogênea áreas com potencial de aproveitamento distinto, o que não se coaduna com a prática pericial adequada, especialmente em se tratando de avaliação sob a ótica de mercado. Tal generalização reforça a inadequação do uso do desmembramento como critério de valorização, sobretudo porque o ganho de valor decorrente da transformação de uma gleba em lotes urbanos decorre, justamente, da análise minuciosa de cada parcela individual e de sua aptidão específica, o que não foi observado no presente caso.

Portanto, não se mostra justo nem tecnicamente correto comparar o valor atribuído ao imóvel em 2017/2019, quando ainda se tratava de uma única gleba, com o valor apontado pelo laudo retroativo, que considerou a área já desmembrada em lotes urbanos, situação sabidamente apta a gerar valorização imobiliária.

Dessa forma, resta evidente que o laudo adotado como parâmetro de acusação baseou-se em elementos indiretos e posteriores aos fatos, comprometendo sua acurácia técnica e, consequentemente, a legitimidade das conclusões extraídas pela Comissão.





Este fato sugere que o laudo considerou premissas que, à época da avaliação, ainda não refletiam integralmente a realidade jurídica e fática do imóvel. O princípio fundamental da avaliação imobiliária determina que o valor apurado deve corresponder ao estado físico, jurídico e ambiental do bem na data-base estipulada. Nesse sentido, comparar valores atribuídos em 2017/2019, quando se tratava de uma única gleba (terreno sem desmembramento), com valores baseados em desmembramento ocorrido posteriormente, pode levar a interpretações que destoam da realidade do mercado naquele momento.

Adicionalmente, destaca-se que o método de regressão linear, embora amplamente utilizado em contextos nos quais há disponibilidade de dados estatísticos consistentes e oferta homogênea de imóveis, apresenta limitações significativas quando aplicado a terrenos com características atípicas e complexas, como é o caso em análise. O imóvel em questão possui restrições ambientais e legais relevantes, incluindo áreas de recuperação de voçoroca com aterro, áreas de preservação permanente (APP), bem como zonas de risco iminente de desmoronamento, decorrentes da interferência de aterros executados sem o devido processo de compactação. Tais particularidades comprometem a aplicação direta de modelos estatísticos generalistas e demandam análise técnica individualizada e criteriosa.

Ao considerar a área como já desmembrada em lotes urbanos, a avaliação não parece captar completamente as especificidades do imóvel, sobretudo porque:

- **Os tamanhos dos lotes indicados no laudo destoam dos padrões usualmente aceitos para parcelamento urbano, o que pode suscitar questionamentos acerca da imediata viabilidade de uso e valorização.**
- **A área do imóvel avaliando era considerada como área rural, a qual previa futuramente se tornar área de expansão urbana, conforme plano diretor na época.**
- **Era cobrado INCRA em vez de IPTU;**
- **A falta de detalhamento quanto ao valor unitário de cada lote, bem como ausência de análise das diferenças relativas à testada, localização e características físicas individuais, limita a precisão da avaliação.**
- **A omissão sobre a existência da Área de Preservação Permanente (APP) e outras restrições ambientais relevantes pode ter influenciado a estimativa final, visto que tais fatores impactam diretamente a capacidade de parcelamento e o valor de mercado.**

Em síntese, aspectos como a utilização de dados posteriores à data da avaliação, a aplicação de metodologia estatística em um cenário de características peculiares, a ausência de avaliação individualizada dos lotes e a não consideração das restrições ambientais indicam elementos que podem comprometer a plena confiabilidade dos valores apresentados.

3.2. Da Caracterização da Área Avaliada e da Divergência dos Laudos

A área em questão localiza-se ao lado do Bairro Novo Campinho, com frente voltada para a Avenida Michael Monteiro, inserida no perímetro urbano do Município, a aproximadamente 1 km da sede municipal. **Todavia, à época da avaliação de 2017, o imóvel não possuía urbanização, sendo área de expansão urbana e apresentava acessibilidade precária e estava constituído, em grande parte, sobre área de aterro**.

A topografia, embora predominantemente plana, exibia trechos com declividade acentuada e a presença de **Área de Preservação Permanente (APP)**, associada a curso d'água e vegetação ciliar, cuja preservação integral foi reconhecida em laudo ambiental

238
26/02/2025

juntado aos autos. Ressalte-se ainda que não havia, no local, construções ou benfeitorias, tratando-se de **gleba de terra nua**.

O **Laudo de Vistoria nº 023/2017** registrou expressamente essas condições, reconhecendo que parte da área apresentava formação de platôs e vegetação rasteira com arbustos, sendo **expressamente reconhecida a existência de uma Área de Preservação Permanente (APP)**, caracterizada por **mata ciliar de fundo de vale e pela presença de curso d'água**, ambos protegidos pela legislação ambiental vigente. Assim, **não apenas a APP, mas toda a vegetação existente no local deveria ser preservada**, **impondo restrições legais significativas ao aproveitamento e parcelamento do solo.**

Outro fator relevante diz respeito à formação do terreno. Parte da área havia sido constituída por **aterros provenientes de obras no loteamento "Nova Plataforma" e no "Novo Campinho", destinados a conter voçorocas**. O material depositado consistia em **terras de diferentes qualidades, pedras e resíduos de baixa compactação**, resultando em **rachaduras e instabilidade do solo**. Ressalte-se que, à época, foi **sugerida a realização de sondagens geotécnicas** para avaliação mais detalhada do risco, o que evidencia a **limitação técnica do imóvel para fins de construção e ocupação urbana**.

Ademais, diferentemente do que consta no laudo elaborado pelo perito judicial **Eduardo Rocha Mariano**, em 2022, **o terreno não se encontrava desmembrado em lotes individualizados em 2017, tratando-se de área integral, de difícil acesso e com limitações ambientais e estruturais significativas.**

Outro equívoco é que o referido laudo, embora retroativo ao ano de 2017/2019, considerou realidade jurídica e fática **somente existente a partir de 2020**, quando ocorreu a inclusão da Rua Ariel Manuel Cordeiro e o desmembramento da área em 07 (sete) lotes distintos. **A valorização decorrente do desmembramento, sabidamente relevante para o mercado imobiliário, não poderia ter sido considerada para estimar o valor do imóvel em 2017, quando este ainda consistia em uma única gleba, sem as melhorias posteriores.**

Importa salientar, ainda, que o laudo de 2022 sequer menciona a APP registrada em 2017, omitindo restrição legal que reduz significativamente o potencial econômico do terreno. Tal omissão gera superestimação do valor do imóvel e reforça a inadequação da comparação direta entre os laudos.

Destaca-se, por fim, os Relatórios de Correção Monetária constantes às fls. 68/69, datado de 8 de maio de 2018, no valor de R$ 815.919,02, e às fls. 72/73, de 27 de fevereiro de 2019, no valor de R$ 825.944,49. **Em ambos os relatórios, a comissão avaliadora considerou que, diante do atraso no trâmite processual e da ausência, à época, de novos fatores que justificassem uma reavaliação, a simples atualização monetária, com base em índices econômicos oficiais, seria suficiente para compensar os efeitos inflacionários e manter a estimativa de valor do imóvel.**

Ressalte-se que, no período em que tais correções foram realizadas, **a Rua Ariel Manoel Cordeiro ainda não existia formalmente**, tampouco havia sido efetuado o **desmembramento da área em lotes individualizados**, eventos que somente ocorreram posteriormente, no ano de 2020. Tais alterações, relevantes para a valorização do imóvel, não poderiam ser consideradas como base para a formação do valor naqueles anos, reforçando a correção e a adequação dos critérios adotados à época.

Portanto, a divergência entre os valores atribuídos em 2017/2019 e os constantes no laudo de 2022 decorre de realidades distintas:

- **2017/2019** – terreno integral, com APP, restrições ambientais e geotécnicas, ausência de urbanização e construções, baseando-se em vistoria direta e fiel à época;
- **2022 (retroativo a 2019)** – terreno já submetido a intervenções antrópicas, desmembrado em lotes, sem destaque à APP, e da área de aterro para conter voçoroca, com acessibilidade parcialmente melhorada, o que naturalmente influu seu valor de mercado.

Dessa forma, conclui-se que a **Comissão de Avaliação de 2017/2019 atuou em conformidade com as condições fáticas, legais e ambientais então existentes**, não podendo ser responsabilizada por divergências posteriores, resultantes de realidade distinta e de laudo técnico elaborado com base em pressupostos equivocados.

Assim, a comparação direta entre os laudos carece de validade técnica e jurídica, **sob pena de gerar injustiça contra os avaliadores que agiram em estrita observância à boa-fé, aos princípios da administração pública e à legislação vigente.**

Para elucidar com precisão as características do terreno objeto do litígio, incluindo topografia, áreas de aterro, vales, vegetação existente, APP entre outros, **foram produzidas imagens e vídeos realizados por drone, disponíveis para análise por esta Comissão no seguinte link**:

https://drive.google.com/drive/folders/1GbKoX09VeLy1IwBJUeCPDe1_Wu4x8gyU?usp=sharing

Tais materiais reforçam que a avaliação realizada em 2017/2019 refletiu fielmente as condições reais do imóvel, demonstrando a inexistência de qualquer conduta que configure violação dos deveres previstos no Estatuto do Servidor.

3.3. Tentativa de Esclarecimentos no que diz respeito a Avaliação do Imóvel (Ano-Base 2017)

A **Comissão de Avaliação de Imóveis** tem como função principal emitir parecer técnico ou descritivo sobre o valor de bens imóveis pertencentes ao município ou de interesse da administração pública municipal. Atua de forma consultiva, elaborando laudos e pareceres baseados em critérios de mercado, localização, área, estado de conservação e uso do imóvel, com o objetivo de subsidiar decisões administrativas relativas à aquisição, alienação, permuta, doação ou locação de imóveis. Seu **parecer possui caráter meramente descritivo e opinativo, sem poder decisório, servindo apenas como instrumento técnico de apoio para a autoridade competente**, garantindo transparência e legalidade nos processos que envolvem o patrimônio imobiliário municipal.

Consideração da comissão a época laudo de avaliação de imóvel urbano fls. 15/17:
"A área objeto desta avaliação está situada ao lado do bairro Novo Campinho, com acessibilidade precária e parte frontal voltada para a Avenida Michael Monteiro, portanto, situada dentro do perímetro urbano do município. O terreno encontrava-se a aproximadamente 1 km da sede e não possuía urbanização. A topografia onde se pretende implantar o empreendimento é plana, restando ainda partes com declive acentuado e área de preservação permanente, que deve ser preservada conforme relatório ambiental apresentado, oriundo da Diretoria de Meio Ambiente."

A avaliação realizada pela Comissão em 2017 foi pautada em critérios técnicos, legais e ambientais vigentes na época. O imóvel consistia em uma gleba de terra nua, sem urbanização, com acessibilidade precária, presença de aterros instáveis, declividades

PAD 939

acentuadas, e Área de Preservação Permanente (APP) registrada em laudo ambiental oficial.

A avaliação considerou:

- **Topografia irregular e solo com baixa compactação, fruto de aterros de obras vizinhas;**
- **Inexistência de infraestrutura urbana (pavimentação, redes de esgoto, energia elétrica, etc.);**
- **Presença de APP e vegetação ciliar protegidas por lei ambiental, que restringem legalmente o uso e parcelamento do solo;**
- **Distância da sede urbana e má acessibilidade, impactando negativamente na atratividade e valor de mercado;**
- **Ausência de loteamento registrado ou aprovado, sendo apenas uma área bruta de expansão urbana.**

Fatores de Desvalorização Considerados (2017)

A Comissão corretamente aplicou os seguintes critérios técnicos de depreciação, conforme boas práticas de avaliação imobiliária:

Fator	Impacto na Avaliação
Depreciação física	Aterro instável, rachaduras no solo, necessidade de sondagens geotécnicas devido à instabilidade causada por aterro colocado para conter voçoroca. O aterro cobre uma área de erosão profunda (voçoroca), mas pode não estar totalmente estabilizado, apresentando risco de deslocamentos ou deslizamentos caso não haja obras corretivas adequadas (drenagem, contenção).
Depreciação funcional	Terreno não parcelado à época, sem benfeitorias ou viabilidade imediata de uso.
Fatores externos	Ausência de infraestrutura pública, insegurança ambiental, ausência de investimentos na época.
Ambiental	APP delimitada por laudo técnico oficial, restrição legal à ocupação de parte relevante da área.
Urbanístico-legal	Ausência de aprovação de loteamento, zoneamento não compatível com parcelamento imediato.

3.3.1. Valor de Referência Bruto (sem ajustes)

Com base em pesquisas de mercado realizadas em 2017, foi identificado valor médio de **R$ 25,00/m²**.
Assim, para a área total de **77.119 m²**, tem-se:

R$ 25,00 × 77.119 m2 = R$ 1.927.975,00

Este valor corresponde a uma estimativa teórica, **sem considerar limitações técnicas, ambientais e urbanísticas do imóvel.**

3.3.2. Atores de Homogeneização Aplicados (2017)

Para ajustar o valor unitário de mercado às condições específicas do imóvel, aplicou-se a fórmula:

Fh (Fator de homogeneização total) = Ff ×Ft×Fu×Fl×Fa

Sigla	Fator	Valor Atribuído	Justificativa Técnica
Ff	Fonte	0,9	Informações obtidas de fontes confiáveis, com verificação local e embasamento técnico.
Ft	Topografia	0,9	Terreno em grande parte plano, mas com trechos em declive e presença de APP que reduzem o aproveitamento.
Fu	Utilização	0,7	Existência de Área de Preservação Permanente (APP) e demais restrições ambientais impõe limitações significativas ao uso efetivo do imóvel, acrescidas pelo fato de parte da área corresponder a aterro decorrente da presença de voçoroca
Fl	Localização	0,9	Imóvel próximo à sede urbana, mas com acessibilidade precária e ausência de infraestrutura.
Fa	Área	0,8	Extensão considerável, porém com limitações de aproveitamento e custos maiores para urbanização.

3.3.3. Valor de Mercado Ajustado (Época da Avaliação: 2017)

O valor de mercado unitário ajustado foi obtido pela aplicação do FH sobre o valor de referência:

R$ 25,00 × 0,41 = R$10,25 × 0,41 = R$ 4,20 m²

Assim, o valor ajustado para o imóvel em 2017 é: **R$ 4,20 × 77.119 m² = R$ 790.469,75**

3.3.4. Diferença entre Valor Bruto e Valor Ajustado (2017)

R$ 1.927.975,00 – R$ 790.469,75 = R$ 1.137.505,25

Portanto, há uma diferença de **R$ 1.137.505,25** entre o valor de referência bruto e o valor efetivamente ajustado, **à época da avaliação (2017)**.

3.3.5. Conclusão

A análise demonstra que a desconsideração das condições reais do imóvel, tais como topografia irregular, presença de Área de Preservação Permanente (APP), ausência de infraestrutura, acessibilidade precária, inexistência de construções e a existência de cerca de 30.000,00 m² aproximadamente de aterro decorrente de voçoroca, sem compactação adequada, resultaria em uma superestimação expressiva do valor, podendo ultrapassar o valor de R$ 1.137.505,25, em flagrante desconformidade com a realidade física e ambiental do bem.

Ressalte-se que, à época, o local era utilizado como área de aterro legal, destinado ao preenchimento de voçorocas para fins de recuperação ambiental. Ademais, grande parte do terreno era ocupada por APP, conforme evidenciado nas fotografias anexas.

Diante disso, conclui-se que o valor de mercado justo e compatível, na data-base de 2017, para o referido imóvel considerado pela comissão, à época, como área de terra nua corresponde a **R$ 790.469,75 (setecentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos)**.

3.4. Da Boa-Fé e da Ausência de Responsabilidade Disciplinar

A Lei Municipal nº 4.256/2023 (Estatuto do Servidor) impõe aos servidores o dever de atuar com zelo, observar normas legais e zelar pelo patrimônio público (art. 114, I, III e VII). **No caso em análise, resta evidente que o servidor acusado agiu dentro dos limites de sua função, com base em informações oficiais, documentos regulares e condições fáticas existentes em 2017, inexistindo dolo ou culpa.**

Para configuração de responsabilidade disciplinar nos termos do art. 114, incisos I, III e VII, é necessária a comprovação de **dolo ou culpa, ou seja, a intenção deliberada de violar deveres funcionais ou a omissão culposa na execução das atribuições do cargo.**

No presente caso, observa-se que:

1. **Atuação pautada em:** O servidor participou das deliberações da primeira Comissão de Avaliação de Imóveis como **membro votante**, com acesso estritamente às informações e documentos disponíveis em 2017. Todas as decisões foram tomadas **por maioria de votos**, de acordo com a legislação e normas internas, não havendo nenhum indício de conduta individual dolosa.

2. **Ausência de supervisão exclusiva:** O servidor não exercia função de presidência ou coordenação da comissão, e suas deliberações foram realizadas **em conjunto com os demais membros.** A eventual discordância de critérios ou métodos de avaliação não pode ser atribuída a ele individualmente como prática dolosa.

3. **Documentação incompleta e lapso temporal prolongado:** O laudo de 2017 foi **juntado de forma parcial e com páginas fora de ordem cronológica**, enquanto o conhecimento do Processo Administrativo Disciplinar ocorreu apenas em **setembro de 2025**, quase 08 (oito) anos após a avaliação.

4. **Divergências em laudos posteriores não caracterizam dolo:** As diferenças entre os valores de 2017 e os apontados no laudo retroativo de 2022 refletem **realidades distintas do imóvel**, intervenções físicas posteriores e desmembramento em lotes, são elementos que escapam à atuação do servidor no momento da avaliação inicial. Comparações diretas **não podem servir de base para imputação de conduta dolosa**.

5. **Princípios da boa-fé e função pública:** Todas as ações do servidor foram pautadas pela **boa-fé**, observância da legislação vigente à época e **prudência**, considerando limitações ambientais, topográficas e urbanísticas do imóvel. Não há nenhum indício de violação intencional do dever funcional ou tentativa de lesar o patrimônio público.

A divergência entre avaliações posteriores **não pode ser interpretada como irregularidade funcional**, mas sim como reflexo das transformações urbanísticas, ambientais e jurídicas do imóvel ao longo do tempo, circunstâncias **alheias à atuação do avaliador**. Assim, não existem elementos que justifiquem qualquer responsabilização administrativa do servidor, impondo-se a rejeição das alegações constantes no relatório da Comissão.

Dessa forma, **não se pode falar na aplicação dos incisos I, III e VII da Lei Municipal nº 4.256/2023 (Estatuto do Servidor)**, uma vez que **não se verificou negligência, descumprimento de normas legais ou dano ao patrimônio público** por parte do acusado. Ao contrário do alegado na acusação, a atuação do servidor foi pautada em **informações técnicas, legais e documentais disponíveis à época**, respeitando os princípios da função pública, o zelo no exercício das atribuições do cargo e a preservação do patrimônio municipal.

Ademais, **não há elementos probatórios que indiquem dolo ou culpa**. A conduta do servidor foi **diligente e pautada na boa-fé**, sendo **inadequada qualquer responsabilização disciplinar** baseada em interpretações isoladas de documentos incompletos ou na comparação com avaliações posteriores.

V – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se:

1. **O recebimento da presente defesa prévia porquanto tempestiva;**
2. O **reconhecimento da inconsistência técnica do laudo de 2022**, por ter considerado realidade diversa daquela existente em 2017/2019;
3. O **afastamento da responsabilidade disciplinar** do servidor acusado, ante a demonstração de que sua atuação foi pautada pela boa-fé, legalidade e pelos dados técnicos então disponíveis;
4. A **improcedência das acusações formuladas**, com o consequente arquivamento do presente processo administrativo disciplinar;
5. O deferimento de todos os meios de prova admitidos em direito, inclusive juntada de documentos, laudos complementares, imagens e vídeos **https://drive.google.com/drive/folders/1GbKoX09VeLy1IwBJUeCPDe1_Wu4x8gyU?usp=sharing**, bem como eventual prova testemunhal e pericial.

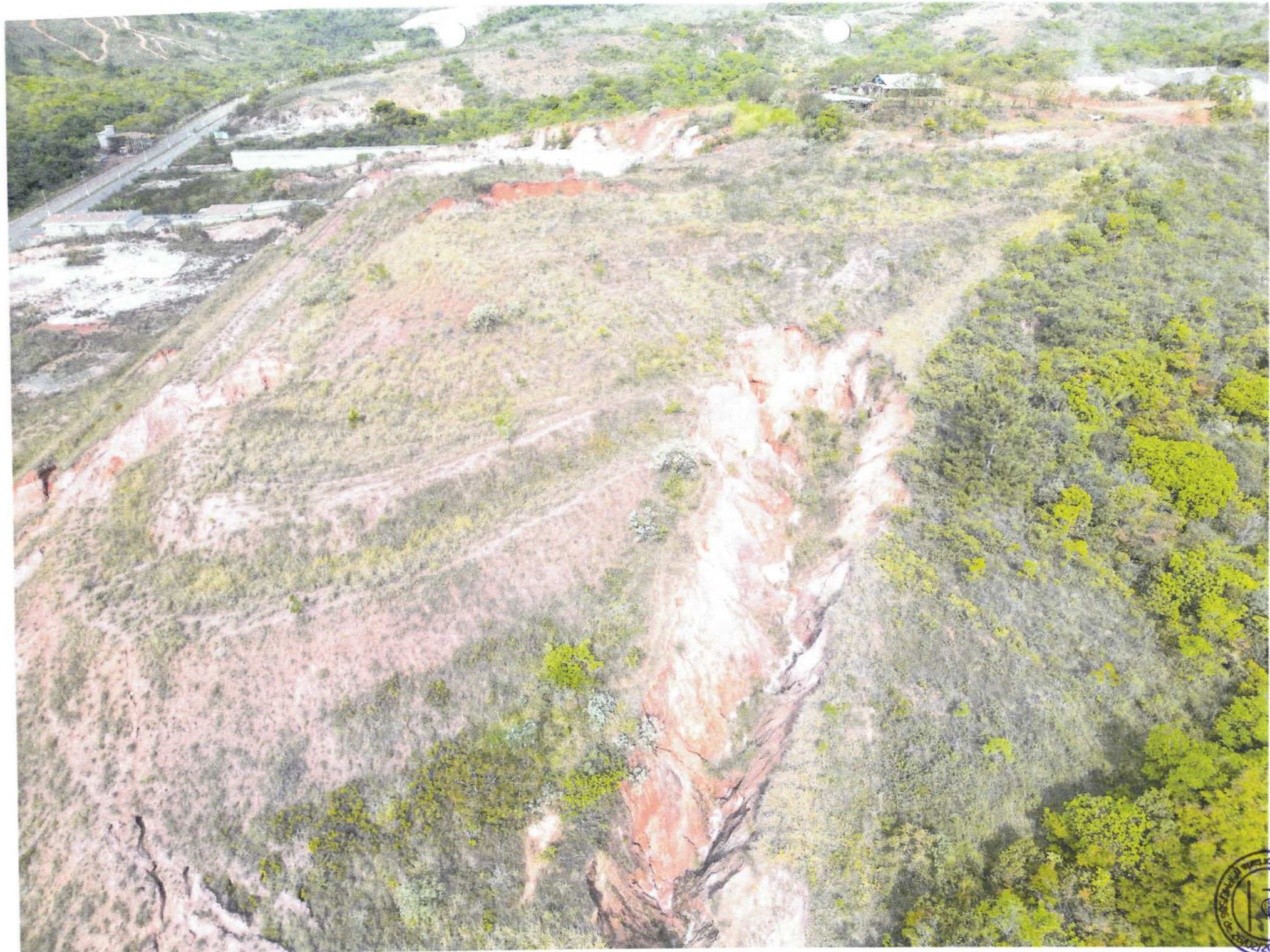
Nestes termos, pede deferimento.

Congonhas, 6 de outubro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
SERGIO ANTONIO CALIXTO
Data: 05/10/2025 16:59:25-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Sérgio Antônio Calixto
Matrícula 2112





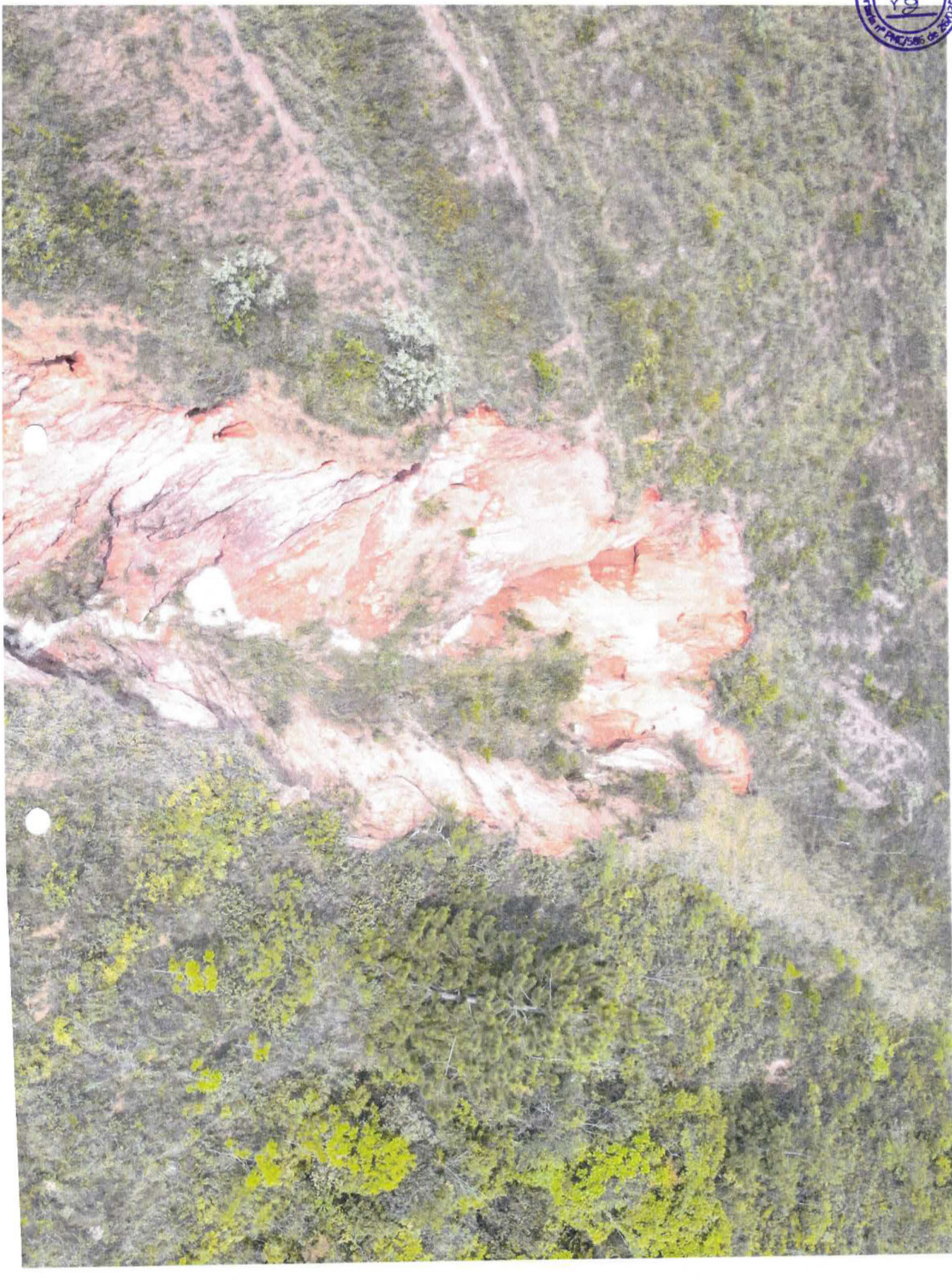






PAD
946

PAD
847
12



PAD
248
Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025









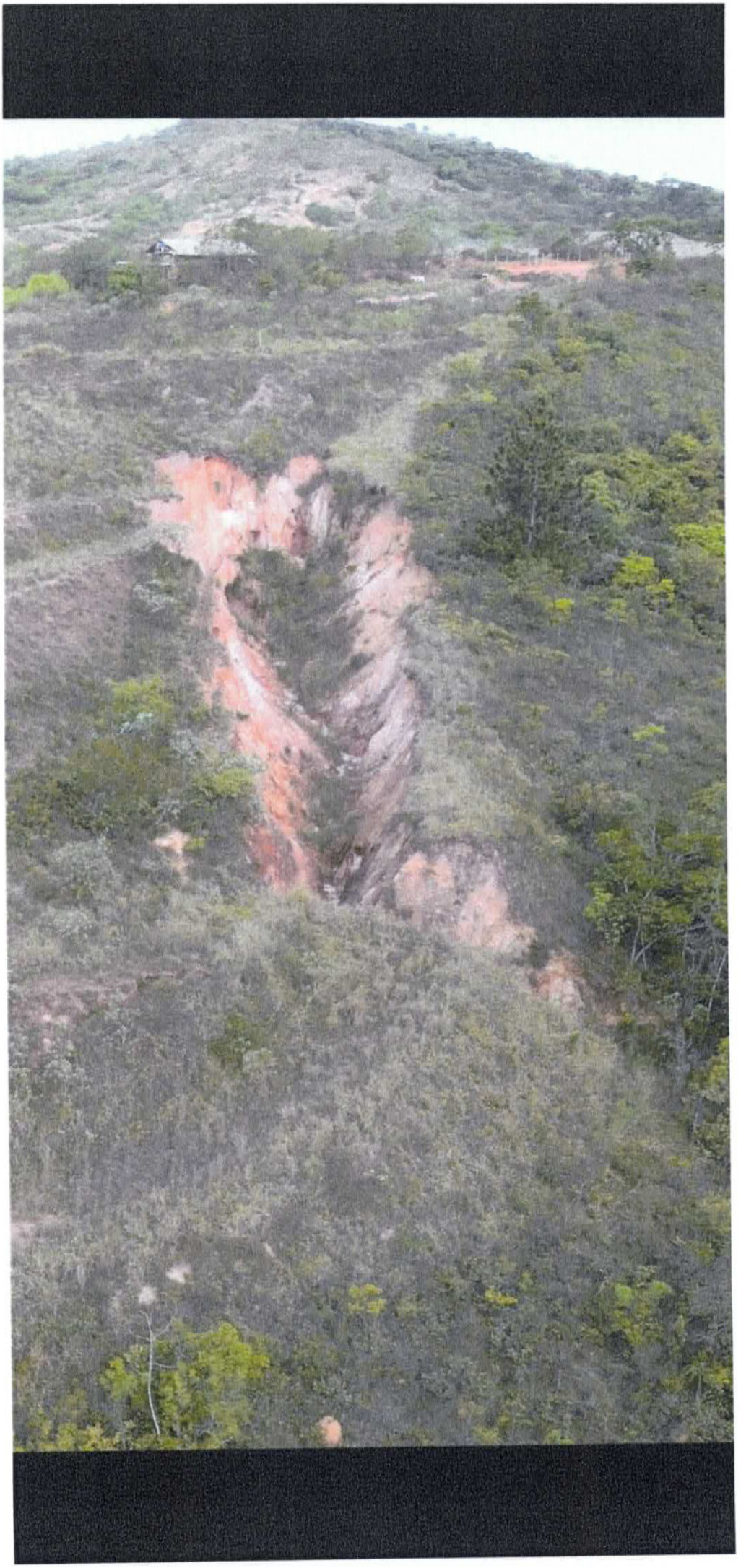
PAD
Folha nº 1508
Proc. nº 0800
25/02/2025







PAD
955
Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025





PAD 8956

PAD
Portaria nº PMC/536
9057





PORTARIA N.º PMC/1.230, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.

Prorroga prazo da Portaria n.º PMC/641, de 13 de março de 2025.

O PREFEITO DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "i", da Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO solicitação de prorrogação do prazo por mais 30 dias, para a conclusão da apuração dos fatos constantes no Processo Administrativo n.º PMC/5459/2017, constante na Comunicação Interna n.º 54/2025 da Comissão Permanente de Processo Disciplinar,

RESOLVE:

Art. 1º Prorrogar, por 30 (trinta) dias a partir de 9 de setembro de 2025, conforme art. 155 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023, o prazo para a conclusão dos trabalhos da Comissão Permanente de Processo Disciplinar para apurar os fatos constantes no Processo Administrativo n.º PMC/5459/2017, instaurado pela Portaria n.º PMC/641, de 13 de março de 2025.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 12 de setembro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Diário Oficial Eletrônico
Congonhas - MG

Congonhas, 12 de Setembro de 2025 – Diário Oficial Eletrônico, criado pela Lei municipal Nº 2.900/2009 – ANO 15 | Nº 4082

O PREFEITO DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 31, inciso II, alínea "g", da Lei Orgânica do Município, c/c art. 72, da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023; e
CONSIDERANDO que foi autorizada pela responsável da Secretaria Municipal de Educação a concessão de férias-prêmio, em gozo, à servidora Maria Efigênia Oliveira Santos, conforme requerimento online ERO- 18607-2025,
RESOLVE:
Art. 1º Conceder à servidora efetiva Maria Efigênia Oliveira Santos, matrícula 43201, Professora PEB I, 1 (um) mês de férias-prêmio, a ser gozado a partir do dia 16 de outubro de 2025, referente ao período aquisitivo 2019/2024, conforme art. 72 do Estatuto do Servidor Público Municipal (Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023).
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Congonhas, 12 de setembro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Código de Validação: 1199826

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

PORTARIA N.º PMC/1.229, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.

Nomeia Comissão Especial de Regularização de Imóveis Próprios.
O PREFEITO DE CONGONHAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 3l, inciso II, alínea "d", da Lei Orgânica do Município,
RESOLVE:
Art. 1º Nomear as pessoas abaixo relacionadas para composição da Comissão Especial de Regularização de Imóveis Próprios, encarregada de identificar, organizar e atualizar os dados patrimoniais:
I – Verônica Maria Amâncio Braga;
II – Demerval Denilson de Moraes;
III – Nivaldo Dutra;
IV – Marília Marques Rodrigues;
V – Diego Simões de Souza;
VI – Rafael Luiz de Oliveira; e
VII – Jéssica Cristina Chaves Ramalho.
Parágrafo único. A comissão será presidida por Verônica Maria Amâncio Braga.
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Congonhas, 12 de setembro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Código de Validação: 1199926

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

PORTARIA N.º PMC/1.230, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.

Prorroga prazo da Portaria n.º PMC/641, de 13 de março de 2025.
O PREFEITO DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "i", da Lei Orgânica do Município; e
CONSIDERANDO solicitação de prorrogação do prazo por mais 30 dias, para a conclusão da apuração dos fatos constantes no Processo Administrativo n.º PMC/5459/2017, constante na Comunicação Interna n.º 54/2025 da Comissão Permanente de Processo Disciplinar,
RESOLVE:
Art. 1º Prorrogar, por 30 (trinta) dias a partir de 9 de setembro de 2025, conforme art. 155 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023, o prazo para a conclusão dos trabalhos da Comissão Permanente de Processo Disciplinar para apurar os fatos constantes no Processo Administrativo n.º PMC/5459/2017, instaurado pela Portaria n.º PMC/641, de 13 de março de 2025.
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Congonhas, 12 de setembro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO

Diário Oficial Eletrônico
Congonhas - MG

Congonhas, 12 de Setembro de 2025 – Diário Oficial Eletrônico, criado pela Lei municipal Nº 2.900/2009 – ANO 15 | Nº 4082

Prefeito de Congonhas

Código de Validação: 1200026

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

PORTARIA N.º PMC/1.231, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.

Prorroga prazo da Portaria n.º PMC/664, de 19 de março de 2025.
O PREFEITO DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "i", da Lei Orgânica do Município; e
CONSIDERANDO solicitação de prorrogação do prazo por mais 30 dias, para a conclusão da apuração dos fatos constantes no Processo Administrativo PMC/1531/2025, constante na Comunicação Interna n.º 55/2025 da Comissão Permanente de Processo Disciplinar,
RESOLVE:
Art. 1º Prorrogar, por 30 (trinta) dias a partir de 15 de setembro de 2025, conforme art. 155 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023, o prazo para a conclusão dos trabalhos da Comissão Permanente de Processo Disciplinar para apurar os fatos constantes no Processo Administrativo n.º PMC/1531/2025, instaurado pela Portaria n.º PMC/664, de 19 de março de 2025.
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Congonhas, 12 de setembro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Código de Validação: 1200126

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº PMC/264/2024

Partes: Município de Congonhas X **LOCADORA TERRAMARES LTDA.** Constitui objeto do presente aditivo o reajuste de preços do Contrato nº PMC/264/2024, pelo índice do INCC (FGV) no percentual de 5,72% (cinco vírgula setenta e dois por cento). Valor: R$ 663.667,09. Congonhas-MG. Data: 11/09/2025.

Código de Validação: 1200226

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

TERMO DE APOSTILAMENTO AO TERMO DE COLABORAÇÃO Nº. 93/2024, PARCERIA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG E O INSTITUTO TRAMPOLIM

Partícipes: O MUNICÍPIO DE CONGONHAS, inscrito no CNPJ sob o nº. 16.752.446/0001-02, com sede na praça Presidente Kubitschek, 135, Centro, Congonhas/MG, representado por seu Prefeito, Anderson Costa Cabido, inscrito no RG nº. 4.370.328 e no CPF nº [redacted] e pelo Secretário Municipal de Esporte e Lazer, José Lúcio de Castro, CPF nº [redacted] e o INSTITUTO TRAMPOLIM, inscrito no CNPJ sob o nº. 07.198.873/0001-08, com sede na Rua Rio Acima, nº 13, Bairro Morro São Sebastião, Ouro Preto, representado por sua Presidente, Ana Luiza Ferreira, portadora do RG MG-[redacted] e do CPF nº [redacted] Objeto: alteração da dotação orçamentária, mantendo as demais cláusulas inalteradas. Órgão: 19 Unidade: 01 Função: 27 Sub-função: 811 Programa: 0043 Atividade: 0.068 – Parceria com Entidades – Esporte 3.3.50.41 – Contribuições (Ficha 978 - Custeio) 4.4.50.41 – Contribuições (Ficha 1198 - Investimento) Fonte: 1500. Congonhas, 12 de setembro de 2025. Anderson Costa Cabido, Prefeito de Congonhas; José Lúcio de Castro, Secretário Municipal de Esporte e Lazer.

Código de Validação: 1200326

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

TERMO DE FOMENTO Nº. 34/2025 PARCERIA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CONGONHAS E o GRUPO ESCOTEIRO CIDADE DOS PROFETAS

Congonhas
MINAS GERAIS

TERMO DE CONVITE PAD034/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes – Presidente

PARA: JOSÉ PEDRO DE MIRANDA (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)

Prezado Senhor,

A Comissão Permanente de Processo Disciplinar nos autos do Processo Disciplinar nº 0005459/2017 instaurado pela Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025; **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **CONVIDADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na **Sala de Reuniões da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 08:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Celso José de Souza
Comissão de Processo
Administrativo Disciplinar
PAD - Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

1ª tentativa de entrega: 10/09/25 - 14:20
(Rua Bento Alves, 408. Forte dos Moinhos; não havia ninguém em casa)
Ligação p/ nº: (31) 99111-1070 (sem atendimento) às 11:

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

*Recebido por:*_____ *CPF:*_____

Data: ____/____/____

Congonhas
MINAS GERAIS

TERMO DE CONVITE PAD035/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 10 de setembro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes – Presidente

PARA: MAURO CORREA EVANGELISTA (Membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis/2017)

Prezado Senhor,

A Comissão Permanente de Processo Disciplinar nos autos do Processo Disciplinar nº 0005459/2017 instaurado pela Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025; **CITADO** para acompanhar todos os atos de instrução do processo, bem como **CONVIDADO** a comparecer a **interrogatório** que se realizará na Sala de **Reuniões do Prédio da Secretaria de Governo no Prédio da Prefeitura, situado na Praça JK, nº 135 _ térreo _ Centro, no dia 18 (dezoito) de setembro de 2025 – quinta-feira – às 09:00h**.

Esclarecemos que a partir da data de ciência deste documento, o direito à Ampla Defesa e ao Contraditório lhe é garantido, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e art. 157 da Lei Municipal nº 4.256/2023, com o fim de garantir o acompanhamento do processo pessoalmente, por defensor dativo ou procurador/advogado constituído, assim como: arrolar e reinquirir testemunhas, produzir provas e contraprovas e formular quesitos, quando se tratar de prova pericial.

Atenciosamente,

Celso José de Souza
Comissão de Processo
Administrativo Disciplinar
PAD - Portaria nº PMC/586 de 26/02/2025

1ª tentativa de contato: 10/09/25 11:42
p/ nº [redacted] (sem êxito).

Victor Hugo Castro Gomes

Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

*Recebido por:*_____ *CPF:*_____

Data: ____/____/____

ATA DE REUNIÃO DELIBERATIVA Nº 010/2025

Aos 08 (oito) dias do mês de outubro do ano de 2025, às 14:00 horas, reunidos os Agentes Públicos Victor Hugo Castro Gomes, Marilza Moura Maciel e Celso José de Souza, respectivamente Presidente e membros da Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar da Prefeitura Municipal de Congonhas/MG, instaurada pelas Portarias n.º PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025, em razão das: circunstâncias instauradoras, interrogatório, provas documentais, oitivas testemunhais, diligências propostas pela Comissão e respectiva Defesa e trâmites administrativos procedimentais devidamente fundamentados nos parâmetros protocolares da Corregedoria Geral da União, dispositivos Constitucionais e Lei Municipal nº 4.256 de 27 de dezembro de 2023 (Estatuto dos Servidores Públicos do município de Congonhas), apresentadas até a presente data nos Autos do Processo Administrativo Disciplinar- **PAD n.º: 0005459/2017**, instaurado pela Portaria n.º PMC/641 de 13 de março de 2025 e Portaria n.º PMC/1.230, de 12 de setembro de 2025 (referente à prorrogação de prazos prevista no artigo 115 da Lei n.º 4.256/2023), em que figuram como acusados os Servidores **Sérgio Antônio Calixto, Nivaldo Dutra, José Pedro de Miranda e Mauro Corrêa Evangelista**; deliberaram o seguinte: // CONSIDERANDO: 1- a manifestação de Defesa Prévia apresentada pelo Servidor **Sérgio Antônio Calixto**, às fls. 234 a 258, exaurindo de forma argumentativa e fundamentada os critérios avaliativos utilizados pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis para desapropriação, alienação, concessão e permissão de Imóveis _ à época _ realizada tempestivamente pelo acusado; 2- A manifestação do Servidor **Nivaldo Dutra** durante interrogatório à fl. 230 e 231, no qual manifestou exaurida sua Defesa pelos fatos em análise, pelo que foi atermado naquele Ato Procedimental e, sobretudo por pleitear _ à época _ cargo de natureza: Agente Político, enquanto Secretário Municipal de Habitação (inviabilizando a sequência de Atos Procedimentais desta Comissão Processante, por razões de incompetência processual e procedimental; 3- As reiteradas tentativas de contato e convites aos Servidores **José Pedro de Miranda** e **Mauro Corrêa Evangelista**, sem êxito, conforme constam respectivamente às fls. 232 e 225. Além de não encontrarem-se mais vinculados à Administração Municipal; 4- Encontrar-se em trâmite judicial ativo: a Ação Civil Pública que ensejou denúncia originária deste Procedimento Administrativo. // Pelas considerações e pelas manifestações de defesa apresentadas, **CONCLUI esta Comissão** pela incompetência funcional de sequência apurativa dos fatos e **DELIBERA** pelo Encaminhamento Integral dos Autos ao Ministério Público para sequência dos trâmites judiciais referentes à Ação Civil Pública previamente impetrada, pelos fatos novos juntados por esta Comissão Processante, referentes à manifestação de parte dos acusados; acolhendo os princípios constitucionais do Contraditório, Ampla Defesa e Devido Processo Legal, esgotando a atuação processual e procedimental desta Comissão perante o feito e que podem auxiliar consideravelmente na instrução da referida Ação Judicial: pelo fato dos Servidores José Pedro de Miranda e Mauro Corrêa Evangelista não tratarem-se mais de Servidores Públicos Municipais e os demais que, nos respectivos termos de interrogatório, alegaram pleno desconhecimento dos procedimentos administrativos e judiciais instaurados e em apuração, sendo plenamente cientificados e

acolhidas as manifestações de defesa optadas pelos mesmos (em acato aos princípios constitucionais do contraditório e ampla defesa) e o Servidor Nivaldo Dutra _ à época _ ocupar o cargo Agente Político, evidenciando a incompetência desta Comissão; pela análise processual referenciada e consequente inviabilidade sequencial dos procedimentos a nível administrativo. // Nada mais havendo a consignar, foi lavrada a presente ata, que segue assinada pelos membros da Comissão, referente aos trâmites supervenientes; inclusive cientificação aos Servidores Sergio Antônio Calixto e Nivaldo Dutra quanto ao Despacho do Relatório Conclusivo à Corregedoria - Secretaria Municipal de Integridade e Controle Interno nos termos do artigo 150 e 165 da Lei n.º 4.256/2023. //

gov.br Documento assinado digitalmente
VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Data: 09/10/2025 09:48:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Presidente da Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar da Prefeitura Municipal de Congonhas/MG

gov.br Documento assinado digitalmente
MARILZA MOURA MACIEL
Data: 09/10/2025 10:02:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARILZA MOURA MACIEL
Membro

gov.br Documento assinado digitalmente
CELSO JOSE DE SOUZA
Data: 09/10/2025 09:58:12-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CELSO JOSÉ DE SOUZA
Membro

DESPACHO DE SANEAMENTO

Aos 08 (oito) dias do mês de outubro do ano de 2025, os membros da Comissão Permanente de Processo Disciplinar do Município de Congonhas _ nomeados pelas Portarias n.º PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025 _ sobre o Processo Administrativo Disciplinar - **PAD nº 0005459/2017**, instaurado pela Portaria nº PMC/641 de 13 de março de 2025 – fl.222 e Portaria n.º PMC/1.230, de 12 de setembro de 2025 à fl.259 (referente à prorrogação de prazos prevista no artigo 115 da Lei n.º 4.256/2023) dos Autos, na condição de Acusados os Agentes Públicos **Senhores Sérgio Antônio Calixto, Nivaldo Dutra, José Pedro de Miranda e Mauro Corrêa Evangelista**; após análise processual e concluídas as respectivas fases de instauração e instrução concluem o seguinte:

1. A instrução processual desenvolveu-se em estrita observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa, portanto, ausente de vícios na sua condução;

2. Todos os documentos encontram-se juntados, numerados e rubricados;

3. Já foram colhidos os Interrogatórios possíveis, não sendo elencadas testemunhas durante a fase de instrução;

4. Não há outra prova a ser produzida pela Comissão;

5. Os acusados optaram por realizar suas próprias manifestações de defesa _ sem acompanhamento de procurador(es) constituído(s) _ indicando suas razões nas devidas alegações atermadas e manifestações prévias de defesa, nada mais sendo requerido;

6. Não há qualquer incidente ou Ofício pendente de solução.

Diante do exposto, esta Comissão Processante considera saneado o presente Instrumento, razão pela qual, decide por finalizar a instrução processual mediante à emissão do Relatório Conclusivo a ser encaminhado à competente Autoridade Instauradora do Processo em epígrafe.

Congonhas, 08 de outubro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Data: 09/10/2025 09:48:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar
...ípio de Congonhas /MG

gov.br Documento assinado digitalmente
MARILZA MOURA MACIEL
Data: 09/10/2025 10:03:47-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARILZA MOURA MACIEL
Membro da Comissão

gov.br Documento assinado digitalmente
CELSO JOSE DE SOUZA
Data: 09/10/2025 09:58:11-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CELSO JOSÉ DE SOUZA
Membro da Comissão

RELATÓRIO CONCLUSIVO

- **Processo Administrativo Disciplinar n.º 005459/2017**
- **Servidor: SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO / *Antônio Eustáquio Ribeiro / Nivaldo Dutra / José Pedro***

I- INTRODUÇÃO

Trata-se do Processo Administrativo Disciplinar n.º 0005459/2017, instaurado através da Portaria n.º PMC/832, pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal Senhor Doutor Cláudio Antônio de Souza, publicada no Diário Oficial do município de Congonhas/MG em 13 de dezembro de 2024; tendo por objetivo apurar a atuação funcional do Agentes Públicos:

a) ***Antônio Eustáquio Ribeiro, matrícula nº 20142151, Secretário Municipal de Habitação, brasileiro, portador do CPF nº, residente à Rua nº, bairro, (a comissão não teve acesso aos dados pessoais);***

b) ***Nivaldo Dutra, matrícula nº 20142948/20147161, Secretário Municipal de Habitação – sucessor (Administração 2017/2020), brasileiro, portador do CPF nº [redacted], residente à Rua Ideal, n.º 342, bairro Ideal, neste município***;

c) ***Sérgio Antônio Calixto, matrícula nº 02112, Escrevente Geral, brasileiro, portador do CPF nº [redacted], residente à Rua Santo Antônio, n.º 137 – apto C, bairro Praia, neste município***;

d) ***José Pedro, matrícula nº 20141596/20142123/20142188, Cargo em comissão, brasileiro, portador do CPF nº, residente à Rua, n.º, bairro, (a comissão não teve acesso aos dados pessoais / não integrando os quadros de servidores públicos na data de emissão do presente relatório)***;

e) ***Mauro Corrêa Evangelista, matrícula nº, Cargo em comissão, brasileiro, portador do CPF nº, residente à Rua, n.º, bairro, (a comissão não teve acesso aos dados pessoais / não integrando os quadros de servidores públicos na data de emissão do presente relatório)***;

➢ *tratando-se de possível conduta quanto a condução de processo de alienação de bem imóvel pertencente à municipalidade, em valores inferiores, aparentemente, em relação ao preço de mercado imobiliário do Município de Congonhas, com aparente analogia à improbidade administrativa.*

II- FATOS QUE ORIGINARAM A INSTAURAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DICIPLINAR

O presente Processo Administrativo Disciplinar aparentemente originou-se da Ação Civil Pública proposta pela municipalidade, no qual foram apontados atos de irregulares na condução finalista quanto destinação do imóvel outrora de propriedade do ente político de Congonhas e alienado para a empresa RDR Empreendimentos, com o objetivo de edificação de moradias para atendimento social, especificamente de pessoas de baixa renda, nos termos da lei nº 3.718, de 04 de dezembro de 2017.

Cumpre salientar que os autos não possuem instrução que auxilia uma análise minuciosa por esta comissão processante, no qual constam informações sem estruturação concatenada.

Os Servidores citado no Processo em epígrafe trata-se da apuração realizada pelo município na propositura de ação civil pública, no qual, configura aparente desídia no processo de avaliação e apuração do valor de mercado para que, ao tempo, fosse alienado e cumprindo a função social atribuída. Cumpre salientar que servidores que contemporaneamente eram membros da Comissão, a Senhora Geralda Aparecida Ambrósio e o Sr. Walter Freitas são falecidos, afastando qualquer tipo de implicação processual e administrativa.

O Sr. Sérgio Antônio Calixto, servidor efetivo, foi cientificado das informações tratadas nos autos para que, seja dado a possibilidade de apresentar elementos e argumentos explicativos em face a indicação realizada pela Comissão Permanente de Sindicância, quanto a possibilidade de responsabilização do servidor em atos de desídia no exercício de suas atividades.

III- DA INSTAURAÇÃO PROCESSUAL

No curso do processo verifica-se a juntada dos documentos e elementos de instrução dos atos administrativos, cópias dos autos do processo que trata da Ação Civil Pública impetrada pela municipalidade e por derradeiro a instauração de processo administrativo disciplinar, decorrente do relatório emitido pela Comissão de Sindicância.

IV- DO ENQUADRAMENTO FUNCIONAL

Durante a análise dos autos, verificou-se que o Sr. Antônio Eustáquio Ribeiro e Sr. Nivaldo Dutra, exerceram as funções de Secretário – Agente Político.

Conforme entendimento pacífico da doutrina e da jurisprudência pátria, os ocupantes de mandato eletivo bem como membros do poder executivo como Chefe do Executivo, Ministros de Estado ou Secretários dos Entes federativos não se submetem ao regime jurídico do Estatuto dos Servidores Públicos Civis, tampouco à jurisdição das Comissões de Processo Administrativo Disciplinar instituídas com base nos respectivos estatutos. Por denominar-se Agentes Políticos, detém parcela do Poder Estatal, exercendo funções de direção, planejamento e comando, com ampla margem de discricionariedade na tomada de decisões. Ocupam cargos de natureza eminentemente política, cujas atribuições não se restringem a meras tarefas técnicas ou burocráticas, mas envolvem a formulação e execução de políticas públicas.

Como citado no Manual de Processo Administrativo Disciplinar emitido pela Controladoria Geral da União – CGE[1], *"Os agentes políticos são os titulares de cargos estruturais*

[1] (http://www.cgu.gov.br/atividade-disciplinar) - Manual de Processo Administrativo Disciplinar-2022 – p.31

à organização política do país, constituem-se nos formadores de vontade superior do Estado. Nesta categoria, incluem-se os Chefes do Poder Executivo (Presidente da República, Governadores, Prefeitos e respectivos vices) e membro do Poder Legislativo (Senadores, Deputados e Vereadores), além de Ministros de Estado e Secretários nas Unidade da Federação".

Ainda no âmbito do referente manual, em decorrência do entendimento destacada pela não aplicabilidade das regras estatutárias, por consequente, as normas disciplinares aos agentes políticos, foi citado o Parecer da AGU nº GQ-35, com caráter vinculante na administração pública federal, nos termos seguintes[2]:

> 4. A Lei nº 8.112, de 1990, comina a aplicação de penalidade a quem incorre em ilícito administrativo, na condição de servidor público, assim entendido a pessoa legalmente investida em cargo público, de provimento efetivo ou em comissão, nos termos dos arts. 2º e 3º. Essa responsabilidade de que provém a apenação do servidor não alcança aos titulares de cargos de natureza especial, providos em caráter precário e transitório, eis que falta a previsão legal da punição. Os titulares dos cargos de Ministro de Estado (cargo de natureza especial) se excluem da viabilidade legal de responsabilização administrativa, pois não os submete a positividade do regime jurídico dos servidores públicos federais aos deveres funcionais, cuja inobservância acarreta a penalidade administrativa.

A responsabilização dos Agentes Políticos por eventuais ilícitos no exercício do mandato deve ocorrer por meio de instâncias próprias, previstas na legislação aplicável, tais como o Código de Ética Parlamentar (se existente), o Regimento Interno da Câmara Municipal e demais instrumentos próprios do Poder Legislativo, ou ainda por via judicial, conforme o caso.

Podem ainda ser elencados outros **fatores que tornam as Comissões de Sindicância e Processo Administrativo Disciplinar incompetentes, perante apurações e investigações a Agentes Políticos**, como:

1- **Natureza da Relação Jurídica:** o Processo Administrativo é um instrumento voltado para apurar a responsabilidade dos servidores públicos que possuem vínculo de natureza estatutária ou celetista com a administração. A relação entre o agente político e o Estado, por outro lado, é de natureza política, não se enquadrando na mesma lógica de subordinação hierárquica e funcional que rege os servidores de carreira.

2- **Regimes de responsabilização específicos:** agentes políticos estão sujeitos a regimes de responsabilização próprios e distintos, previstos na Constituição federal e leis específicas.

3- **Finalidade do Processo Administrativo:** o objetivo precípuo Deste Procedimento é aplicar sanções administrativas (advertência, suspensão, demissão, cassação de aposentadoria) a servidores, visando a manutenção da disciplina e da eficiência da máquina pública. Para agentes políticos, as ações são de outra natureza (perda do

[2] (http://www.cgu.gov.br/atividade-disciplinar) - Manual de Processo Administrativo Disciplinar-2022 – p.31

mandato, inabilitação para funções públicas, multas, etc) e aplicadas por instâncias distintas (poder legislativo, poder judiciário).

4- **Princípio da Separação dos Poderes:** permitir que comissões administrativas, muitas vezes compostas por servidores subordinados hierarquicamente investiguem e julguem Agentes Políticos (especialmente do alto escalão e de outros poderes) poderia ferir o princípio da separação dos poderes e comprometer a Independência funcional.

É importante ressaltar que a linha divisória entre Servidor Público e Agente Político pode ser tênue em algumas situações, gerando controvérsias. Contudo, a jurisprudência e a doutrina majoritária convergem no sentido de que as **Comissões de Processo Administrativo são, de fato, incompetentes para processar e julgar condutas que se enquadram na esfera de responsabilidade dos Agentes Políticos.**

Quando surgem indícios de conduta irregular envolvendo um Agente Político, o caminho a ser seguido não é a instauração de um Processo Administrativo Disciplinar, mas sim o **acionamento dos seguintes mecanismos de responsabilização** adequados:

- **Representação ao Ministério Público** para investigação de crimes comuns, crimes de responsabilidade ou atos de *Improbidade Administrativa*. O MP poderá, se for o caso, ajuizar as ações judiciais cabíveis;

- **Representação aos órgãos de controle como os Tribunais de Contas**, para a apuração de *irregularidades na gestão de recursos públicos*;

Quanto as funções exercidas pelos Servidor Sr. Sérgio Antônio Calixto, foi acostada nos autos a defesa prévia, que de maneira consistente, assiste argumentos suficientes para apuração das informações e contestando os elementos inclusive constante no rol probante da Ação Civil Pública.

Nesse contexto, a comissão avalia a impossibilidade pela aplicação de sanções administrativas ao referido servidor, que, na função de membro da Comissão de Avaliação, em referência as fls.15 a 17, realizou o trabalho de prospecção no mercado imobiliário regional, constatando-se os valores aplicados no levantamento solicitado pela Secretaria Municipal de Habitação, levando em conta aspectos técnicos, condições do terreno, limitações impostas em razão da Área de Preservação Permanente e avaliação com critérios específicos e objetivos, não configurando desídia ou subjetividade na apuração do valor.

Portanto, esta comissão, resolve acatar os argumentos apresentados na Defesa assistida pelo Sr. Sérgio Antônio Calixto.

V- INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Os autos em epígrafe, distinto dos demais processos administrativos disciplinares, padeceu de instrução processual no rito ordinário, cuja composição das informações não possuem estruturação concatenada, elementos lógicos processuais para que esta comissão processante possa exprimir os aspectos de possível autoria e materialidade.

Cumpre salientar que as competências estão delineadas sob os aspectos de conhecimento dos fatos e congruência às hipóteses previstas no Estatuto dos Servidores como condutas obrigacionais (deveres) ou atos proibidos, que, uma vez realizados, serão ofertadas as sanções cominadas.

VI- CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando a análise processual objetiva e o conjunto probatório acostado aos autos; demonstrando envolvimento dos Servidores ***Sr. Sérgio Antônio Calixto o afastamento de aplicação de sanção administrativa pelos termos já citados, ao Sr. José Pedro, inaplicabilidade nos mesmos termos atribuídos ao Sérgio Antônio Calixto e tratando-se de servidor que ocupava cargo em comissão sem vínculo efetivo. Aos*** **Agentes Políticos** ***(ao tempo) Antônio Eustáquio Ribeiro e Nivaldo Dutra,*** *matrícula n.º: 00000, que exerceram a função de Secretária Municipal de Habitação, durante a Administração 2017/2020*: tratando-se de suposta prática, em tese, de Improbidade Administrativa, conforme sintetizado pelos trechos a seguir, onde os respectivos Órgãos competentes, fazem os seguintes apontamentos:

Considerando a plena convicção de incompetência desta Comissão para o feito (conforme elucidado no item V – Do Enquadramento Funcional;

Considerando que o acompanhamento processual da Comissão, limitou-se à mera análise factual e objetiva, a fim de concluir pela incapacidade para o Mérito e Natureza Jurídica dos fatos apresentados;

RESTANDO À ESTA COMISSÃO PROCESSANTE, em caráter instrutivo

Sugerir à competente Autoridade Instauradora, por meio do Atual e Excelentíssimo Prefeito Senhor Anderson Costa Cabido:

a remessa integral dos Autos Processuais ao Ministério Público de Minas Gerais , para análise quanto aos elementos constituídos posteriormente ao encaminhamento do município de Congonhas.

Nos ditames do que dispõe o artigo 164, parágrafo 4º da Lei n.º 4.256 de 27 de dezembro de 2023, assim transcrito:

> "Art. 164, § 4º: A comissão **deverá,** no relatório, sugerir quaisquer providências que lhes pareçam de interesse público."

Constitui **dever** desta Comissão ensejar contrapropostas que prezem pelo interesse público e à Autoridade Julgadora incumbe adotar medidas que priorizem a Supremacia do Interesse Público: princípio fundamental no Direito Administrativo Brasileiro, que sustenta a atuação da Administração Pública na busca pelo bem comum.

Encerrados os trabalhos, encaminhamos os presentes autos para que sejam referenciados em caráter sugestivo/ instrutivo à Autoridade Instauradora, nos termos do artigo 166 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023.

Congonhas, 08 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Data: 09/10/2025 11:25:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

VICTOR HUGO CASTRO GOMES
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar
da Prefeitura de Congonhas/MG

Documento assinado digitalmente
gov.br MARILZA MOURA MACIEL
Data: 09/10/2025 11:06:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARILZA MOURA MACIEL
Membro da Comissão Processante

Documento assinado digitalmente
gov.br CELSO JOSE DE SOUZA
Data: 09/10/2025 10:39:09-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CELSO JOSÉ DE SOUZA
Membro da Comissão Processante

Congonhas
MINAS GERAIS

TERMO DE NOTIFICAÇÃO CI069/2025

Comissão Permanente de Processo Disciplinar

(Portarias n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Data: 08 de outubro de 2025

DE: Victor Hugo Castro Gomes - Presidente
PARA: SÉRGIO ANTÔNIO CALIXTO

Prezado Senhor,

Notificamos-lhe sobre o Despacho dessa Comissão Permanente de Processo Disciplinar referente à expedição do Relatório Conclusivo, sobre os autos do Processo n.º 0005459/2017, instaurado pela Portaria PMC/641 de 13 de março de 2025; junto à Corregedoria/ Secretaria Municipal de Integridade e Controle Interno da Prefeitura Municipal de Congonhas/MG.

Aproveitando-nos do ensejo a fim de manifestar os mais sinceros votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
CELSO JOSE DE SOUZA
Data: 08/10/2025 12:31:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Victor Hugo Castro Gomes
Presidente da Comissão Permanente de Processo Disciplinar

Recebido por:

Matrícula: 2512 *Data:* 08/10/2025

RELAÇÃO DE DILIGÊNCIAS E TRÂMITES PROCESSUAIS

PAD n.º: **0005459/2017**
PERÍODO: 09 de setembro de 2025 a 09 de outubro de 2025

OFÍCIO	DESCRIÇÃO SUCINTA	DATA
CI054/2025	Prorrogação +30 dias (artigo 155)	09/09/2025
CI056/2025	Citação para Interrogatório – Acusado Nivaldo Dutra	09/09/2025
CI057/2025	Citação para Interrogatório – Acusado Sérgio Antônio Calixto	09/09/2025
PAD034/2025	Convite para Interrogatório – Acusado José Pedro Miranda	09/09/2025
PAD035/2025	Convite para Interrogatório – Acusado Mauro Evangelista Correa	09/09/2025
-	Vista e Cópia dos Autos (Sérgio Antônio Calixto)	01/10/2025
010/2025	Ata de Reunião Deliberativa n.º 010/2025	08/10/2025
-	Despacho de Saneamento-	08/10/2025
-	Relatório Conclusivo	09/10/2025
CI068/2025	Notificação Nivaldo Dutra sobre Despacho do Relatório Conclusivo	09/10/2025
CI069/2025	Notificação Sérgio Antônio Calixto sobre Despacho do Relatório Conclusivo	09/10/2025
-	Finalização Processual Relação de Diligências e Trâmites Processuais	09/10/2025

Fundamentação: *A Comissão Permanente de Processo Disciplinar (nomeada pela Portaria n.º PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025), utiliza-se de trâmites processuais nos termos do artigo 158, parágrafo 1º da Lei n.º 4.256 de 27 de dezembro de 2023: "A citação far-se-á por qualquer meio idôneo e de comprovado recebimento", extensivos analogicamente às comunicações informais junto às partes e/ou seus respectivos procuradores por meio de procedimentos e linguagem "informal moderada" (modelo de linguagem e escrita usualmente praticados nessa esfera de apuração); assegurando os princípios constitucionais da publicidade, eficiência e impessoalidade. Além disso, garantindo aos respectivos trâmites; a devida e necessária clareza, objetividade e acessibilidade às partes, sobre as informações decorrentes do Processo*

Ressalta-se para os devidos fins que todos os Ofícios (exceto os de cientificações, notificações, intimações, requisições e/ou vistas realizados pessoalmente, devidamente consignados), são sucedidos de anexo correspondente: por meio idôneo e de comprovado recebimento.

gov.br Documento assinado digitalmente
CELSO JOSE DE SOUZA
Data: 08/10/2025 12:12:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Membro Responsável pelo Relatório

Comissão Permanente de Processo Disciplinar
da Prefeitura Muncipal de Congonhas/MG
(Portarias nº PMC/586 de 26 de fevereiro de 2025 e PMC/898 de 26 de maio de 2025)

Prefeitura Municipal de Congonhas

ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSUNTO 22/05/2017 16:38:18

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITA

MPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL

PROCESSO

NÚMERO 0005459/2017 ANO

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	

Observações:

(NÃO ESCREVA NESTA CAPA, O SEU PR IMENTO É DA COMPETÊNCIA DO ÓRGÃO DE COM AÇÕES)

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

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0005459/2017

Número do processo:	0005459/2017	**Número único:**	**944.O28.8E0-L0**
Solicitação:	18741 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL		
Beneficiário:		CPF do beneficiário:	
Requerente:	138141 - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	CPF do requerente:	
Endereço:	- CEP: 36415-000		
Complemento:		Bairro:	
Loteamento:	Condomínio:	Município: Congonhas - MG	
Telefone:	Celular:	Fax:	
E-mail:			
Local da protocolização:	476.000.000 - PROTOCOLO CENTRAL		
Protocolado por:	LUCIENE MÁRCIA SOUZA		
Situação:	Não analisado	Procedência: Interna	Prioridade: Normal
Protocolado em:	22/05/2017 16:38	Previsto para: 22/05/2017 16:38	Concluído em:
Súmula:	CI PMC/SEHAB/Nº100/2017, IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL, PARA ATENDIMENTO ÁS FAMÍLIAS CADASTRADAS NA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. COM ÁREA DE 77.119,00 ME LOCALIZADO NO BAIRRO CAMPINHO.		
Observação:			

LUCIENE MÁRCIA SOUZA
(Protocolado por)

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
(Requerente)

CONGONHAS

PREFEITURA DE CONGONHAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Fl. 02

COMUNICAÇÃO INTERNA

CI: PMC/SEHAB/nº 00100/2017

De: Antônio Eustáquio Ribeiro

Secretário de Habitação

Para: Luciene Márcia Souza

Gerência do Protocolo

Congonhas, 22 de maio de 2017.

Prezada Senhora,

Solicito abertura de Processo Administrativo, referente ao imóvel de propriedade do município, localizado no bairro Campinho, em Congonhas/MG, constante de uma área de **77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados),** conforme documentos em anexo, onde o município pretende implantar um conjunto habitacional, para atendimento às famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação- SEHAB;

Na certeza do atendimento, agradeço antecipadamente.

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário Municipal de Habitação

Em.03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONGONHAS-MG
Praça Sete de Setembro n° 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 13786 de 12/12/2011 verifiquei constar:

13786 - 12/12/2011

TERRENO: situado no lugar denominado CAMPINHO, em Congonhas/MG, constante de uma área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: tomando como início o ponto 1, igual margem esquerda da rua de acesso as casas populares, idem margens direita da Avenida Michael Pereira de Souza, de agora em diante, AMPS; prossegue, medindo 57,90 metros, através da mesma, rotacionando; prossegue, na mesma margem, nas dimensões: 25,36 metros mais 45,94 metros e 233,10 metros até oscular o ponto 5 que divisa com Antônio Marques do Carmo; deflexionando à esquerda, avança 55,84 metros, mais 80,90 metros, mais 43,96 metros, mais 44,86 metros em confrontação com Antônio Marques do Carmo; deflexionando à direita, mede 17,13 metros, na mesma confrontação anterior; continua com deflexão à esquerda e distendendo 277,11 metros tendo ao longo como confrontante Geovanne Lopes Marques; continua, agora, deflexionando à esquerda, ao longo de 113,83 metros, em confrontância com o mesmo Geovanne Lopes Marques; tem prosseguimento, deflexionando à esquerda e medindo 47,41 metros, mais 36,85 metros confrontando com Royal Empreendimentos Administração e Participações Ltda até oscular a divisa com área verde 01; prossegue, deflexionando à esquerda e distendendo 46,43 metros, confrontando com área verde e lote 37 das casas populares; tem prosseguimento, deflexionando à esquerda e distendendo 19,49 metros confrontando com área n° 03; prossegue, deflexionando à direita, através de dimensões várias que perfazem 26,83 metros até oscular a área de preservação permanente, doravante cognominada (APP); continua, deflexionando à esquerda e medindo 2,60 metros, divisando com APP; avança, deflexionando à direita, numa extensão de 49,14 metros, em confrontação com APP; prossegue, deflexionando à esquerda, direita, através de medidas várias que perfazem 563,46 metros até oscular a margem do córrego confrontando ao longo com APP; prossegue, deflexionando à esquerda através da margem do córrego, distendendo 6,12 metros; deflexiona à direita e mede 07,19 metros até a margem esquerda da rua que acessa as casas populares no bairro Campinho; deflexiona à esquerda e distende 69,17 metros, através da margem esquerda da rua que acessa as casas populares até oscular o ponto 01, início desta verbalização. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula n° 12.937 deste SRI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediada na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG. Emolumentos: R$ 13,08 (treze reais e oito centavos). Taxa Fiscalização: R$ 4,11 (quatro reais e onze centavos). Total: R$ 17,19 (dezessete reais e dezenove centavos).

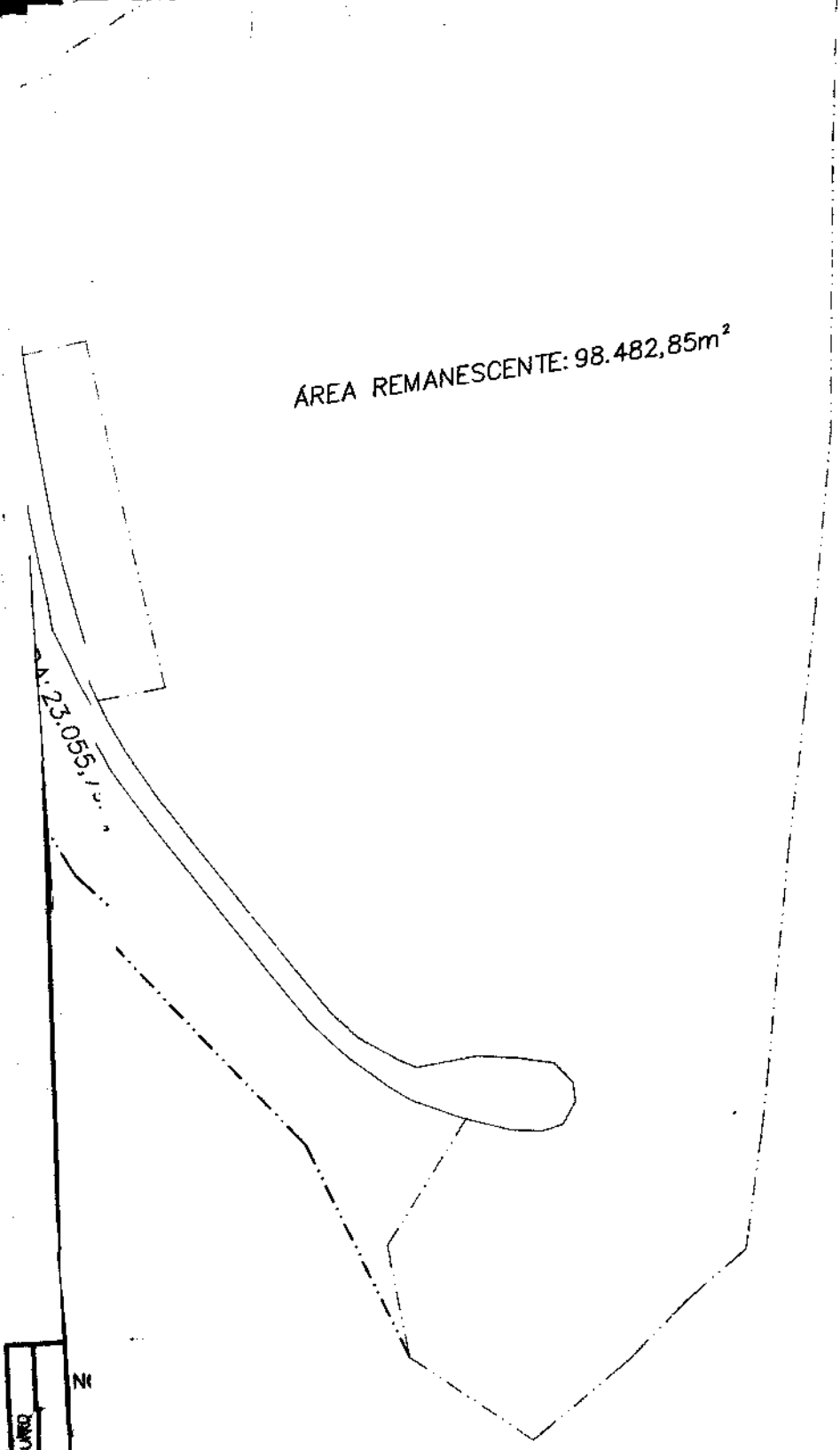
AV-1-13786 - 12/12/2011

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Congonhas, 30 de março 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: BDU91833, código de segurança: 1174217802168720. 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



Emd

N

ASSUNTO

APLICAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO

c

b

a

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

BAIRRO CAMPINHO

LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO

SUBTÍTULO DO PROJETO

ESPECIFICAÇÕES E DETALHES DO PROJETO

ESPECIFICAÇÕES PORMENORIZADAS

ESCALA:

ESCALA

Nº

NÚMERO DO PROJETO

FOLHA:

FOLHA

A2

CONGONHAS

PREFEITURA DE CONGONHAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

COMUNICAÇÃO INTERNA

CI: PMC/SEHAB/nº 00101/2017

De: Antônio Eustáquio Ribeiro

Secretário de Habitação

Para: Diana Aparecida de Sena

Diretora de Meio Ambiente

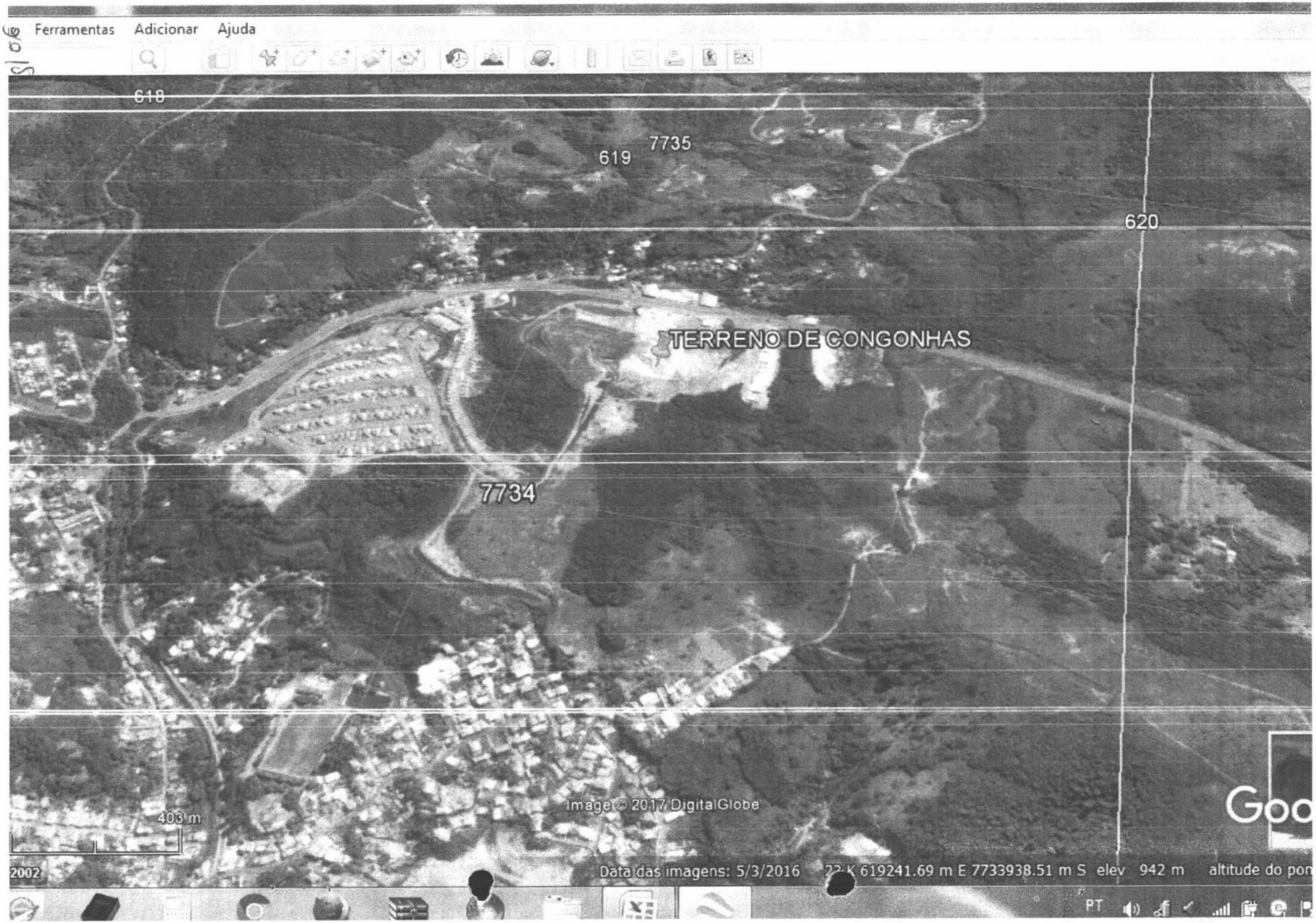
Congonhas, 22 de maio de 2017.

Prezada Diretora,

Solicito de Vossa Senhoria, **laudo de vistoria do Meio Ambiente**, de um imóvel de propriedade do município, localizado no bairro Campinho, em Congonhas/MG, constante de uma área de **77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados),** onde o município pretende implantar um conjunto habitacional, para atendimento às famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação-SEHAB;

Na certeza do atendimento, agradeço antecipadamente.

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário Municipal de Habitação


Ferramentas
Adicionar
Ajuda
618
619
7735
620
TERRENO DE CONGONHAS
7734
Image © 2017 DigitalGlobe
403 m
2002
Data das imagens: 5/3/2016
PT

LAUDO DE VISTORIA – Nº023/2017

I – REFERÊNCIAS:

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Habitação
REQUERIDO E/OU PROPRIEDADE: Imóvel de propriedade do Município, localizado no bairro Campinho (ao lado do Novo Campinho), Congonhas.
DOCUMENTO DE REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 0005459/2017.
TÉCNICO VISTORIANTE: Elisiane Fátima da Silva Dourado

II – ASSUNTO: Vistoria no local citado acima com a finalidade de verificar se há impedimento ambiental para implantação de conjunto habitacional para atendimento às famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação.

III – DA VISTORIA: Em vistoria realizada no dia 02 de junho de 2017 foi constatado que:

* se trata de área localizada ao lado do bairro Novo Campinho, onde já ocorreu uma intervenção antrópica;
* a vegetação predominante é de vegetação rasteira com arbustos sem rendimento lenhoso;
* em parte da área foi realizada a formação de platôs, os quais foram cobertos por vegetação rasteira;
* entre o bairro Novo Campinho e a área requerida, existe uma mata característica de fundo de vale, bem preservada, a qual protege um pequeno curso d'água em seu interior;
* segue em anexo o relatório fotográfico e imagem de satélite do local.

IV – CONCLUSÃO:

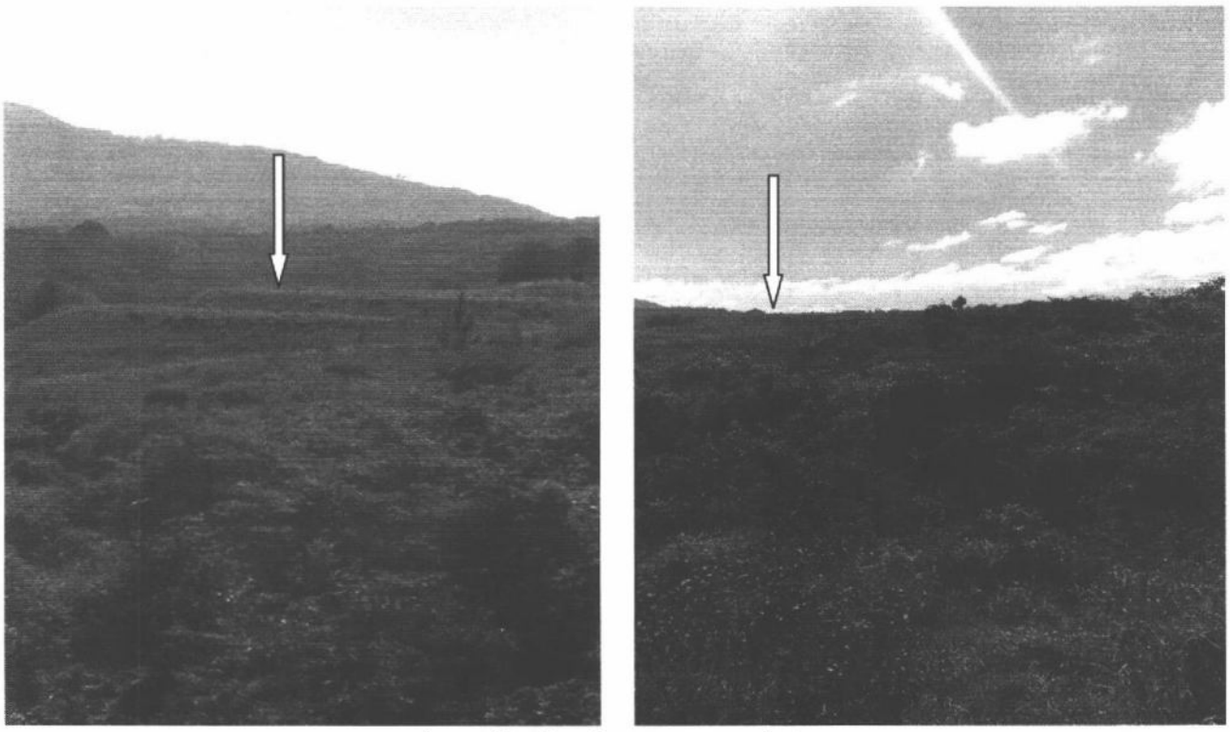
Diante do exposto, a área requerida é passível de autorização para implantação do conjunto habitacional. Porém, a Área de Preservação Permanente deverá ser preservada, bem como toda a mata existente no local. Quando do licenciamento para implantação do conjunto habitacional, deverá ser requerido junto à Diretoria de Meio Ambiente, a autorização ambiental para intervenção na área. Desta forma, serão exigidos os projetos relativos ao empreendimento, os quais serão encaminhados ao CODEMA, juntamente com Laudo Técnico da DMAM, para que o Conselho possa deliberar.

É o parecer.

Congonhas, 05 de junho de 2017.

Elisiane Fátima da Silva Dourado
Engenheira Florestal – CREA-MG: 76.026/D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Local indicado para o projeto



Vista da parte frontal do terreno

IMAGEM DE SATÉLITE COM DEMARCAÇÃO DO LOCAL DE INTERVENÇÃO



Local vistoriado. Imagem acessada do Google Earth em 08/06/17.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 10

Anexo ao Processo Nº 00054592017, de 22/05/17

À Secretaria de Habitação,
aos cuidados de Sr. Sica-
rio - Antônio Eustáquio
Ribeiro,

segue Auto de Vistoria
conforme requerido

Elisiane Fátima da Silva
Engenheira Florestal
CREA-MG 76.026/D
Mat. 4529-1
05/06/17

À Engenharia (A/C Anildo)
Emitir laudo quanto
à viabilidade de im-
plantação do empreendi-
mento.

09.06.17

Walter Guilherme de Freitas
Secretário Adjunto de Gestão Urbana

LEI Nº 2.624

DISPÕE SOBRE NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CONGONHAS

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito promulgo e sanciono a seguinte Lei:

(...)

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

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

(...)

VI- Zona de uso Residencial de Interesse Social – ZUR Social – áreas parceladas e ocupadas com loteamentos de interesse social, com lotes padrão mínimos de 200m2, destinadas à baixa densidade de ocupação, sendo ali permitido usos residenciais unifamiliar, e multifamiliar vertical com até 02 (dois) pavimentos, comércio e serviços de atendimento local e o uso institucional relacionado à saúde, educação, associações comunitárias, atividades religiosas, recreação e lazer. O uso multifamiliar vertical com até 4 pavimentos será permitido em lotes ≥ a 400m², respeitando os mesmos parâmetros do quadro abaixo. Será permitido o reparcelamento de lotes desde que não resultem em áreas inferiores a 200m². Os loteamentos a serem aprovados na ZEU - Social serão caracterizados como ZUR Social. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR Social estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR Social

Lotes ≥ 200m²
Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo – 2,5
Afastamento lateral mínimo - 1,50m ou na divisa com até 6,0m de altura.
Afastamento frontal mínimo – 1,50m
Afastamento de fundo mínimo – 1,50m
Taxa de Permeabilidade mínima – 25%

(Redação dada pela Lei 3.120, de 2011).

VII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS - compreende ocupação irregular, em áreas de propriedade pública e/ou privada, que sofreram invasões, e ainda ocupações em áreas com risco de desabamentos e inundações, ocupações em áreas de preservação permanente, entre outras ocupações com irregularidades semelhantes, que deverão, inicialmente, serem objeto de levantamentos tendo em vista a delimitação de seu perímetro e sua caracterização como ZEIS, em lei municipal específica, no prazo de 03 (três) meses a partir da aprovação desta Lei. Após a definição de seus limites a área deverá ser objeto de cadastramento detalhado e elaboração de projetos, para sua urbanização, regularização fundiária, e remanejamento de moradias, se necessário, devendo esses projetos estar integrados a programas habitacionais, no prazo de 15 (quinze) meses a contar da data de aprovação desta Lei.

Lei nº 2.968

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL NOVO CAMPINHO – ZEU SOCIAL NOVO CAMPINHO; .... E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criada a Zona de Expansão Urbana de Interesse Social Novo Campinho – ZEU Social Novo Campinho.

§ 1º A localização da ZEU Social Novo Campinho consta do Mapa da Zona Urbana do Município de Congonhas, Anexo I desta lei.

§ 2º A descrição do Perímetro da ZEU Social Novo Campinho consta do Anexo II desta Lei.

Art. 2º A Zona de Expansão Urbana de Interesse Social Novo Campinho – ZEU Social Novo Campinho, deverá obedecer aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - lotes mínimos de 200m² (duzentos metros quadrados) com 10m (dez metros) de testada para terrenos com declividade inferior a 30%.

II – No projeto de parcelamento do solo para a ZEU Social Novo Campinho o sistema viário deverá:

a) estar harmonizado com a topografia do sítio natural;
b) obedecer aos seguintes parâmetros:

Vias arteriais

largura mínima	25m
calçadas	4m
pista de rolamento	17m
rampa máxima	12%

Vias coletoras

largura mínima	19m
Calçadas	3,5m
pista de rolamento	12m
rampa máxima	20%

Vias locais

largura mínima	10m
Calçadas	1,5m
pista de rolamento	7m
rampa máxima	30%

c) estar articulado com as vias oficiais, existentes ou projetadas;
d) caracterizar as funções (arterial, coletora, local) das vias que integram o parcelamento considerando os parâmetros definidos no item b, acima, e articulando essas vias com o sistema viário existente, principalmente com relação às principais vias de penetração.

Art. 3º O parcelamento do solo na ZEU Social Novo Campinho deverá obedecer às disposições constantes desta Lei.
(....)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 13

Anexo ao Processo Nº_____/_____, de____/____/_____

Arildo Gonçalves Dias
Engenheiro Civil
CREA-MG 30955/D

ao Secretário Adjunto de gestão urbana Sr. Walter Freitas

será necessário que seja planta topográfica com localização do loteamento municipal com memorial descritivo da área de 77.119,00 m².

Conforme certidão de diretrizes foi apresentada.

A presente projeto, assinado pelo (Responsável técnico) e ART correspondente a área desmembrada.

O projeto apresentado também não apresenta os valores de cotas de níveis da área conforme as normas da ABNT, para melhor análise.

Cabe informar o tipo do empreendimento a ser executado.

a) conjunto habitacional de casas populares com áreas sociais etc.

b) conjunto habitacional de apartamento populares contendo áreas de espaço de lazer, recreação e área verde.

Informar sobre o parque ecológico (área verde) ao lado do empreendimento que anexo parte do lote de uso e ocupação do solo do município

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 14

Anexo ao Processo Nº 2nc/5459/2017, de 22/06/2017

À SEHAB

Solicitamos atender o que se pede no despacho de fls 13, com a finalidade de instruir o laudo técnico de viabilidade a ser elaborado pela Engenharia da SEGUR, e, posterior avaliação do terreno.

22.06.17

Walter Guilherme de Freitas
Secretário Adjunto de Gestão Urbana

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
NBR 14653-2

APRESENTAÇÃO

Interessado

Secretaria Municipal de Habitação

Proprietário

Prefeitura Municipal de Congonhas

Documentação: *Certidão expedida pelo CRI da Comarca*

Histórico

Processo 0005459/2017

Área a ser avaliada: 77119,00 m²

Características da área

A área objeto desta avaliação, está situada ao lado do Bairro Novo Campinho,com acessibilidade precária e parte frontal dividindo com a

AV. Michael Monteiro, portanto, situada dentro do perímetro urbano do município. O terreno encontra-se aproximadamente a 1km da sede e não possui urbanização. A topografia onde se pretende implantar o empreendimento é plana, restando ainda partes com declive acentuado e área de APP(Área de Preservação Permanente), que deve ser preservada,conforme relatório ambiental apresentado, oriundo da Diretoria de Meio Ambiente.

Avaliação: *Para a avaliação do preço do metro quadrado do terreno foi adotado o Método Comparativo de Dados do Mercado, utilizando-se dos seguintes parâmetros:*

a) *Fator Fonte : (Ff): 0,9*
b) *Fator de Topografia: (Ft): 0,5 a 1*
c) *Fator de Urbanização: (Fu) : 1,0 a 0,5*
d) Fator de Localização: (Fl): 1,0a 0,6
e) Fator de Área (FA): 1,0a 0,5

Para a determinação do valor do metro quadrado na região foi realizada pesquisa baseada em ofertas de terrenos com áreas maiores, disponíveis para venda, determinando-se o Valor de Mercado por unidade de metro quadrado de terreno, atribuindo-se valores adequados a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis comercializados e a área a ser avaliada,encontrando-se o valor mediano de R$25,00(Vinte e cinco reais) o m^2, para terrenos até 10.000m^2 que apresentam as mesmas características de entorno e topografia.

Fator de homogeneização do preço do metro quadrado:

FH=(Ff)x(Ft)x(Fu) x(FL)x(FA)*=0,9x0,9x0,7x0,9x0,8=****0,41***

*Preço do m^2 Homogeneizado: R$25,00x 0,41=****R$10,25***

Valor total da Avaliação

R$10,25x77119,00$m^2$=R$790469,75(setecentos e noventa mil,quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos)

Condições e Limitações: *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 Walter Guilherme de Freitas, Geralda Aparecida Ambrósio, Sergio Antônio Calixto, Servidores Públicos Municipais, honrosamente nomeados pela Portaria PMC/330/2017.* Foram aceitas *como confiáveis e de boa fé os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros. Dispensaram-se investigações concernentes a vícios documentais, títulos, invasões, superposições de divisas, etc.*

Congonhas, 30 de junho de 2017

Walter Guilherme de Freitas

Presidente

Sergio Antônio Calixto

Membro

Geralda Aparecida Ambrósio

Membro

Login Cadastre-se Celulares e Tablets Anunciar meu imóvel

zap

O que você precisa? Qual tipo? Onde?

Alugar Lançamentos Todos os imóveis Congonhas - MG

faixa de preço? quartos suítes vagas área (m²)

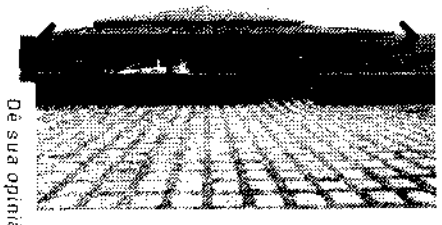
Busca avançada BUSCAR

INÍCIO > IMÓVEIS PARA COMPRAR > IMÓVEIS À VENDA EM CONGONHAS, MG

8 imóveis à venda em Congonhas - MG

Ordenar por Relevância

DESTAQUE



De sua opinião

R$ 2.000.000

3 quartos
1 suíte
3 vagas
515000m²

ZONA RURAL
Fazenda Sol Nascente • Congonhas MG

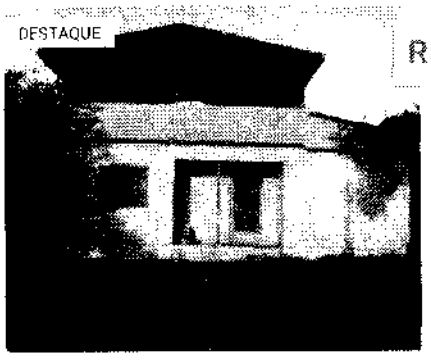
FAZENDA
- Paiois, canil, ambos em alvenaria, cerca perimetral em réguas dotada de eletrificação; -Jardim com rosas e plantas ornamentais, todo irri...

Atualizado há 2 meses

MARCILIO Ver detalhes CONTATAR

FAVORITOS

DESTAQUE



R$ 270.000

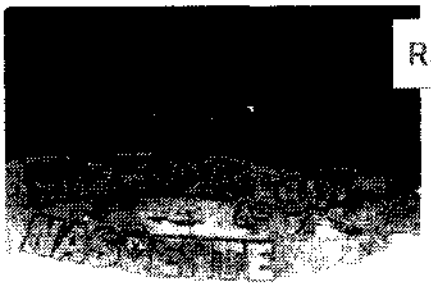
3 quartos
1 suíte
5 vagas
2100m²

Centro
Rua Arminda Félix da Silva • Congonhas MG

CHÁCARA
Chácara em congonhas, cidade considerada pela revista istoé a melhor cidade de pequeno porte para se viver, conforme reportagem em anexo. a ...

Atualizado hoje

RD IMOVEIS Ver detalhes CONTATAR



R$ 2.200.000

3 quartos
2 suítes
4 vagas
515400m²

INDETERMINADO
Fazenda do Sol Nascente • Congonhas MG

FAZENDA
Codigo do Imóvel: 2775 - PLANTAO AOS DOMINGOS EXCELENTE FAZENDA COM 51,54 HECTARES LOCALIZADA EM CONGONHAS, OTIMO ACESSO. QUASE

Atualizado hoje

LACOQUE IMOVEIS Ver detalhes CONTATAR



R$ 1.950.000

3 quartos

ZONA RURAL
Br 040 • Congonhas MG

FAZENDA
Venda de Fazenda em Congonhas, MG. A fazenda fica em Congonhas do Campo à 80 km de BH de fácil acesso e cerca de 700 m² do asfalto. Topograf...



R$ 700.000

3 quartos

138000m²

Centro
• Congonhas MG

SÍTIO
Benefícios: * Fazendinha a 8 km da cidade, ótima estrada, aceita permuta, imóvel em Belo Horizonte e carro! Fazenda: 02 áreas contíguas em z...

Atualizado ontem

PROLAR NETIMOVEIS - MANGABEIRAS

CONTATAR



R$ 2.000.000

500000m²

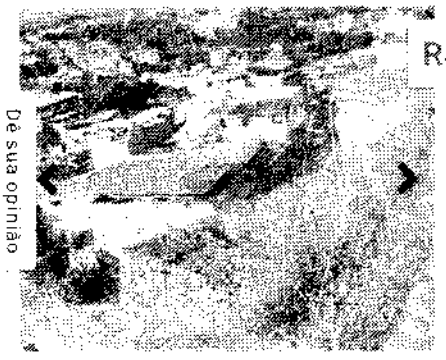
Centro
Avenida Júlia Kubitschek • Congonhas MG

CHÁCARA
Linda fazenda localizada em Congonhas/MG com mais de 50 hectares de área verde e benfeitorias. O imóvel possui uma casa com 400m² de área co...

Atualizado hoje

REMAX MIX

CONTATAR



R$ 90.000

480m²

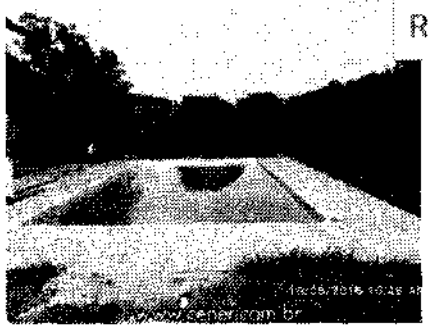
Centro
Rua Boas Fortes • Congonhas MG

TERRENO PADRÃO
Lote com excelente localização na cidade de Congonhas, próximo a todo tipo de comércio, com água, luz e saneamento. Com topografia em deciv...

Atualizado hoje

REMAX MIX

CONTATAR



R$ 650.000

3 quartos

190000m²

Santa Quiteria
• Congonhas MG

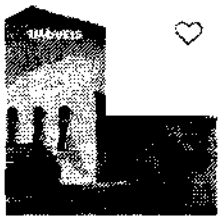
FAZENDA
ÓTIMA FAZENDINHA DE 19 HA-local absolutamente tranquilo, bonito e pertinho de Belo Horizonte. É bem próximo a Congonhas em local nobre. Tem ...

Atualizado há 5 meses

CENER FAZENDAS

CONTATAR

Sugestões de imóveis pra você



R$ 700.000
Centro
SÍTIO
3 dorms
PROLAR NETIMOVEIS - MANGABEIRAS



R$ 2.200.000
INDETERMINADO
FAZENDA
3 dorms | 2 suítes | 400m²
LACOQUE IMOVEIS



R$ 650.000
Santa Quiteria
FAZENDA
3 dorms | 190000m²
CENER FAZENDAS

Cidades próximas

PREFEITURA MUNICIPAL SECRETARIA DE GESTÃO URBANA DIRETORIA DE DEFESA SOCIAL DEPARTAMENTO DE DEFESA CIVIL	**COMPDEC** **CONGONHAS**

Lista de presença do carnaval 2016.

Dia 09/02/2016

Paulo Henrique	Ass.
Clayton Araújo Marcelino-Mat. 20141336.	Ass.
Pedro Marcelino- Mat.39041	Ass.
Leonidio de Paula- Mat.	Ass.

Edson Correa Lima
Coordenador Defesa Civil

Antenor Vechia Filho
Diretor Defesa Social

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 10

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

À SEHAB

Encaminhamos o presente P.A com a anuência requerida.

30.06.17

Walter Guilherme de Freitas
Secretário Adjunto de Gestão Urbana

PROJETO DE LEI N.º ---------

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO NA FORMA DE VENDA.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Fica autorizada a alienação, nos termos do art. 17, da Lei n.º 8.666/93, uma área de terreno de 77.119,00m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados)no local denominado Campinho a qual constitui patrimônio dominial do Município.

Parágrafo único Destina-se o imóvel à implantação de unidades residenciais populares.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Congonhas, 03 de julho de 2017

JOSÉ DE FREITAS CORDEIRO
PREFEITO DE CONGONHAS

JUSTIFICATIVA

Congonhas tem atualmente um grande déficit habitacional, principalmente entre a população menos favorecida economicamente. E sem dúvida é responsabilidade do poder público programar ações para ajudar a resolver esse que é um dos maiores problemas sociais da nossa cidade. Basta ver o número de famílias que atualmente fazem parte do programa municipal que paga aluguel para famílias desalojadas por questões de segurança ou que não apresentam a mínima condição financeira de pagar alugueis. São 75 ao todo. E mais um grande número de famílias cadastradas esperando algum tipo de programa social que as ajude a conquistar o sonho da casa própria.

Dessa forma estamos encaminhando a venda dessa área pública para empresas de construção civil com a finalidade específica de edificação de casas populares na cidade. Com esse processo vamos viabilizar um terreno bem localizado para que a iniciativa privada construa moradias acessíveis a boa parte da população cadastrada junto à secretaria de Habitação.

A venda ainda vai gerar arrecadação de recursos para serem aplicados nos programas de habitação a serem desenvolvidos pelo município.

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
Relatório de Pareceres por Processos

23

Número do processo: 0005459/2017
Solicitação: 18741 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL
Requerente: 138141 - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Situação: Em análise

Código do parecer: 11
Local do parecer: 473.000.000 - DICS - DIRETORIA DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS
Conclusivo: Não
Resultado:
Data e hora: 10/07/2017 10:06
Parecer: A PROJUR

PARA ANALISE DA MINUTA AS FOLHAS 21E 22.
ATT

VERONICA BRAGA
DICS/SDS

Congonhas - MG, 10 de Julho de 2017.

VERONICA MARIA AMANCIO BRAGA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 24

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

Ao Dr. Rafael,

Segue para análise.

em 10/07/2017

PARECER

ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS MUNICIPAIS – IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA HABITACIONAL PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA – POSSIBILIDADE LEGAL.

Verbalmente, o Procurador Geral, solicitou nossa manifestação acerca da viabilidade e forma legal de alienar áreas de terreno pertencentes ao patrimônio do Município de Congonhas para implantação de Programa Habitacional destinado à população de baixa renda.

As hipóteses de alienação são duas: permuta e venda, ambas condicionadas à construção de imóveis para a população de baixa renda.

Em ambos os casos, **venda** ou **permuta**, a alienação seria feita a empresa de construção civil com destinação específica para edificação de moradias para população de baixa renda, através de financiamento próprio ou pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, via Caixa Econômica Federal.

Segundo nos foi informado, na hipótese de permuta, o município trocaria determinado terreno de sua propriedade pela construção de unidades habitacionais em outros imóveis (lotes), também de sua propriedade, os quais seriam destinados à população de baixa renda, retirados de áreas de risco e atualmente residindo em imóveis locados pelo município.

1.- Introdução.

A administração de bens públicos exige do gestor uma conduta diferenciada e impecável. Deve o gestor por eles zelar de acordo com a finalidade a que estão adstritos, de acordo com o princípio da indisponibilidade dos bens públicos e seus pressupostos de inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade.

Como exceção à regra, a alienação de bens públicos deve ser precedida de medidas que a possibilitem e autorizem, **sendo imprescindíveis a justificativa do interesse público na alienação, avaliação e autorização legislativa**, **em qualquer situação**.

Sendo a alienação toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, pode a mesma se dar sob a forma de venda, doação, dação em pagamento, permuta, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio.

Segundo Hely Lopes Meirelles:

> "..... **qualquer dessas formas pode ser usada pelo Município**, desde que satisfaça as exigências administrativas para o contrato alienativo e atenda aos requisitos específicos do instituto utilizado."

2.- Dos Bens Públicos e Suas Classificações.

A menção à classificação dos bens públicos nesse estudo nos interessa de maneira efetiva e não apenas teórica, uma vez que é imperiosa a verificação prévia da condição/classificação dos imóveis que se pretende alienar.

Hely Lopes Meirelles assim define o que seja bem público:

> "... são todas as coisas, corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis e semoventes, créditos, direitos e ações, que pertençam, a qu7alquer título, às entidades estatais, autárquicas e paraestatais."

Quanto à classificação, o Código Civil/2002 em seu art. 99 classifica-os segundo sua destinação, quais sejam: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais.

2.1 – **Bens de uso comum do povo** são aqueles destinados ao uso de todas as pessoas de forma indistinta, não se exigindo nenhuma formalidade para o seu uso, tais como mares, rios, estradas, ruas, praças, jardins, etc.

2.2 – **Bens de uso especial** são os destinados ao uso da administração para alcançar determinados fins. São aqueles afetados a um determinado serviço ou estabelecimento público, como edifícios destinados às instalações administrativas, teatros, hospitais, escolas, cemitérios, mercados e outros abertos ao público.

2.3 – **Bens dominicais ou dominiais** são aqueles não classificados nas duas espécies anteriores, tais como os terrenos estatais sem destinação específica.

Assim, se os bens do município forem de uso comum ou de uso especial, será necessário realizar a priori o processo de **desafetação**, haja vista que, uma vez afetados às finalidades do Estado, e, enquanto permanecer tal condição, os bens públicos de uso comum e os de uso especial não são passíveis de alienação, isto é, não podem ser vendidos, doados, permutados ou trocados. São coisas *extra commercium*, impossíveis de ser objeto de relações jurídicas regidas pelo Direito Privado.

A desafetação, feita através de lei específica, tem o condão de retirar do bem de uso comum ou especial essas características, transformando-os em bens dominicais e, portanto, passivos de' utilização para outros fins.

3.- Da Legislação Aplicável à Alienação de Bens Públicos.

3.1 – Lei Orgânica.

A alienação de imóveis públicos municipais é tratada de forma excepcional pela Lei Orgânica do Município de Congonhas que, em seu artigo 12, com a redação dada pela Emenda nº 019/2005, assim estabelece:

> Art. 12 – São intransferíveis os bens imóveis públicos, edificados ou não, salvo casos de **implantação de programas de habitação popular**, programas de geração de renda, mutirões, comodato, concessão de direito real de uso, implantação de empresas e doação a entidade de utilidade pública.

A LOM, portanto, excetua da vedação a alienação para implantação de programas habitacionais, como no caso em comento.

3.2 – Lei 2.938/2010.

Esta lei dispõe sobre o sistema municipal de habitação de interesse social, além de criar o fundo municipal de habitação de interesse social e o respetivo conselho.

É importante destacar que o Conselho Municipal de Habitação de Congonhas - COMHIS, em relação a programas habitacionais, tem poderes deliberativos, consultivos, normativos, fiscalizadores e informativos, devendo, portanto, ser ouvido.

3.3 – Lei 3.111/2011.

Esta lei, **de forma expressa**, autorizou a doação de um imóvel localizado no distrito do Alto Maranhão, a saber:

> "Art. 1º Fica autorizada a alienação do imóvel situado no lugar denominado Ponte de Cima, Distrito de Alto Maranhão, nesta cidade, com área de 22.687,00m2 (vinte e dois mil seiscentos e oitenta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Congonhas, registrado no Livro 2 – RG, sob a matrícula 12990, em 25 de agosto de 2010 a mutuários a serem selecionados pela Caixa Econômica Federal. Parágrafo único. Os mutuários de que trata o caput, após a seleção pela Caixa Econômica Federal serão relacionados através de edição de

decreto.

Art. 2º A alienação está sendo autorizada de forma onerosa para a promoção de programa habitacional, em conformidade com o inciso I, alínea "f", do art. 17 da Lei de Licitações nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. A alienação de que trata o caput será efetuada pelo valor da avaliação, obrigando o mutuário ao pagamento do valor da fração ideal correspondente ao seu imóvel, que reverterá ao Fundo Municipal de Habitação, de Interesse Social.

Art. 3º As despesas decorrentes da escrituração da transferência do imóvel, correrão por conta dos mutuários.

3.4 – Lei 3.113/2011.

Esta lei dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida no âmbito do município de Congonhas e, de forma geral, permite a alienação de imóveis públicos para a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme se verifica do seu art. 9º.

Art. 9º O Executivo Municipal fica autorizado a doar, **mediante lei específica**, à Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pela operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida - Congonhas, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e alterações posteriores, áreas de terra de sua propriedade para a construção de habitações para a execução de empreendimentos enquadrados no disposto no inc. I do art. 4º desta Lei.

§ 1º O Executivo Municipal **fica autorizado a alienar de forma gratuita ou onerosa, mediante lei específica**, área de terreno de sua propriedade para a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Congonhas, para a execução de empreendimentos enquadrados no disposto no inciso II do art. 4º desta Lei.

§ 2º As áreas de terra referidas no caput são aquelas gravadas para uso habitacional de interesse social.

§ 3º No instrumento de doação deverá constar cláusula de reversão, para o caso de:

I - a obra não iniciar no prazo de 12 (doze) meses, contados a partir do registro do loteamento ou incorporação do empreendimento; ou

II - ser dado à obra uso diverso do estabelecido.

> § 4º As doações de que trata o caput deverão passar pela apreciação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas.

Importante observar que tanto a doação como a alienação onerosa "autorizadas" pela Lei 3.113/2011 dependem de outra lei, ou seja, trata-se de "autorização" inócua, sem qualquer efeito prático ou legal.

3.5 – Lei 8.666/93

A seu turno, e, também em relação à alienação de bens da Administração Pública, dita o artigo 17 da Lei Federal Nº 8.666/93:

> Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, **subordinada à existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:
>
> I - **quando imóveis**, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

Como visto, ao permitir a alienação, a regra legal elenca requisitos que devem coexistir de modo a permitir a alienação, sendo:

a) Existência de interesse público devidamente justificado;
b) Autorização legislativa;
c) Avaliação prévia;
d) Licitação na modalidade concorrência.

A licitação é **dispensada** em algumas situações, previstas nas alíneas "a" e "f" do inciso I, art.17 acima transcrito, não aplicáveis à situação em estudo.

Os dispositivos legais transcritos nos permitem concluir pela possibilidade legal de alienação de imóveis integrantes do patrimônio do município, restando para análise a definição de qual instituto deva ser utilizado.

Antes, porém, registramos que a alienação de qualquer bem público pressupõe a observância de certas formalidades, as quais se relacionam com a verificação da compatibilidade do ato com o interesse público. Nesse sentido, assevera Marçal Justen Filho:

> "... a alienação de bens e direitos de titularidade do Estado não pode ser configurada como uma atividade intrínseca ou inerente ao desempenho das funções estatais. A alienação tende a ser uma anomalia, envolvendo potencial risco de redução da órbita dos bens públicos, o que é muito sério a propósito dos imóveis (por razões evidentes). As regras comuns atinentes à alienação de

> móveis e imóveis exteriorizam a preocupação comum de evitar a destruição do Estado, sua redução a dimensões insuficientes para execução de suas funções e a transplantação para a órbita privada de bens e direitos de interesse comum".

Exige-se, pois, a evidenciação prévia pela Administração do cabimento da alienação e esta decisão deverá ser motivada para indicar a compatibilidade com o interesse público.

Feitas essas considerações preliminares, passamos à análise do instituto que melhor se adequará à pretensão da Administração Municipal.

4.- Da Alienação.

Reconhecida a possibilidade legal de alienação de imóvel público no caso de implantação de programas habitacionais, devemos, portanto, apontar qual instituto deva ser utilizado para sua formalização.

Por incompatibilidade absoluta com a pretensão da administração, excluiremos deste estudo a dação em pagamento, a investidura, a legitimação de posse e a concessão de domínio, restando tão somente os institutos da **permuta** e da **alienação onerosa/venda**.

4.1 – Da Permuta.

A permuta é o instrumento pelo qual as partes transferem, uma à outra, bens próprios.

Tratada também como troca ou escambo, o contrato realiza sempre duas alienações e duas aquisições, posto que dois bens são negociados, saindo cada qual do domínio de seu proprietário para compor o patrimônio da outra parte.

Deve sempre ser precedida de autorização legislativa e de avaliação prévia.

É importante registrar a viabilidade jurídica da permuta de imóveis públicos por edificações a construir, haja vista serem considerados imóveis por **acessão física artificial**, aplicando-se este entendimento à permuta por construção ou ampliação de imóveis.

A acessão artificial ou industrial é aquela produzida pelo trabalho do homem. São as construções e plantações. É tudo quanto o homem incorporar

permanentemente ao solo, como os edifícios e construções, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.

A permuta como pretendida pela Administração não se enquadra na regra da alínea "c", inciso I, art. 17 da Lei 8.666/93, relativa à licitação dispensada, ante a existência da possibilidade de competição.

Sendo adotada a permuta **é imprescindível que o edital de licitação seja instruído com os seguintes elementos e informações:**

a) Avaliação do imóvel que o município pretende permutar;
b) Projetos básico, executivo e complementares relativos à edificação das casas, bem como planilha precisa de quantitativos e custos unitários;
c) Detalhamento preciso dos lotes onde tais casas serão construídas;
d) Cronograma físico de execução das casas;
e) Cláusula de reversão.

Mesmo sendo possível a permuta de imóveis por acessão física artificial, a adoção deste expediente deve ser feita com bastante critério, informações precisas, especialmente em relação aos imóveis onde serão feitas as edificações e os quantitativos e valores relativos às construções, sob pena de possíveis impugnações ao edital.

Nesta hipótese deve também ser observado o imprescindível envio de projeto de lei ao Legislativo autorizando não só a permuta, como também a doação das casas que serão recebidas em permuta, sendo necessário que anexo ao projeto sejam encaminhadas as avaliações tanto do terreno a ser dado em permuta, como das casas a serem construídas (planilhas e projetos) para análise do Legislativo.

É preciso estabelecer critérios objetivos e claros para a doação, bem como a elaboração (se já não existir) de cadastro de famílias em situação de risco que serão contempladas com as novas moradias. Haverá casas para todas essas famílias?

4.2 – Alienação Onerosa / Venda.

Venda é o contrato civil pelo qual uma das partes transfere a propriedade de um bem a outrem interessado, mediante preço certo ajustado entre as partes. No caso, o preço seria definido pela proposta apresentada na licitação.

Na doutrina de Hely Lopes Meirelles:

> .... toda venda, ainda que de bem público, é contrato de direito privado. Não há venda administrativa; há tão somente, venda e compra civil ou comercial em que o vendedor é a Administração, mas isto não transforma a operação em contrato administrativo.

Mesmo sendo contrato de direito civil, a venda de bem público deve ser feita mediante licitação na modalidade concorrência.

Tal como na permuta, a venda de imóvel público está condicionada à existência de justificado interesse público, como destacamos no caput do art. 17 da Lei 8.666/93:

> Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, **subordinada à existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

Assim, mesmo com a transferência do imóvel público para a propriedade de particular, sua destinação há que ser unicamente para atender precipuamente ao interesse público, no caso, a instalação de programa habitacional, via construção de casas populares.

Portanto, o edital de licitação deverá indicar a destinação a ser dada aos imóveis públicos, sob pena de reversão dos mesmos ao patrimônio público.

5.- CONCLUSÃO.

Diante do exposto, concluímos pela possibilidade legal tanto da permuta quanto da alienação onerosa/venda.

Em qualquer das hipóteses entendemos que, entre outras, devam ser adotadas as seguintes medidas:

a) Consulta ao Conselho Municipal de Habitação – COMHIS, tendo em vista a sua função **deliberativa**, ditada pela regra do *caput* do art. 17, c/c inciso I, art. 22, ambos da Lei Municipal nº 2.938/2010, especificamente no que se refere à participação do referido Conselho no desenvolvimento de programas para produção de moradias de interesse social;

b) Definição da ou das áreas de terrenos públicos que serão destinados à permuta ou alienação onerosa, observando o que dispõe o § 2º, art. 14 da Lei Municipal nº 2.938/2010;

Art. 14 .....
(....)
§ 2º - A escolha das áreas para produção de lotes e construção de unidades habitacionais deverá ser feita pelo Poder Público Municipal **priorizando os vazios urbanos dotados de infraestrutura** e as edificações desocupadas ou sub-utilizadas.

c) Verificar documentação dos terrenos (escritura);

d) Verificar necessidade de licença ambiental para a utilização dos referidos terrenos na implantação de programas habitacionais (zoneamento urbano);

e) Verificar necessidade de parcelamento do solo (loteamento);

f) Verificar necessidade de execução de infraestrutura (abertura de ruas, energia elétrica, água e esgoto), definindo a quem competirá executá-la: município ou empreendedor?

g) Justificativa pormenorizada do interesse público na alienação;

h) Avaliação do imóvel, em qualquer hipótese;

i) Elaboração de projeto básico, executivo e complementares das casas que serão edificadas, bem como planilha precisa de quantitativos e custos unitários (essencial), no caso de permuta;

j) Envio ao Legislativo de projeto de lei autorizativa;

k) Licitação na modalidade concorrência.

É o nosso parecer. S.M.J.

Segue para apreciação do Procurador Geral

Congonhas, 16 de agosto de 2017.

Maria Geralda Zacarias
Procuradora Municipal
OAB/MG nº 59.290
Matrícula 2753

Ciente e concordo com o parecer. Encaminhe-se à Prefeita. Urgência. Urgência. 16/8/2017

PREFEITURA DE CONGONHAS
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - COMHIS

RESOLUÇÃO COMHIS-001/2017

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE UMA ÁREA DE TERRENO DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO NA FORMA DE VENDA OU PERMUTA.

O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – COMHIS, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Municipal nº 2.938 de 04 de março de 2010, que Dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – FUMHIS, institui o Conselho Gestor do FUMHIS, e cria o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – COMHIS e na plenária extraordinária do COMHIS realizada no dia 12 de setembro de 2017, **resolve**:

Art. 1º- Aprovar a alienação do terreno localizado no bairro Campinho (Novo Campinho), constante de uma área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil, cento e dezenove metros quadrados), de propriedade do município, na forma de venda ou permuta.

Parágrafo único: Destina-se o imóvel à implantação de unidades residenciais populares.

Art.2º- Esta resolução entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Congonhas, 18 de setembro de 2017.

Adeir dos Santos Silva
Presidente do COMHIS – Congonhas/MG

Diário Oficial Eletrônico
Congonhas - MG

Congonhas, 19 de Setembro de 2017 – Diário Oficial Eletrônico, criado pela Lei municipal Nº 2.900/2009 – ANO 7 | Nº 1813

PREFEITURA DE CONGONHAS
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - COMHIS

RESOLUÇÃO COMHIS-001/2017

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE UMA ÁREA DE *TERRENO DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO* NA FORMA DE VENDA OU PERMUTA.

O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – COMHIS, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Municipal nº 2.938 de 04 de março de 2010, que Dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – FUMHIS, institui o Conselho Gestor do FUMHIS, e cria o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Congonhas – COMHIS e na plenária *extraordinária* do COMHIS realizada no dia 12 de setembro de 2017, **resolve**

Art. 1º- Aprovar a alienação do terreno localizado no bairro Campinho (Novo Campinho), constante de uma área de 77.119,00 *m²* (setenta e sete mil, cento e dezenove metros quadrados), de propriedade do município, na forma de venda ou permuta

Parágrafo único: Destina-se o imóvel à implantação de unidades residenciais populares

Art.2º- Esta resolução entra em vigor a partir da data de sua publicação

Congonhas, 18 de setembro de 2017

Adeir dos Santos Silva
Presidente do COMHIS – Congonhas/MG

Congonhas HABITAÇÃO

PREFEITURA DE CONGONHAS
Nº Fl. 36
Setor: SEGOV
Assinatura:

COMUNICAÇÃO INTERNA

CI: PMC/SEHAB/nº 00179/2017
De: Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário de Habitação
Para: Lúcio de Souza Coimbra
Secretário de Governo

Congonhas, 21 de setembro de 2017.

Senhor Secretário,

Tendo em vista o interesse do município, na alienação de uma área de terreno, localizado no bairro Campinho, em Congonhas/MG, constante de uma área de **77.119,00m²** **(setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados),** com a finalidade específica de edificação de casas populares, solicitamos de Vossa Senhoria as devidas providências no encaminhamento do Projeto de Lei para a Câmara Municipal, conforme minuta anexa ao Processo Administrativo nº 05459/2017, folhas 21 e 22.

Na certeza do atendimento, agradeço antecipadamente.

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário Municipal de Habitação

Francisca Helena Batista
Mat. 2831
21/09/17

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 07

Anexo ao Processo Nº 5459 / 2017, de 22 / 09 / 17

À PROJUR, Solicito analisar se redação da minuta do Projeto de Lei anexado nas fl 21/22, está correta. Atenciosamente,	

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 138

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

Dra. Maria Geralda,

Favor analisar a minuta do projeto de lei, fl. 21 destes autos.

Em 22/9/2017.

À Secretaria de Habitação.

Para que possamos manifestar sobre a minuta de projeto de lei é imprescindível a definição do tipo de alienação: VENDA ou PERMUTA.

No caso de permuta deve ser anexado ao processo informações

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 39

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

sobre o bem de terceiro que será objeto de permuta, bem como para avaliação.

Congonhas, 19/09/17

Dr.ª Maria Geralda Zacarias
Procuradora Municipal

ET: A autorização legislativa deve ser específica sobre o tipo de alienação pretendida.

Congonhas HABITAÇÃO

fl 40

CI: PMC/ SEHAB/nº 215/2017
De: Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário de Habitação
Para: Maria Geralda Zacarias
Procuradora Municipal

Congonhas, 20 de outubro de 2017.

Senhora Procuradora.

Em resposta as folhas 38 e 39, deste Processo Administrativo, a definição de alienação será através de venda, onde a empresa vencedora da concorrência, irá construir casas populares para atendimento às famílias cadastradas nos programas habitacionais do município.

Encaminho o presente PA , para as devidas providências referentes a elaboração de Projeto de Lei , para autorização legislativa.

Atenciosamente,

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário Municipal de Habitação

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 41

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

À SEGOV,

Segue parecer de lei para envio ao Legislativo.

19/11/17

Drª Maria Geralda Zacarias
Procuradora Municipal

PROJETO DE LEI Nº 071/2017

AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL.

A Câmara Municipal aprovou e eu.....

Art. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, sob a forma de venda, o imóvel de propriedade do município de Congonhas, constituído de um terreno com área de 77.119,00m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), situado no Bairro Campinho, nesta cidade, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Congonhas no Livro 2-RG, matrícula 13786, de 12 de dezembro de 2011.

Parágrafo único – O imóvel de que trata o *caput* está avaliado em R$790.469,75 (setecentos e noventa mil quatrocentos e sessenta reais e setenta e cinco centavos).

Art. 2º - O imóvel de que trata o *caput* do art. 1º desta lei será destinado, exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda que preencham os requisitos para o financiamento das unidades habitacionais e estejam cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 3º - A alienação será feita mediante procedimento licitatório na modalidade concorrência, nos termos do art. 17 da Lei 8.666/93.

Parágrafo único – O critério de julgamento da licitação será o maior lance, nunca em valor inferior à avaliação mencionada no parágrafo único, art. 1º desta lei.

Art. 4º - Da escritura de transferência do imóvel deverá constar cláusula expressa de reversão do imóvel ao patrimônio do município, bem como multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da aquisição, caso o adquirente dê, ao imóvel, destinação diferente daquela prevista no artigo 2º desta lei e ou deixe de iniciar ou concluir as obras dentro do prazo estabelecido no edital.

Parágrafo único – As despesas decorrentes da transferência do imóvel para o patrimônio do adquirente serão por ele custeadas.

Art. 5º - As demais condições para a venda do imóvel de que trata esta lei serão previstas no edital de licitação a ser elaborado e publicado.

Art. 6º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas,

LEI Nº 3.718, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2017.

Autoriza a alienação de imóvel para implantação de Conjunto Habitacional.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, sob a forma de venda, o imóvel de propriedade do município de Congonhas, constituído de um terreno com área de 77.119,00m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), situado no Bairro Campinho, nesta cidade, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Congonhas no Livro 2-RG, matrícula 13786, de 12 de dezembro de 2011.

Parágrafo único. O imóvel de que trata o *caput* está avaliado em R$790.469,75 (setecentos e noventa mil quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

Art. 2º O imóvel de que trata o *caput* do art. 1º desta lei será destinado, exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda que preencham os requisitos para o financiamento das unidades habitacionais e estejam cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 3º A alienação será feita mediante procedimento licitatório na modalidade concorrência, nos termos do art. 17 da Lei 8.666/93.

Parágrafo único. O critério de julgamento da licitação será o maior lance, nunca em valor inferior à avaliação mencionada no parágrafo único, art. 1º desta lei.

Art. 4º Da escritura de transferência do imóvel deverá constar cláusula expressa de reversão do imóvel ao patrimônio do município, bem como multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da aquisição, caso o adquirente dê, ao imóvel, destinação diferente daquela prevista no art. 2º desta lei e ou deixe de iniciar ou concluir as obras dentro do prazo estabelecido no edital.

Parágrafo único. As despesas decorrentes da transferência do imóvel para o patrimônio do adquirente serão por ele custeadas.

Art. 5º As demais condições para a venda do imóvel de que trata esta lei serão previstas no edital de licitação a ser elaborado e publicado.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 4 de dezembro de 2017.

JOSÉ DE FREITAS CORDEIRO
Prefeito de Congonhas

MINUTA DE TERMO DE REFERÊNCIA
ALIENAÇÃO DE TERRENO PARA FINS DE
CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES

1. DO OBJETO:

1.1- Em atendimento ao art. 17 da Lei nº 8.666/93 elaboramos o presente Termo de Referência, para que seja efetuada a alienação de imóvel com área de 77.119,00m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), situado no Bairro Campinho, área urbana do Município de Congonhas, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Congonhas no Livro 2-RG, matrícula 13.786, datada de 12 de dezembro de 2011, e com especificação detalhada no Anexo II deste documento.

O presente Termo de Referência tem por objetivo definir o conjunto de elementos que nortearão a alienação de terreno pertencente ao patrimônio municipal, para o único fim de construção de edificações residenciais das famílias inscritas nos programas habitacionais do município.

Alienação autorizada através da Lei Municipal N.º 3.718 de 04 de dezembro de 2017, cópia anexada junto ao Anexo II.

1.2. O imóvel objeto desta licitação encontra-se sob propriedade do município de Congonhas e será vendido *"AD CORPUS"*, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias para a regularização documental, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a responsabilidade do adjudicatário.

1.3. A área foi submetida a processo de avaliação por profissionais do quadro de servidores do Município de Congonhas com habilitação para tanto, determinando assim o valor do imóvel conforme Laudo Técnico de Avaliação e Vistoria em anexo aos autos (Anexo III), sendo estimado um valor mínimo para o lance inicial em R$790.469,75 (setecentos e noventa mil, quatrocentos e noventa mil quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. A presente contratação decorre da necessidade de atender as famílias inscritas nos programas sociais da Secretaria Municipal de Habitação, tendo em vista a grande demanda de famílias de baixa renda que vivem em condições subumanas de moradia.

Vejamos que o Poder Executivo Municipal tem dentro de suas atribuições administrativas o cumprimento das leis municipais: Lei N.º 2.401/2002 que criou o programa MÃO SOLIDÁRIA, tendo em suas especificações a finalidade de legitimar a doação de lotes, construção de moradias populares e melhoria das condições de habitação de cidadãos do Município e Lei N.º 2.564/2005 que criou o PROFAR – Programa Municipal de Retirada de Família em Áreas de Risco de Desabamentos, que tem em seu condão o atendimento temporário às famílias assistidas e público alvo do presente termo de referência.

Verifica-se a legitimidade e a necessidade de atuação do Poder Público, principalmente tendo em vista o rol das famílias cadastradas.

Ressalte-se que a listagem constantes no Anexo I, constam ainda outros munícipes que mesmo não englobados nos programas especificados, tenham interesse e condição social que os possibilitem a serem subsidiados pelo Município para financiamento habitacional.

Neste sentido o que se pretende incialmente é o atendimento às famílias assistidas, entretanto, quando solucionada a demanda, ou constatada a impossibilidade de atendimento de tais famílias neste programa de financiamento, poderão ser alcançados os demais inscritos, a fim de que se possam ocupar todas as moradias que venham a ser construídas.

2.2. Ocorre que o Município de Congonhas tem em seu patrimônio o terreno que pelo presente termo se pretende alienar e com suas descrições e localização descritas no croqui junto ao Anexo II – Descrição e Localização do Terreno, parte integrante deste termo de referência.

O Município teria condições de contratar empresa especializada na construção de moradias populares, e posteriormente submetê-las às regras dos Programas Municipais, ocorre que a especialização do Município, não tem o mesmo condão do que o de diversas empresas que encontramos no mercado.

Vejamos que para o Município atuar diretamente, deveria seguir um padrão de etapas, que pode ser sintetizada nos seguintes tópicos:

1. Elaboração ou contratação de empresa para execução de projeto de urbanização e seleção de melhor projeto de adequação das moradias. Levando-se em consideração o tempo disponível pelos profissionais disponibilizados pelo Município, talvez a forma mais célere seria a contração de empresa especializada, o que nos remete a necessidade de realização de um procedimento licitatório.
2. Após a realização de certame dos projetos de urbanização, teríamos ainda a necessidade de realização de novo certame para escolha da empresa que executaria as obras de urbanização.
3. Elaboração de projeto básico das moradias.
4. Contratação de empresa para construção das unidades habitacionais.
5. Projeto de interação e operacionalização do financiamento das unidades habitacionais.

Somente a partir de tal contexto, o Município teria então a sua melhor especialização que é a seleção das famílias e a indicação legítima da ordem de atendimento aos cidadãos.

Importante ainda destacar que com imposição de projeto de construção das moradias, poderia existir uma limitação ao número de empresas que se interessariam em participar do certame. Vejamos que existirão regras mínimas de atendimento aos quesitos das obras a serem executadas (observando-se os critérios legais), nesse sentido possibilitar a adjudicatária que crie modelo e a forma de execução, fará com que haja garantia de menores riscos na execução de todo o projeto e consequentemente melhorará as condições da proposta a ser apresentada.

2.3. METODOLOGIA A SER APLICADA.

O Município alienará o terreno descrito neste termo de referência, com a imposição de que o adjudicatário promova a construção de moradias habitacionais a serem disponibilizadas para financiamento às famílias cadastradas junto ao Município de Congonhas.

Será de responsabilidade do adjudicatário:

1. A urbanização do local, ficando sob sua responsabilidade a definição dos critérios técnicos a serem implementados no local, seguindo-se as normas contidas na Lei Municipal N.º 2.116/1996, e a chamada Lei de Ocupação do Solo e Lei N.º 2.622, o plano diretor.
2. A definição do projeto das unidades habitacionais a serem construídas.
3. A construção das edificações.
4. A intermediação entre os Munícipes cadastrados e a entidade que irá financiar a aquisição.

Será de Responsabilidade do Município:

1. A avaliação e aprovação dos projetos a serem executados, utilizando-se como padrão de julgamento a avaliação do projeto sob o prisma de obrigações legais a serem cumpridas.
2. A fiscalização dos serviços a serem executados, comprovando a correta execução nos moldes do projeto básico e executivo, avaliados e aprovados pelo Poder Público Municipal.
3. A definição dos cidadãos que poderão ser contemplados com o financiamento.

2.3.1 A adjudicatária deverá desenvolver seus projetos de moradia dentro dos padrões exigidos para financiamento da Caixa Econômica Federal (Portarias do Ministério das Cidades Ns.º 160 e 539/2016, dentre outras normas), sendo no mínimo:

- Disponibilização de imóveis com características a serem enquadradas na faixa 1,5 (um e meio) do Minha Casa Minha Vida ou superior;
- Ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica;
- Pavimentação asfáltica definitiva;
- Ligação de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais;
- Mesmo os imóveis com construção total inferior a 70 m^2 (setenta metros quadrados) haverá necessidade de laje em todo o imóvel.
- Frente mínima do terreno das unidades habitacionais de 5 m (cinco metros).
- Inscrição de matricula individual para cada edificação;
- Caso haja a decisão por construção de casas, será permitido a germinação em apenas uma das laterais da edificação.
- No caso de construção de imóveis com determinação de áreas comuns, haverá a necessidade de organização e normatização de condomínio nos termos das regras vigentes.

2.4. Não deverá ser aceita a participação de pessoas físicas no procedimento licitatório, tendo em vista que a contratação ficará condicionada a urbanização, construção e intermediação do financiamento dos imóveis a disponibilização das moradias populares.

Vejamos que nos termos da Portaria N.º 160 de 06 de maio de 2016, que deu nova redação à Portaria N.º 363, de 11 de agosto de 2011 (dispõe sobre as operações de crédito com recursos do FGTS em âmbito do PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana, integrando do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), ambas do Ministério das Cidades, **há exigência de *"produção por pessoas jurídicas do ramo da construção civil"* (art. 2º, inciso V).**

2.5. ESPECIFICAÇÕES BÁSICAS DOS SERVIÇOS:

Para execução dos serviços a CONTRATADA deverá ter como parâmetro o caderno de encargos da SUDECAP/DEOP, normas técnicas da ABNT pertinentes de acordo com os serviços a serem executados e o memorial descritivo.

Atentando-se que todos os projetos deverão ser aprovados previamente pelo Poder Público Municipal de Congonhas, através de sua Secretaria de Gestão Urbana.

3. DA FORMA DE NEGOCIAÇÃO

3.1. PAGAMENTO A VISTA

a) De acordo com o valor da proposta do licitante vencedor, deduzido o valor caucionado, inicialmente depositado, será exigido após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no site oficial do Município de Congonhas, a quantia mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto.

O recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

b) O saldo do valor proposto para alienação, deduzido o valor inicialmente depositado e o valor especificado na alínea "a" deste subitem, deverá ser pago em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do último pagamento, como condição para assinatura do Contrato de Compra e Venda, a ser lavrada no mesmo prazo, a partir da publicação da adjudicação da concorrência – ao licitante vencedor – na imprensa oficial do Município de Congonhas.

c) Os recolhimentos de que tratam as alíneas "a" e "b" deste subitem, bem como o valor correspondente ao item da caução, serão efetivados mediante depósito ou transferência bancária em moeda corrente nacional, na Conta Corrente N.º _____, Agência _____, Banco 001 – Banco do Brasil e deverá ser apresentado o comprovante de depósito à Comissão Permanente de Licitações.

4. DA CAUÇÃO E DA HABILITAÇÃO NO CERTAME

4.1 Nos termos da legislação que rege esta Concorrência para alienação de bens imóveis, especialmente a Lei N.º 8.666/93 em seu art. 18, constitui exigência para participar na licitação, o recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor mínimo estipulado, conforme avaliação da administração, para o imóvel, a título de caução e habilitação no processo licitatório, conforme Anexo II deste Termo de Referência.

A caução do licitante vencedor constituir-se-á, na oportunidade em que for formalizada a transação, como parte do total da operação.

Os demais valores depositados por pessoas jurídicas – para fins de caução – que forem consideradas inabilitadas ou desclassificadas, serão devolvidos nos termos do item 4.2 deste Termo de Referência.

4.2. DA DEVOLUÇÃO DAS CAUÇÕES

As quantias caucionadas serão devolvidas aos licitantes, exceto ao vencedor do Certame, após a publicação do Resultado de Julgamento da Concorrência no Diário Oficial do Município de Congonhas.

Os valores caucionados serão devolvidos mediante requerimento à Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Congonhas, sem juros e sem correção monetária.

6. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A entrega do imóvel e a **imissão na posse** pela Prefeitura Municipal de Congonhas, somente se dará após o cumprimento da obrigação estipulada no item 5 (DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA/DA ESCRITURA PÚBLICA), deste termo.

A propriedade do bem somente será transferida para a adjudicatária compradora quando da emissão de termo de conclusão definitiva da obra pelo Poder Público Municipal de Congonhas.

A Prefeitura Municipal de Congonhas só emitirá alvará para construção mediante o cumprimento dos itens abaixo:

a) Apresentação de documentação referente a comprovação jurídica, fiscal, trabalhista, econômica, técnica e de experiência anterior da empresa e de seus responsáveis técnicos a serem constantes do edital de licitação como exigíveis de serem apresentadas no ato de entrega do imóvel.

b) Apresentação de escopo/primeira minuta dos projetos de urbanização e edificação das moradias, contendo os termos da lei de uso e ocupação do solo, assim resumidas:

a) Projeto estrutural, arquitetônico, elétrico, hidráulico, combate a incêndio, telefônico e outros legalmente previstos relativos às unidades do conjunto habitacional e sua infraestrutura;

b) Projeto Urbanístico, com desenhos e memorial descritivo;

c) Projeto de Terraplanagem, com desenhos e memorial;

d) Projeto de abastecimento de água, com desenhos, memorial e laudo da concessionária;

e) Projeto de esgotamento sanitário, com desenhos, memorial e laudo da concessionária;

f) Projeto de pavimentação das vias de circulação e de outros logradouros públicos;

g) Projeto de Drenagem pluvial, com desenhos e memorial;

h) Laudo da concessionária de energia elétrica relativamente à implantação da rede de distribuição do empreendimento;

7. DAS PENALIDADES

A integralização do sinal com atraso de até 10(dez) dias do vencimento previsto, ensejará a incidência de multa de 20% (vinte por cento) do valor da caução, a ser paga juntamente com o valor do sinal.

7.1. No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor das parcelas vencidas e multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito não adimplido, ambos corrigidos pelo índice da poupança, compreendendo a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

7.2. Na hipótese de inadimplemento pelo prazo superior a 90 (noventa) dias, considerar-se-á antecipadamente vencida e imediatamente exigível, pela via judicial competente, a totalidade do saldo do preço, independentemente de prévia interpelação, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante, corrigidas em bases mensais pelo índice da poupança.

7.3. Ocorrendo à aplicação das sanções pecuniárias previstas nos itens 7.1 e 7.2 a Administração utilizará a caução para seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade, sendo a diferença, se houver, cobrada judicialmente.

7.4. Se a proposta vencedora for de participantes em consórcio, responderão todos os co-proponentes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste Edital.

7.5. Sem prejuízo das sanções acima específicas, o licitante vencedor que inadimplir, no todo ou em parte, fica sujeito também às sanções previstas nos artigos 77 a 79 e 81 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93, atualizada.

7.6. As multas são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O imóvel objeto desta licitação encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais e será alienado no estado em que se encontra ficando a cargo dos adquirentes as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes.

Considerando que a venda será "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel, serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para o município de Congonhas, não podendo ser invocada a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio.

A licitação não importará, necessariamente, em proposta de contrato por parte do Município de Congonhas, poderá ser revogada, no todo ou em parte por interesse administrativo, ou anulada de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogado o prazo para o recebimento das propostas sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

O licitante que for declarado vencedor da Concorrência, no caso de vir a desistir da aquisição do imóvel, perderá o direito ao valor da caução, que não lhe será devolvido.

9. INFORMAÇÕES:

9.1. Todos os questionamentos em relação aos documentos para elaboração da proposta deverão ser feitos por correspondência protocolada, encaminhados à Secretaria de Habitação, sendo que na falta destes, entende-se que os projetos são claros e suficientes para a execução da obra, via email.

9.2. A visita técnica ao imóvel e local de realização das obras, deverá ser agendada junto à Secretaria Municipal de Habitação, pelo telefone (31) 3732- 2438/ ramal 1108, no horário de 08 às 17:00hs, de segunda a sexta-feira, até 05(cinco) dias úteis antes da data fixada para a entrega dos envelopes.

9.3. A visita técnica deverá ser realizada por um responsável técnico, credenciado pela empresa.

9.3.1. O responsável técnico deverá pertencer ao quadro permanente da empresa ou manter vínculo de prestação de serviço, cuja comprovação deverá ser feita por meio de apresentação de:

a) Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, ou

b) Cópia da Folha do Livro de Registro de Empregados, ou

c) Cópia do Ato Constitutivo em vigor, em caso de sócio ou diretor, ou

d) Cópia do Contrato de Prestações de Serviços, ou

e) Apresentação de Carta de Compromisso para execução dos serviços.

9.3.2. Se à visita técnica não comparecer um responsável técnico em atribuições e competências afins à área do objeto da licitação, a licitante não poderá alegar desconhecimento de informações pertinentes ao objeto de contratação, devendo firmar declaração de pleno conhecimento das condições e peculiaridades da obra, assinada por seu responsável técnico.

9.4. Correrão por conta da CONTRATADA, os fornecimentos de todo o material e mão de obra necessária, todas as despesas inerentes à Legislação Trabalhistas, Previdenciária, Tributária e outras decorrentes da execução dos serviços bem como, a responsabilidade perante terceiros, dos danos que

possa vir ocasionalmente causar, durante a execução do objeto contratual e ainda a responsabilidade por qualquer vício verificado na obra.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. A presente licitação não se utilizará de recursos orçamentários de despesa, tendo em vista que originará receita patrimonial, a qual será contabilizada com a seguinte escrituração _____ e será depositada em conta específica, a saber: Conta Corrente Nº _____, Agência _____, Banco 01 – Banco do Brasil.

As despesas provenientes da operacionalização do processo licitatório ocorrerão nas diversas dotações do orçamento municipal para o exercício.

11. QUANDO DA EXECUÇÃO DA OBRA

11.1. A licitante adjudicatária deverá dar início aos serviços, no prazo máximo de 5 dias a contar da transferência da posse do bem, tendo o prazo de no máximo 90 (noventa) dias para iniciar os serviços de urbanização do local e construção das unidades habitacionais, estabelecendo-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão de toda a obra e sua disponibilização ao financiamento.

11.2. A execução da obra será acompanhada e fiscalizada por um técnico em edificação juntamente com um engenheiro, estes designados pela Secretaria Municipal de Habitação.

11.3. A execução das obras em todas as suas fases, deverá se dar conforme os projetos básico e executivo aprovados pelo Município, através da Secretaria Municipal de Gestão Urbana, obedecendo estritamente ao disposto nos projetos de engenharia e instruções da Secretaria de Habitação, sob pena de responsabilização por eventuais desvios.

11.4. O ADJUCATÁRIO/COMPRADOR é responsável direto e exclusivo pela execução do objeto desta licitação e, consequentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dela, venha, direta ou indiretamente, a provocar ou causar para o MUNICÍPIO ou para terceiros.

11.6. O ADJUCATÁRIO/COMPRADOR é obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços executados, em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, resultantes de execução ou de materiais empregados.

11.7 – O atraso ou inexecução total ou parcial dos serviços ocasionado pelo ADJUDICATÁRIO/COMPRADOR, sem justificativa aceita pela Administração, enseja a rescisão do contrato, com as consequências previstas legalmente, incluindo o desfazimento do negócio sem o dever de indenização por parte do Poder Público Municipal.

11.8. Mesmo não se tratando de obras públicas, por suas características, a execução dos serviços deverá observar a Instrução Normativa nº 09/2003 emitida pelo tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais;

12. FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

12.1. O MUNICÍPIO, por meio da Secretaria de Habitação, efetuará a fiscalização dos serviços a qualquer instante, solicitando ao ADJUDICATÁRIO/COMPRADOR, sempre que julgar conveniente, informações do seu andamento, devendo esta prestar os esclarecimentos desejados, e comunicar ao CONTRATANTE quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final dos serviços.

12.2. No desempenho de suas atividades, é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições.

12.3. A ação ou omissão, total ou parcial, do órgão fiscalizador, não eximirá o CONTRATADO da total responsabilidade de executar o objeto do presente contrato, com toda cautela e boa técnica.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

14.1. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR é responsável pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo MUNICÍPIO.

14.2. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução das obras.

14.3. A inadimplência da ADJUDICATÁRIO COMPRADOR, com referência aos encargos estabelecidos no item anterior não transfere ao MUNICÍPIO a responsabilidade por seu pagamento.

14.4. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR deverá dar início à execução dos serviços no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda e entregar provisoriamente as obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

14.5. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR não poderá transferir ou ceder o contrato, no todo ou em parte, sem autorização expressa e escrita do MUNICÍPIO.

14.6. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR obriga-se a realizar as obras vinculadas ao Contrato de Compra e Venda, observando-se as normas técnicas pertinentes e os termos do edital, do termo de referência, da Instrução Normativa nº 09/2003 do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais e demais documentos que integrarem o processo licitatório.

14.7. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda.

14.8. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR obriga-se a fornecer amostra do material que será utilizado em cada fase das obras para teste, conforme prescrições das normas técnicas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

14.9. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR obriga-se a substituir o material rejeitado pelo teste previsto no item anterior e a empregar somente o material aceito no teste.

14.10. O ADJUDICATÁRIOO COMPRADOR obriga-se a registrar diariamente em registro próprio os serviços executados, bem como todos os procedimentos estranhos à execução das obras e mantê-los arquivados para fins de fiscalização do MUNICÍPIO.

14.11. O ADJUDICATÁRIO COMPRADOR se obriga a cumprir todas as normas pertinentes à Segurança e Medicina do Trabalho e às normas ambientais;

Congonhas - MG, 28 de dezembro de 2017.

Antônio Eustáquio Ribeiro
Secretário de Habitação

ANEXO IV

MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CONGONHAS - MGE E A EMPRESA _____, POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO, MODALIDADE CONCORRÊNCIA Nº _____/2018.

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato, de um lado, o Município de Congonhas - MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, com sede _____, neste ato representada por _____(Qualificar)_____, doravante denominada simplesmente MUNICÍPIO e, de outro lado, (Qualificar empresa), neste ato representada por (Qualificar o Representante), doravante denominada simplesmente COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos da CONCORRÊNCIA Nº _____/2018, fundamentado na Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, que, ao final, este subscrevem, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato, nas seguintes Cláusulas e Condições

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

Constitui objeto do presente Contrato a alienação do imóvel denominado (descrever as características do imóvel).

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, assume a responsabilidade de utilização do imóvel única e exclusivamente para a construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: O MUNICÍPIO será o único responsável, através de seus cadastros e registros, para indicar os possíveis beneficiários do projeto de financiamento de habitação popular.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

Pelo imóvel descrito na Cláusula Primeira o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagará o valor de R$ _____ (por extenso).

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O valor descrito no caput desta cláusula será pago A VISTA OU PARCELADO, seguindo-se os seguintes parâmetros:

PAGAMENTO A VISTA

a) De acordo com o valor da proposta do licitante vencedor, deduzido o valor caucionado, inicialmente depositado, será exigido após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no site oficial do Município de Congonhas, a quantia mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto.

O recolhimento deste valor deverá se feito no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

b) O saldo do valor proposto para alienação, deduzido o valor inicialmente depositado e o valor especificado na alínea "a" deste subitem, deverá ser pago em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do último pagamento, como condição para assinatura e expedição da Escrita de Compra e Venda, a ser lavrada no mesmo prazo, a partir da publicação da adjudicação do imóvel – ao licitante vencedor – na imprensa oficial do Município de Congonhas.

c) Os recolhimentos de que tratam as alíneas "a" e "b" deste subitem, bem como o valor correspondente ao item da caução, serão efetivados mediante depósito ou transferência bancária em moeda corrente nacional, na Conta Corrente N.º _____, Agência _____, Banco 001 – Banco do Brasil e deverá ser apresentado o comprovante de depósito à Comissão Permanente de Licitações.

PARCELADO

a) Optando o proponente vencedor do certame por pagamento parcelado, efetuará o pagamento da 1ª (primeira) parcela, deduzido o valor caucionado, inicialmente depositado. Será exigido após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no site oficial do Município de Congonhas, a quantia mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto. O valor do saldo remanescente, deduzido o valores inicialmente prestados, em até 5 (cinco parcelas iguais, mensais e sucessivas, ficando estabelecido que serão acrescidos juros simples de 1% (um por cento), ao mês sobre o saldo remanescente, corrigido mensalmente pelo índice da poupança, a contar da data da adjudicação da venda e da respectiva publicação no site oficial do Município de Congonhas.

b) Deduzindo o valor inicialmente depositado e o valor especificado na alínea "a" deste item, o licitante vencedor deverá pagar, a título de segunda parcela, a quantia mínima correspondente a 10% (dez por cento) do valor proposto, no prazo de 30 (trinta dias) corridos, a contar da data do último pagamento, como condição para a assinatura e expedição da Promessa de Escritura de Compra e Venda, a ser lavrada

no mesmo prazo, a partir da publicação da adjudicação do imóvel no site oficial do Município de Congonhas.

c) O saldo remanescente do valor proposto para a alienação, deduzido o valor inicialmente depositado e os valores especificados nas alíneas "a" e "b" deste subitem, será dividido em até 4 (quatro) parcelas iguais, mensais e sucessivas, emitidas pela administração através boletos, carnê ou qualquer outro processo equivalente.

d) Os recolhimentos de que tratam as alíneas "a", "b" e "c" deste subitem, será efetivada mediante depósito em moeda corrente nacional, em espécie, na Conta Corrente N.° _____, Agência _____, do Banco 001, Banco do Brasil e deverá ser apresentado o comprovante de depósito à Comissão Permanente de Licitações.

e) As parcelas pagas em atraso (tanto para pagamento a vista ou parcelado) serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, e corrigidos pela poupança do período de atraso observado o item f.

f) O atraso no pagamento de qualquer parcela (do pagamento a vista ou parcelado), por mais de 60 (sessenta) dias poderá implicar, a critério exclusivo do Município de Congonhas, na rescisão da escritura de compra e venda, e a perda do valor caucionado, acrescido de 2% (dois por cento) sobre o valor da alienação a título de multa.

g) Cada parcela (do pagamento a vista ou parcelado) será considerada quitada quando o valor estiver disponível na conta bancária acima nominada.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Todos os tributos, impostos, taxas e encargos que incidirem sobre o(s) imóvel(eis) descrito(s) nesta Cláusula, passarão a ser de inteira responsabilidade do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a partir da assinatura do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO.

A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo MUNICÍPIO, através de seus servidores, nomeados por Portaria, os quais anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos fiscais do contrato, deverão ser solicitadas à PROCURADORIA , em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS.

A escritura definitiva do imóvel somente será outorgada ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, constatada pelo MUNICÍPIO, a devida quitação.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: Não serão indenizadas as benfeitorias erigidas no imóvel, necessárias ou não, caso seja a promessa de compra e venda cancelada ou desfeita por qualquer motivo.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Constitui motivo expresso para rescisão do contrato de compra e venda no caso de inadimplência do comprador, por mais de 30 (trinta) dias, com relação à obrigação prevista no tocante ao pagamento do preço a prazo.

SUBCLÁUSLA TERCEIRA: O imóvel não poderá ser transferido a terceiros, antes de quitado o saldo devedor e conclusão das obras, salvo no caso de sucessão hereditária.

SUBCLÁUSULA QUARTA: É obrigação do a apresentação de toda a documentação necessária à outorga da escritura, inclusive as referentes ao imóvel do vendedor (Prefeitura Municipal de Congonhas), certidão atualizada e quaisquer outras necessárias, se for o caso, e à comprovação do recolhimento de todas as despesas, taxas e custas necessárias e referentes ao imóvel e à sua aquisição.

SUBCLÁUSULA QUINTA: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR tem o conhecimento claro de que, sem prejuízo das sanções previstas neste contrato, caso atrase por período superior a 10 (dez) dias corridos o pagamento integral do sinal ou de parcelas, será considerado inadimplente, podendo a Administração convocar outros interessados (nos termos da legislação vigente) assumir o direito de aquisição do bem.

6. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A entrega da do imóvel e a emissão do documento de posse pela Prefeitura Municipal de Congonhas, somente se dará após o cumprimento da obrigação estipulada no item 5.

A transferência da propriedade do imóvel (escrituração) será efetuada após a emissão do termo de recebimento definitivo da obra.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO.

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que deixar de cumprir qualquer cláusula do presente Contrato, poderá tê-lo rescindido, a critério do MUNICÍPIO, principalmente, se vier a ocorrer:

I - O não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais;

II - Razões de interesse público e exaradas no processo administrativo a que se refere a alienação;

III - Outras hipóteses previstas na Lei Federal nº. 8.666/1993.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - A rescisão poderá ser:

I - Determinada por ato unilateral e escrito do MUNICÍPIO;

II - Amigável, por acordo entre as partes, não isentando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR do pagamento antecipado das parcelas vencidas;

III - Judicial.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - Ocorrendo motivo que justifique e aconselhe, atendido em especial interesse do MUNICÍPIO, poderá o presente Contrato ser rescindido por mútuo acordo, recebendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o valor já pago até a data da rescisão, excluída sempre qualquer indenização por parte do MUNICÍPIO.

SUBCLÁUSUAL QUARTA - A rescisão ou revogação acarretará:

I - Desocupação imediata do imóvel e o pagamento de valores de multas e outros encargos devidos;

II - Retenção dos valores pagos, bem como incorporação de eventuais edificações feitas sobre o imóvel.

SUBCLÁUSULA QUINTA - A tolerância por parte do MUNICÍPIO quanto ao descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato, no Edital de Licitação e Termo de Referência, não será entendida como novação ou renúncia, podendo exercer seus direitos a qualquer tempo.

CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES.

A integralização do sinal com atraso de até 10 (dez) dias do vencimento previsto, ensejará a incidência de multa de 20% (vinte por cento) do valor da caução, a ser paga juntamente com o valor do sinal.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor das parcelas vencidas e multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor

do débito não adimplido, corrigidos pelo índice da poupança, compreendendo a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Na hipótese de inadimplemento pelo prazo superior a 90 (noventa) dias, considerar-se-á antecipadamente vencida e imediatamente exigível, pela via judicial competente, a totalidade do saldo do preço, independentemente de prévia interpelação, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante, corrigidas em bases mensais pelo índice da poupança.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: Ocorrendo à aplicação das sanções pecuniárias previstas nas subcláusulas primeira e segunda o Município utilizará a caução para seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade, sendo a diferença, se houver, cobrada judicialmente.

SUBCLÁUSULA QUARTA: Se a proposta vencedora for de participantes em consórcio, responderão todos os co-proponentes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste contrato compromisso de compra e venda.

SUBCLÁUSULA QUINTA: Sem prejuízo das sanções acima específicas, o licitante vencedor que inadimplir, no todo ou em parte, fica sujeito também às sanções previstas nos artigos 77 a 79 e 81 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93, atualizada.

SUBCLÁUSULA SEXTA: As multas são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Quando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR der causa à rescisão do Contrato, além da perda da caução, convertida em multa, ficará sujeito a uma das seguintes sanções, garantido sempre o contraditório e ampla defesa:

I - Advertência;

II - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o MUNICÍPIO, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - A rescisão do Contrato, quando motivada por qualquer dos itens relacionados nesta Cláusula, implicará a apuração de perdas e danos e sujeitará o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR à retenção dos créditos decorrentes deste Contrato até o limite dos prejuízos causados ao MUNICÍPIO, sem embargos da aplicação das demais penalidades previstas neste instrumento e providências legais cabíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO.

Fica eleito o Foro da Comarca de Congonhas - MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

E, por assim estarem justos e acertados, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Congonhas – MG, ____ de _____ de 2018.

MUNICÍPIO DE CONGONHAS	COMPROMISSÁRIO COMPRADOR
TESTEMUNHA	TESTEMUNHA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 62

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

Dra. Maria Geralda,

Favor analisar a minuta.

Em 13/3/2018.

À SEPLAN

Favor ATUALIZAR, conforme Índice do TJMG, AUALIZADO de folhas 15, 16, 17.

25/07/18

Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO PMC/5459/2017

Cfe. solicitado às fls. 62 do presente processo, segue atualização monetária do valor apurado pela Comissão de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por Parte do Município, relativo ao imóvel, situado no bairro Campinho, que será destinado à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda (fls. 15/17), utilizando a tabela do Tribunal de Justiça de Minas Gerais para o mês de julho de 2018.

Considerando que a atualização do valor da avaliação utilizando índices econômicos apresentará uma alteração meramente nominal de valores, destinada a compensar os efeitos inflacionários;

Considerando que existem diferentes fatores que devem ser considerados para a fixação do valor de um imóvel, solicitamos a gentileza de verificar a necessidade de se proceder uma nova avaliação para a área.

Atualização Monetária - Tabela TJMG (tabela válida para julho/2018)				
Proprietário	Valor da avaliação	data da avaliação	fator de atualização	valor atualizado
Município de Congonhas	790.469,75	30/06/2017	1,0321716	**815.900,43**

Em 23/07/2018

Eva Nilma Ribeiro Agrusa
Economista - SEPLAN

. oder Judiciário do Estado de Minas Ge...

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ

Tabela Válida para: JULHO DE 2018

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC. Jun-2018 1,43 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
1964										0,0021572	0,0021572	0,0021572	1964
1965	0,0019089	0,0019089	0,0019089	0,0016098	0,0016098	0,0016098	0,0014192	0,0014192	0,0013740	0,0013566	0,0013442	0,0013234	1965
1966	0,0012994	0,0012651	0,0012472	0,0012256	0,0011802	0,0011300	0,0010855	0,0010561	0,0010267	0,0009982	0,0009727	0,0009509	1966
1967	0,0009284	0,9071564	0,8884754	0,8754946	0,8625423	0,8472970	0,8239948	0,8037325	0,7916397	0,7878810	0,7824512	0,7715371	1967
1968	0,7574503	0,7443818	0,7337478	0,7231707	0,7098448	0,6914161	0,6722400	0,6574879	0,6456805	0,6367233	0,6272804	0,6172298	1968
1969	0,6056200	0,5947667	0,5844537	0,5763340	0,5675398	0,5606080	0,5531329	0,5493297	0,5453028	0,5403855	0,5317273	0,5208158	1969
1970	0,5093786	0,4982030	0,4883899	0,4829233	0,4785312	0,4741140	0,4669304	0,4628232	0,4584950	0,4531020	0,4446956	0,4354496	1970
1971	0,4270873	0,4193660	0,4138944	0,4098059	0,4051114	0,3994110	0,3916519	0,3839833	0,3760841	0,3680633	0,3607992	0,3549812	1971
1972	0,3506532	0,3464854	0,3419272	0,3380692	0,3336248	0,3280942	0,3223095	0,3177522	0,3151063	0,3128672	0,3099007	0,3078660	1972
1973	0,3043909	0,3014137	0,2982878	0,2947421	0,2913978	0,2877440	0,2845932	0,2820630	0,2797222	0,2770283	0,2751556	0,2728240	1973
1974	0,2675785	0,2647867	0,2608803	0,2576399	0,2534922	0,2482131	0,2402247	0,2301034	0,2196312	0,2116994	0,2072255	0,2046503	1974
1975	0,2020625	0,1990421	0,1957903	0,1921798	0,1884197	0,1841729	0,1808685	0,1778270	0,1750988	0,1716164	0,1679682	0,1647612	1975
1976	0,1617834	0,1587357	0,1552628	0,1516606	0,1479270	0,1436517	0,1395353	0,1360589	0,1323692	0,1281542	0,1236939	0,1200589	1976
1977	0,1174635	0,1154643	0,1132338	0,1107233	0,1076189	0,1042638	0,1008990	0,0982744	0,0963001	0,0949688	0,0936700	0,0922912	1977
1978	0,0905178	0,0886469	0,0866389	0,0844612	0,0820640	0,0796376	0,0773086	0,0750129	0,0729850	0,0711273	0,0694780	0,0677435	1978
1979	0,0660063	0,0645487	0,0630822	0,0615451	0,0593229	0,0571388	0,0552992	0,0538349	0,0523292	0,0503083	0,0481017	0,0460246	1979
1980	0,0442209	0,0424376	0,0409232	0,0394633	0,0380557	0,0368044	0,0356629	0,0345573	0,0334853	0,0325099	0,0315019	0,0305254	1980
1981	0,0292109	0,0278195	0,0261219	0,0245736	0,0231830	0,0218706	0,0206326	0,0194644	0,0183977	0,0174054	0,0164667	0,0156086	1981
1982	0,0148370	0,0141304	0,0134576	0,0128166	0,0121484	0,0115152	0,0109150	0,0102972	0,0096232	0,0089941	0,0084056	0,0078925	1982
1983	0,0074108	0,0069914	0,0065524	0,0060114	0,0055149	0,0051064	0,0047368	0,0043456	0,0040052	0,0036578	0,0033345	0,0030762	1983
1984	0,0028588	0,0026035	0,0023187	0,0021075	0,0019353	0,0017774	0,0016274	0,0014754	0,0013339	0,0012073	0,0010722	0,0009757	1984

Poder Judiciário do Estado de Minas Ge

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ

Tabela Válida para: JULHO DE 2018

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC. Jun-2018 1,43 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
1985	0,0008828	0,0007841	0,0007116	0,0006314	0,0005647	0,0005134	0,0004700	0,0004368	0,0004036	0,0003700	0,0003396	0,0003055	1985
1986	0,0002695	0,0002319	0,2027465	0,2029755	0,2014026	0,1986211	0,1961293	0,1938032	0,1906179	0,1874052	0,1838906	0,1780476	1986
1987	0,1659783	0,1420815	0,1187834	0,1037276	0,0857537	0,0694692	0,0588617	0,0571192	0,0537036	0,0508165	0,0465442	0,0412480	1987
1988	0,0361380	0,0310169	0,0262943	0,0226653	0,0190017	0,0161335	0,0134975	0,0108814	0,0090185	0,0072723	0,0057150	0,0045028	1988
1989	3,4962025	3,4962025	3,3747129	3,1809690	2,9643910	2,6964389	2,1600166	1,6774796	1,2970035	0,9540214	0,6932234	0,4901859	1989
1990	0,3192353	0,2044944	0,1183551	0,0837735	0,0837735	0,0794965	0,0725268	0,0654631	0,0591996	0,0524588	0,0461338	0,0395523	1990
1991	0,0331289	0,0275592	0,0257561	0,0237385	0,0217924	0,0199947	0,0182768	0,0166077	0,0148351	0,0127032	0,0106064	0,0081261	1991
1992	0,0063279	0,0050428	0,0040149	0,0032306	0,0026682	0,0022271	0,0018398	0,0014875	0,0012072	0,0009629	0,0007701	0,0006243	1992
1993	0,0005037	0,0003974	0,0003142	0,0002500	0,0001947	0,0001515	0,0001164	0,0893085	0,0669780	0,0497535	0,0364414	0,0267636	1993
1994	0,0195640	0,0138321	0,0098899	0,0069720	0,0047763	0,0032617	6,1069509	5,7569297	5,4588751	5,3776722	5,2794743	5,1123018	1994
1995	5,0027417	4,9205683	4,8723321	4,8045874	4,7140770	4,5959610	4,5138095	4,4054355	4,3609539	4,3105209	4,2510070	4,1877715	1995
1996	4,1197948	4,0605115	4,0318851	4,0202264	3,9831829	3,9328425	3,8812222	3,8351999	3,8161194	3,8153561	3,8009128	3,7880333	1996
1997	3,7755738	3,7452373	3,7284594	3,7032771	3,6811900	3,6771451	3,6643202	3,6577362	3,6588339	3,6551784	3,6446089	3,6391505	1997
1998	3,6185249	3,5880267	3,5687552	3,5513539	3,5354442	3,5101707	3,5049135	3,5147549	3,5320618	3,5430453	3,5391521	3,5455339	1998
1999	3,5307050	3,5079039	3,4632281	3,4194589	3,4034627	3,4017617	3,3993821	3,3744115	3,3559538	3,3429164	3,3111295	3,2802948	1999
2000	3,2561991	3,2364567	3,2348390	3,2306391	3,2277343	3,2293488	3,2196898	3,1755497	3,1375851	3,1241511	3,1191607	3,1101408	2000
2001	3,0931286	3,0694936	3,0545263	3,0399347	3,0146121	2,9975261	2,9796485	2,9469374	2,9238391	2,9110302	2,8839216	2,8471927	2001
2002	2,8262781	2,7963571	2,7877153	2,7705380	2,7518255	2,7493510	2,7326818	2,7016133	2,6785775	2,6565285	2,6154659	2,5297086	2002
2003	2,4632021	2,4038275	2,3692367	2,3372169	2,3054022	2,2828024	2,2841729	2,2832597	2,2791571	2,2606201	2,2518379	2,2435367	2003
2004	2,2314866	2,2131178	2,2045203	2,1920256	2,1830752	2,1743776	2,1635598	2,1478805	2,1371944	2,1335674	2,1299465	2,1206157	2004
2005	2,1025341	2,0906173	2,0814591	2,0663743	2,0477400	2,0335054	2,0357448	2,0351344	2,0351344	2,0320861	2,0203680	2,0095167	2005

fl. 63

...der Judiciário do Estado de Minas Ge

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ

Tabela Válida para: JULHO DE 2018

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC. Jun-2018 1,43 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2006	2,0015104	1,9939338	1,9893578	1,9840013	1,9816234	1,9790506	1,9804370	1,9782609	1,9786566	1,9754957	1,9670376	1,9588105	2006
2007	1,9467408	1,9372483	1,9291460	1,9206948	1,9157138	1,9107462	1,9048411	1,8987649	1,8876276	1,8829207	1,8772888	1,8692509	2007
2008	1,8512936	1,8386071	1,8298239	1,8205392	1,8089617	1,7917610	1,7756028	1,7653638	1,7616642	1,7590257	1,7502743	1,7436483	2008
2009	1,7386067	1,7275501	1,7222111	1,7187735	1,7093720	1,6991774	1,6920703	1,6881875	1,6868381	1,6841433	1,6801114	1,6739178	2009
2010	1,6699099	1,6553431	1,6438360	1,6322472	1,6204182	1,6134805	1,6152571	1,6163883	1,6175207	1,6088330	1,5941668	1,5779142	2010
2011	1,5685032	1,5538967	1,5455507	1,5354169	1,5244409	1,5158007	1,5124732	1,5124732	1,5061474	1,4994000	1,4946175	1,4861464	2011
2012	1,4786056	1,4711029	1,4653878	1,4627547	1,4534530	1,4455024	1,4417539	1,4355808	1,4291499	1,4202026	1,4101901	1,4026162	2012
2013	1,3923131	1,3796203	1,3724835	1,3642976	1,3562954	1,3515652	1,3477914	1,3495458	1,3473897	1,3437617	1,3356142	1,3284406	2013
2014	1,3189442	1,3106870	1,3023520	1,2917595	1,2817618	1,2741171	1,2708130	1,2691632	1,2668827	1,2607053	1,2559325	1,2493115	2014
2015	1,2416133	1,2235056	1,2094757	1,1914840	1,1830844	1,1714867	1,1625351	1,1558312	1,1529489	1,1470989	1,1383335	1,1258368	2015
2016	1,1157944	1,0991968	1,0888526	1,0840826	1,0771886	1,0667346	1,0617445	1,0549925	1,0517320	1,0508912	1,0491077	1,0483740	2016
2017	1,0469083	1,0425298	1,0400336	1,0367161	1,0358872	1,0321716	1,0352774	1,0335206	1,0338305	1,0340375	1,0302256	1,0283745	2017
2018	1,0257076	1,0233540	1,0215152	1,0208006	1,0186615	1,0143000							2018

NOTAS:

Os coeficientes levam em consideração as seguintes alterações no padrão monetário: retirada de três (3) zeros da moeda em março de 1.986, janeiro de 1.989 e agosto de 1.993; conversão de cruzeiro real para
real, em julho de 1.994;

Para a conversão em reais, multiplica-se o valor histórico pelo fator correspondente à data de origem, desde que:

Cr$ (cruzeiro) para datas anteriores a 28/02/86; Cz$ (cruzado) para as datas entre 01/03/1986 e 15/01/1989, observando-se que se o valor histórico no período de 1º. a 15/01/89 for expresso em cruzados, dividir-
-se-a o resultado por 1.000 (um mil); NCz$ (cruzado novo) ou Cr$ (cruzeiro) para as datas entre 16/01/89 e 31/07/93; CR$ (cruzeiro real) para as datas entre 01/08/93 e 30/06/94; R$ (real) a partir de 01/07/94.

Encontra-se expurgada da presente tabela a inflação desconsiderada pelos planos econômicos.

Caso haja expressa determinação do MM Juiz da Vara, os fatores a considerar são os seguintes:

Janeiro de 1989 = 42,72%; Março de 1990 = 30,46%; Abril de 1990 = 44,80%; Maio de 1990 = 2,36% e Fevereiro de 1991 = 13,90%.

Nos termos da Lei Federal nº. 9.494, de 10 de setembro de 1997, com a redação da Lei Federal nº. 11.960, de 29 de junho de 2009, "nas condenações impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua

natureza e para fins de atualização monetária, remuneração apital e compensação da mora, haverá a incidên ima única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais de remuneração básica e juros
aplicados à caderneta de poupança", não se aplicando, por conseguinte, a presente tabela.

Relatório de Correção Monetária 1.004

- ***Interessado: Secretaria Municipal de Habitação***
- ***Histórico: PMC- 0005459/2017***
- ***Prefeitura Municipal de Congonhas***
- ***Correção a ser realizada:***

Considerando que não existe fatores a ser considerado para elaboração de uma nova avaliação e que a atualização do valor utilizando índices econômicos compensará os efeitos inflacionários.

- *Valor inicial em 30 de junho de 2017:* ***R$10,25 m²(dez reais e cinte e cinco centavos).***
- *Fator de correção atualizado (Tabela TJMG)*
- *Fator de atualização conforme tabela TJMG 1.0321716*
  Valor atualizado com juros legais: ***R$10.58 m²(Dez reais e Cinquenta e Oito Centavos).***
  Valor total a ser pago: R$10,58 x 77119,00 m² = R$815.919,02
  (Oitocentos e quinze mil, novecentos e dezenove reais e dois centavos).

Condições e Limitações: *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 José Pedro Miranda, Geralda Aparecida Ambrósio, Sergio Antônio Calixto e Madson Vladimir de Souza, Servidores Públicos Municipais, honrosamente nomeados pelas Portarias PMC/330/2017, PMC/663/2017e PMC/228/2018. Foram aceitas como confiáveis e de boa fé os elementos documentais consultados, anexos ao PMC/5459/2017 e as informações prestadas por terceiros. Dispensaram-se investigações concernentes a vícios documentais, títulos, invasões, sobreposições de divisas, etc.*

Congonhas, 08 de maio de 2018

José Pedro Miranda
Presidente

Sergio Antônio Calixto

Membro

Geralda Aparecida Ambrósio

Membro

Madson Vladimir de Souza

Membro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 20

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

A
Secretaria de Habitação.

Segue atualização do relatório de avaliação dos páginas 15, 16, 17, para demais providências.

08.08.18

Congonhas HABITAÇÃO

fl. 71

COMUNICAÇÃO INTERNA

CI: PMC/SEHAB/nº 0012/2019

De: Nivaldo Dutra

Secretário de Habitação

Para: José Pedro de Miranda

Presidente da Comissão de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município.

Congonhas, 25 de fevereiro de 2019.

Prezado Senhor,

Para atendimento da Controladoria Geral do Município, solicito desta Comissão, avaliar a necessidade de correção, do Laudo de avaliação do imóvel, anexo a este Processo Administrativo, nas páginas 15 a 17, tendo em vista o atraso no trâmite do processo.

Nivaldo Dutra
Secretário Municipal de Habitação

PREFEITURA DE CONGONHAS – COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO.



Relatório de Correção Monetária 1.026

- ***Interessado: Secretaria Municipal de Habitação***
- ***Histórico: PMC- 0005459/2017***
- ***Prefeitura Municipal de Congonhas***
- ***Correção a ser realizada:***

Considerando o atraso no trâmite do processo e que não existe fatores a ser considerado para elaboração de uma nova avaliação e que a atualização do valor utilizando índices econômicos compensará os efeitos inflacionários.

- *Valor inicial em 30 de junho de 2017:* ***R$10,25 m²(dez reais e cinte e cinco centavos).***
- *Fator de correção atualizado (Tabela TJMG) em fevereiro 2019*
- *Fator de atualização conforme tabela TJMG 1.0446050*

Valor atualizado com juros legais: ***R$10.71m²(Dez reais e setenta e um Centavos).***
Valor total a ser pago: R$10,71 x 77119,00 m² = R$ 825.944,49
(Oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos).

Condições e Limitações: *. 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 José Pedro Miranda, Geralda Aparecida Ambrósio, Sergio Antônio Calisto, Madson Vladimir de Souza e Mauro Corrêa Evangelista, Servidores Públicos Municipais honrosamente nomeados pelas Portarias PMC/330/2017, PMC/633/2017, PMC228/2018 e portaria PMC/315/2018. Foram aceitas como confiáveis e de boa fé os elementos documentais consultados, anexos ao PMC/0005459/2017 e as informações prestadas por terceiros. Dispensaram-se investigações concernentes a vícios documentais, títulos, invasões, sobreposições de divisas, etc.*

Congonhas, 27 de fevereiro de 2019

José Pedro Miranda
Presidente

Mauro Corrêa Evangelista
Membro

Sérgio Antônio Calisto
Membro

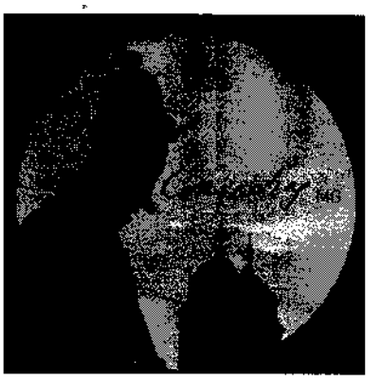
Geralda Aparecida Ambrósio

Membro

Madson Vladimir de Souza

Membro

PREFEITURA DE CONGONHAS – COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E FIXAÇÃO DE BENS PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CESSÃO, CONCESSÃO E PERMISSÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO.



Relatório de Correção Monetária 1.026

- ***Interessado: Secretaria Municipal de Habitação***
- ***Histórico: PMC- 0005459/2017***
- ***Prefeitura Municipal de Congonhas***
- ***Correção a ser realizada:***

Considerando o atraso no trâmite do processo e que não existe fatores a ser considerado para elaboração de uma nova avaliação e que a atualização do valor utilizando índices econômicos compensará os efeitos inflacionários.

- *Valor inicial em 30 de junho de 2017:* ***R$10,25 m²(dez reais e cinte e cinco centavos).***
- *Fator de correção atualizado (Tabela TJMG) em fevereiro 2019*
- *Fator de atualização conforme tabela TJMG 1.0446050*
  Valor atualizado com juros legais: ***R$10.71m²(Dez reais e setenta e um Centavos).***
  Valor total a ser pago: R$10,71 x 77119,00 m² = R$ 825.944,49
  (Oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos).

Condições e Limitações: *. 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 José Pedro Miranda, Geralda Aparecida Ambrósio, Sergio Antônio Calisto, Madson Vladimir de Souza e Mauro Corrêa Evangelista, Servidores Públicos Municipais honrosamente nomeados pelas Portarias PMC/330/2017, PMC/633/2017, PMC228/2018 e portaria PMC/315/2018. Foram aceitas como confiáveis e de boa fé os elementos documentais consultados, anexos ao PMC/0005459/2017 e as informações prestadas por terceiros. Dispensaram-se investigações concernentes a vícios documentais, títulos, invasões, sobreposições de divisas, etc.*

Congonhas, 27 de fevereiro de 2019

José Pedro Miranda
Presidente

Mauro Corrêa Evangelista
Membro

Sérgio Antônio Calisto
Membro

Geralda Aparecida Ambrósio

Membro

Madson Vladimir de Souza

Membro

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: FEVEREIRO DE 2019

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC.

Jan-2019 0,36 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
1964										0,0021832	0,0021832	0,0021832	1964
1965	0,0019319	0,0019319	0,0019319	0,0016291	0,0016291	0,0016291	0,0014363	0,0014363	0,0013904	0,0013730	0,0013604	0,0013394	1965
1966	0,0013149	0,0012804	0,0012623	0,0012403	0,0011944	0,0011435	0,0010986	0,0010687	0,0010390	0,0010102	0,0009843	0,0009624	1966
1967	0,0009396	0,9180838	0,8991778	0,8860406	0,8729324	0,8575033	0,8339205	0,8134140	0,8011757	0,7973717	0,7918763	0,7808308	1967
1968	0,7665744	0,7533484	0,7425863	0,7318817	0,7183954	0,6997447	0,6803377	0,6654078	0,6534582	0,6443931	0,6348364	0,6246648	1968
1969	0,6129152	0,6019312	0,5914938	0,5832763	0,5743762	0,5673609	0,5597957	0,5559467	0,5518715	0,5468949	0,5381323	0,5270895	1969
1970	0,5155144	0,5042042	0,4942729	0,4887405	0,4842955	0,4798251	0,4725550	0,4683983	0,4640179	0,4585601	0,4500523	0,4406949	1970
1971	0,4322320	0,4244175	0,4188801	0,4147423	0,4099914	0,4042222	0,3963696	0,3886087	0,3806143	0,3724971	0,3651453	0,3592573	1971
1972	0,3548771	0,3506591	0,3460459	0,3421415	0,3376436	0,3320462	0,3261919	0,3215797	0,3189020	0,3166360	0,3136337	0,3115744	1972
1973	0,3080576	0,3050444	0,3018809	0,2982925	0,2949080	0,2912102	0,2880213	0,2854608	0,2830918	0,2803654	0,2784701	0,2761103	1973
1974	0,2708016	0,2679763	0,2640229	0,2607434	0,2565458	0,2512030	0,2431185	0,2328752	0,2222768	0,2142495	0,2097217	0,2071154	1974
1975	0,2044965	0,2014398	0,1981488	0,1944948	0,1906893	0,1863913	0,1830473	0,1799691	0,1772081	0,1736835	0,1699916	0,1667459	1975
1976	0,1637323	0,1606478	0,1571332	0,1534875	0,1497089	0,1453820	0,1412161	0,1376977	0,1339636	0,1296979	0,1251838	0,1215051	1976
1977	0,1188784	0,1168553	0,1145978	0,1120571	0,1089152	0,1055199	0,1021143	0,0994583	0,0974602	0,0961128	0,0947983	0,0934029	1977
1978	0,0916081	0,0897147	0,0876825	0,0854786	0,0830526	0,0805969	0,0782399	0,0759165	0,0738642	0,0719841	0,0703149	0,0685595	1978
1979	0,0668014	0,0653262	0,0638420	0,0622865	0,0600375	0,0578270	0,0559653	0,0544833	0,0529596	0,0509142	0,0486812	0,0465790	1979
1980	0,0447536	0,0429488	0,0414162	0,0399387	0,0385143	0,0372477	0,0360926	0,0349736	0,0338887	0,0329016	0,0318814	0,0308931	1980
1981	0,0295628	0,0281546	0,0264366	0,0248695	0,0234623	0,0221341	0,0208812	0,0196989	0,0186193	0,0176150	0,0166650	0,0157966	1981
1982	0,0150158	0,0143005	0,0136197	0,0129709	0,0122947	0,0116538	0,0110465	0,0104212	0,0097391	0,0091025	0,0085069	0,0079875	1982
1983	0,0075000	0,0070757	0,0066314	0,0060838	0,0055814	0,0051679	0,0047938	0,0043980	0,0040533	0,0037019	0,0033746	0,0031133	1983
1984	0,0028932	0,0026349	0,0023466	0,0021330	0,0019585	0,0017987	0,0016470	0,0014932	0,0013499	0,0012219	0,0010851	0,0009873	1984

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: FEVEREIRO DE 2019

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC. Jan-2019 0,36 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
1985	0,0008935	0,0007936	0,0007202	0,0006390	0,0005716	0,0005196	0,0004757	0,0004421	0,0004085	0,0003744	0,0003436	0,0003091	1985
1986	0,0002728	0,0002346	0,2051888	0,2054205	0,2038286	0,2010138	0,1984918	0,1961378	0,1929140	0,1896625	0,1861058	0,1801923	1986
1987	0,1679777	0,1437930	0,1202143	0,1049771	0,0867867	0,0703060	0,0595707	0,0578072	0,0543506	0,0514285	0,0471049	0,0417449	1987
1988	0,0365732	0,0313905	0,0266111	0,0229385	0,0192305	0,0163278	0,0136600	0,0110124	0,0091270	0,0073599	0,0057839	0,0045569	1988
1989	3,5383170	3,5383170	3,4153640	3,2192865	3,0000995	2,7289198	2,1860357	1,6976861	1,3126269	0,9655134	0,7015739	0,4960906	1989
1990	0,3230808	0,2069577	0,1197809	0,0847825	0,0847825	0,0804541	0,0734004	0,0662518	0,0599127	0,0530907	0,0466895	0,0400289	1990
1991	0,0335279	0,0278911	0,0260664	0,0240245	0,0220548	0,0202355	0,0184971	0,0168077	0,0150139	0,0128562	0,0107342	0,0082240	1991
1992	0,0064041	0,0051036	0,0040633	0,0032695	0,0027004	0,0022540	0,0018620	0,0015054	0,0012218	0,0009746	0,0007794	0,0006319	1992
1993	0,0005097	0,0004022	0,0003179	0,0002531	0,0001971	0,0001534	0,0001179	0,0903843	0,0677847	0,0503527	0,0368804	0,0270860	1993
1994	0,0197996	0,0139987	0,0100089	0,0070559	0,0048337	0,0033010	6,1805140	5,8262766	5,5246318	5,4424506	5,3430698	5,1738837	1994
1995	5,0630038	4,9798406	4,9310233	4,8624626	4,7708619	4,6513231	4,5681820	4,4585025	4,4134852	4,3624446	4,3022138	4,2382165	1995
1996	4,1694211	4,1094237	4,0804524	4,0686533	4,0311635	3,9802168	3,9279748	3,8813980	3,8620876	3,8613152	3,8466979	3,8336633	1996
1997	3,8210535	3,7903518	3,7733716	3,7478861	3,7255330	3,7214393	3,7084599	3,7017965	3,7029074	3,6992079	3,6885111	3,6829870	1997
1998	3,6621129	3,6312475	3,6117437	3,5941329	3,5780315	3,5524535	3,5471331	3,5570929	3,5746084	3,5857241	3,5817841	3,5882426	1998
1999	3,5732352	3,5501595	3,5049455	3,4606490	3,4444602	3,4427387	3,4403305	3,4150590	3,3963790	3,3831846	3,3510148	3,3198085	1999
2000	3,2954226	3,2754424	3,2738052	3,2695547	3,2666149	3,2682490	3,2584735	3,2138019	3,1753800	3,1617841	3,1567336	3,1476050	2000
2001	3,1303879	3,1064681	3,0913205	3,0765531	3,0509255	3,0336337	3,0155407	2,9824356	2,9590591	2,9460960	2,9186608	2,8814895	2001
2002	2,8603229	2,8300414	2,8212956	2,8039114	2,7849734	2,7824693	2,7655991	2,7341565	2,7108430	2,6885285	2,6469713	2,5601811	2002
2003	2,4928734	2,4327836	2,3977761	2,3653706	2,3331727	2,3103005	2,3116875	2,3107634	2,3066114	2,2878511	2,2789632	2,2705619	2003
2004	2,2583667	2,2397767	2,2310756	2,2184303	2,2093721	2,2005697	2,1896217	2,1737534	2,1629386	2,1592680	2,1556034	2,1461603	2004
2005	2,1278609	2,1158005	2,1065320	2,0912653	2,0724068	2,0580007	2,0602670	2,0596492	2,0596492	2,0565643	2,0447049	2,0337228	2005

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Justiça de 1ª Instância

CONTADORIA JUDICIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG)

Tabela Válida para: FEVEREIRO DE 2019

Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC. Jan-2019 0,36 %

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2006	2,0256201	2,0179525	2,0133213	2,0079002	2,0054936	2,0028898	2,0042930	2,0020907	2,0024910	1,9992921	1,9907321	1,9824059	2006
2007	1,9701909	1,9605840	1,9523842	1,9438311	1,9387902	1,9337628	1,9277864	1,9216371	1,9103656	1,9056021	1,8999022	1,8917675	2007
2008	1,8735940	1,8607546	1,8518656	1,8424691	1,8307522	1,8133441	1,7969914	1,7866289	1,7828850	1,7802147	1,7713579	1,7646519	2008
2009	1,7595497	1,7483599	1,7429564	1,7394775	1,7299626	1,7196453	1,7124527	1,7085230	1,7071574	1,7044302	1,7003497	1,6940814	2009
2010	1,6900254	1,6752830	1,6636373	1,6519089	1,6399375	1,6329162	1,6347142	1,6358591	1,6370051	1,6282127	1,6133699	1,5969215	2010
2011	1,5873972	1,5726145	1,5641681	1,5539122	1,5428041	1,5340598	1,5306922	1,5306922	1,5242902	1,5174615	1,5126213	1,5040483	2011
2012	1,4964167	1,4888235	1,4830396	1,4803747	1,4709610	1,4629147	1,4591211	1,4528735	1,4463652	1,4373102	1,4271769	1,4195118	2012
2013	1,4090846	1,3962390	1,3890161	1,3807316	1,3726331	1,3678458	1,3640267	1,3658023	1,3636201	1,3599485	1,3517028	1,3444427	2013
2014	1,3348320	1,3264753	1,3180399	1,3073198	1,2972017	1,2894649	1,2861209	1,2844513	1,2821433	1,2758916	1,2710611	1,2643606	2014
2015	1,2565695	1,2382438	1,2240448	1,2058364	1,1973355	1,1855982	1,1765388	1,1697542	1,1668371	1,1609166	1,1520455	1,1393984	2015
2016	1,1292352	1,1124375	1,1019687	1,0971412	1,0901642	1,0795843	1,0745341	1,0677007	1,0644009	1,0635500	1,0617450	1,0610025	2016
2017	1,0595192	1,0550879	1,0525615	1,0492042	1,0483653	1,0446050	1,0477481	1,0459703	1,0462838	1,0464934	1,0426355	1,0407621	2017
2018	1,0380631	1,0356811	1,0338202	1,0330970	1,0309321	1,0265181	1,0120458	1,0095220	1,0095220	1,0065025	1,0024925	1,0050050	2018
2019	1,0036000												2019

NOTAS:

Os coeficientes levam em consideração as seguintes alterações no padrão monetário: retirada de três (3) zeros da moeda em março de 1.986, janeiro de 1.989 e agosto de 1.993; conversão de cruzeiro real para
real, em julho de 1.994;

Para a conversão em reais, multiplica-se o valor histórico pelo fator correspondente à data de origem, desde que:

Cr$ (cruzeiro) para datas anteriores a 28/02/86; Cz$ (cruzado) para as datas entre 01/03/1986 e 15/01/1989, observando-se que se o valor histórico no período de 1º. a 15/01/89 for expresso em cruzados, dividir-
-se-a o resultado por 1.000 (um mil); NCz$ (cruzado novo) ou Cr$ (cruzeiro) para as datas entre 16/01/89 e 31/07/93; CR$ (cruzeiro real) para as datas entre 01/08/93 e 30/06/94; R$ (real) a partir de 01/07/94.

Encontra-se expurgada da presente tabela a inflação desconsiderada pelos planos econômicos.

Caso haja expressa determinação do MM Juiz da Vara, os fatores a considerar são os seguintes:

Janeiro de 1989 = 42,72%; Março de 1990 = 30,46%; Abril de 1990 = 44,80%; Maio de 1990 = 2,36% e Fevereiro de 1991 = 13,90%.

Pública, independentemente de sua
natureza e para fins de atualização monetária, remuneração do capital e compensação da mora, haverá a incidência uma única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais
de remuneração básica e juros
aplicados à caderneta de poupança", não se aplicando, por conseguinte, a presente tabela.

21/08/2023

Número: **5001428-68.2022.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Congonhas**
Última distribuição : **19/04/2022**
Valor da causa: **R$ 3.250.000,00**
Assuntos: **Moradia, Revisão/Desconstituição de Ato Administrativo**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE CONGONHAS (AUTOR)	
DR ENGENHARIA LTDA (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9438426157	19/04/2022 16:04	Anexo IV - Guia de Informações ITBI	Outros documentos

Congonhas CONTROLADORIA-GERAL

PROGRAMA NACIONAL DE PREVENÇÃO À CORRUPÇÃO PARTICIPANTE

COMUNICAÇÃO INTERNA

Nº PMC/CGE/097/2021

Data: 09/09/2021

De: Carlos Magno de Souza – Controlador Geral

Para: Dra. Simônia Maria de Jesus Magalhães – Procuradora Geral

Assunto: PROCESSO LICITAÇÃO - CONCORRÊNCIA PMC Nº 002/2019
RDR ENGENHARIA E EMPRENDIMENTOS LTDA

Prezada Procuradora Geral,

Atendendo a vossa solicitação, anexamos "Demonstrativos" dos pagamentos referente ao processo de Licitação por Concorrência PMC nº 002/2019 pela empresa RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, até a data de 31/08/2021.

Atenciosamente,

Carlos Magno de Souza
Controlador Geral

Recebido em:
09/09/2021 horas
Procuradoria Jurídica - PROJUR

Número do documento: 22041916001161500009434518476
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001161500009434518476
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

APURAÇÃO DE PAGAMENTOS:

RDR ENGENHARIA E EMPRENDIMENTOS LTDA

PROCESSO LICITAÇÃO - CONCORRÊNCIA PMC 002/2019

1) **DEMONSTRATIVO 1** conforme "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel".

Demonstrativo somente para efeito de conhecimento (*ILUSTRATIVO*) porque os pagamentos não foram efetivados conforme contrato firmado entre as partes em 05/09/2019, adotando-se as seguintes premissas:

a. Valor do Contrato: R$ 827.449,88 (Cláusula Segunda)
b. Parcelas (Cláusula Segunda – Subcláusula Primeira):
    i. Primeira Parcela: *"20% (vinte por cento) do valor da proposta vencedora, no prazo máximo de 10(dez) dias consecutivos contados da publicação no Diário Eletrônico do Município"* - Publicação Diário nº 2.281 em 30/08/2019 (Anexo 1);
    ii. Segunda Parcela: *"10% (dez por cento) do valor da proposta vencedora no prazo máximo de 30 dias consecutivos contados da data da aprovação dos projetos descritos no quadro do Item 10.1 pela Prefeitura Municipal de Congonhas"*;
    iii. *"O saldo remanescente será dividido em até 4 (quatro) parcelas de valores iguais, pagas a cada 30 dias contados do pagamento da 2ª parcela"*.
c. Correção das Parcelas (Cláusula Segunda – Subcláusula Terceira): *"sobre o saldo remanescente (a partir da 2ª parcela) incidirá juros simples de 1% (um por cento) ao mês, além de correção mensal do saldo pelo índice/percentual de rendimento da caderneta de poupança"*.
d. Data assinatura "compromisso" = 05/09/2019
e. Não fizemos "projeções" relacionadas às Penalidades (Cláusula Sexta).

DEMONSTRATIVO 1 – VALORES *NÃO FORAM PAGOS CONFORME CONTRATO FIRMADO*.

Valores em R$

Referência	Data	Valor Parcela	Juros *(Projetados)*	Correção Poupança *(Projetados)*	Valor Final *(Projetado)*
1ª Parcela	10/09/2019	165.489,98	-	-	165.489,98
2ª Parcela	Out/2019 (*)	82.744,99	-	-	82.744,99
3ª Parcela	Nov/2019 (*)	144.803,73	5.792,15	1.826,26	152.422,14
4ª Parcela	Dez/2019 (*)	144.803,73	4.344,11	1.247,19	150.395,03
5ª Parcela	Jan/2020 (*)	144.803,73	2.896,07	749,50	148.449,30
6ª Parcela	Fev/2020 (*)	144.803,72	1.448,04	354,19	146.605,95
TOTAIS		**827.449,88**	**14.480,37**	**4.177,14**	***846.107,39***

(*) ***Datas hipotéticas***, considerando Publicação Diário nº 2.281 em 30/08/2019.

2) **DEMONSTRATIVO 2** – Demonstrados os valores que foram escriturados que os terrenos foram vendidos ao preço de R$ 937.833,80, conforme Escritura Pública de Compra e Venda entre Município de Congonhas e RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Congonhas – Maria Zélia Senra Barbosa – Livro nº 68, fls 92, em 29 de dezembro de 2020:

Valores em R$

Referência	Valor
Terreno 1	11.620,32
Terreno 2	53.860,93
Terreno 3	15.966,40
Terreno 4	83.134,80
Terreno 5	292.634,75
Terreno 6	295.483,68
Terreno 7	185.132,92
TOTAIS	**937.833,80**

3) **DEMONSTRATIVO 3** – Demonstrados os valores que o "Vendedor" confessou que recebeu da empresa "Compradora", conforme Escritura Pública de Compra e Venda entre Município de Congonhas e RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Congonhas – Maria Zélia Senra Barbosa – Livro nº 68, fls 92, em 29 de dezembro de 2020. Escriturado também, declaração do "Vendedor" que, os valores foram depositados na conta de titularidade do Município de Congonhas (Conta 38.770-3, Agência 1793, Banco do Brasil) conforme *"consta no contrato de compromisso de compra e venda do imóvel"*:

Valores em R$

Referência	Valor
Caução + 1ª Parcela na Assinatura do Contrato	165.489,98
Em outubro/2020	207.772,66
TED em 27/11/2020	531.689,97
TOTAIS	**904.952,61**

4) **DEMONSTRATIVO 4** – Demonstrados os valores efetivamente depositados em conta corrente de titularidade do Município de Congonhas (Conta 38.770-3, Agência 1793, Banco do Brasil - comprovantes depósito anexos: 2,3 e 4):

Valores em R$

Referência	Data	Valor
TED – Documento 8.882.065 (Anexo 2)	10/09/2019	124.192,75
TED – Documento 719.051.807 (Anexo 3)	27/10/2020	240.653,85
TED – Documento 860.001.937 (Anexo 4)	27/11/2020	531.689,97
TOTAIS		**896.536,57**

5) Resumidamente temos as seguintes demonstrações para o caso:

DEMONSTRATIVO	RESUMO	Valor (R$)
1	I) Valor contratado firmado entre às partes - sem correção para pagamento à vista); OU II) Valor contratado firmado entre às partes – corrigidos (projetados) devido ao parcelamento.	827.449,88 *846.107,39*
2	Valor declarado (escriturado) do preço dos terrenos vendidos	937.833,80
3	Valor declarado (confissão escriturado) pelo "Vendedor" como RECEBIDO pelo Município	904.952,61
4	**Valor efetivamente recebido pelo Município (depositado em conta)**	**896.536,57**

6) OBSERVAÇÕES:

a. Os valores recebidos pelo Município, quem somam R$ 896.536,57, não estão em conformidade com a forma de pagamento firmada entre às partes estabelecidas no "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" (Cláusulas Segunda e Sexta).

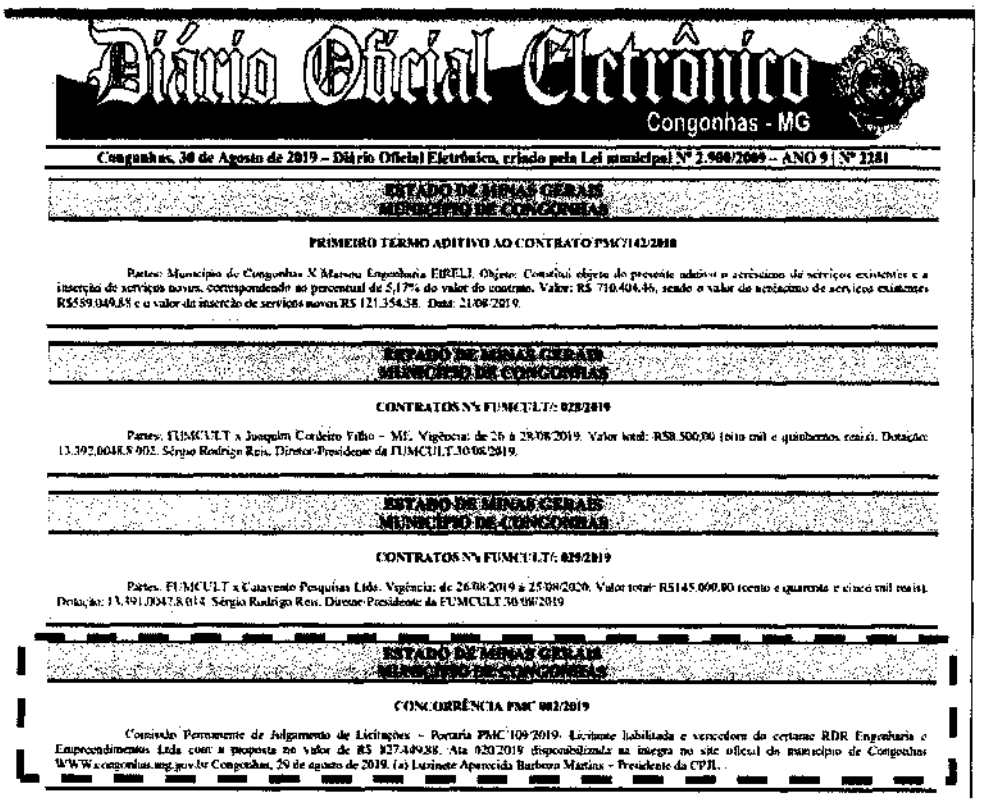
b. Os valores escriturados/declarados não estão em conformidade com os valores depositados na conta de titularidade do Município de Congonhas.

c. Importante certificar se foi apresentado e/ou aprovado algum projeto como condição mencionada na Cláusula Segunda, Subcláusula Primeira/Pagamento/ b) do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel".

d. Importante atentar que, consta no "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", Cláusula 4ª, Subcláusula Terceira, que o "imóvel não poderá ser transferido a terceiros, antes de quitado o saldo devedor e **conclusão das obras**, salvo no caso de sucessão hereditária". (grifos meus)

Congonhas, 31 de agosto de 2021.

Anexo 1)



Diário Oficial Eletrônico
Congonhas - MG

Congonhas, 30 de Agosto de 2019 – Diário Oficial Eletrônico, criado pela Lei municipal Nº 2.900/2009 – ANO 9 | Nº 2281

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO PMC/142/2018

Partes: Município de Congonhas X Marsou Engenharia EIRELI. Objeto: Constitui objeto do presente aditivo o acréscimo de serviços existentes e a inserção de serviços novos, correspondendo ao percentual de 5,17% do valor do contrato. Valor: R$ 710.404,46, sendo o valor do acréscimo de serviços existentes R$589.049,88 e o valor da inserção de serviços novos R$ 121.354,58. Data: 21/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONTRATOS Nºs FUMCULT/: 028/2019

Partes: FUMCULT x Joaquim Cordeiro Filho – ME. Vigência: de 26 à 28/08/2019. Valor total: R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Dotação: 13.392.0048.8.902. Sérgio Rodrigo Reis. Diretor-Presidente da FUMCULT.30/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONTRATOS Nºs FUMCULT/: 029/2019

Partes: FUMCULT x Catavento Pesquisas Ltda. Vigência: de 26/08/2019 a 25/08/2020. Valor total: R$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Dotação: 13.391.0047.8.014. Sérgio Rodrigo Reis. Diretor-Presidente da FUMCULT.30/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONCORRÊNCIA PMC 002/2019

Comissão Permanente de Julgamento de Licitações – Portaria PMC 109/2019. Licitante habilitada e vencedora do certame RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda com a proposta no valor de R$ 927.449,88. Ata 020/2019 disponibilizada na íntegra no site oficial do município de Congonhas WWW.congonhas.mg.gov.br Congonhas, 29 de agosto de 2019. (a) Luzinete Aparecida Barbosa Martins – Presidente da CPJL.

Anexo 2)

GOVERNO

G3322616054985821
26/08/2021 16:18:36

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	38770-3MUNICIPIO DE CONGONHAS
Período do extrato	09 / 2019

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
22/08/2018		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
10/09/2019	10/09/2019	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	8 882 065	124.192,75 C	124.192,75 C
11/09/2019	11/09/2019	0000	00000	345 BB CP Admin Supremo	70	124.192,75 D	0,00 C
30/09/2019		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

Anexo 3)

GOVERNO

G3322616054985821
26/08/2021 16:18:57

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	[redacted] CONGONHAS
Período do extrato	10 / 2020

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
11/09/2019		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
27/10/2020	27/10/2020	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	719 051,807	240.653,85 C	
27/10/2020	27/10/2020	0000	00000	345 BB CP Automatico S P	70	240.653,85 D	0,00 C
31/10/2020		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

Anexo 4)

GOVERNO

G3322616054985821
26/08/2021 16:19:14

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	[redacted] CONGONHAS
Período do extrato	11 / 2020

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
27/10/2020		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
27/11/2020	27/11/2020	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	860 001,937	531.689,97 C	
27/11/2020	27/11/2020	0000	00000	345 BB CP Automatico S P	70	531.689,97 D	0,00 C
30/11/2020		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

21/08/2023

Número: **5001428-68.2022.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Congonhas**
Última distribuição : **19/04/2022**
Valor da causa: **R$ 3.250.000,00**
Assuntos: **Moradia, Revisão/Desconstituição de Ato Administrativo**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE CONGONHAS (AUTOR)	
DR ENGENHARIA LTDA (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9438198085	19/04/2022 16:04	Anexo VI certidões negativas de ônus e ações-05	Outros documentos

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

Alexandre Alves de Castro
Oficial
Alves Cássio de Oliveira
Substituto

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19346 de 19/08/2020 verifiquei constar:
19346 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020
TERRENO: situado na RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 06**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0007, constante de uma área de 14.236,53 m² (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.080,576 m e E=619.098,323 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 13° 29' 06,760" uma distância de 151,50 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.227,904 m e E=619.133,653 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 103° 29' 06,760" uma distância de 31,05 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.220,663 m e E=619.163,849 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 39' 42,828" uma distância de 2,78 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.217,900 m e E=619.163,526 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 57' 32,483" uma distância de 4,07 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.213,866 m e E=619.162,962 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 26' 43,856" uma distância de 5,08 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.208,831 m e E=619.162,304 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 20' 21,662" uma distância de 5,21 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.203,668 m e E=619.161,639 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 36' 08,870" uma distância de 7,94 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.195,815 m e E=619.160,451 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 30' 02,932" uma distância de 5,73 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.190,134 m e E=619.159,703 m; deste confrontando ao NORTE com " GIOVANNI LOPES MARQUES " e seguindo por um azimute de 188° 04' 37,104" uma distância de 1,07 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.189,077 m e E=619.159,553 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 190° 27' 55,632" uma distância de 3,13 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.186,002 m e E=619.158,985 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 57' 06,614" uma distância de 4,77 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.181,254 m e E=619.158,490 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 35' 00,820" uma distância de 5,39 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.175,894 m e E=619.157,966 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 35' 40,716" uma distância de 8,61 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.167,359 m e E=619.156,828 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 189° 04' 26,783" uma

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

distância de 7,84 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.159,620 m e E=619.155,592 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 44' 54,306" uma distância de 5,79 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.153,895 m e E=619.154,711 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 03' 41,890" uma distância de 7,29 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.146,662 m e E=619.153,815 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 38' 13,240" uma distância de 7,95 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.138,779 m e E=619.152,758 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 184° 15' 55,439" uma distância de 5,47 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.133,322 m e E=619.152,351 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 41' 45,287" uma distância de 7,93 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.125,443 m e E=619.151,426 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 33' 36,502" uma distância de 10,50 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.114,996 m e E=619.150,409 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 00' 19,222" uma distância de 5,73 metros chega-se ao ponto P22 nas coordenadas N=7.734.109,302 m e E=619.149,810 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 182° 02' 08,779" uma distância de 5,52 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.103,788 m e E=619.149,614 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 13' 10,700" uma distância de 7,33 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.096,533 m e E=619.148,566 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 51' 55,417" uma distância de 7,42 metros chega-se ao ponto P25 nas coordenadas N=7.734.089,205 m e E=619.147,423 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 182° 36' 06,408" uma distância de 3,33 metros chega-se ao ponto P26 nas coordenadas N=7.734.085,882 m e E=619.147,272 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 189° 27' 33,704" uma distância de 6,36 metros chega-se ao ponto P27 nas coordenadas N=7.734.079,604 m e E=619.146,226 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 190° 10' 51,619" uma distância de 6,58 metros chega-se ao ponto P28 nas coordenadas N=7.734.073,128 m e E=619.145,063 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 43' 00,958" uma distância de 8,64 metros chega-se ao ponto P29 nas coordenadas N=7.734.064,584 m e E=619.143,753 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 35' 39,435" uma distância de 8,52 metros chega-se ao ponto P30 nas coordenadas N=7.734.056,161 m e E=619.142,480 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 51' 49,810" uma distância de 7,26 metros chega-se ao ponto P31 nas coordenadas N=7.734.048,992 m e E=619.141,362 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 18' 59,109" uma distância de 9,02 metros chega-se ao ponto P32 nas coordenadas N=7.734.040,043 m e E=619.140,213 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 192° 35' 13,333" uma distância de 6,62 metros chega-se ao ponto P33 nas coordenadas N=7.734.033,585 m e E=619.138,771 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 232° 47' 12,258" uma distância de 4,91 metros chega-se ao ponto P34 nas coordenadas N=7.734.030,618 m e E=619.134,864 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 230° 36' 30,865" uma distância de 6,16 metros chega-se ao ponto P35 nas coordenadas N=7.734.026,706 m e E=619.130,100 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 231° 02' 45,798" uma distância de 7,73 metros chega-se ao ponto P36 nas coordenadas N=7.734.021,848 m e E=619.124,091 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 230° 24' 10,334" uma distância de 6,51 metros chega-se ao ponto P37 nas coordenadas N=7.734.017,698 m e E=619.119,074 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 226° 24'

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

19,794" uma distância de 5,94 metros chega-se ao ponto P38 nas coordenadas N=7.734.013,603 m e E=619.114,773 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 224° 25' 09,793" uma distância de 6,07 metros chega-se ao ponto P39 nas coordenadas N=7.734.009,267 m e E=619.110,524 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 15' 14,252" uma distância de 5,45 metros chega-se ao ponto P40 nas coordenadas N=7.734.005,708 m e E=619.106,393 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 26' 04,398" uma distância de 7,80 metros chega-se ao ponto P41 nas coordenadas N=7.734.000,635 m e E=619.100,467 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 234° 52' 04,327" uma distância de 6,73 metros chega-se ao ponto P42 nas coordenadas N=7.733.996,760 m e E=619.094,960 m deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 57' 21,177" uma distância de 6,46 metros chega-se ao ponto P43 nas coordenadas N=7.733.992.605 m e E=619.090.016 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 226° 32' 38,777" uma distância de 6,48 metros chega-se ao ponto P44 nas coordenadas N=7.733.988,147 m e E=619.085,311 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 228° 27' 50,411" uma distância de 5,22 metros chega-se ao ponto P45 nas coordenadas N=7.733.984,686 m e E=619.081,404 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 232° 17' 52,834" uma distância de 10,37 metros chega-se ao ponto P46 nas coordenadas N=7.733.978,344 m e E=619.073,199 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 234° 23' 58,331" uma distância de 5,01 metros chega-se ao ponto P47 nas coordenadas N=7.733.975,427 m e E=619.069,125 m; deste confrontando ao SUL com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 305° 12' 45,254" uma distância de 47,09 metros chega-se ao ponto P48 nas coordenadas N=7.734.002.578 m e E=619.030,654 m; deste confrontando ao OESTE com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 349° 53' 36,176" uma distância de 35,68 metros chega-se ao ponto P49 nas coordenadas N=7.734.037,710 m e E=619.024,392 m; deste confrontando ao OESTE com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 33° 40' 07,478" uma distância de 47,55 metros chega-se ao ponto P50 nas coordenadas N=7.734.077,281 m e E=619.050,752 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 108° 02' 28,513" uma distância de 2,73 metros chega-se ao ponto P51 nas coordenadas N=7.734.076,437 m e E=619.053,344 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 103° 50' 34,147" uma distância de 10,63 metros chega-se ao ponto P52 nas coordenadas N=7.734.073,893 m e E=619.063.668 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 95° 50' 37,419" uma distância de 6,42 metros chega-se ao ponto P53 nas coordenadas N=7.734.073.239 m e E=619.070,058 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 89° 37' 29,328" uma distância de 5,80 metros chega-se ao ponto P54 nas coordenadas N=7.734.073,277 m e E=619.075,861 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 77° 20' 33,606" uma distância de 4,06 metros chega-se ao ponto P55 nas coordenadas N=7.734.074,167 m e E=619.079,824 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 63° 01' 49,326" uma distância de 4,08 metros chega-se ao ponto P56 nas coordenadas N=7.734.076,019 m e E=619.083,463 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 68° 51' 15,142" uma distância de 7,17 metros chega-se ao ponto P57 nas coordenadas N=7.734.078.604 m e E=619.090.147 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 76° 26' 25,660" uma distância de 1,43 metros chega-se ao ponto P58 nas coordenadas N=7.734.078,938 m e E=619.091,533 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 76° 26' 25,660" uma distância de 6,99 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19346 - 19/08/2020

Matricula 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.

R-2-19346 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1º ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, nº 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 14.236,53 m² (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados)* ***lote de nº 06****, situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, nº 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, nº 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 185.132,92 (cento e oitenta e cinco mil, cento e trinta e dois reais e noventa e dois centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 427.095,90 (quatrocentos e vinte e sete mil, noventa e cinco reais e noventa centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 2.265,43. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.496,87. ISS: R$ 45,31. Total: R$ 3.807,61. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1º, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais, atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1°, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986. O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 15795535032683492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamyla da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 692,50 - TFJ: R$ 167,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto
CONGONHAS - MG

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Verso da Folha
Em Branco

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cassia de Oliveira
Substituto

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matricula 19345 de 19/08/2020 verifiquei constar:
19345 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020
TERRENO: situado na RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 05**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0006, constante de uma área de 22.722,39 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.286,092 m e E=619.171,504 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 184° 23' 41,405" uma distância de 6,81 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.279,300 m e E=619.170,982 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 188° 38' 38,468" uma distância de 7,08 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.272,301 m e E=619.169,918 m; deste confrontando ao SUL com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 184° 19' 58,839" uma distância de 8,70 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.263,630 m e E=619.169,261 m; deste confrontando ao SUL com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 185° 15' 23,656" uma distância de 8,76 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.254,902 m e E=619.168,458 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 16' 54,140" uma distância de 7,80 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.247,180 m e E=619.167,334 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 11' 19,017" uma distância de 5,01 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.242,200 m e E=619.166,794 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 21' 19,842" uma distância de 5,46 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.236,794 m e E=619.166,000 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 29' 17,869" uma distância de 6,54 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.230,328 m e E=619.165,035 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 07' 59,577" uma distância de 6,93 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.223,448 m e E=619.164,174 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 39' 42,828" uma distância de 2,80 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.220,663 m e E=619.163,849 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 283° 29' 06,760" uma distância de 31,05 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.227,904 m e E=619.133,653 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 193° 29' 06,760" uma distância de 151,50 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.080,576 m e E=619.098,323 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 256° 26' 25,660" uma distância de 6,99 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.078,938 m e E=619.091,533 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 346° 33' 07,774" uma distância de 4,12 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.082,947 m e E=619.090,574

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 336° 29' 04,175" uma distância de 3,98 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.086,598 m e E=619.088,985 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 324° 42' 21,606" uma distância de 3,99 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.089,853 m e E=619.086,682 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 314° 25' 16,779" uma distância de 5,78 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.093,901 m e E=619.082,551 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 14° 21' 35,959" uma distância de 114,20 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.204,529 m e E=619.110,873 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 353° 12' 06,296" uma distância de 44,31 metros, Raio de 60,000 m, desenvolvimento 43,313 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.247,538 m e E=619.105,746 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 332° 02' 36,633" uma distância de 76,02 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.314,689 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 0° 00' 00" uma distância de 129,40 metros chega-se ao ponto P22 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m; deste confrontando ao NORTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 110,00 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.332,866 m e E=619.172,867 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 40' 09,896" uma distância de 46,79 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG. sob a matrícula n° 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. N° selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19345 - 19/08/2020

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19345 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa; o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, n° 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 22.722,39 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados) **lote de n° 05**, situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/n°, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n° 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, n° 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro,

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, nº 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 295.483,68 (duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 681.671,70 (seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4547, quantidade Ato:-1. Emolumentos: R$ 2.389,86. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.579,23. ISS: R$ 47,80. Total: R$ 4.016,89. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br." CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1º, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais, atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1º, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986. O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1579653532883492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamylo da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 592,50 - TFJ: R$ 187,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cassio de Oliveira
Substituto

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Verso da Folha
Em Branco

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

Alexandre Alves de Castro
Oficial
Alves Cassio de Oliveira
Substituto

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19341 de 19/08/2020 verifiquei constar:

19341 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

TERRENO: situado na AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 01**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0002, constante de uma área de 893,59 m² (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.520,422 m e E=619.076,006 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 227° 26' 43,134" uma distância de 54,22 metros e um raio de 37,000 m chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 5° 27' 41,597" uma distância de 47,68 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.534,405 m e E=619.044,081 m; deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 49,74 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 180° 40' 48,814" uma distância de 7,53 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 249° 43' 04,574" uma distância de 17,20 metros e um raio de 25,000 m chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.520,441 m e E=619.077,909 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 269° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19341 - 19/08/2020

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19341 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF:

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, nº 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 893,59 m² (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados) lote de nº 01, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, nº 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, nº 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 11.620,32 (onze mil, seiscentos e vinte reais e trinta e dois centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 26.807,70 (vinte e seis mil, oitocentos e sete reais e setenta centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4513, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 611,42. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 235,62. ISS: R$ 12,23. Total: R$ 859,27. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1º, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais, atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1º, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986. O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1579553532892492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(a) por: Kelly Kamyle da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 692,50 - TFJ: R$ 187,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Alves Cássio de Oliveira
Substituto
CONGONHAS - MG

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19342 de 19/08/2020 verifiquei constar:
19342 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020
TERRENO: situado na AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 02**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0003, constante de uma área de 4.141,85 m² (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.532,828 m e E=619.176,901 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.489,307 m e E=619.052,077 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 51° 31' 10,474" uma distância de 33,08 metros e um raio de 25,000 m chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.508,422 m e E=619.076,126 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 89° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 66° 56' 53,147" uma distância de 29,04 metros e um raio de 37,000 m chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.519,521 m e E=619.104,065 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 44° 28' 01,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.533,529 m e E=619.117,815 m; deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 59,09 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade:

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19342 - 19/08/2020

Matricula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19342 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercicio: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, n° 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 4.141,85 m² (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) **lote de n° 02**, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/n°, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS - LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n° 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, n° 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, n° 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 53.860,93 (cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e noventa e três centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 124.255,50 (cento e vinte e quatro mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4540, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.730,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 804,24. ISS: R$ 34,62. Total: R$ 2.569,68. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1°, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais.

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1º, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986. O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 15795531532683492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamyle da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 692,50 - TFJ: R$ 167,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Verso da Folha
Em Branco

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste Cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19466 de 10/12/2020 verifiquei constar:
19466 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020
TERRENO: situado na AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, s/nº, **área 01**, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0004, constante de uma área de 1.227,80 m² (um mil, duzentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 deste confrontando ao OESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 231°31'10,474" uma distância de 33,08 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 30,721 m chega-se ao ponto P2; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 191°32'26,148" uma distância de 1,81 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 1,806 m chega-se ao ponto P3; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 163°21'38,141" uma distância de 2,28 metros, Raio de 2,500 m, desenvolvimento 2,201 m chega-se ao ponto P4; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 248°57'54,473" uma distância de 29,25 metros, Raio de 7.500 m, desenvolvimento 13,936 m chega-se ao ponto P5; nas coordenadas N=7.734.480,427 m e E=619.039,339 m; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 1°47'32,449" uma distância de 6,52 metros chega-se ao ponto P6; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 47°26'43,134" uma distância de 54,22 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 49,500 m chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.520,422 m e E=619.076,006 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 89°25'44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P8; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 69°43'04,574" uma distância de 17,20 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 16,864 m chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 0°40'48,814" uma distância de 7,53 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao LESTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90°40'48,814" uma distância de 24,00 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.533,529 m e E=619.117,815 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 224°28'01,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P12; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 246°56'53,147" uma distância de 29,04 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 28,296 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 269°25'4,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 19.343 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, em Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 44,50. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI22479, código de segurança: 2806122855891617. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19466 - 10/12/2020

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19466 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, n° 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 1.227,80 m² (um mil, duzentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados)* ***área 01****, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/n°, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n° 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, n° 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, n° 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 15.966,40 (quinze mil, novecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 36.834,00 (trinta e seis mil, oitocentos e trinta e quatro reais) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 769,08. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 296,35. ISS: R$ 15,38. Total: R$ 1.080,81. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. N° selo de consulta: FEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br." CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1°, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais, atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1°, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986.

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 15795535326881492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamyle da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 692,50 - TFJ: R$ 167,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto
CONGONHAS - MG

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

Verso da Folha
Em Branco

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cassio de Oliveira
Substituto

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19467 de 10/12/2020 verifiquei constar:
19467 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020
TERRENO: situado na AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, s/nº, **área 02,** Bairro Campinho, em Congonhas/MG, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0009, constante de uma área de 6.392,98 m² (seis mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 270°40'48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 270°40'48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70°02'00,984" uma distância de 45,03 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.460,406 m e E=619.033,343 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 29°39'16,761" uma distância de 8,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.468,137 m e E=619.037,745 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 5°27'41,597" uma distância de 18,89 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 181°47'32,449" uma distância de 6,52 metros chega-se ao ponto P7; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 68°57'54,473" uma distância de 29,25 metros, Raio de 7,500 m, desenvolvimento 13,936 m chega-se ao ponto P8; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 343°21'38,141" uma distância de 2,28 metros, Raio de 2,500 m, desenvolvimento 2,201 m chega-se ao ponto P9; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 11°32'26,148" uma distância de 1,81 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 1,806 m chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.489,307 m e E=619.052,077 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 90°40'48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181°09'20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 19.343 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, em Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 44,50. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta:

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

DTI22479, código de segurança: 2806122855891617. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19467 - 10/12/2020

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19467 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, n° 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 6.392,98 m² (seis mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados) área 02, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/n°, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n° 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, n° 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, n° 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 83.134,80 (oitenta e três mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 191.789,40 (cento e noventa e um mil, setecentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7,75. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.971,13. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 915,97. ISS: R$ 39,42. Total: R$ 2.926,52. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. N° selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 3517554531272479. Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1°, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais, atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1°, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986.

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 15795513526883492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamyle da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 982,50 - TFJ: R$ 187,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cassio de Oliveira
Substituto
CONGONHAS - MG

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 - 8:00:12

Verso da Folha
Em Branco

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cassio de Oliveira
Substituto

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 19344 de 19/08/2020 verifiquei constar:
19344 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020
TERRENO: situado na RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 04**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0005, constante de uma área de 22.503,31 m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.247,538 m e E=619.105,746 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 173° 12' 06,296" uma distância de 44,31 metros, Raio de 60,000 m, desenvolvimento 43,313 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.204,529 m e E=619.110,873 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 194° 21' 35,959" uma distância de 114,20 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.093,901 m e E=619.082,551 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 298° 47' 44,813" uma distância de 5,43 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.096,517 m e E=619.077,792 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 281° 00' 15,014" uma distância de 4,96 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.097,464 m e E=619.072,922 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 276° 34' 00,756" uma distância de 5,67 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.098,112 m e E=619.067,293 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 275° 22' 43,173" uma distância de 2,13 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.098,311 m e E=619.065,176 m; deste confrontando ao SUL com "ÁREA INSTITUCIONAL" e seguindo por um azimute de 9° 06' 02,404" uma distância de 79,48 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.176,789 m e E=619.077,747 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 319° 41' 05,778" uma distância de 86,25 metros, Raio de 50,000 m, desenvolvimento 75,945 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.234,697 m e E=619.028,612 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 343° 38' 57,086" uma distância de 23,75 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.257,490 m e E=619.021,925 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 344° 03' 40,837" uma distância de 10,14 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.267,240 m e E=619.019,140 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 341° 41' 34,154" uma distância de 7,51 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.274,372 m e E=619.016,780 m deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 335° 37' 23,169" uma distância de 12,07

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001 9230009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.285,367 m e E=619.011,798 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 331° 14' 08,141" uma distância de 3,83 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.288,722 m e E=619.009,956 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 355° 35' 00,487" uma distância de 3,78 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.292,489 m e E=619.009,666 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 353° 37' 43,776" uma distância de 9,59 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.302,015 m e E=619.008,602 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 349° 49' 37,794" uma distância de 12,71 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.314,529 m e E=619.006,356 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 325° 42' 30,701" uma distância de 19,42 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.330,572 m e E=618.995,416 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 300° 10' 11,527" uma distância de 2,25 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.331,701 m e E=618.993,474 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 340° 08' 20,798" uma distância de 10,99 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.342,042 m e E=618.989,738 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 347° 22' 22,314" uma distância de 9,16 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.350,980 m e E=618.987,736 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 334° 58' 07,002" uma distância de 18,31 metros chega-se ao ponto P22 nas coordenadas N=7.734.367,567 m e E=618.979,990 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 301° 00' 36,139" uma distância de 5,95 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.370,630 m e E=618.974,894 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 332° 20' 30,431" uma distância de 9,05 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.378,647 m e E=618.970,693 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 339° 57' 09,584" uma distância de 14,94 metros chega-se ao ponto P25 nas coordenadas N=7.734.392,685 m e E=618.965,570 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 330° 35' 17,202" uma distância de 16,43 metros chega-se ao ponto P26 nas coordenadas N=7.734.406,999 m e E=618.957,501 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 314° 32' 17,944" uma distância de 15,36 metros chega-se ao ponto P27 nas coordenadas N=7.734.417,774 m e E=618.946,551 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 333° 36' 58,249" uma distância de 4,88 metros chega-se ao ponto P28 nas coordenadas N=7.734.422,143 m e E=618.944,384 m; deste confrontando ao NORTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 59° 27' 24,294" uma distância de 30,44 metros chega-se ao ponto P29 nas coordenadas N=7.734.437,610 m e E=618.970,596 m; deste confrontando ao NORTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70° 02' 00,984" uma distância de 21,73 metros chega-se ao ponto P30 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P31 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 180° 00' 00" uma distância de 129,40 metros chega-se ao ponto P32 nas coordenadas N=7.734.314,689 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 152° 02' 36,633" uma distância de 76,02 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula n° 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. N° selo de consulta:

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

DTI15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19344 - 19/08/2020

Matrícula aberta em virtude do desmembramento do imóvel constante do registro anterior nos termos do art. 176, §1°, 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.

R-2-19344 - 14/01/2021 - Protocolo: 28433 - 30/12/2020

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 29 de dezembro de 2020 do 1° ofício de notas de Congonhas/MG, livro 68, fls. 092, lavrada pela tabeliã substituta: Raquel Maria Senra Barbosa o **VENDEDOR:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, n° 135, Centro, em Congonhas/MG, neste ato, devidamente representado pelo Prefeito Municipal em exercício: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, casado, advogado, CPF: 245.186.116-91, RG: M-855.430, órgão expedidor: SSP/MG, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, n° 153, Bairro Praia, em Congonhas/MG, *vende o imóvel da presente matrícula de acordo com a concorrência PMC/002/2019, ata, autorização legislativa, ou seja, um lote de terreno com área de 22.503,31 m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados) **lote de n° 04**, situado na Ariel Manoel Cordeiro, s/n°, Bairro Campinho, em Congonhas/MG* para a **COMPRADORA:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 41.937.319/0001-25, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n° 3120388397, sediada na Avenida Alvares Cabral, n° 177, Conj. 509, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG, neste ato, representada pelo sócio administrador: Wagner Leão França, brasileiro, casado, empresário, RG: 15331D, órgão expedidor: CREA/MG, CPF: 229.815.946-72, residente e domiciliado na Rua Cristina, n° 326, Ap. 601, Bairro Sion, em Belo Horizonte/MG. Valor da compra e venda: R$ 292.634,75 (duzentos e noventa e dois mil, seiscentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos) pagos através de depósito bancário na conta de titularidade do Município de Congonhas/MG, e por isto lhe dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nada mais reclamarem. Tendo, porém, a repartição fazendária municipal atribuído o valor de **R$ 675.099,30 (seiscentos e setenta e cinco mil, noventa e nove reais e trinta centavos) para fins tributários.** Recolhidos ITBI e taxas ao município de Congonhas/MG no valor total da escritura de R$ 43.301,73 (quarenta e três mil, trezentos e um reais e setenta e três centavos) em 24 de dezembro de 2020. *Condições: "Estando ciente o comprador que o imóvel será destinado única e exclusivamente para construção de moradias habitacionais a serem financiadas para munícipes de Congonhas, conforme consta do contrato, subcláusula primeira".* Observação: Constou na supracitada escritura que foi apresentada em nome do vendedor certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de dezembro de 2020 válida até 21 de junho de 2021. ***Obrigam-se as partes a todas e demais condições constantes na supracitada escritura.*** Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,82. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,81. ISS: R$ 0,12. Total: R$ 7.75. Ato: 4547, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 2.389,86. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.579,23. ISS: R$ 47,80. Total: R$ 4.016,89. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. N° selo de consulta: EEL49840, código de segurança: 351755453 272479, Valor Total dos Emolumentos: R$ 12.313,10. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6.971,28. Valor Total Final ao Usuário: R$ 19.530,65. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

CERTIFICO AINDA para os fins do Art. 1°, IV, 1ª parte do Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986 que inexistem, neste cartório, registros de citações em ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao supracitado imóvel e outros que possam afetar a posse e o domínio praticados por iniciativa do(s) proprietário(s) atual(is) ou cada um dos seus antecessores. CERTIFICO, POR FIM, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais,

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

atendendo ao disposto na 2ª parte do art. 1°, IV do Decreto Federal 93.240 de 12 de setembro de 1986. O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Congonhas - MG

SELO DE CONSULTA: EPV37497
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 15795535326883492

Quantidade de atos praticados: 23
Ato(s) praticado(s) por: Kelly Kamyle da Cruz - Auxiliar

Emol.: R$ 692,50 - TFJ: R$ 187,90 -
Valor final: R$ 874,17 - ISS: R$ 13,77

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CONGONHAS - MG
Alexandre Alves de Castro
Oficial
Elves Cássio de Oliveira
Substituto

Alexandre Alves de Castro - Oficial
Elves Cássio de Oliveira - Substituto
Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Número do documento: 22041916001192300009434290404
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001192300009434290404
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:12

100

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
PJe - Processo Judicial Eletrônico

19/04/2022

Número: **5001428-68.2022.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Congonhas**
Última distribuição : **19/04/2022**
Valor da causa: **R$ 3.250.000,00**
Assuntos: **Moradia, Revisão /Desconstituição de Ato Administrativo**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
Município de Congonhas (AUTOR)	
MUNICÍPIO DE CONGONHAS (AUTOR)	
RDR ENGENHARIA LTDA (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9438172194	19/04/2022 16:04	Petição Inicial	Petição Inicial
9438431295	19/04/2022 16:04	Inicial _-_ Ação Civil Pública _-_ alienação fraudulenta _-_ vers _-_ final _-_ 777 _-_	Petição
9438190345	19/04/2022 16:04	Anexo _-_ Lei Municipal 3.718-2017 - Lei Autorizativa da Alienação	Outros documentos
9438182419	19/04/2022 16:04	Anexo I - Laudo Pericial - Avaliação Imóvel - ref Ano 2017	Outros documentos
9438412979	19/04/2022 16:04	Anexo II - Laudo Pericial - Avaliação Imóvel - ref Ano 2019_compressed (1)	Outros documentos
9438198156	19/04/2022 16:04	Anexo III - Laudo Pericial - Avaliação Imóvel - ref Ano 2020_compressed	Outros documentos
9438203751	19/04/2022 16:04	Anexo V _-_ Relatório - Controladoria-Geral	Outros documentos
9438426157	19/04/2022 16:04	Anexo IV - Guia de Informações ITBI	Outros documentos
9438198085	19/04/2022 16:04	Anexo VI certidões negativas de ônus e açoes-05	Outros documentos
9438222754	19/04/2022 16:04	Anexo VII certidões de Inteiro Teor-06	Outros documentos
9438226794	19/04/2022 16:04	Anexo VIII - Justificativa do projeto de lei da Lei 3.718-17	Outros documentos
9438213871	19/04/2022 16:04	Anexo IX - Relatório da Assistência Social e Habitação	Outros documentos
9438220761	19/04/2022 16:04	Anexo X Comprovantes- TED-10	Outros documentos
9438443313	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 1-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438223513	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 2-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438226395	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 3-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438227144	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 4-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438214018	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 5-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438225850	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 6-Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438443175	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 7 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos

9438437528	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 8 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438453005	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 9 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438447565	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 10 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438447462	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 11 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438432834	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 12 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438452004	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 13 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438449868	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 14 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438458695	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 15 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438432684	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 16 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438457902	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 17 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438443485	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 18 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438459196	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 19 -Processo Licitatório 83-2019-Campinho	Outros documentos
9438438282	19/04/2022 16:04	Anexo XI - 20 _-_ Processo Licitatório 83-2019- Campinho	Outros documentos
9438451323	19/04/2022 16:04	Anexo XII - 1-Processo Administrativo 5459-2017	Outros documentos
9438451421	19/04/2022 16:04	Anexo XII - 2 - Processo Administrativo 5459-2017	Outros documentos
9438459146	19/04/2022 16:04	Anexo XII - 3 - Processo Administrativo 5459-2017	Outros documentos
9438446720	19/04/2022 16:04	Anexo XII - 4-Processo Administrativo 5459-2017	Outros documentos
9438438289	19/04/2022 16:04	Anexo XII - 5-Processo Administrativo 5459-2017	Outros documentos

Em anexo.

AO ÍNCLITO JUÍZO DA ____ VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONGONHAS/MG

EM PEDIDO DE TUTELA INIBITÓRIA DE NATUREZA URGENTE

O **MUNICÍPIO DE CONGONHAS, MG,** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ n.º 16.752.446/0001-02, com sede na Praça Presidente Kubitschek, n.º 135, Centro, Congonhas/MG, CEP: 36.415-000, onde recebe comunicações de atos, neste ato representado pelos procuradores do Município infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com esteio nos **art. 1º, I, III, IV, VI, VIII c/c art. 5º, III da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 – Lei da Ação Civil Pública**, ajuizar a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA c/c **TUTELA PREVENTIVA INIBITÓRIA** ***INAUDITA ALTERA PARS***,

em desfavor de **RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 41.937.319/0001-25, sediada à Avenida Álvares Cabral, 1.777, conjunto 509, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.170-008, representada por Wagner Leão Franca, portador do CPF nº [redacted] pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I – SÍNTESE DOS FATOS

1. Trata-se o presente caso de ação civil pública com o fim de anulação de atos administrativo-contratuais – **lesivos ao patrimônio público** e à **probidade administrativa** (em **favorecimento ilícito a particular**) – e de seus consequentes registros cartorários.

2. Como se evidenciará adiante, os atos lesivos, na espécie (constantes dos processos administrativos nº 5459/2017 e nº PRC/083/2019), envolveram compromisso de compra e venda *nulo*, visto que:

1º) o imóvel público foi alienado em **violação a sua lei autorizativa** (Lei Municipal nº 3.718/2017, que previu alienação para fins exclusivos de habitação, tendo o Edital previsto destinação *comercial* em seu bojo);

2º) a alienação se deu por **preço vil**, *i.e.*, pela aviltante oferta de menos de **1/3** (um terço) de seu valor de mercado, visto que foi alienado por **R$ 827.449,88**

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

(oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos), quando, na verdade, o terreno de 77.119,00 m² já valia à época o importe **R$ 2.950.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Cinquenta Mil Reais)** (ou seja, mais do que o triplo do valor da alienação);

3º) a **licitação**, em sua fase interna e externa, veiculou **vícios e nulidades** que **macularam sua competitividade**, com graves indícios de **direcionamento** e inegável **favorecimento indevido** à adjudicatária;

4º) o Edital, sob o pretexto de atender a famílias de baixa renda, promoveu verdadeiro **desvio de finalidade**, deixando de vincular as habitações ao padrão de renda e moradia da população contemplada pela lei autorizativa (v. informações da Assistência Social e Habitação no Anexo IX);

5º) após o término do certame, a adjudicatária teve a seu favor **mudança espúria de normas contratuais** *no momento da* ***assinatura do contrato,*** em **flagrante burla** à regra da *vinculação ao instrumento convocatório,* da *impessoalidade,* da *moralidade,* da *legalidade,* da *probidade,* da *competitividade* e de todos os demais preceitos que regem as licitações públicas.

3. É o que se verifica de modo demasiado claro neste feito, que demanda intervenção do Poder Judiciário nesta fase de reparação à Administração Pública e de tutela inibitória (para impedimento de alienação ou trepasse de lotes a terceiros).

4. Entrementes, a presente demanda ocorre, por óbvio, sem prejuízo das responsabilizações administrativas, por improbidade, e/ou criminais, inclusive, dada a gravidade dos atos perpetrados ao longo de toda a espoliação aqui em exame.

II – DOS FUNDAMENTOS

1. VIOLAÇÃO À LEI AUTORIZATIVA – DESVIO DE FINALIDADE - DESTINAÇÃO COMERCIAL NÃO PREVISTA – NULIDADE

5. A Lei Municipal nº 3.718/2017 (anexa) autorizou a alienação de imóvel público com área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados) no Bairro Campinho *para se destinar "**exclusivamente**, à implantação de **conjunto habitacional** para **famílias de baixa renda**"* (art. 2º).

6. Em seu art. 2º, *caput*, assim dispôs o diploma municipal:

> "Art. 2º O imóvel de que trata o caput do art. 1º desta lei será destinado, **exclusivamente**, à **implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda** que preencham os requisitos para o financiamento das unidades habitacionais e estejam cadastradas junto à

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

Secretaria Municipal de Habitação".

7. Pois bem, não obstante a clareza do dispositivo legal acima, o Edital de Licitação da Concorrência nº PMC/002/2019, em completa contrariedade à lei autorizativa, previu que:

> "2.1.3. Considerando a área total do imóvel de 77.119,00 m², conforme descrita no item 2.1., o adjudicatário **poderá utilizar aproximadamente 5.000 (cinco mil) m² para implantação de uma *área comercial*** e 5.000 (cinco mil) m² será destinado para área institucional do loteamento" (Edital de Concorrência nº PMC/002/2019, fls. 104-150 do Processo Licitatório nº PRC/083/2019, v. Anexo XI – 8 a 12).

8. Como se nota, o Edital colidiu frontalmente com disposição da lei autorizativa, prevendo **destinação comercial** de parte do imóvel em **clara desobediência à lei de regência** que previu ser o bem "***destinado, exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda***".

9. É de se destacar que a Administração Pública se rege pelo princípio da legalidade estrita. Portanto, se interesse de fomento comercial havia, assim o deveria ter constado a lei que autorizou a desafetação e alienação do imóvel público – não podendo tal alteração ocorrer a bel-prazer ou por mera discricionariedade. Deveras, os imóveis da Administração Pública somente podem ser alienados nos exatos termos da lei, sob pena de ilegalidade, desvio de finalidade e consequente nulidade do ato administrativo. Nestes exatos termos:

> "EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PRELIMINARES. REJEIÇÃO. **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. PREÇO VIL.** INDÍCIOS DE FAVORECIMENTO ELEITORAL. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO. NULIDADE DAS ALIENAÇÕES. REVERSÃO DOS BENS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO. SENTENÇA CONFIRMADA.
> **- A alienação de bens pela Administração Pública, por se tratar de desfazimento de patrimônio público, condiciona-se ao preenchimento de requisitos estabelecidos em lei e tem como objetivo atender exclusivamente ao interesse público, sob pena de configuração de desvio de finalidade a ensejar a nulidade do ato.**
> - A alienação de bens imóveis públicos exige a presença do interesse público, avaliação prévia e autorização legislativa.
> - A decretação da reversão dos bens ao patrimônio público municipal legitima-se em virtude da supremacia do interesse público, que prepondera nas relações estabelecidas entre particular e Estado, máxime nas que decorrem de dano ao erário, como aqui se verifica, tendo em vista que os imóveis foram vendidos a preços simbólicos." (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** - Apelação Cível 1.0309.04.003653-0/001, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/06/0017, publicação da súmula em **11/07/2017**).

> "Reexame necessário e apelação - improbidade administrativa - cessão de direito de uso de imóvel público - seguida de doação - alienação de bem público - sem licitação e justificação do interesse público - desvio de finalidade - enriquecimento ilícito de sociedade empresária - prejuízo ao erário - ofensa aos princípios que regem a Administração Pública - ato ímprobo reconhecido - sanções da Lei 8.429, de 1992 - aplicação - sentença parcialmente reformada - recurso voluntário prejudicado.
> 1. A concessão do direito de uso de imóvel público está diretamente ligada à conveniência e oportunidade da Administração Pública.

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 · Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1360
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> **2. O mérito administrativo não pode ser manto para escusa ao cumprimento do princípio da legalidade** (art. 17, I, "b", "f", "h" e "i", da Lei 8.666, de 1993), nem como justificativa para prática de desvio de finalidade.
> 3. A regra é a realização de licitação prévia para a seleção do concessionário que apresentar as melhores condições para o uso do bem público. As hipóteses de dispensa ou inexigibilidade devem ser devidamente justificadas.
> **4. Diante da alienação de imóvel público em descompasso com a lei e sem prova do interesse público, causando prejuízo ao erário e enriquecimento ilícito da sociedade empresária, manifesta a prática de atos de improbidade administrativa.**
> 5. Aplicação das sanções da Lei 8.429, de 1992 aos infratores."
> (**TJMG** - Ap Cível/Rem Necessária 1.0338.13.012465-8/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2018, publicação da súmula em **14/12/2018**).

10. Observa-se, ainda, que **o fator de sobrevalorização do imóvel, por destinação *comercial*, foi solenemente ignorado no laudo de avaliação abarcado pelo Edital**, laudo este que já havia avaliado o imóvel com infame subpreço (v. tópico 2.1 adiante).

11. Assim, se previsão de destinação comercial houvesse desde o início, seria evidente (e consequente) uma valorização maior do bem a se constar na avaliação inicial e a figurar no Edital de Concorrência. Tal expediente, obviamente, não ocorreu, e o imóvel foi alienado a preço subcotado e deveras simbólico perto de sua valorização.

2. ALIENAÇÃO DE ÁREA POR PREÇO SUBFATURADO – IMÓVEL SUBCOTADO

2.1. Entrega de área pública por menos de 1/3 (um terço) de seu valor – favorecimento ilícito à adjudicatária – violação à indisponibilidade do interesse público:

12. No presente tópico se verifica que a adjudicatária – além de ter se beneficiado com destinações ilegais do imóvel, em contrariedade a sua lei autorizativa (v. tópico I supra) – angariou também para si considerável porção de terra pública (aproximadamente 77.119,00 m²) a **preço subcotado**, eis que a avaliação do terreno apresentou **quantia simbólica**, face a seu valor **real** de mercado (v. laudos nos Anexos I a III).

13. De início, fato estranho passou a ser averiguado, quando, em declaração de valor para cobrança de ITBI, verificaram os órgãos fazendários incongruências nas informações prestadas por adquirente de imóvel alienado pelo Município.

14. Isso porque, apesar de o adquirente ter constado como valor da transação o importe de R$ 825.944,49 (oitocentos e vinte e cinco mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), verificou o órgão fazendário que o valor venal constante dos cadastros tributários revelava preço em muito superior sobre aquele terreno: R$ 2.163.553,50 (dois milhões, cento e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), sendo esse o montante considerado para a base de cálculo daquele tributo, quando do preenchimento da Guia de Informações de ITBI (v. Anexo IV).

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

15. Após essa constatação inicial, realizou-se perícia sobre o local, na qual se constatou que o imóvel, realmente, fora alienado em quantia ínfima face a seu valor real.

16. De fato, o valor previsto no Edital, item 10.4., "b", de **R$ 825.944,49** (oitocentos e vinte e cinco mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), bem como a quantia **de R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos)** constante de Carta Proposta da adjudicatária (fl. 219 do Processo de Licitação PRC/83/2019, v. Anexo XI-19, página 12), em muito destoaram da realidade de mercado, visto que a área de 77.119,00 m² já valia à época o importe **R$ 2.950.000,00 (dois milhões novecentos e cinquenta mil Reais)** (!), consoante laudo pericial anexo (v. Anexo II).

17. Assim, os laudos anexos (v. Anexos I, II e III) demonstraram o destoar absurdo de valores, que apenas **favoreceram indevidamente uma empresa, em detrimento do patrimônio público espoliado**, haja vista que **o imóvel valia mais do que o triplo pelo qual fora vendido.**

18. Ainda, observa-se que o valor do imóvel, **licitado em 2019**, baseou-se em **avaliação viciada do ano de 2017**. À época, o imóvel fora avaliado em **R$ 790.469,75** (setecentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos), quando na verdade já custava **R$ 2.650.000 (dois milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) (!),** como informa estudo pericial em anexo (v. Anexo I), que remonta, em diligente perícia em engenharia (segundo as normas técnicas incidentes), a precificação do local no referido ano.

19. E o disparate lamentavelmente prosseguiu: após a avaliação do ano de 2017 (já viciada, porquanto o imóvel já valia mais que o triplo do que avaliado), em vez de se realizar nova avaliação de preço do terreno, em 2019, isto é, **dois anos após** a pesquisa de mercado inicial, efetuaram aqueles membros de Comissão **mera correção monetária do valor** (!) (v. fls. 62 e 73-77 do proc. adm. 5459/2017, v. Anexo XII partes 4 a 5) contrariando regras básicas de avaliação de um bem imóvel (e de qualquer outro bem que, no espaço de dois anos, tem seu valor alterado pela realidade econômica de mercado).

20. Esse fato incongruente, ilegal – e, se não criminoso, no mínimo, negligente – com inegável malversação do patrimônio público, foi apontado à fl. 63 do referido processo administrativo nº 5459/2017, em parecer da economista. Na oportunidade, o setor de economia advertiu os gestores sobre a impropriedade de se realizar mera correção monetária sobre valor de imóvel defasado há mais de dois anos:

> "Considerando que **a atualização do valor da avaliação utilizando índices econômicos apresentará uma alteração meramente nominal de valores, destinada a compensar os efeitos inflacionários**;

Número do documento: 22041916000958600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000958600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> Considerando que **existem diferentes fatores que devem ser considerados para a fixação do valor de um imóvel**, solicitamos a gentileza de verificar a **necessidade de se proceder a uma nova avaliação para a área**" (fl. 63, proc. adm. nº 5459/2017, Laudo do setor de Economia do Município, SEPLAN, v. Anexo XII – 4, página 11).

21. De igual sorte, percebe-se que as novas avaliações da Comissão de Avaliação, apesar de mencionarem "juros" legais no novo valor de m², apenas atualizaram monetariamente o valor, e não procederam a nova análise de possível valorização do imóvel pelo decorrer do tempo.

22. Como visto, **já em 2017**, o imóvel valia o importe de **R$ 2.650.000 (dois milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)** – valor real bem acima da quantia de **R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos)** pelo qual fora vendido – ao passo que, em **2019**, em nova avaliação de preço de mercado (que em nada se confunde com a singela correção monetária feita), o imóvel passou a valer **R$ 2.950.000,00 (dois milhões e novecentos e cinquenta mil reais)**, demonstrando vícios e negligências grosseiras no processo de avaliação.

23. Por fim, em 2020, data da tradição do imóvel (vide registro em matrícula anexa) este já custava a quantia de **R$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**, conforme perícia anexa, o que reforça o subpreço do empreendimento,na contramão da realidade.

24. Interessante notar, outrossim, que a adjudicatária, ora ré, tenha granjeado para si extensa área pública, oferecendo, como quantia a maior do valor cotado no Edital, a simbólica diferença de **R$ 1.505,39 (mil quinhentos e cinco reais e trinta e nove centavos)** apenas, em uma proposta de competitividade duvidosa, não fosse a ré a única licitante a ter comparecido à licitação – tendo sido lhe assegurado o objeto do certame *sem concorrências*, desde a fase de habilitação, haja vista todas as normas ilegais de restrição indevida da competitividade que figuraram no Edital (como evidenciado no tópico 3 e seguintes desta Ação Civil).

25. De todo modo, o que se nota, Excelência, é que a **entrega de área pública, com renúncia de mais de dois terços de seu valor** afronta diretamente todos os princípios de *legalidade, probidade, transparência, eficiência, impessoalidade* e *indisponibilidade do interesse público* que regem a Administração Pública do país desde a Constituição da República de 1988 (art. 37, *caput*, XXI e § 6º, art. 74 e art. 183, § 3º da CF e art. 3º da Lei nº 8.666/93).

26. Tal alienação, *subfaturada*, não só favoreceu a particular de maneira ilícita, como também **lesou toda a coletividade**.

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

27. De fato, houve **sobrevantagem ilícita e espúria** à adjudicatária, que angariou **empreendimento imobiliário-comercial a preço dissimulado e em desvio de finalidade**.

28. Portanto, violou-se no caso a **indisponibilidade do interesse público**, visto que a **renúncia de cerca de 2/3 do valor de área pública** ocorreu à completamente à margem do ordenamento jurídico ou da razoabilidade. Sobre a indisponibilidade do interesse público na na alienação de bens públicos registra-se que:

> "A **avaliação da propriedade imobiliária visa estimar o seu valor, para que se possa *delimitar a repercussão patrimonial* e financeira** do bem, estipulação necessária, por exemplo, para dar ensejo a sua compra ou venda. **Se o particular pode se dar o luxo de permitir, em transações do cotidiano, realizar avaliações de maneira informal e empírica, nas grandes negociações e no manuseio e alienação de bens públicos, em que a indisponibilidade do interesse exige certo cuidados, faz-se necessária a obediência a ritos formais de estipulação de valor, os quais devem respeitar as normas técnicas pertinentes, com o ensejo de resguardar a melhor apreciação do bem, em função do objetivo que se visa a atingir.**
> Em regra, as avaliações são executadas por técnicos, em sua maioria engenheiros ou arquitetos. Ao realizar tal incumbência, estes agem de acordo com várias perspectivas e métodos. O tipo de bem, o objetivo a que se destina ou mesmo os aspectos econômicos relacionados podem influenciar o resultado das aferições.
> Evitando adentra o mérito relativo às avaliações, vale questionar acerca justamente dessa possibilidade de variação do valor de um imóvel. Qual o limite, no âmbito administrativo, para a escolha de critérios de avaliação?
> Sendo a avaliação um suporte técnico indispensável na tomada de decisões de alienação de bens públicos, sabendo-se ainda que a escolha do método pode interferir na estipulação do valor, **entendemos que o objetivo obrigatório de buscar-se a proposta mais vantajosa para a Administração (conforme estabelece o *caput* do artigo 3º) exige que o gestor escolha, em regra, o método de avaliação que importará na melhor quantificação do valor do bem.** Esse pensamento deriva da intelecção dos **princípios da impessoalidade e da indisponibilidade do interesse público**, dos quais resulta que **os bens públicos não pertencem aos gerentes nem mesmo à Administração, restando a estes a incumbência de gestão adequada e conservação eficiente de tais bens, em prol da coletividade.**"[1]

29. Ressoa patente, pois, que os deveres de eficiência, impessoalidade e indisponibilidade do interesse público foram frontalmente violados (art. 37 da Constituição da República e art. 3º da Lei nº 8.666/93).

30. Sobre a nulidade de atos lesivos da espécie, a jurisprudência é, do mesmo modo, elucidativa:

> "IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DOAÇÃO DE TERRENO PÚBLICO SEM OBSERVÂNCIA DOS CRITÉRIOS LEGAIS. PREJUÍZO MATERIAL E MORAL CAUSADOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO. RECURSO NÃO-PROVIDO. A doação de terreno público a particular e, posteriormente, sua transferência a terceiro, sem observância das formalidades legais e sem atendimento ao interesse público, **resulta em ofensa aos princípios da Administração Pública. O prejuízo decorrente de uma doação irregular de bem da municipalidade lesa o patrimônio público na esfera material e moral. Material, porque o município ficou privado, longo tempo, de um imóvel, que poderia ser utilizado nas mais**

[1] TORRES, Ronny Charles Lopes de. *Leis de Licitações públicas comentadas*. 11. ed. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 294-295.

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> **diversas formas e necessidades públicas, enquanto particulares se valiam da ilícita contratação. E moral, porquanto princípios retores da Administração Pública, tais como moralidade, finalidade impessoalidade e boa-fé objetiva, foram maculados**. (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** - Apelação Cível 1.0647.00.012083-0/001, Relator(a): Des.(a) Maria Elza , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/03/2005, publicação da súmula em 01/04/2005).
>
> "EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PRELIMINARES. REJEIÇÃO. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. PREÇO VIL. INDÍCIOS DE FAVORECIMENTO ELEITORAL. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO. NULIDADE DAS ALIENAÇÕES. REVERSÃO DOS BENS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO. SENTENÇA CONFIRMADA.
> - A alienação de bens pela Administração Pública, por se tratar de desfazimento de patrimônio público, condiciona-se ao preenchimento de requisitos estabelecidos em lei e tem como objetivo atender exclusivamente ao interesse público, sob pena de configuração de desvio de finalidade a ensejar a nulidade do ato.
> - A alienação de bens imóveis públicos exige a presença do interesse público, avaliação prévia e autorização legislativa.
> **- A decretação da reversão dos bens ao patrimônio público municipal legitima-se em virtude da supremacia do interesse público, que prepondera nas relações estabelecidas entre particular e Estado, máxime nas que decorrem de dano ao erário, como aqui se verifica, tendo em vista que os imóveis foram vendidos a preços simbólicos**" (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS -- TJMG**. Apelação Cível 1.0309.04.003653-0/0010036530-73.2004.8.13.0309 (1). Relator(a): Des.(a) Wander Marotta. Data de Julgamento: 29/06/0017. Data da publicação da súmula: **11/07/2017**).

31. Por evidente, a alienação de área pública por preço vil, destoante da realidade e representativo de verdadeira "pechincha", vilipendia o interesse público, causando inegável favorecimento ilícito ao particular, em flagrante desvio de finalidade e nulidade a merecer reparo nesta via institucional-jurisdicional.

2.1. Da ausência de avaliação por profissional habilitado:

32. Registra-se, ainda, que as avaliações em referência careceram de laudo técnico firmado por profissionais habilitados, da área de engenharia/arquitetura, com aposição de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

33. Sobre a exigência de a avaliação de imóveis ser feita por profissionais habilitados no CREA, com aposição obrigatória de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, a Resolução nº 345 de 27 de julho de 1990 do CONFEA, em seus arts. 2º e seguintes, explanam que:

> "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 efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.**

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> Art. 4º - **Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.**
> Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.
> Art. 5º - **As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.**"

34. Igualmente, sobre a necessidade de a avaliação de imóvel vir firmada por profissional habilitado, bem como de acordo com critério técnicos abalizados, confira-se o TJMG:

> "EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO DE DEMOLIÇÃO - PRELIMINAR DE NULIDADE DA PERÍCIA - PERITO NÃO LEGITIMADO - **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - ENGENHEIRO - CREA - ÓRGÃO COMPETENTE** - PRELIMINAR AFASTADA - MÉRITO - DEMOLIÇÃO DO IMÓVEL - IRREGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO - PODER DE POLÍCIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS - IMPOSSIBILIDADE - BENFEITORIAS NÃO APROVEITADAS PELA MUNICIPALIDADE - DEMOLIÇÃO - ÔNUS DO PODER PÚBLICO - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSOS DESPROVIDOS.
> -O CRECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, não é o órgão de classe competente para fazer a avaliação dos bens imóveis. **Em se tratando de bens imóveis, o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.**
> - A Administração Pública, para atingir seus fins legais, necessita de prerrogativas que podem restringir os direitos dos indivíduos. Nesse sentido, para conservar o interesse público, o Poder Público se vale do poder de polícia.
> - Comprovado que a edificação se deu em área pública, sem autorização, se tratando de construção irregular, não há respaldo para sua manutenção, assistindo razão à municipalidade, no exercício do poder de polícia, em ter o direito a reaver o imóvel, com a consequente demolição do mesmo, reconhecido.
> - Não é possível condenar o ente público a indenizar por obra irregular edificada em seu terreno, e que não terá qualquer utilidade para a municipalidade, sendo notória a necessidade de prevalecer o interesse público em detrimento do privado.
> - Ainda que a irregularidade da conduta dos réus tenha sido expressamente reconhecida, levando em consideração as características sociais, econômicas e legais da questão, a pretensão do Município de que a demolição do imóvel seja realizada pelos próprios réus, ofende a lógica do razoável, ofendendo a dignidade da pessoa humana determinar que a família que perde seu lar também arque com a demolição deste" (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** - Apelação Cível 1.0024.10.180604-0/0011806040-87.2010.8.13.0024 (1). Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria. Data de Julgamento: 02/08/2019 Data da publicação da súmula: **12/08/2019**).

2.2. Lei autorizativa que se baseou em avaliação fictícia – preço vil – nulidade – *declaração incidental de inconstitucionalidade:*

35. Ante as razões expostas no tópico 2.1, percebe-se que a avaliação inicial feita sobre o imóvel destoou em absoluto da realidade, tendo veiculado preço vil com violação aos **preceitos constitucionais** de eficiência, moralidade, impessoalidade, transparência e indisponibilidade do interesse público (art. 37, caput, da Constituição da República e art. 13 da Constituição do Estado de Minas Gerais).

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

36. Por tal motivo, é de se reconhecer que a Lei Municipal nº 3.718/2017, ao prever em seu art. 1º, parágrafo único, que o imóvel a ser alienado *"está avaliado em 790.469,75 (setecentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos)"* padeceu de inarredável inconstitucionalidade, porquanto desatendidos os pressupostos constitucionais do ato administrativo, constantes do art. 13 da Constituição do Estado de Minas Gerais (que reproduzem os preceitos do art. 37 da Constituição da República).

37. Vale notar que, em se tratando de **lei de efeitos concretos**, a doutrina e jurisprudência são uníssonas sobre a possibilidade de sua declaração incidental de inconstitucionalidade, com consequente retirada do mundo jurídico. Confira-se:

> "1 - Para o reconhecimento de ato de improbidade, segundo a jurisprudência do eg. STJ, "exige-se a presença de dolo nos casos dos arts. 9º e 11 - que coíbem o enriquecimento ilícito e o atentado aos princípios administrativos, respectivamente - e ao menos de culpa nos termos do art. 10, que censura os atos de improbidade por dano ao Erário".
> 2 - **O desvio de finalidade do ato administrativo é aquele que caminha em sentido oposto à finalidade pública, e, portanto, se reveste de improbidade, por ceder a um interesse pessoal, de favorecer-se, ou de favorecer a terceiro, com intenção manifesta de burlar o dever de honestidade, impessoalidade, e moralidade administrativa**.
> 3 - **A alienação de bem imóvel pelo poder público deve ser precedida de aferição do interesse público devidamente justificado, na forma do art. 17 da Lei Federal nº 8.666/93.**
> 4 - Constitui prática ímproba, a criação e aprovação de projeto de Lei, que visa à desafetação e dação em pagamento de imóvel público municipal, para pagamento de crédito pessoal de particular, crédito este sequer inscrito em precatório, fundamentada apenas no interesse pessoal do credor, desvirtuando o interesse público necessário à transferência do bem.
> 5 - **Violação dos princípios da moralidade e da impessoalidade. Caput do art. 11, da Lei 8.429/92.**
> 6 - A lei municipal visa à desafetação e dação em pagamento de imóvel público municipal, para pagamento de crédito pessoal de particular não tem caráter de generalidade e abstração, sendo verdadeira lei de efeitos concretos, sem qualquer conteúdo normativo.
> 7- **O col. Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou no sentido do cabimento da ação civil pública, por ato de improbidade administrativa para analisar, a lesividade de ato normativo de efeitos concretos.**
> **8- A ausência de interesse público na transferência de imóvel pela administração municipal, contrariando a legislação federal de regência, configurando ato de improbidade vulnerador dos princípios administrativos, autoriza a declaração da nulidade do ato de dação em pagamento dos três bens imóveis públicos desafetados em sede de ação civil pública.**
> 9 - Ainda que o autor da ação civil pública não tenha requerido a nulidade da dação em pagamento, como efeito concreto da lei municipal, mas apenas requerido declaração de nulidade da própria lei, com a declaração incidental de inconstitucionalidade, como é curial, em se tratando de ação civil pública, o princípio da congruência entre o pedido e o provimento é relativizado, visando atender a finalidade pública pretendida pela ação coletiva, não configurando-se, assim, provimento extra petita a determinação de nulidade das dações em pagamento implementadas de forma ímproba pela lei municipal.
> 10- As sanções do art. 12 da Lei nº 8.429/92 não são necessariamente cumulativas, mas devem ser graduadas proporcionalmente às circunstâncias do caso". (**TJMG** - Ap Cível/Rem Necessária 1.0710.17.001999-0/001, *Relator(a)*: Des.(a) Sandra Fonseca, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/04/0020, publicação da súmula em **13/05/2020**).

38. Logo, não obstante a nulidade de todos os atos que sucederam a Lei Municipal nº 3.718/2017 – visto que tais atos, em sua própria essência, desvirtuaram-se das

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

finalidades legais e constitucionais –, observa-se também a nulidade da própria lei autorizativa, ato normativo de efeitos concretos, lastreado em avaliação de imóvel nula e fictícia, bem como em justificativa igualmente nula e fantasiosa.

39. A justificativa do projeto de lei, a seu passo, alegou:

> "Congonhas tem atualmente um grande déficit habitacional, principalmente entre a população menos favorecida economicamente. E sem dúvida é responsabilidade do poder público programar ações para ajudar a resolver esse que é um dos maiores problemas sociais da nossa cidade. Basta ver o número de famílias que atualmente fazem parte do programa municipal que paga aluguel para famílias desalojadas por questões de segurança ou que não apresentam a mínima condição financeira de pagar alugueis. São 75 ao todo. E mais um grande número de famílias cadastradas esperando algum tipo de programa social que as ajude a conquistar o sonho da casa própria.
> Dessa forma estamos encaminhando a venda dessa área pública para empresas de construção civil com a finalidade específica de edificação de casas populares na cidade.
> Com esse processo vamos viabilizar um terreno bem localizado para que a iniciativa privada construa moradias acessíveis a boa parte da população cadastrada junto à secretaria de Habitação.
> A venda ainda vai gerar arrecadação de recursos para serem aplicados nos programas de habitação a serem desenvolvidos pelo município."

40. Sobre tal justificativa legislativa, note-se, outrossim, que o pretexto de desfazimento de imóvel público para auxílio de beneficiários de programa habitacional do Município *não* se verificava na prática, considerando que o preço *subfaturado* desatendia aos propósitos de investimento alegados.

41. Destarte, a entrega de imóvel a empreendimento particular, sem garantia real de subvenção aos verdadeiros beneficiários da desafetação e alienação, isto é, as famílias de baixa renda citadas pelo art. 2º, tampouco revelou atendimento a qualquer interesse público – refugindo, pois, ao princípio da razoabilidade constante do art. 13 da CEMG.

42. Nessa ordem, lei prevendo a alienação de imóvel a preço vil, baseado em avaliação irreal, confronta, a nosso viso, com os princípios da eficiência, da razoabilidade e da moralidade, constantes tanto da Constituição da República (art. 37), quanto da Constituição do Estado de Minas Gerais em seu art. 13:

> "Art. 13 – **A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.**
> § 1º – **A moralidade e a razoabilidade dos atos do Poder Público serão apuradas, para efeito de controle e invalidação, em face dos dados objetivos de cada caso.**
> § 2º – O agente público motivará o ato administrativo que praticar, explicitando-lhe o fundamento legal, o fático e a finalidade."

43. Por tais motivos, a Lei Municipal nº 3.718/2017 foi editada em base fática viciada, prevendo preço sem correspondência com a realidade, dando causa a dano efetivo

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

ao Erário, em colisão com os preceitos da razoabilidade, da eficiência e da moralidade na Administração Pública (art. 13 da Constituição do Estado, que reproduz e detalha os preceitos entranhados no art. 37 da CR).

44. Assim, necessária se faz, além da anulação dos atos administrativos ocorrentes no processo de licitação em referência (em sua fase interna e externa), também a declaração incidental de inconstitucionalidade da lei municipal autorizativa da alienação – visto que elaborada em bases claramente violadoras da probidade, da indisponibilidade do interesse público e da impessoalidade (arts. 37, *caput* c/c art. 74 da CR).[2]

3. EDITAL DE LICITAÇÃO – INDÍCIOS DE DIRECIONAMENTO DO CERTAME – FAVORECIMENTO ILÍCITO À ADJUDICATÁRIA – NULIDADE DO EDITAL E DO CONTRATO

3.1. Qualificação técnica: nulidades graves de restrição à competitividade – violação à legalidade e à probidade

45. Quanto à **qualificação técnica**, nota-se que o Edital padeceu de vícios gravíssimos, a denotarem indícios de **direcionamento do certame**, bem como **restrição indevida da competitividade**, com consequente **favorecimento ilícito** à adjudicatária.

46. No caso, as exigências feitas, destituídas de justificativa técnica, revelaram-se – consoante firme jurisprudência (além dos parâmetros da própria Lei de Licitações e Contratos) – como cobranças desproporcionais ao objeto contratual, infringindo o disposto no art. 30, I, § 2º c/c art. 3º da Lei nº 8.666/93.

3.1.1. Item 7.4., "b" do Edital – Limitação do certame apenas a empresa com *"certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H"* – Exigência ilegal – restrição indevida da competitividade

47. O item 7.4., "b" do Edital exigiu que as licitantes deveriam, obrigatoriamente, apresentar:

> *"7.4. Comprovação de: (...)*
> *b) Possuir certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H".*

48. Ocorre que tal exigência ***não*** se encontra prevista na Lei nº 8.666/93, que, em seu art. 30 c/c art. 3º, veda a cobrança de requisitos destituídos de previsão legal.

49. O item, segundo jurisprudência assente do Tribunal de Contas da União (**TCU**) e Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (**TCEMG**), representa exigência que **limita indevidamente a competitividade**, provocando, outrossim, nulidade do Edital que o

[2] Aliás, o reconhecimento da inconstitucionalidade (incidental) de tal ato normativo, provocará, por si, a declaração de nulidade dos atos administrativos que o sucederem, visto que, nesse caso, terá havido processo de alienação sem lei autorizativa hígida e constitucional a produzir efeitos concretos.

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

contenha e dos atos que dele derivarem:

> "12. Há **severos indícios de que a licitação em questão também teve sua competitividade gravemente prejudicada, em função de exigências desarrazoadas, além daquela atinente à ausência de parcelamento do objeto:** [...]
> **d) exigência, sem amparo legal, de apresentação do certificado do Programa Brasileiro de Qualidade de Produtividade de Habitat;**
> Acórdão: 9.2. determinar à Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT e à Companhia de Saneamento da Capital - Sanecap que, antes de iniciar nova licitação para a execução das obras em comento, adote as seguintes medidas: [...]
> 9.2.3. quanto à elaboração do instrumento convocatório da licitação a ser promovida: [...]
> 9.2.3.6. não exija, como requisito para habilitação das licitantes, a apresentação de certificados de qualidade e outros documentos que não integrem o rol da documentação exigida por lei para comprovação de capacidade técnica, nos termos do inc. II c/c o § 1º do art. 30 da Lei 8.666/93, **abstendo-se, em especial, de exigir certificado do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade de Habitat (PBQPH) - Nível A, por falta de amparo legal**" (TCU – Acórdão 2656/2007-Plenário).
>
> **Abstenha-se de incluir em edital de licitação exigências de apresentação de certificação PBQP-H** (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e certificação ISO como critérios de habilitação técnica dos licitantes, por **afronta ao art. 3º da Lei nº 8.666/1993.** (TCU – Acórdão 374/2009 Segunda Câmara)
>
> **Abstenha de exigir, em suas licitações, certificados ou outras formas de comprovação de adesão ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H), exigência que não integra o rol da documentação referente à comprovação de capacidade técnica, nos termos do inc. II c/c o § 1º do art. 30 da Lei nº 8.666/1993.** (TCU – Acórdão 384/2010 Segunda Câmara)
>
> "Determinação ao (omissis) para que: **a) abstenha-se de exigir documentos não previstos na Lei nº 8.666/1993 para a qualificação técnica nos procedimentos licitatórios, a exemplo do certificado do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H)**; b) nas licitações que objetivam a implementação de obras, promova o devido registro dos responsáveis pelo Projeto Básico no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), com a emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's), conforme exigência da Lei nº 6.496/1977". (Tribunal de Contas da União, itens 9.1.4 e 9.1.6, TC-018.222/2009-2, Acórdão 2.173/11 – Plenário).

3.1.2. Item 7.4., "c" – Exigência de experiência anterior de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais – ausência de demonstração de compatibilidade – inobservância à limitação legal "às parcelas de maior relevância e valor significativo" – Violação ao art. 30, I, § 2º da Lei nº 8.666/93

50. O item 7.4., "c" do Edital, a seu turno, exigiu:

> "7.4. Comprovação de: (...)
> c) **Comprovação de construção de no mínimo 400 (quatrocentas) unidades habitacionais**, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, obtido através de Atestados de Acervo Técnico fornecidos pelo Contratante Público ou privado, em nome da Licitante, acompanhados das respectivas certidões do CREA, do Responsável Técnico Sócio da Construtora".

51. Observa-se, de início, que, apesar da possibilidade de exigência de certos quesitos, previstos no art. 30, da Lei nº 8.666/93, tais cobranças deverão guardar compatibilidade com o objeto contratual e serem feitas **tão somente** em relação *"às*

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

parcelas de maior relevância e valor significativo *do objeto da licitação"* (art. 30, § 1º, I, da Lei nº 8.666/93).

52. Ainda, a teor do art. 30, § 2º: *"As parcelas de maior relevância técnica e de valor significativo, mencionadas no parágrafo anterior, serão definidas no instrumento convocatório".*[3]

53. O Edital, por outro lado, não definiu quais parcelas seriam de maior relevância e valor significativo (face às quais se poderia cobrar quantitativos de experiência anterior), tampouco se justificou, tecnicamente, no processo de licitação, porque seria necessária a exigência de *experiência anterior de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais.*

54. Vale dizer, que, conforme jurisprudência mansa e pacífica dos tribunais de contas, a fim de se evitar restrição indevida da competitividade, os quantitativos exigidos deveriam se limitar a **50%** do total dos itens de **maior relevância e valor significativo** indicados no instrumento convocatório.[4]

55. Verificou-se, porém, que, ante a falta de especificação adequada do objeto contratual (especificações técnicas sobre os deveres da adjudicatária, a teor do art. 6º, IX, da Lei nº 8.666/93), nos itens 2.1.2, item 21 do Edital e 4.1 do Termo de Referência/Projeto Básico, **não** houve definição de regras pelas quais se pudesse saber **quantas unidades habitacionais seriam construídas** na área alienada (tampouco se definiu qual seria o tipo da construção, material a ser empregado, área de cada habitação ou qualquer outra regra que especificasse o objeto contratual).

56. A minuta do contrato foi igualmente silente a respeito da quantidade de unidades habitacionais.

57. Tal indefinição, além de prejudicar o julgamento objetivo, estrangulando, sem critérios, a concorrência, inviabilizou a própria aferição de quantitativos de experiência anterior a serem exigidos.

58. **Afinal, se não se sabe o que será construído em suas especificidades, como poderá se cobrar, com razoabilidade, qualquer experiência anterior?**

---

[3] Por exemplo: *"o fornecimento de asfalto é considerado de pouca monta relativamente ao objeto licitado, de modo que é indevida a exigência mencionada para fins de qualificação técnica, conforme a jurisprudência desta Corte de Contas, segundo a qual tais exigências devem estar limitadas aos itens de valor significativo e de maior relevância, os quais precisam ser indicados no edital com clareza e fundamentadamente, a fim de se evitar restrições indevidas à competitividade no certame, nos termos do art. 37, XXI, da Constituição Federal, e dos arts. 3º, § 1º, inciso I, e 30, § § 1º e 2º, da Lei nº 8.666/93"* (Acórdãos ns. 697/2006, 1.771/2007 e 800/2008, todos do Plenário" (Acórdão nº 1.339/2010, Plenário, rel. Min. Marcos Bemquerer Costa).

[4] *"(...) Como já reiteradamente afirmado neste Tribunal (Acórdãos nº 1.284/2003, 1.949/2008 e 2.215/2008 - TCU - Plenário), há pouca razoabilidade na exigência de comprovação de percentuais mínimos de realização acima de 50% em itens de maior relevância, portanto, com muito mais razão se deve entender excessiva a exigência de 75% feita em relação a itens de baixa relevância técnica e material, tal como um atelhamento"* (TCU - Acórdão 1898/2011-Plenário).

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.congonhas.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

59. Com efeito, ao não se definir a quantidade de habitações a serem construídas (ou medidas, ou material, ou tipo de construção, ou técnicas a serem empregadas, ou cronograma físico-financeiro, ou parcelas, ou etapas da obra), o Edital, pela mácula da obscuridade (hábil a favorecimentos espúrios e desatendimento ao interesse público) também proporcionou que a exigência de quantitativo de **400 (quatrocentas) unidades habitacionais** fosse feita, sem que se pudesse aferir sua adequação ou não ao objeto contratual – requisito de qualificação igualmente propício a **limitar indevidamente** a competitividade e **direcionar** a licitação a poucos competidores que tivessem conhecimento prévio ou privilegiado do terreno.

60. Os indícios de favorecimento e direcionamento, percebe-se, acumulam-se ao longo de todos os fatos arrolados.

61. Justamente para evitar direcionamentos escusos, foi que a Lei nº 8.666/93 definiu que o **quantitativo** de qualificação técnica deverá ser exigido em relação às **parcelas** consideradas de **maior relevância e valor significativo** estipuladas no Edital – ***não*** podendo ser cobrado em relação a toda obra objeto da licitação ou, ainda, sob a denominação genérica de "unidades habitacionais".

62. Nesse sentido, o art. 30, § 1º, I da Lei nº 8.666/93 é explícito:

> *"Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a: (...)*
> *§ 1o A comprovação de aptidão referida no inciso II do "caput" deste artigo, no caso das licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados nas entidades profissionais competentes, limitadas as exigências a: (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*
> *I - capacitação técnico-profissional: comprovação do licitante de possuir em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, **limitadas estas exclusivamente às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da licitação,** vedadas as exigências de quantidades mínimas ou prazos máximos";*

63. Assim, caberia ao Edital estipular qual **parcela** do objeto "unidades habitacionais" seria considerada relevante (e de valor significativo) o suficiente para fins de exigência de quantitativo de experiência anterior (no limite máximo de 50% dessa parcela de maior relevância prevista no Edital[5]).

64. Sobre o conceito de "parcelas de maior relevância e valor significativo" (delimitação exigida pelo art. 30, § 1º, I, parte final, da Lei nº 8.666/93), confira-se:

> "Entende-se por parcelas de maior relevância as parcelas que apresentam relevância técnica

[5] TCU - Acórdãos nº 1.284/2003, 1.949/2008 e 2.215/2008 - TCU – Plenário; Acórdão 1898/2011-Plenário.

Procuradoria-Geral • Prefeitura de Congonhas MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 Congonhas MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.congonhas.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

especial no contexto do objeto, isto é, **aqueles itens que apresentam complexidade técnica mais acentuada, maior dificuldade técnica ou, ainda, são de domínio inabitual no mercado,** de modo que a comprovação de experiência anterior será importante no que tange à execução dessa parcela do objeto.

Por sua vez, o conceito de **valor significativo diz respeito à representatividade em termos financeiros daquele item no contexto do valor global do objeto.** Um parâmetro objetivo geral para definição do valor significativo, para objeto complexo, em que diversos serviços estão envolvidos (como obras e serviços de engenharia, consultorias, etc), é a faixa A da Curva ABC de relevância do orçamento.

Assim, devem ser identificados os serviços envolvidos, organizados segundo a metodologia da Curva ABC, e considerado para fins de qualificação técnica apenas aqueles enquadrados na faixa A de relevância.

Mas há casos em que mesmo sem apresentar valor significativo, um item pode se revestir de complexidade técnica elevada, ou seja, quando a técnica inabitual e complexa estiver associada a **item de baixo valor no contexto do futuro contrato, porém, imprescindível para a sua boa execução**, impondo que seja exigida a experiência anterior nessa parcela de maior relevância técnica, todavia, que não apresenta valor significativo.

Assim, cabe à Administração Pública verificar se o caso requer a especificação das parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da licitação para a finalidade de comprovação de experiência anterior a título de qualificação técnica e, em caso positivo, **defini-las no edital de licitação, de modo que não se solicite a comprovação de experiência anterior em parcelas do serviço que não são expressivas do ponto de vista da complexidade técnica ou do valor econômico**".[6]

65. No mesmo sentido, a jurisprudência:

> *"Determinação à Universidade Federal de Minas Gerais para que, **em licitações, restrinja a exigência de capacitação técnico-profissional exclusivamente às parcelas que, simultaneamente, possuam maior relevância técnica e representem valor significativo do objeto da licitação**, conforme preconizado no inc. I, § 1º, do art. 30 da Lei nº 8666/1993"* (Tribunal de Contas da União – TCU. Processo nº 011.204/2008-4. Acórdão nº 1908/2008 – P, Relator: Min. Aroldo Cedraz, Brasília, Data de Julgamento: 3 de setembro de 2008).

> *"**É preciso que o edital indique expressamente quais são as parcelas de maior relevância e valor significativo. Para tanto, a participação da equipe técnica na elaboração da minuta é fundamental,** haja vista a necessidade de compatibilização com o termo de referência ou projeto básico. Nessa hipótese, deverá a setorial técnica motivar a escolha dessas parcelas, cujas razões são passíveis de controle, sobretudo por parte de Tribunais de Contas, como preceitua o art. 113 da Lei de Licitações (BRASIL, 1993)"*[7].

3.1.3. Item 7.4., "c" – Exigência de que o Responsável Técnico fosse SÓCIO da Construtora – restrição ilegal da competitividade – favorecimento à adjudicatária – Violação ao art. 30, I, § 2º da Lei nº 8.666/93

66. O já citado item 7.4., "c" do Edital, além de cobrar experiência anterior de construção de, no mínimo, 400 (quatrocentas) unidades habitacionais (sem limitar a exigência às parcelas de maior relevância e valor significativo e sem ter mensurado o próprio objeto contratual como apontado no tópico antecedente), também vilipendiou os preceitos da competição pública ao exigir que a capacidade técnico-profissional fosse

---

[6] ALVES, Alexandre Nogueira; et al. *Guia de boas práticas sobre qualificação técnica*. Vitória: Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo, 2018, p. 19.

[7] FONSECA, Pedro Paulo Martins. *Qualificação técnica em licitações: uma análise fundada na jurisprudência do TCU*. Âmbito Jurídico. 01 jan. 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/qualificacao-tecnica-em-licitacoes-uma-analise-fundada-na-jurisprudencia-do-tcu/>. Acesso em: 15 mar 2021.

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

atestada apenas por **Responsável Técnico Sócio da Construtora** (!):

> "7.4. Comprovação de: (...)
> c) Comprovação de construção de no mínimo 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, obtido através de Atestados de Acervo Técnico fornecidos pelo Contratante Público ou privado, em nome da Licitante, acompanhados das respectivas certidões do CREA, do **Responsável Técnico Sócio da Construtora**".

67. Ora, *tal exigência, a toda evidência*, apresenta caráter flagrante de restrição máxima (e decerto ímproba) da competitividade.

68. *Isso porque* o responsável técnico, de modo algum, necessita ser "**Sócio da Construtora**", podendo comprovar vínculo profissional não apenas mediante participação no capital social da empresa, como também por meio de *carteira de trabalho*, *contrato de prestação de serviços*, *termo de parceria* ou qualquer outro *ajuste de trabalho autônomo.*

69. Exigir haver um **Sócio da Construtora**, ao mesmo tempo **Responsável Técnico,** é, para dizer o mínimo, um mirar em **destinatários bem específicos** num certame que deveria primar pela competitividade e concorrência do maior número possível de interessados.

70. Sobre a **vedação** de se exigir **vínculo societário** do Responsável Técnico, as Cortes de Contas do país, de muito, são explícitas em demonstrar a ilegalidade e nulidade da exigência:

> "A **exigência de vinculo empregatício ou societário dos responsáveis técnicos**, na fase de habilitação, somente por meio de cópias das Carteiras de Trabalho e/ ou fichas de Registro de Empregado ou mediante cópia do ato de investidura no cargo ou copia do contrato social e suas alterações, em se tratando de sócio, prevista no item 3.1, alínea "q" do edital (letra H), **restringe o caráter competitivo do certame**. Este Tribunal, em **reiteradas decisões** (Acórdãos no 2.170/2008, 800/2008, 141/2008 e 1.100/2007, todos do Plenário), manifestou o entendimento de que a compreensão mais adequada de quadro permanente, mencionado no art. 30, § 1o, inciso I, da Lei no 8.666/1993, deve ser a do conjunto de profissionais disponíveis para prestar os serviços de modo permanente, durante a execução do objeto licitado. ***Não* é necessário o vinculo empregatício ou societário,** bastando a existência de um contrato de prestação de serviços, sem vinculo trabalhista e regido pela legislação civil comum. A exigência editalícia impõe um **ônus desnecessário** às empresas, na medida em que seriam **obrigadas a manter entre seus empregados um numero muito maior de profissionais ociosos**" (TCU – Acórdão 727/2009 Plenário (Voto do Ministro Relator)

> "**Abstenha-se de exigir que a comprovação de vínculo trabalhista entre o profissional e a empresa se dê exclusivamente por meio relação empregatícia (Carteira de Trabalho e Previdência Social) ou societária**, e passe a admitir que tal comprovação possa ser feita mediante **contrato de prestação de serviços, regido pela legislação civil** comum, conforme proposto no art. 30, § 1o, inciso I, da Lei n° 8.666/1993, Acórdão 103/2009 Plenário A questão de fundo reside na interpretação do art. 30, § 1o, inciso I, da Lei n° 8.666/1993, especialmente no que diz respeito à dimensão conferida a "comprovação do licitante de possuir em seu quadro permanente" profissional devidamente capacitado para o exercício das atividades requeridas pela Administração. Como visto no relatório precedente, por meio da analise empreendida pela Unidade técnica, trata-se de matéria pacificada no âmbito do

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

Tribunal (v.g. Acórdãos nos 2.297/2005, 361/2006, 291/2007, 597/2007, e 1.097/2007, do Plenário), em face do entendimento segundo o qual o vínculo entre o profissional e o licitante pode ser atestado pela apresentação de contrato de prestação de serviços, e não apenas por relação trabalhista direta - via Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS -, ou mesmo societária. Acórdão 103/2009 Plenário (Voto do Ministro Relator).

71. Como visto acima, tais restrições são nulas e insidiosas na licitação, não só por **ofensa frontal à legalidade**, como também por se tratar de percalços frequentemente utilizados para **limitar a competitividade, direcionar certames e provocar danos e/ou investidas contra o Erário.**

3.1.4. Item 7.4., "c" – Exigência de Atestado de Responsabilidade Técnica – ART em nome da Empresa Licitante – ART que deve ser exigida face ao profissional e não em relação à empresa

72. O **item 7.4., "c"** em questão exigiu que o quantitativo mínimo de experiência anterior deveria comprovado mediante "*Atestados de Acervo Técnico fornecidos pelo Contratante Público ou privado, **em nome da Licitante***".

73. É de se esclarecer que, diferentemente da capacitação **técnico-profissional**[8], na exigência de capacitação **técnico-operacional** *não* se poderá cobrar Atestado de Responsabilidade Técnica – ART em relação a **empresa.**

74. A respeito, a Resolução nº 1.025/2009 do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura – CONFEA, estipula que a ART existe para a comprovação da experiência **do profissional** em engenharia e arquitetura, e não da sociedade empresária.[9]

75. Ademais, tal exigência **não** está prevista no art. 30, § 3º da Lei nº 8.666/93, tratando-se, assim, de item ilegal de restrição indevida da competitividade.

76. A respeito, a jurisprudência é explícita:

---

[8] Sobre a diferença entre capacitação técnico-operacional e capacitação técnico-profissional: *"**A qualificação técnica operacional consiste em qualidade pertinente às empresas que participam da licitação. Envolve a comprovação de que a empresa, como unidade jurídica e econômica, participara anteriormente de contrato cujo objeto era similar ao previsto para a contratação almejada pela Administração Pública.** (...) **Por outro lado, utiliza-se a expressão 'qualificação técnica profissional' para indicar a existência, nos quadros (permanentes) de uma empresa, de profissionais em cujo acervo técnico constasse a responsabilidade pela execução de obra similar àquela pretendida pela Administração.** A questão da qualificação técnica profissional somente pode ser compreendida em face de obras e serviços de engenharia. É que a legislação que regula a profissão subordina a realização de qualquer obra ou serviço de engenharia a um controle específico em face dos órgãos de classe (CREA). Esse controle envolve a participação e a responsabilidade técnica de um profissional (pessoa física) regularmente inscrito em face do CREA. Veja-se que o profissional que é indicado como 'responsável técnico' não é, na quase totalidade dos casos, parte da relação jurídica contratual. A obra ou serviço de engenharia é contratada com uma certa pessoa jurídica. A responsabilidade técnica é de uma pessoa física - que pode ser sócia, empregada ou contratada pela empresa que participa da contratação para execução da obra ou serviço de engenharia. **Em síntese, a qualificação técnica operacional é um requisito referente à empresa que pretende executar a obra ou serviço licitados. Já a qualificação técnica profissional é requisito referente às pessoas físicas que prestam serviços à empresa licitante (ou contratada pela Administração Pública)**"* (JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*. 17. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 693-694).

[9] *"Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea"* (BRASIL. Resolução nº 1.025 de 30 de outubro de 2009. Disponível em: < https://normativos.confea.org.br/downloads/1025-09.pdf>. Acesso em: 23 abril 2021.

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

"7. Recomendar à UFRJ que **exclua dos editais para contratação de empresa para a execução de obra de engenharia a exigência de registro no CREA dos atestados para comprovação da capacitação técnica operacional das licitantes**, tendo em conta a recomendação inserta no subitem 1.3 do Capítulo IV combinado com o subitem 1.5.2 do Capítulo III do Manual de Procedimentos Operacionais para aplicação da Resolução CONFEA nº 1.025/2009, aprovado pela Decisão Normativa CONFEA nº 085/2011". (Acórdão 128/2012 – 2ª Câmara)

"9.4. dar ciência ao Município de Itagibá/BA, de modo a evitar a repetição das irregularidades em futuros certames patrocinados com recursos federais, de que: (...) 9.4.2. **a exigência de comprovação de aptidão técnica devidamente registrada junto ao Crea, dando conta de que a empresa interessada já desenvolveu serviços idênticos/semelhantes ao previsto no objeto do edital, contraria a Resolução 1.025/2009 do Confea e o Acórdão 128/2012 – TCU – 2ª Câmara**" (Acórdão 655/2016 do Plenário)

"(...) exigência de registro e/ou averbação de atestado da capacidade técnica-operacional, em nome da empresa licitante, no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Crea, **o que não está previsto no art. 30, § 3º, da Lei 8.666/1993, que ampara a exigência do referido atestado**, contida no item 8.7.2 do instrumento convocatório, e **contraria a Resolução Confea 1.025/2009 e os Acórdãos 128/2012-TCU-2ª Câmara e 655/2016-TCU-Plenário**" (TCU – Acórdão 205/2017).

3.2. Ausência de delimitação do objeto contratual – projeto básico genérico e defeituoso – prejuízo ao julgamento objetivo e à transparência – desvio de finalidade:

77. Importante frisar que todo objeto contratual deve vir devidamente limitado no Edital e no Projeto Básico, sob pena de restar inviabilizada a transparência no certame, o julgamento objetivo, a fiscalização contratual e o interesse público (representado na necessidade pública anunciada) – ameaçado ante a falta de especificações técnicas impostas pela lei.

78. Os itens 2.1 e 21 do Edital descrevem (ou ao menos deveriam assim o fazer) o objeto contratual com os deveres da adjudicatária, assim dispostos:

"2. OBJETO
2.1. Constitui objeto da presente licitação, a alienação onerosa de imóvel pertencente ao patrimônio do município de Congonhas-MG, com área de 77.119,00m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), situado no Bairro Campinho, área urbana do Município de Congonhas, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Congonhas no Livro 2-RG, matrícula 13.786, datada de 12 de dezembro de 2011, e com especificação detalhada no Anexo
II deste documento.
2.1.1. Alienação autorizada pela da Lei Municipal N.º 3.718 de 04 de dezembro de 2017, Anexo III.
2.1.2. O imóvel descrito no item 2.1 deste edital terá destinação EXCLUSIVA para construção de edificações residenciais que serão disponibilizadas para financiamento a famílias inscritas nos programas habitacionais do Município de Congonhas, cuja lista deverá ser obrigatoriamente priorizada pelo adjudicatário.
2.1.3. Considerando a área total do imóvel de 77.119,00 m², conforme descrita no item 2.1, o adjuticatário poderá utilizar aproximadamente 5.000 (cinco mil) m² para implantação de uma área comercial e 5.000 (cinco mil) m² será destinado para área institucional do loteamento."
"21. RESPONSABILIDADE DO ADJUTICATÁRIO
21.1. A adjudicatária deverá desenvolver seus projetos de moradia dentro dos padrões

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 34415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> exigidos para financiamento da Caixa Econômica Federal (Portarias do Ministério das Cidades Ns.º 160 e 539/2016, 269 de 22/03/2017, dentre outras normas, sendo no mínimo:
> a) Disponibilização de imóveis com características a serem enquadradas na faixa 1,5 (um e meio) do Minha Casa Minha Vida ou superior; b) Ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; c) Pavimentação asfáltica definitiva; d) Ligação de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais; e) Mesmo os imóveis com construção total inferior a 70m² (setenta metros quadrados) haverá necessidade de laje em todo o imóvel; f) Frente mínima do terreno das unidades habitacionais de 5m (cinco metros), no caso de unidades térreas; g) Inscrição de matrícula individual para cada edificação; h) Caso haja a decisão por construção de casas, será permitido a geminação em apenas uma das laterais da edificação;
> i) No caso de construção de imóveis com determinação de áreas comuns, haverá a necessidade de organização e normatização de condomínio nos termos das regras vigentes.
> 21.2. A urbanização do local, ficando sob sua responsabilidade a definição dos critérios técnicos a serem implementados no local, seguindo-se as normas contidas na Lei Municipal n.º 2.116/1996, Lei de Ocupação do Solo e Lei N.º 2.622, plano diretor.
> 21.3. A definição do projeto das unidades habitacionais a serem construídas.
> 21.4. A construção das edificações.
> 21.5. A intermediação entre os Munícipes cadastrados e a entidade que irá financiar a aquisição."

79. O Termo de Referência/Projeto Básico e minuta de Contrato (anexos do Edital) reproduzem as mesmas disposições (v. Anexo XI, partes 8 a 12).

80. Esses são "todos" os itens que sintetizam *todas* as obrigações da adjudicatária, em um empreendimento imobiliário-comercial multicomplexo, numa área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados) de extensão.

81. Logo, é de se pasmar a generalidade do que foi exposto, bem como a ausência de especificações técnicas que delimitassem as obrigações da adjudicatária.

82. Percebe-se assim que o Edital, ao contrário do que estabeleceu o diploma autorizativo da alienação, Lei Municipal nº 3.718/2017 (art. 2º), ***não*** restringiu os projetos das moradias para o atendimento **exclusivo** de famílias de baixa renda.

83. A lei autorizativa, destaque-se, foi explícita sobre destinar-se a área "***exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda*** *que preencham os requisitos para o financiamento das unidades habitacionais e estejam cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação"* (art. 2º).

84. Todavia, o **Edital**, deixou ao alvedrio da adjudicatária ***escolher*** **o tipo de construção, número de habitações, padrão de renda das pessoas a serem atendidas, tipo de projeto, área máxima de cada habitação, medidas, material a ser empregado, decidir se construirá casas ou não,** dentre outras qualificações que seriam exigíveis para construção no local.

85. Observa-se, desse modo, que, em vez de se estabelecer o tipo de moradia que seria adequado a atender aqueles beneficiários de programa habitacional do Município (que se adstringem a certo **padrão de renda e habitação**), o Edital, apenas previu

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1196

Número do documento: 22041916000966860009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000966860009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

condições "mínimas", **sem especificar parâmetros máximos ou regras de proteção a imóveis supervalorizados cuja aquisição poderia se tornar inviável ou impraticável àqueles munícipes** (estes que o objeto do certame deveria, supostamente, atender, a teor do art. 2º da Lei Municipal nº 3.718/2017).

86. Tal estipulação, estranhamente indulgente, apresenta, deveras, **benesse desproporcional à adjudicatária**, que, além de turvar a transparência do certame (dificultando a formulação de propostas de outros competidores), obstaculiza a fiscalização do cumprimento contratual – visto que *inexiste*, repise-se, regras contratuais a garantir que as pessoas previstas na lei autorizativa sejam de fato atendidas pelo empreendimento ou que as habitações atenderão a contento a realidade local.

87. Com efeito, o descompasso entre a finalidade afirmada (na lei e na justificativa do Termo de Referência) e as regras demasiadamente amplas, revela patente desvio de finalidade (vício do ato administrativo atacável pela via da Ação Popular ou Ação Civil Pública), com incidência, outrossim, das incongruências arroladas pela Teoria dos Motivos Determinantes (cuja configuração provoca anulação dos atos administrativos consoante pacífica jurisprudência nacional).

88. Nesse sentido, a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais pontifica:

> "Os motivos exteriorizados pela Administração Pública passam a integrar o ato administrativo, vinculando o Administrador Público, de modo que, **se eles não corresponderem com a realidade e forem inverídicos, o ato, mesmo que discricionário, restará eivado de ilegalidade, sendo, por essa razão, nulo. Teoria dos Motivos Determinantes**" (TJMG - Apelação Cível 1.0080.11.001282-2/001, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/02/2018, publicação da súmula em 21/02/2018).
>
> "EMENTA: REEXAME NECESSÁRIO - DIREITO ADMINISTRATIVO - DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL - INDEFERIMENTO - MOTIVAÇÃO EMBASADA EM FATOS NÃO CONDIZENTES COM A REALIDADE - NULIDADE - TEORIA DOS MOTIVOS DETERMINANTES.
> **- Todo ato administrativo deve ser motivado, estando sua legalidade vinculada à existência do motivo nele invocado.**
> **- O ato administrativo cuja motivação se mostra ilegal ou inverídica é passível de anulação pelo Judiciário, ainda que tenha caráter discricionário.**
> - Tendo sido indeferido o desmembramento de imóvel com base na ausência de frente para logradouro público e prejuízo a área verde e constatado por perícia que tais fatos não coadunam com a realidade, deve ser anulado o ato administrativo de indeferimento baseado em tais argumentos." (TJMG - Remessa Necessária-Cv 1.0000.19.135215-2/001, Relator(a): Des.(a) Ana Paula Caixeta , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/01/0020, publicação da súmula em 24/01/2020).

89. Desse modo, ao entregar à adjudicatária a escolha de todas as especificações técnicas das habitações, seu número, medidas, material, área, tipo de construção, dentre outras delimitações, o Edital desvirtuou, em absoluto o fim previsto na Lei Municipal nº 3.718/2017, que constou em seu art. 2º finalidade vinculada ***"exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda"***.

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

90. Além de desatender a lei municipal autorizativa, o Edital, pela completa generalidade e ausência de especificações técnicas, também *incorreu em graves falhas* arroladas pela Lei Nacional nº 8.666/93, que impõe as especificidades técnicas obrigatórias no Projeto Básico e regras indispensáveis no Edital e Contrato – imposições legais claramente desatendidas e ignoradas no instrumento convocatório em exame.

91. Ainda, no item 4.1. do Termo de Referência/Projeto Básico (peça do Edital que deveria conter a maior especificação técnica possível, nos termos do art. 6º, IX da Lei nº 8.666/93) há uma generalidade tão aberrante que, poderia a empresa adjudicatária construir, literalmente, qualquer tipo de moradia, desde que observados os limites "*mínimos*" (e não máximos) da faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida **"ou superior"**, como o próprio item 41.1, "a" do Termo de Referência aquiesceu em sua parte final (correspondente ao item 21.1., "a" do Edital).

92. Percebe-se, sem maiores dificuldades, que a generalidade de especificações e ausência de deveres concretos da adjudicatária no **Projeto Básico**, prejudicaram tanto a destinação supostamente visada (atender a famílias com demanda habitacional), quanto inviabilizaram fiscalização concreta sobre a destinação da área alienada.

93. Foi assim desatendido, frontalmente, o art. 6º, IX da Lei nº 8.666/93:

> "Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:
> IX - **Projeto Básico** - conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:
> a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar **todos os seus elementos constitutivos com clareza**;
> b) **soluções técnicas globais e localizadas**, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;
> c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
> d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e **condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução**;
> e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua **programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização** e outros dados necessários em cada caso;
> f) **orçamento** detalhado do custo global da obra, fundamentado em **quantitativos de serviços e fornecimentos** propriamente avaliados".

94. A ausência dos requisitos legais, observa-se, claramente beneficiou a adjudicatária que, além de adquirir um imóvel com subpreço (pela "bagatela" de menos 1/3 de seu valor de mercado, v. tópico 2.1 anterior), firmou contrato com deveres genéricos, por meio dos quais poderia construir qualquer tipo de habitação (vez que os "requisitos"

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

projetados pela autoridade gestora à época estipularam patamares mínimos, mas não máximos), desvirtuando, assim, a finalidade constante do art. 2º da Lei Municipal nº 3.718/2017.

95. Os subitens "h" e "i" do item 21.1, também revelam a entrega do objeto à adjudicatária sem qualquer parâmetro pré estabelecido:

> *"h) Caso haja a decisão [decisão da adjudicatária, note-se (!)] por construção de casas, será permitidio a geminação em apenas uma das laterais da edificação;*
> *i) No caso de construção de imóveis com determinação de áreas comuns, haverá a necessidade de organização e normatização de condomínio nos termos das regras vigentes."*

96. Tais disposições oferecem, assim, à adjudicatária a escolha de, praticamente, quaisquer construções que se queira, sem definição de critérios que garantam as necessidades habitacionais expressas na justificativa que figurou na fase interna da licitação.

97. Pela escolha de entrega de objeto sem fiscalização prática, incidiu assim o Edital e Contrato em nulidade instransponível, já que a indisponibilidade do interesse público mais uma vez foi ignorada em privilégio da adjudicatária.

98. É de se apontar que os requisitos dos arts. 6º, IX, 40 e 55 da Lei nº 8.666/93 (itens indispensáveis no Projeto Básico, Edital e Contrato) são obrigatórios e sua ausência implica em nulidade dos ajustes posteriores.

99. Nesse sentido:

> **"1. A existência de deficiências graves no projeto básico que impossibilitam a adequada descrição dos serviços que serão implementados na obra compromete o certame realizado, tendo em vista que tal procedimento afasta da licitação empresas que optam por não correr o risco de apresentar um orçamento elaborado sem a necessária precisão, havendo, portanto, prejuízo à competitividade do certame e à contratação da proposta mais vantajosa pela Administração Pública, o que enseja a nulidade da concorrência efetivada** (Acórdão 2.819/2012-TCU-Plenário).

100. Logo, pela infração frontal e flagrante aos preceitos da legalidade, da competitividade, da seleção da proposta mais vantajosa, da impessoalidade, ante a ausência de quesitos básicos na fase interna e externa da licitação, é de se reconhecer a completa nulidade dos atos praticados – que além de restringir concorrentes, favoreceram, ilicitamente e em demasia, a adjudicatária.

101. Ainda, sobre a **nulidade dos contratos derivados de licitações com Projeto Básico genérico e defeituoso**, a jurisprudência é igualmente explícita:

> "5. [...] Além disso, é bom lembrar que, nos exatos termos do art. 7º, § 6º, da Lei 8.666/1993, **são nulos de pleno direito os atos e contratos derivados de licitações baseadas em**

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

projeto incompleto, defeituoso ou obsoleto, devendo tal fato ensejar não a alteração do contrato visando à correção das imperfeições, mas sua anulação para realização de nova licitação, **bem como a responsabilização do gestor faltoso**" (Acórdão nº 353/2007 do TCU).

3.2.2. Ausência de Projeto Básico firmado por profissional habilitado, com competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART dos projetistas e orçamentistas responsáveis

102. Verifica-se ainda, na ocorrência, a nulidade do Projeto Básico/Termo de Referência genérico e defeituoso, bem como daquele elaborado sem **anotações de responsabilidade técnica** dos **projetistas** e **orçamentistas responsáveis.**[10]

103. A respeito, estatuem os arts. 1º e 2º da Lei Nacional nº 6.496/77:

"Art 1º - **Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à** Agronomia fica sujeito à 'Anotação de Responsabilidade Técnica' (ART).

Art 2º - A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo **empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.**

§ 1º - A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 2º - O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART ad referendum do Ministro do Trabalho."

104. Em idêntico sentido é a **Súmula 260 do TCU**:

"**É dever do gestor exigir apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART** *referente a* **projeto, execução, supervisão e fiscalização de obras e serviços de engenharia, com indicação do responsável pela elaboração de plantas, orçamento-base, especificações técnicas, composições de custos unitários, cronograma físico-financeiro e outras peças técnicas**" (Súmula 260, TCU, Acórdão nº 1524 - TCU - Plenário, 30 de junho de 2010).

105. A compilação das demais decisões do TCU aponta a mesma necessidade:

"*Com relação ao orçamento da obra,* **o Decreto 7983/2013 exige que a anotação de responsabilidade técnica pelas planilhas orçamentárias deverá constar do projeto que integrar o edital de licitação**, inclusive de suas eventuais alterações.
De igual forma, a Lei 12.378/2010, que regulamentou as profissões de arquiteto e urbanista, estabelece que toda realização de trabalho de competência privativa ou de atuação compartilhada com outras profissões regulamentadas será objeto de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.
Assim, o gestor que elaborar ou aprovar projeto básico ou orçamento inconsistente poderá ser responsabilizado. O mesmo se pode afirmar sobre a aprovação de projetos e de orçamentos sem a assinatura, indicação do seu responsável ou sem a respectiva ART". (BRASIL. Tribunal de Contas da União – TCU. Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias de obras públicas / Tribunal de Contas da União, Coordenação-Geral

[10] Em igual senda, a IN 09/2003 do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – **TCEMG** (e alterações posteriores *IN 2/04; IN 3/04; IN 4/04; IN 7/04; IN 6/13*), sumarização de decisões jurisprudenciais do nosso tribunal de controle que *"estabelece normas a serem observadas pelas administrações direta e indireta do Estado e dos Municípios quando da execução de obras públicas e serviços de engenharia"*.

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 - Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731-1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000986800009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000986800009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

127

de Controle Externo da Área de Infraestrutura e da Região Sudeste. – Brasília : TCU, 2014, p. 16).

106. Cogente, assim, além das demais ilegalidades perpetradas, o reconhecimento da nulidade de projeto básico assinado por leigos ou desprovido de ART.

4. EXCLUSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL NO MOMENTO DA ASSINATURA DO CONTRATO – FAVORECIMENTO INDEVIDO À ADJUDICATÁRIA – ILICITUDE FLAGRANTE – VIOLAÇÃO À VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO – NULIDADE DOS ATOS SUBSEQUENTES

107. Além de todas as restrições de competitividade e favorecimentos indevidos à adjudicatária acima arrolados, nota-se aqui outra grave infração à legalidade e à probidade na Administração Pública, em inegável benefício escuso à adjudicatária.

108. O Edital constou em seu Anexo IV, Minuta do Contrato, Cláusula Quinta (fl. 134 do Processo Licitatório nº PRC/83/2019, v. Anexo XI-11) condição para **entrega do imóvel à adjudicatária apenas depois de construídas as habitações.** Confira-se:

> "CLÁUSULA QUINTA – DA ENTREGA DO IMÓVEL: SUBCLÁUSULA ÚNICA: A **entrega do imóvel e a emissão do documento de posse pela Prefeitura Municipal** de Congonhas, somente se dará **após a entrega definitiva da obra.**"

109. Nota-se, assim, que a teor de tal regra, caberia à adjudicatária cumprir com todas as obras previstas no contrato, para, somente após, obter da Administração a entrega do imóvel, com emissão do documento de posse e, ainda autorização de lavratura de escritura e registro (ato pelo qual se daria a transmissão da titularidade da propriedade do bem imóvel), a teor do item 9.3 do Termo de Referência/Projeto Básico, que assim estatuiu:

> "9.3 – O prazo para lavratura e registro da escritura será de 30 (trinta) dias consecutivos **contados da autorização que a Administração conceder para tais procedimentos**, todos os encargos da lavratura e registro da escritura ficarão a cargo do adjudicatário/comprador"; fl. 123".

110. No entanto, quando a empresa ré venceu a licitação – repleta de restrições indevidas à competitividade, em indícios de direcionamento da competição (na qual foi a única a comparecer, tendo angariado para si área pública por menos de 1/3 de seu valor) – obteve, ainda, a **benesse ilícita** de ter **alterada uma regra contratual prevista no Edital, no momento da assinatura do contrato, passando a ter a seu favor o direito de ter o imóvel para si antes mesmo da conclusão das habitações**.

111. À época, o Secretário de Habitação justificou a alteração das regras editalícias sob o argumento de que teria "sido incluída por engano" (fl. 227 do Processo de Licitação nº PRC/83/2019, v. anexo XI-20). No entanto, a regra modificou obrigação substancial do contrato, alterando as regras do jogo e favorecendo, de maneira **ilícita e ímproba**, a adjudicatária.

Número do documento: 22041916000986800009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000986800009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

112. Sobre a regra da Vinculação ao Instrumento Convocatório, por meio da qual fica a Administração proibida de alterar as regras da competição depois de seu término, a Lei nº 8.666/93, em seu art. 3º, art. 41 e art. 55, XI foi inequívoca:

> "Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, **da vinculação ao instrumento convocatório**, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos." "Art. 41. **A Administração não pode descumprir as normas e condições do edital, ao qual se acha estritamente vinculada.**" "Art. 55. São **cláusulas necessárias em todo contrato** as que estabeleçam: [...] XI - **a vinculação ao edital de licitação** ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor".

113. Desse modo, revela-se patente mais uma nulidade absurda e afrontosa à probidade e à legalidade na Administração Pública, já que as regras do certame, que vinculam a Administração e o contrato (vide dispositivos legais supra) foram alteradas diretamente em benefício da Adjudicatária, como se nota de fls. 227-232 e fls. 132-141 do Edital de Concorrência nº 002/2019 (v. Anexo XI-19).

114. De fato, a violação à impessoalidade, à transparência, à moralidade, à probidade e à legalidade é flagrante neste caso, cabendo induvidosamente a anulação do contrato, ante as ilicitudes aqui expostas.

5. DESCUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS – PEDIDO SUBSIDIÁRIO – REVERSÃO DO DOMÍNIO

115. Por fim, na insólita hipótese do não reconhecimento das nulidades anteriormente apontadas (em que pese o flagrante defraude ao Erário pela alienação de imóvel a preço subfaturado, com direcionamento e favorecimento ilícito a particular), vale constar que as cláusulas contratuais de pagamento também foram infringidas no caso, conforme relatório circunstanciado pela Controladoria-Geral do Município (v. Anexo V).

116. Com efeito, em que pese o valor do contrato ter se estabelecido no importe de R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos), a Cláusula Segunda do contrato previu o *pagamento parcelado* (Subcláusula Primeira), com incidência de juros e correção monetária (Subcláusula Terceira), além de multa e juros moratórios nos pagamentos em atraso, bem como **cláusula de desistência/reversão para atrasos superiores a trinta dias (Subcláusula Quinta)**.[11]

---

[11] "CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO: Pelo imóvel descrito na Cláusula Primeira o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagará o valor de R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos).
SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O valor descrito no caput desta cláusula será pago A VISTA OU PARCELADO, seguindo-se os seguintes parâmetros: PAGAMENTO A VISTA: O pagamento à vista será efetivado pelo licitante adjudicatário no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis contados da publicação da adjudicação no Diário Eletrônico do Município; PAGAMENTO PARCELADO:

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

117. Ora, consoante certificado pelo Controle Interno do Município, com comprovantes de depósito anexos ao Relatório de Controladoria, os pagamentos foram feitos em atraso, sendo que, quando do recebimento pelos gestores do contrato à época, *não* foram cobradas as quantias reais referentes a juros, multa e correção monetária (v. Anexo V).

118. Dessa feita, tem-se que se aplica ao caso o disposto na Cláusula Segunda, Subcláusula Quinta, que previu **cláusula de desistência/reversão** para atrasos superiores a 30 (trinta) dias, além da Cláusula Quinta que previu a rescisão do contrato:

> "SUBCLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTOS EM ATRASO:
> a) Os pagamentos à vista ou parcelado, feitos em atraso, serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração.
> b) **Atrasos por prazo superior a 30 (trinta) dias serão considerados desistência do negócio, implicando na perda da caução ou das parcelas já pagas, sem qualquer direito a indenização**".
> "CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO
> O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que deixar de cumprir qualquer cláusula do presente Contrato, poderá tê-lo **rescindido**, a critério do MUNICÍPIO, principalmente se vier a ocorrer:
> I – O **não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais**".

119. Em sequência, a Cláusula Quinta, Subcláusula Quarta, previu as seguintes consequências da rescisão ou revogação do contrato:

> "SUBCLÁUSULA QUARTA – A rescisão ou revogação acarretará:
> I – **Desocupação imediata do imóvel e o pagamento de valores de multas e outros encargos devidos;**
> II – **Retenção dos valores pagos, bem como incorporação de eventuais edificações feitas sobre o imóvel**" (Contrato de Compromisso de Compra e Venda, fl. 228-229 do Processo Licitatório PRC/83/2019).

120. Pelo exposto, considerando os comprovantes de depósito em atraso e o relatório da Controladoria-Geral no Anexo V, tem-se que, mesmo na extraordinária eventualidade de não reconhecimento das nulidades e ilicitudes anteriormente apontadas, ainda assim, caberá a **reversão do imóvel** a favor do Município, ante o descumprimento de cláusulas ordinárias de pagamento do contrato.

---

a) 1ª Parcela: 20% (vinte por cento) do valor da proposta vencedora no prazo máximo de 10 (dez) dias consecutivos contados da publicação da adjudicação no Diário Eletrônico do Município; b) 2ª Parcela: 10% (dez por cento) do valor da proposta vencedora no prazo máximo de 30 (trinta) dias consecutivos contados da data da aprovação dos projetos descritos no quadro do item 10.1, pela Prefeitura Municipal de Congonhas; c) O saldo remanescente será dividido em até 4 (quatro) parcelas de valores iguais, pagas a cada 30 (trinta) dias contados do pagamento das parcelas subsequentes.
SUBCLÁUSULA TERCEIRA – CORREÇÃO DE PARCELAS/JUROS/ATRASOS No caso de pagamento parcelado, sobre o saldo remanescente (a partir da 2ª parcela) incidirá juros simples de 1% (um por cento) ao mês, além de correção mensal do saldo pelo índice/percentual de rendimento da caderneta de poupança. SUBCLÁUSULA QUARTA – CONTA PARA DEPÓSITO Todos os pagamentos serão efetuados mediante depósito em moeda corrente, em conta bancária de titularidade do município de Congonhas, no Banco do Brasil, agência 1793-0, Conta 37.770-3, banco 001.
SUBCLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTOS EM ATRASO: a) Os pagamentos à vista ou parcelado, feitos em atraso, serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração. b) Atrasos por prazo superior a 30 (trinta) dias serão considerados desistência do negócio, implicando na perda da caução ou das parcelas já pagas, sem qualquer direito a indenização" (Contrato de Compromisso de Compra e Venda, fl. 228-229 do Processo Licitatório PRC/83/2019).

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 • Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731-1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1184

Número do documento: 22041916000986000009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000986000009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

III. TUTELA PREVENTIVA INIBITÓRIA – ILEGALIDADES FLAGRANTES – INDÍCIOS DE ATOS DE IMPROBIDADE E ILÍCITOS CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – PERIGO DE EVASÃO PATRIMONIAL – IMPEDIMENTO DE TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS – AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – PROVIMENTO INAUDITA ALTERA PARS

121. Como visto nos tópicos anteriores, Excelência, a desfaçatez e gravidade dos atos de **defraude ao Erário**, **favorecimento indevido a particular** e **ilícitos contra a Administração Pública** demandam, no presente momento, prontas medidas de proteção e inibição de novas ilicitudes – nomeadamente, de **evasão patrimonial.**

122. De fato, no caso em exame, a possibilidade de conluio com a Administração, obtenção de informações privilegiadas e indícios de crime contra a Administração Pública, denotam grau de reprovabilidade e perigo real aos bens da coletividade. Por essa razão, a **averbação cautelar de inalienabilidade, na matrícula do imóvel**, apresenta-se como **medida inicial necessária** a **impedir que a ré transfira a terceiros a área pública obtida ilicitamente.**

123. A medida de inalienabilidade do imóvel público alienado a **preço *subfaturado***, com **desvio de finalidade** e em **processo de licitação nulo**, com evidências de **direcionamento** do certame e **favorecimento ilícito** a adjudicatária – além de **resguardar o interesse público** e acautelar a **utilidade prática** da Ação Civil Pública, coibindo novas fraudes, mostra-se ademais, como medida reversível, razão pela qual sua concessão ***inaudita altera pars*** se apresenta como eficaz e razoável neste momento.

124. A respeito da **tutela inibitória**, outrossim, o art. 497, parágrafo único do Código de Processo Civil é unívoco ao definir que *"para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência de culpa ou dolo"*.

125. O Colendo Superior Tribunal de Justiça – C.STJ também é explícito a respeito da referida tutela: *"A tutela inibitória, como tutela preventiva, se volta para o futuro, tendo por finalidade impedir, nesse caso, a continuação do ilícito"* (REsp 1.833.567/RS, j. 15/09/2020).

126. Sobre o caso em espécie, a envolver a espoliação de área pública, o **Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais – E.TJMG** é firme ao assentar que:

> "EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - NEGOCIAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO - DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO PARA PARTICULARES
> PRELIMINARES - LIMINAR DE NATUREZA SATISFATIVA - PLEITO DE DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI MUNICIPAL - INADEQUAÇAO DA VIA ELEITA - REJEIÇÃO
>
> 1. **A determinação de inalienabilidade do bem, e proibição de construir, *não* esgotam o conteúdo da ação, afigurando-se patente a natureza cautelar da medida postulada e deferida pelo Juiz de primeiro grau.**

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsulteDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

> **2. O pedido inserto na inicial não traduz pretensão à declaração de inconstitucionalidade da norma local, mas a verificação de sua legitimidade pela via do controle difuso.**
>
> 3. Preliminares rejeitadas. MÉRITO - DESAFETAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS - DESVIO DE FINALIDADE - DESATENDIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO 1. Existentes indícios de ilegitimidade da conduta estatal, que desafetou e alienou terrenos públicos então destinados a equipar novos bairros do Município de Uberlândia com serviços de saúde, educação e lazer, justificável a constrição temporária dos imóveis, até julgamento da ação. 2. Recurso não provido. (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** – Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.12.016664-1/001, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/03/2013, publicação da súmula em 12/03/2013).

127. Ainda, sobre o cabimento da medida com o fim de resguardar tanto a pretensão das partes, quanto o direito de terceiros, a jurisprudência do **Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais – E.TJMG** é, da mesma maneira, demasiadamente didática:

> "EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DEMARCATÓRIA - AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE LIDE JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL - MEDIDA DE TUTELA - RESGUARDAR DIREITO DE TERCEIROS - RECURSO NÃO PROVIDO
>
> **A cautelaridade da averbação na matrícula do imóvel acerca da existência da lide é medida que protege não só as partes, mas terceiros de boa-fé e se justifica pela simples natureza do conflito.**"
>
> **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** - Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.15.030825-3/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson , 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/12/2019, publicação da súmula em **12/12/2019**).
>
> EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL - TUTELA DE URGÊNCIA - REQUISITOS - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO - AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO EM MATRÍCULA DE IMÓVEL - PODER GERAL DE CAUTELA - PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE. 1- A possibilidade de concessão da tutela de urgência em caráter antecedente, disciplinada nos art. 300 e 303 do novo Código de Processo Civil, deve ser analisada mediante a verificação concomitante dos requisitos da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 2- **Em face do poder geral de cautela, a averbação da existência da ação anulatória na matrícula do imóvel, mesmo em fase de conhecimento, é possível com o intuito de proteger terceiros de eventual negociação.** (**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG** – Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.18.106178-9/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/02/0019, publicação da súmula em **21/02/2019**).

128. No caso em apreço, justifica-se, ainda, que a tutela inibitória seja deferida inicialmente **pelo inclito Juízo *inaudita altera pars*, uma vez que a ciência prévia do réu poderá ser hábil frustrar as diligências requeridas e até mesmo a recuperação do bem.**

129. De fato, a gravidade dos fatos e os privilégios da adjudicatária no processo em denúncia demonstram potencial de lesão a justificar a medida inicial, **ao menos para sobrestamento de quaisquer alienações sobre o imóvel, durante o desenvolvimento da lide.**

130. Ademais, além da evidência das nulidades ululantes demonstradas e do perigo de evasão patrimonial, assoma-se ao caso a **reversibilidade da medida**, fato que ultima e **autoriza sua concessão *inaudita altera pars*.**

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

IV – DO PEDIDO

Em razão ocorrências supradestacadas, pugna o Município, nesta Ação Civil Pública, por:

a) recebimento e processamento da petição inicial;

b) concessão, ***inaudita altera pars***, de **tutela inibitória**, com o fim de se impedir alienação ou trespasse de lotes a terceiros, **preservando-se o bem até o fim da lide**, nos termos do **art. 497, parágrafo único do CPC c/c art. 12 da Lei da Ação Civil Pública**, com competente **registro de inalienabilidade provisória na matrícula**, haja vista as nulidades e ilicitudes perpetradas na espoliação de área pública, e **inerente perigo de evasão patrimonial** ou **perda do bem pela continuidade do empreendimento**. Destaca-se, ademais, tratar-se de **medida reversível**, fato que, cosoante a jurisprudência, aliado aos demais requisitos supra, autoriza sua concessão. De todo modo, na extraordinária hipótese de não deferimento do registro de inalienabilidade provisória na matrícula, não obstante as ilegalidades apontadas e evidências de fraude contra o Erário, requer-se, *subsidiariamente*, o deferimento de **averbação da existência da presente demanda na matrícula**, também a fim de **resguardar a Administração Pública e o direito de terceiros**, inclusive;

c) citação da requerida ou de seu representante legal, para responder aos termos desta ação, sob pena de revelia;

d) notificação ao Ministério Público dos fatos desta Ação Civil Pública, com a finalidade legal-institucional de citação e intimação constante do art. 5º, § 1º da Lei nº 7.347/85, a fim de que o respeitável órgão ministerial possa intervir como parte ou fiscal da lei;

e) declaração de nulidade do processo de licitação e atos decorrentes, bem como condenação da ré a devolver área pública espoliada, com consequente perdas e danos, juros, correção e multa, em razão da ocorrência de nulidades e ilicitudes atentatórios à Administração Pública e à coletividade, destacadamente:

e.1) alienação de imóvel com **desvio de finalidade** e em **violação à sua lei autorizativa** (a Lei Municipal nº 3.718/2017, que previu alienação para fins **exclusivos de habitação**, tendo o Edital previsto destinação *comercial* em seu teor);

e.2) alienação de imóvel a **preço *subfaturado*** (menos de 1/3 de seu valor), em **lesão à indisponibilidade do interesse público**, à moralidade, à transparência, à impessoalidade, à eficiência, e com

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 • Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731-1300
www.congonhas.mg.gov.br Ramais: 1186

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

enriquecimento ilícito a particular;

e.3) nulidades nas fases interna e externa da licitação, nas quais foram veiculadas **normas ilegais de restrição indevida da competitividade** e flagrante **favorecimento ilícito à adjudicatária**;

e.4) mudança de obrigações contratuais e editalícias **no momento da assinatura do contrato**, em clara **burla à licitação**, e em beneficiamento ilícito da ré;

f) subsidiariamente, a reversão do domínio (além de juros, multa e retenções devidas) por desobediência às cláusulas contratuais de pagamento, conforme relatório da Controladoria-Geral do Município;

g) a declaração incidental de inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 3.718/2017, lei municipal de efeitos concretos que constou preço fictício de avaliação imobiliária irreal, em confronto com o art. 13, *caput*, §§1º e 2º da Constituição do Estado de Minas Gerais. Assim, em decorrência à declaração incidental de inconstitucionalidade da Lei nº 3.718/2017, requer-se também a declaração de nulidade dos atos administrativos que a sucederam (ante a ausência de base legal hígida e constitucional para os atos que compuseram o processo de alienação);

h) condenação da requerida ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, observadas as formalidades legais existentes;

i) provar o alegado mediante todos os meios processuais cabíveis.

Dá-se à causa o valor de R$ R$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

Nesses termos, pede deferimento.

Congonhas, 18 de abril de 2022.

Thomás Lafetá Alvarenga
Procurador-Geral
OAB/MG 124.342 – MASP 20144160

Ramon Oliveira Dias
Procurador do Município
OAB/MG 134.039 – MASP 20139894

Guilherme Rios Gonçalves
Procurador do Município
OAB/MG 123.417 – MASP 20141173

Aline Cristiane Esperandio
Procuradora do Município
OAB/MG 97.136 – MASP 20141247

Ricardo Alexandre Gomes
Procurador do Município
OAB/MG 105.038 – MASP 55091

Número do documento: 22041916000968600009434523614
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916000968600009434523614
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:09

21/08/2023

Número: **5001428-68.2022.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Congonhas**
Última distribuição : **19/04/2022**
Valor da causa: **R$ 3.250.000,00**
Assuntos: **Moradia, Revisão/Desconstituição de Ato Administrativo**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE CONGONHAS (AUTOR)	
RDR ENGENHARIA LTDA (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9438182419	19/04/2022 16:04	Anexo I - Laudo Pericial - Avaliação Imóvel - rel Ano 2017	Outros documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Michael Pereira de Souza, s/n – Lotes 01 a 07 - Campinho - Congonhas/MG.

26/02/2022

"MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO"

1. Solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
AVENIDA JÚLIA KUBITSCHEK, 230 – CENTRO – CONGONHAS – MG.
CNPJ: 16.752.446/0001-02

2. Proprietário

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

3. Objeto da Avaliação

3.1.Tipo do Bem:

Terreno Urbano.

3.2. Descrição sumária do bem: 01 terreno urbano composto de 07 lotes, situados à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG. Matrícula número 13.786 do 1º Ofício de Congonhas.

Coordenadas geográficas:
20° 29' 02,90"S (-20.484135)
43° 51' 27,77"O (-43.857689)

Área construída: Não há.

Área total do terreno: 77.119,00 m2.

3.3. Ocupante do imóvel: Não há.

3.4. Tipo de Ocupação: Nenhum.

4. Finalidade do Laudo:

Valor de compra e venda.

5. Objetivo da Avaliação:

Determinação pretérita do valor de mercado do terreno para o ano de 2017.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O solicitante forneceu a matrícula e a planta do imóvel.

Foi utilizado como referência na avaliação as informações prestadas por terceiros, admitindo como confiáveis, corretas e fornecidas de boa fé.

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Pelo fato de não ser a finalidade deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito no que diz respeito a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos ser de caráter jurídico.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Data da vistoria: 04/02/2022.

Vistoria

"A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, dai resultando condições para a orientação da coleta de dados."

O bem foi vistoriado no estado de conservação físico e funcional em que se encontrava no dia 04 de fevereiro de 2022 às 15 horas.

Contexto geral

O imóvel está localizado às margens da Av. Michael Pereira de Souza que liga a BR-040 ao centro de Congonhas.

A economia do município gira intensamente em torno da extração do minério de ferro.

A região é ocupada predominantemente por residências unifamiliares. Possui todos os serviços públicos e comunitários.

É baixa a densidade em edificações na região. Em sua maioria ocupada por casas e algumas empresas.

Características dos logradouros de situação

A rua para a qual o imóvel avaliando tem sua fachada possui característica de via principal, com tráfego moderado de veículos. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, sendo dotada de pista de rolamento com pavimentação.

Tipo de ocupação circunvizinha

Predominantemente de uso resiencial.

Descrição geral do imóvel

Terreno: Localização: o imóvel está localizado à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG e de Congonhas – MG;

Cota/greide: acima do nível da rua;

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Inclinação: aclive para os fundos;

Superfície: seca.

Verificar fotos do bem avaliando neste laudo no ANEXO I.

8. Diagnóstico do Mercado:

Nas pesquisas realizadas junto a imobiliárias e corretores com atuação na região, constatamos a existência de oferta mediana de áreas e terrenos urbanos e procura mediana por imóveis com estas características. O perfil mercadológico encontrava-se moderado e a absorção pelo mercado na época para este tipo de imóvel era demorada.

O levantamento dos dados colhidos junto ao mercado imobiliário de Congonhas foi feito baseado nas ofertas e transações realizadas no segundo semestre de 2017. Sendo assim o imóvel é classificado quanto à:

a) liquidez: BAIXA;
b) desempenho de mercado na época: RECESSIVO;
c) número de ofertas: BAIXO;
d) absorção pelo mercado: DEMORADA;
e) público alvo para absorção do bem: empreendimentos residenciais;
f) facilitadores para negociação do bem: o valor e a liquidez da locação depende do tipo/ramo do negócio a ser implementado no imóvel, ou seja, basicamente as atividades acima relacionadas.

Verificar fotos das referências neste laudo.

9. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 41 elementos (ver tabela – Anexo II), dos quais 41 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a áreas e terrenos urbanos na região de Congonhas, contemplando o segundo semestre do ano de 2017.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área Total do Terreno**: variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 300,00m² a 515.400,00m².

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

- **(X2) Setor Urbano (1-3)**: variável independente qualitativa, que caracteriza a localização de cada elemento, convencionando-se: 1=ruim; 2=bom e 3=ótimo.

- **(X3) Topografia (1-2)**: variável dicotômica, que caracteriza a declividade de cada elemento, convencionando-se: 1=irregular (acidentado); 2=regular (semi-plano) e 3=plano.

- **(Y) Unit (R$/m²)**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor locativo total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 2,74 a R$ 300,00.

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo III.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". A escolha por este procedimento avaliatório com a utilização de modelo de regressão linear ocorreu em função da natureza do empreendimento avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados colhidos no mercado e por estar-se inserido numa situação normal e típica do mercado imobiliário de Congonhas no segundo semestre de 2017.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: de 01/07/2017 a 30/12/2017.
Ref. ao anexo número: II.

Tratamento dos dados:
Ref. ao anexo número: III,

Tipo de tratamento: Estatística Inferencial.

11. Grau de Fundamentação e Precisão:

As avaliações podem ser especificadas quanto ao grau de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando os itens de 9.1 a 9.2 da NBR 14653-2, revisão de novembro/2010.

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Tabela 1

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III (3pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as avariáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde: que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde: que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
	Nível de significância α (somatório do valor			

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

5	das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação

Tabela 2

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo grau II	Todos, no mínimo grau I

Enquadramento do laudo segundo o grau de precisão da estimativa do valor

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

Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTUAÇÃO	GRAU		
			III (3pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados	3	X		
3	Identificação dos dados	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância α	3		X	
6	Nível de significância	3	X		
Total pontuação atingida		17			

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo grau II	Todos, no mínimo grau I
REQUISITOS ATENDIDOS	**SIM**	**SIM**	**SIM**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II, pois foi utilizado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo.

Enquadramento do laudo segundo o grau de precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤40%	> 50%
AMPLITUDE ATINGIDA = 18,07%	**SIM**		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

Atributos de entrada: Foi projetada a área descontando-se a área do lote 07, pois o mesmo trata-se de área institucional.

Área Total da Faixa de Servidão	72.188,45
Setor Urbano (Localização)	2
Topografia (Declividade)	2

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
-8,63%	43,20	+9,44%

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	39,47	2.847.223,78	-8,63%
Calculado	43,20	3.116.087,45	---
Máximo	47,28	3.410.339,94	+9,44%
Valor adotado: R$ 2.650.000,00			

Foi adotado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo em virtude de terem sido coletadas amostras ofertadas no ano de 2017, passíveis de descontos nas negociações.

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

<u>Valor total da avaliação para o terreno no ano de 2017</u>: R$ 2.650.000,00 (Dois Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência:

<u>Valor de Mercado:</u>

R$ 2.650.000,00 (Dois Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).

O intervalo de confiança é definido como a faixa dentro do quão o engenheiro avaliador pode decidir. No caso, o cálculo foi desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade).

Após a verificação das características e de todos os fatores influenciáveis das amostras colhidas junto ao mercado imobiliário de Congonhas e do resultado obtido neste trabalho, foi adotado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo para o terreno localizado à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG.

Avaliado em R$ 2.650.000,00 (Dois milhões seiscentos e cinquenta mil reais), referência dezembro/2017, considerando o bem livre de quaisquer ônus, posses, domínios, hipotecas ou desapropriações que pesem sobre o mesmo.

13. Observações Complementares Importantes:

Não há.

14. Profissional(is) Responsável(is):

O profissional abaixo assinado coloca-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687

Assinado de forma digital por EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687
Dados: 2022.03.07 20:32:34 -03'00'

Eduardo Rocha Mariano
Engenheiro civil – CREA/MG n° 92.676/D

ART do CREA/MG de nº 20220963420

15. Local e Data do Laudo/Parecer Técnico:

Belo Horizonte, 26 de Fevereiro de 2022.

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

16. Anexos:

Anexos

I. FOTOS DO BEM AVALIANDO

II. PESQUISA DE MERCADO

III. TRATAMENTO DE DADOS / PLANILHAS DE CÁLCULO

IV. ART

V. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

FOTOS BEM AVALIANDO:

AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, S/N – LOTES 01 A 07 – CAMPINHO – CONGONHAS/MG.

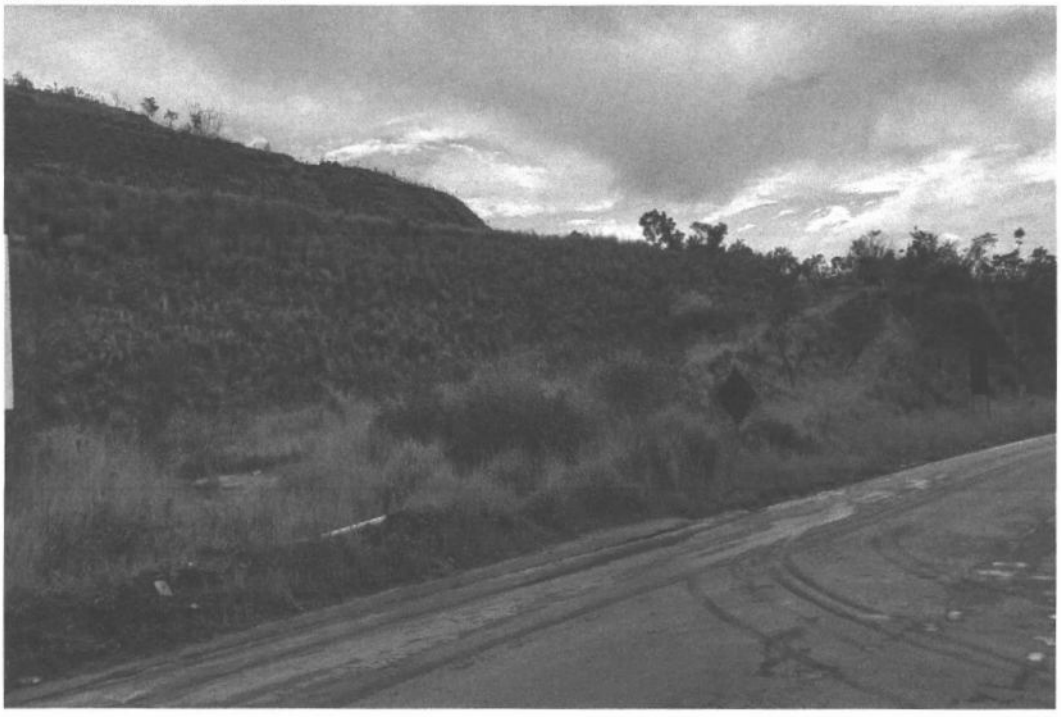
AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA



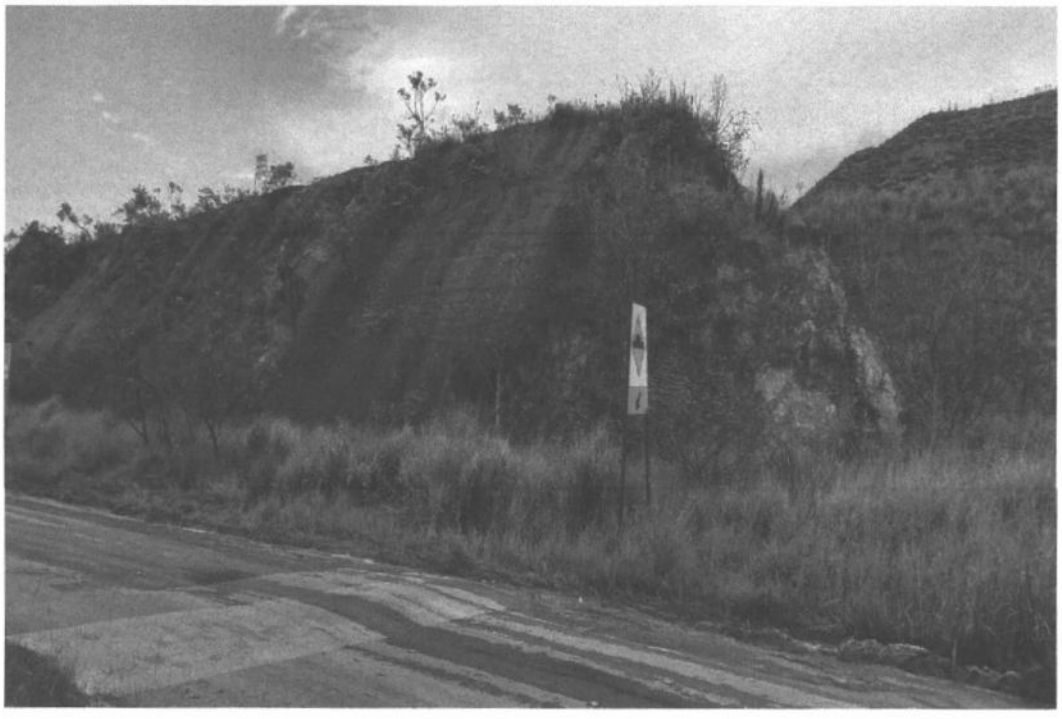
FRENTE DO TERRENO



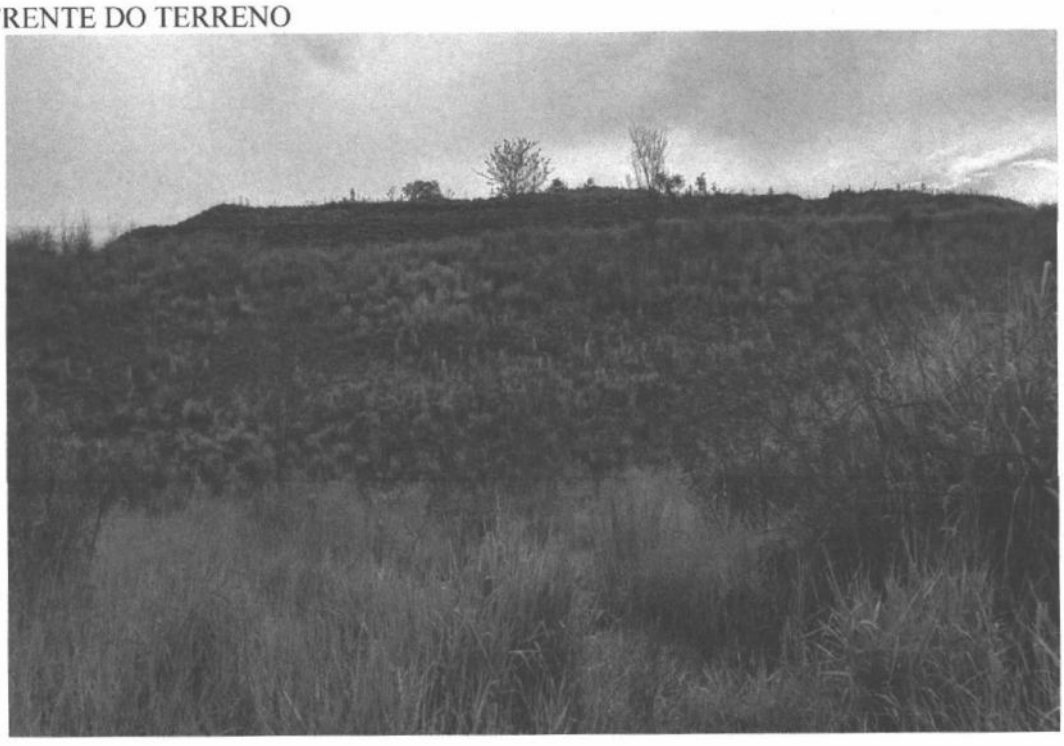
FRENTE DO TERRENO



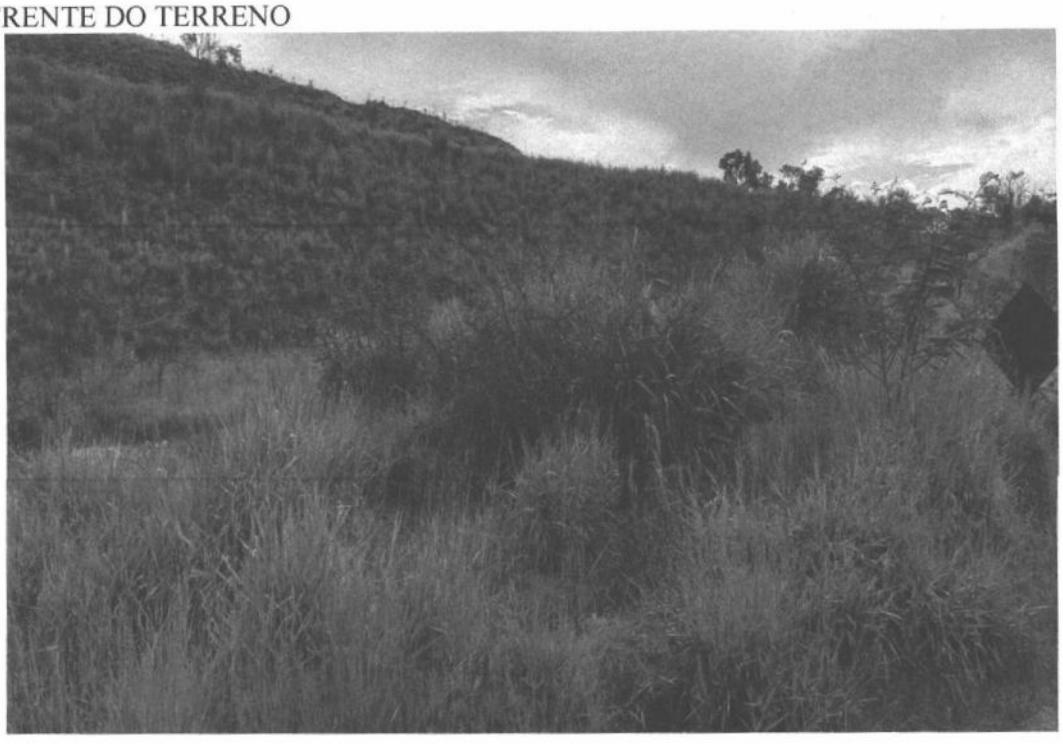
FRENTE DO TERRENO



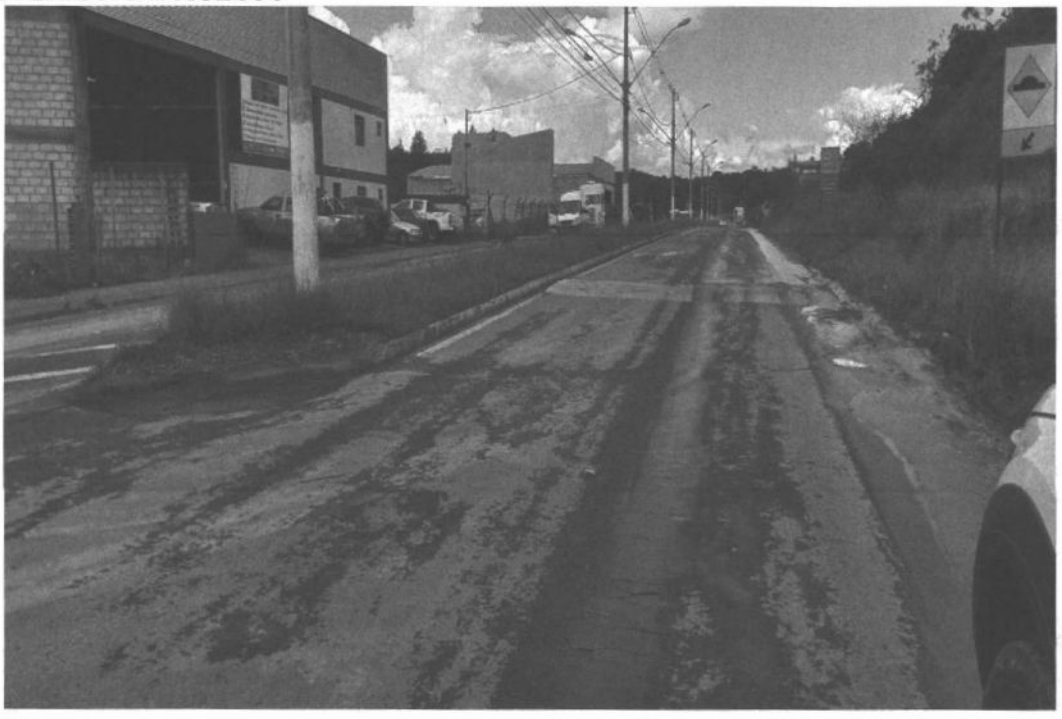
FRENTE DO TERRENO



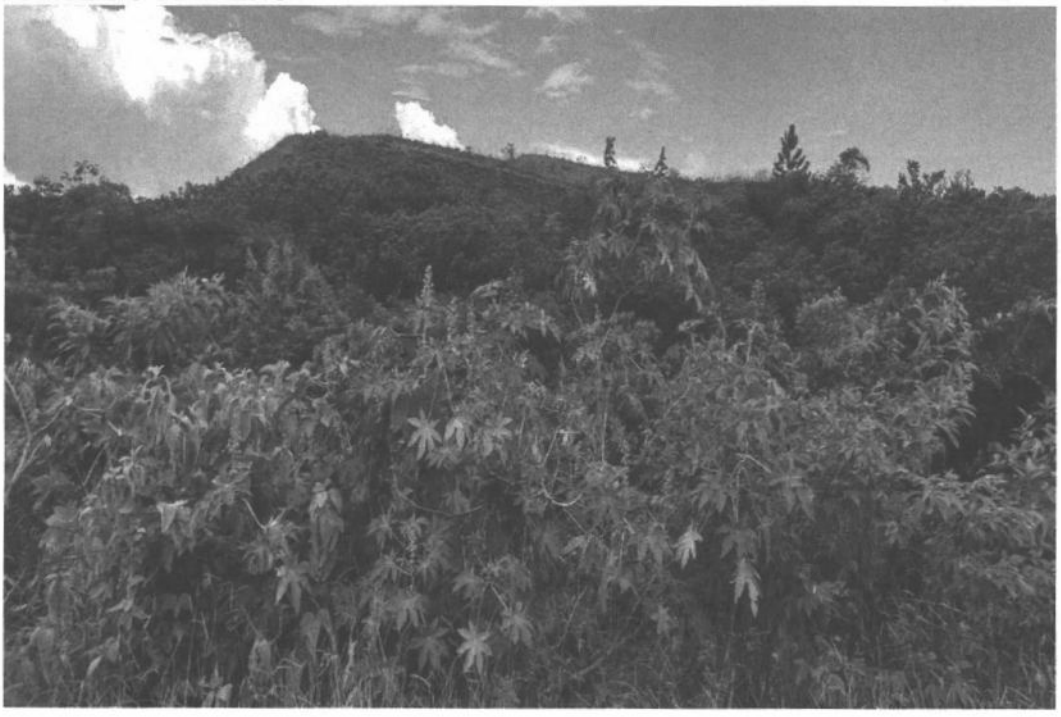
FRENTE DO TERRENO



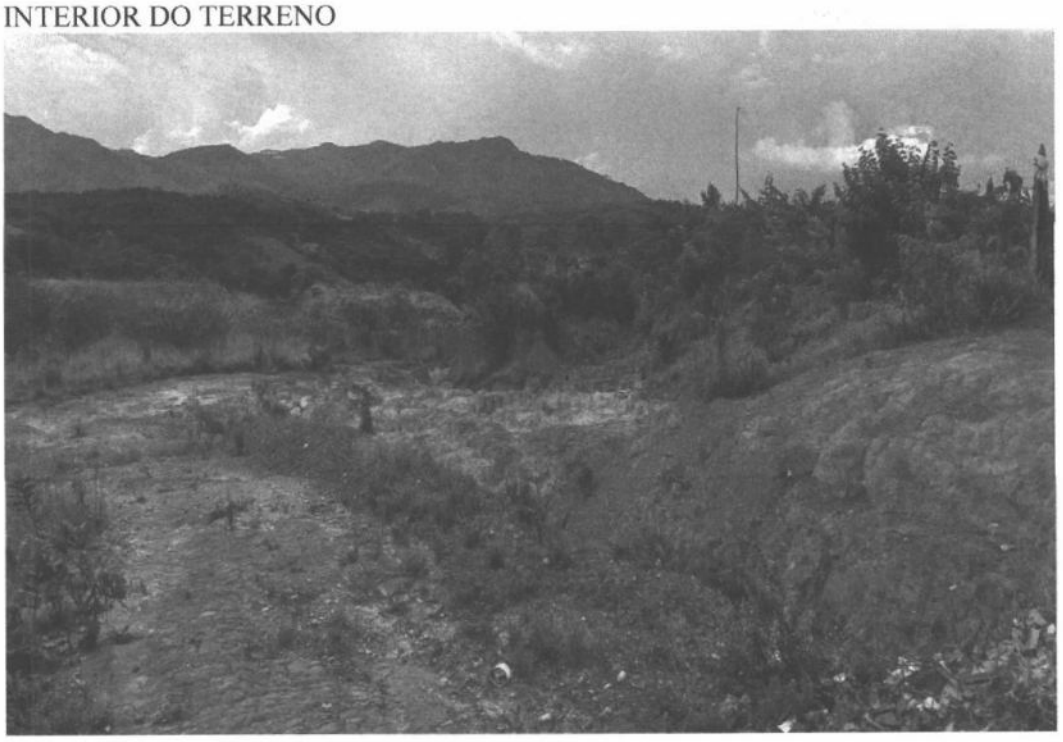
AVENIDA DE ACESSO



FRENTE DO TERRENO



INTERIOR DO TERRENO



INTERIOR DO TERRENO



Estimativas

Modelo
TERRENO CONGONHAS 2017

Endereco
Endereço:
Complemento:
Bairro:
Municipio:
UF:

Variáveis
Setor Urbano = 2
Topografia = 2
Área do Terreno = 72.118,4500

Valor Unitário
Máximo (9,44%): 47,28
Médio: 43,20
Mínimo (8,63%): 39,47

Valor Total
Máximo: 3.410.339,94
Médio: 3.116.087,45
Mínimo: 2.847.223,78

Parâmetros
Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Modelo:

TERRENO CONGONHAS 2017

Data de Referência:

segunda-feira, 7 de março de 2022

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 41
- Número de dados considerados: 41

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9729838 / 0,9581502
- Coeficiente Determinação: 0,9466975
- Fisher-Snedecor: 219,05
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Setor Urbano	x	3,93	0,04
• Topografia	x	5,36	0,01
• Área do Terreno	x	-6,18	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(+0,7546773224 +0,7013329291 * Setor Urbano +0,9708117798 * Topografia -2,610402915E-006 * Área do Terreno)

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Setor Urbano		
Topografia	0,89	0,17
Área do Terreno	-0,61	0,19
Valor Unitário	0,92	0,54

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

• Topografia		
Área do Terreno	-0,54	0,47
Valor Unitário	0,91	0,66
• Área do Terreno		
Valor Unitário	-0,75	0,71

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Resultados Estatísticos

Modelo
TERRENO CONGONHAS 2017

Dados e Variáveis
Total Dados / Considerados = 41 / 41
Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coeficientes da Regressão / Estimativa
Correlação = 1 - 0,9729838 / 0,9581502
Determinação = 1 - 0,9466975 / 0,9180518
R2 Ajustado = 1 - 0,9423756 / 0,9114074

Testes de Hipóteses
F Calculado = 219,1
Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos
-1 e +1 desvios padrões = 68%
-1,64 e +1,64 desvios padrões = 90%
-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos
Desvio Padrão = 0,38037
Outliers do Modelo = 0 (0,00%)
Opções de Cálculo = Geral

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Setor Urbano	x	3,93	0,04
Topografia	x	5,36	0,01
Área do Terreno	x	-6,18	0,01
Valor Unitário	ln(x)		

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Função Estimativa

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2017

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+0,7546773224
+0,7013329291 * Setor Urbano
+0,9708117798 * Topografia
-2,610402915E-006 * Area do Terreno)

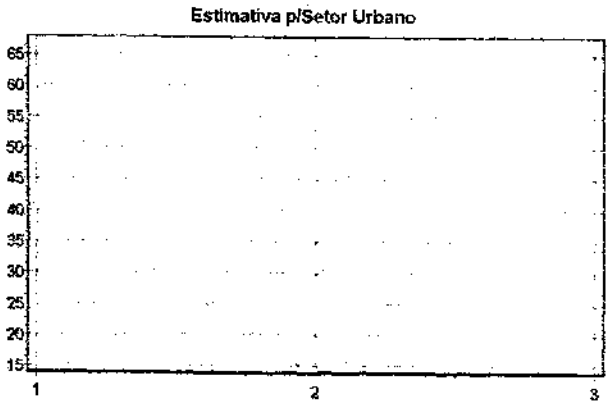
Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Setor Urbano	1,8049	3,93	+0,701333	x	15,06
Topografia	1,6585	5,36	+0,970812	x	21,43
Área do Terreno	107716,8049	-6,18	-2,6104E-006	x	-12,58
Valor Unitário	28,4868	T-Indep	+0,754677	ln(x)	

Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Análise de Sensibilidade

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2017

Variável: Setor Urbano
Amplitude: de 1 a 3
Valor Médio: 1,80488
Valores Calculados: de 16,1991 a 65,8658



Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Análise de Sensibilidade

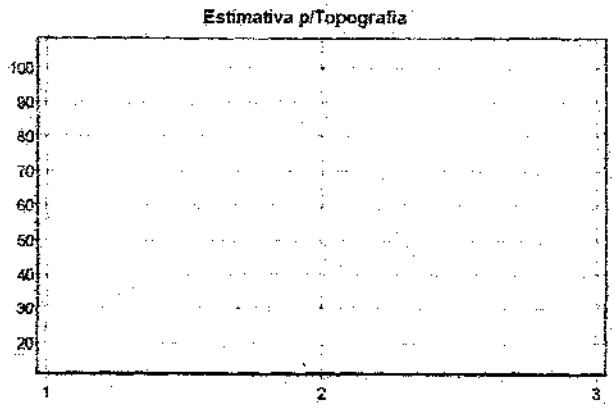
Modelo : TERRENO CONGONHAS 2017

Variável: Topografia

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,65854

Valores Calculados: de 15,0312 a 104,768

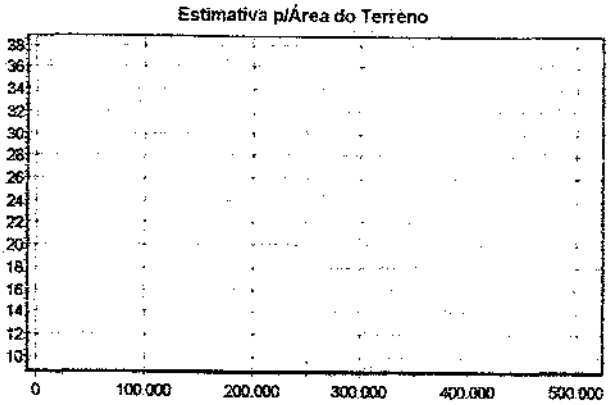


Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

Análise de Sensibilidade

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2017

Variável: Área do Terreno
Amplitude: de 300 a 515400
Valor Médio: 107717
Valores Calculados: de 37,7068 a 9,82788



Número do documento: 22041916001011000009434274738
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001011000009434274738
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:10

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA (PARA CÁLCULO VALOR VENAL)

Item	Endereço	Bairro	Ato	T	S.U	Vt	Vu	Informante	Telefone
1	Sol Nascente, Congonhas	Sol Nascente	515000,00	1	1	1.800.000,00	3,50	Marcílio	(31) 98419-4501
2	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	500000,00	1	1	2.000.000,00	4,00	Remax	(31) 2534-1790
3	Sol Nascente, Congonhas	Sol nascente	515400,00	1	1	2.200.000,00	4,27	Lacoque	(31) 3888-6000
4	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	510000,00	1	1	1.950.000,00	3,82	Imotec	(31) 3284-0101
5	Santa Quitéria, Congonhas	Santa Quitéria	190000,00	1	1	650.000,00	3,42	Cener	(31) 99996-7374
6	Zona Rural de Ouro Branco	Zona Rural	290000,00	1	1	900.000,00	3,10	Bem Viver	(31) 99982-8893
7	Zona Rural de Ouro Branco	Zona Rural	420000,00	1	1	1.150.000,00	2,74	Cener	(31) 99996-7374
8	Zona Rural de Ouro Branco	Zona Rural	100000,00	1	1	530.000,00	5,30	Cener	(31) 99996-7374
9	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	27500,00	1	1	550.000,00	20,00	João	(31) 99981-1430
10	Alto Maranhão, Congonhas	Alto Maranhão	50000,00	1	2	530.000,00	10,60	Bonanza	(31) 3764-5300
11	Vista Alegre, Congonhas	Vista Alegre	2058,00	1	2	50.000,00	24,30	Bonanza	(31) 3764-5300
12	Alto Maranhão, Congonhas	Alto Maranhão	2160,00	2	2	85.000,00	39,35	Bonanza	(31) 3764-5300
13	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	500000,00	1	1	1.950.000,00	3,90	Bem Viver	(31) 99982-8893
14	Lobo Leite, Congonhas	Lobo Leite	16000,00	1	1	250.000,00	15,63	Imóveis Congonhas	(31) 3731-1266
15	Lobo Leite, Congonhas	Lobo Leite	20000,00	1	1	379.200,00	18,96	Gerdau	(11) 2184-0900
16	Lobo Leite, Congonhas	Lobo Leite	100000,00	1	1	1.100.000,00	11,00	Milton	(31) 99628-5821
17	Zona Rural, Murtinho	Zona Rural	40000,00	1	1	200.000,00	5,00	Milton	(31) 99628-5821
18	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	360000,00	1	1	1.000.000,00	2,78	Milton	(31) 99628-5821
19	Rua E, s/n	Ouro Verde	2680,00	2	2	240.000,00	89,55	Fernandes	98797-5056
20	Rua F, s/n	Ouro Verde	2500,00	2	2	150.000,00	60,00	Fernandes	98797-5056
21	Lote 01 Qd 19	Nova Congonhas	1080,00	3	3	270.000,00	250,00	Fernandes	98797-5056
22	Av Bom Pastor, s/n	Gran Park	420,00	3	3	114.000,00	271,43	Fernandes	98797-5056
23	Rua Batista Nacional, s/n	Gran Park	709,00	3	3	175.000,00	246,83	Fernandes	98797-5056
24	Rua Antônio Guerra, s/n	Jardim Profeta	300,00	2	3	60.000,00	200,00	Fernandes	98797-5056
25	R Aristides de Paula Reis, s/n	Eldorado	618,00	2	3	100.000,00	161,81	Fernandes	98797-5056
26	Rua Efigênia da Conceição, s/n	Campinho	3303,00	2	2	300.000,00	90,83	Fernandes	98797-5056
27	Rua José Augusto da Silva, s/n	Vieiro	10000,00	1	2	200.000,00	20,00	Fernandes	98797-5056
28	Rua Compadre Pereira, s/n	Alvorada	2520,00	2	2	220.000,00	87,30	Fernandes	98797-5056
29	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	60000,00	1	1	540.000,00	9,00	Im. Congonhas	3732-1894
30	Rua B, s/n	Ouro Verde	2760,00	2	2	150.000,00	54,35	Im. Congonhas	3732-1894
31	Rua Capitão Juca Cordeiro, s/n	Praia	9423,00	2	3	1.000.000,00	106,12	Renova	3731-4196
32	Rua Américo de Freitas, s/n	Jardim Profeta	600,00	3	3	170.000,00	283,33	Renova	3731-4196
33	Rua Hilda Santa Fé, s/n	Campinho	12400,00	2	2	900.000,00	72,58	Bonanza	99942-1929
34	Rua André Bonifácio, s/n	Pires	7746,00	2	2	650.000,00	83,91	Bonanza	99942-1929
35	Rua A, s/n	Ouro Verde	7500,00	2	2	600.000,00	80,00	Bonanza	99942-1929
36	Rua Dom Muniz, s/n	Alto Maranhão	13300,00	2	2	477.000,00	35,86	Bonanza	99942-1929
37	Rua C/n	Ouro Verde	7500,00	2	2	400.000,00	53,33	Bonanza	99942-1929
38	Rua D, s/n	Ouro Verde	3750,00	2	2	300.000,00	80,00	Bonanza	99942-1929
39	Rua Açominas, s/n	Lobo Leite	500,00	3	3	150.000,00	300,00	Bonanza	99942-1929
40	Rua Chico Mendes, s/n	Chico Rei	1662,00	3	3	478.000,00	287,61	Bonanza	99942-1929
41	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	107000,00	1	1	850.000,00	7,94	Bonanza	99942-1929

Nomenclatura
X ELEMENTOS DA AMOSTRA QUE FORAM DESCONSIDERADOS NA INFERÊNCIA

At: Área total do imóvel em m^2.
T: Topografia, onde 1=irregular (semi-plano ou acidentado) e 2=regular (plano)
S.U: Setor Urbano, onde 1=ruim (menos valorizado); 2=bom e 3=ótimo (mais valorizado)
Vt - Valor total do imóvel em reais
Vu - Valor unitário em R$/$m^2$ de área total do imóvel = **Vt/At**

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20220963420

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

EDUARDO ROCHA MARIANO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **1401736254**
Registro: **MG0000092678D MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Congonhas** CPF/CNPJ: **16.752.446/0001-02**
AVENIDA JÚLIA KUBITSCHEK Nº: **230**
Complemento: **sala 209** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **CONGONHAS** UF: **MG** CEP: **36410084**

Contrato: **007/2022** Celebrado em: **26/01/2022**
Valor: **R$ 2.500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA Nº: **s/n**
Complemento: **s/n** Bairro: **CAMPINHO**
Cidade: **CONGONHAS** UF: **MG** CEP: **36417050**
Data de Início: **10/02/2022** Previsão de término: **10/03/2022** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **OUTROS** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Congonhas** CPF/CNPJ: **16.752.446/0001-02**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução 9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	77.119,00	m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação retroativa de área urbana com 77.119,00m2 nos anos de 2017, 2019 e 2020.

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687
Assinado de forma digital por EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687
Dados: 2022.03.07 20:33:06 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

EDUARDO ROCHA MARIANO - CPF: 989.215.926-87

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Prefeitura Municipal de Congonhas - CNPJ: 16.752.446/0001-02

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **07/03/2022** Valor pago: **R$ 65,71** Nosso Número: **8597836523**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: B88y1
Impresso em: 07/03/2022 às 19:45:14 por: , ip: 191.185.7.3

148

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687

Assinado de forma digital por EDUARDO ROCHA MARIANO:98921592687
Dados: 2022.03.07 20:33:27 -03'00'

Proc. Adm.: 5459/2017 (conexo à: Proc. Adm.: 464/2020; Concorrência 002/2019)
De: Ramon Oliveira Dias – PGM/PROJUR
Para: Juliano Resende Cunha – Procurador-Geral
Data: 21/08/2023

Ao Dr. Procurador-Geral:

1. Trata-se de ação civil pública, ajuizada pelo Município de Congonhas, conforme peças ora anexadas às fls. *retro*, na qual foram identificados indícios de alienação de imóvel a preço subcotado (isto é, em muito inferior à realidade de mercado à época) com consequente prejuízo ao Erário e ao interesse público.

2. A referida ação civil pública decorreu de diligências encetadas e concluídas em grupo de trabalho criado pelo Conselho da Procuradoria-Geral, que, à época, identificou as evidências pertinentes e judicializou a questão. Isso porque a alienação se concluiu na esfera cartorária, demandando anulação judicial, bem como considerando a pertinência da participação do Ministério Público na ação coletiva, o qual, por meio dessa medida, tanto é cientificado, quanto poderá, outrossim, diligenciar da maneira que entender cabível no caso concreto.

3. Nesse contexto, tem-se que a ação civil pública se destina a corrigir atos da espécie, anulando e desconstituindo seus efeitos (inclusive na esfera cartorária).

4. Ainda, como dito, a referida ação, de natureza coletiva, conta também com a participação do Ministério Público enquanto *"custos legis"*, que, em sua esfera de atuação institucional, poderá requerer e requisitar medidas que entender cabíveis (na esfera cível e/ou criminal).

5. De todo modo, independentemente do trabalho realizado pelo Conselho da Procuradoria, que culminou na ação civil pública em referência, tem-se que a matéria também abrange questões afetas ao controle patrimonial e de legalidade na Administração Pública – matérias, pois, pertinentes ao controle interno realizado pela Controladoria-Geral, na esteira do art. 113 da Lei nº 8.666/93 e do art. 74 da Constituição da República.

6. Dessa feita, considerando que as medidas judiciais de incumbência da Procuradoria-Geral já foram deflagradas, estando a ação civil pública sobredita em trâmite (sob os autos nº 5001428-68.2022.8.13.0180) – e da qual outros desdobramentos judiciais poderão ocorrer – e levando-se em conta, ainda, a independência das searas de apuração (cível, criminal e administrativa) recomenda-se que, para a apuração administrativa, sejam os autos remetidos à Controladoria-Geral, para ciência e medidas cabíveis em sua esfera de atuação (na forma dos arts. 113 da Lei nº 8.666/93 c/c art. 74 da CRFB/88).

Atenciosamente,

Ramon Oliveira Dias
Procurador do Município
OAB/MG 134.039 – MASP 20139894

À Controladoria-Geral

Para conhecimento do despacho e providências cabíveis.

Em 23/8/2023

Juliano Cunha

Procuradoria-Geral • Prefeitura de **Congonhas** MG
Praça Presidente Juscelino Kubitschek, 135 · Centro • 36415-000 **Congonhas** MG • Telefone: (31) 3731 1300
www.**congonhas**.mg.gov.br Ramais: 1186

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS FOLHA 160 CGE

PARECER CGE Nº 065/2024

1) Introdução

O processo administrativo nº 0005459/2017 versa sobre a implantação do conjunto habitacional, para atendimento às famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação, à época.

A Procuradoria Jurídica às fls.149, solicita manifestação desta Controladoria Geral referente ao indício de alienação de imóvel a preço subcotado com consequente prejuízo ao Erário e ao interesse público.

2) Metodologia

De posse dos autos, adotamos a seguinte metodologia:

a) Procedemos a leitura e análise de todas as peças que compõem o processo em epígrafe;

b) Procedemos a leitura do Processo Administrativo PMC/464/2020 e Processo Licitatório nº 083/2019.

c) O apontamento que é submetido à análise da Controladoria será respondido no decorrer deste parecer.

3) Análise do Processo Administrativo nº 5459/2017

O processo foi instaurado através de Comunicação Interna encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação, referente ao imóvel de propriedade do município, com área de 77.119,00m², localizado no Bairro Campinho, para implantação de um conjunto habitacional para atendimento às famílias cadastradas na Secretaria, à época.

O imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 790.469,75 (setecentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta e nove Reais e setenta e cinco centavos) em 30 de junho de 2017, pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação (fls.15/17).

Consta Lei Autorizativa Municipal nº 3.718/2017 (fl.43), autorizando a alienação do referido imóvel, após Resolução do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social aprovando a alienação do referido terreno (fls.34).

O valor inicial do imóvel foi corrigido em 08 de maio de 2017 para R$ 815.919,02 (oitocentos e quinze mil, novecentos e dezenove Reais e dois centavos), pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação (fls.68).

Em 27 de fevereiro de 2019, o valor original foi corrigido para R$ 825.944,49 (oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e nove centavos) pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação (fls.72).

Ao final do processo, foi anexado cópia da Ação Civil Pública impetrada pelo Município de Congonhas em face de RDR Engenharia Ltda (fls.78/148).

4) Análise do Processo Licitatório nº 083/2019.

O processo versa sobre a alienação de imóvel com área de 77.119,00m², situado no Bairro Campinho, registrado no ofício de registro de imóvel de Congonhas, no livro 2RG, matrícula 13.786, conforme Edital de Concorrência nº 02/2019 (fls.106/141).

Às fls.220, ata de julgamento, declarando a empresa RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda vencedora do certame pelo valor de R$ 827.449,88.

Termo de Adjudicação e Homologação às fls.224 e contrato de compromisso de compra e venda de imóvel anexado às fls.228/232.

Ao final do processo, foi anexado cópia da Ação Civil Pública impetrada pelo Município de Congonhas em face de RDR Engenharia Ltda pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para fins de Desapropriação.

5) Análise do Processo Administrativo nº 464/2020.

O processo versa sobre o desmembramento de área remanescente localizada na Avenida Michael Pereira de Souza, de propriedade do município de Congonhas (fls.02/22).

Às fls.135/136 certidão de desmembramento emitida em 28 de maio de 2020 pelo Secretário Municipal de Gestão Urbana, à época.

Em 04 de junho de 2020 (fls.138/139), relatório de desmembramento de valor de imóvel avaliado.

Às fls.193 laudo de vistoria emitido pela Engenheira Florestal do município, informando que não há impedimento ambiental para desmembramento da área.

Consta Certidão de desmembramento às fls.262, emitida pelo Secretário Municipal de Gestão Urbana, à época, em 08 de setembro de 2020.

Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre o município de Congonhas e RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, do imóvel com área de 77.119,00m², adquirido por R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove Reais e oitenta e oito centavos) (fls.267/271).

Às fls.278 informações prestadas pelo Secretário de Habitação, à época, informando que a RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda falta efetuar o pagamento de R$ 207.772,66 (duzentos e sete mil, setecentos e setenta e dois Reais e sessenta e seis centavos). Valor corrigido às fls. 275/276 para R$ 240.653,85 (duzentos e quarenta mil, seiscentos e cinquenta e três Reais e oitenta e cinco centavos).

Às fls.316, novo cálculo para pagamento do saldo residual de R$ 531.689,97 (quinhentos e trinta e um mil, seiscentos e oitenta e nove Reis e noventa e sete centavos), sendo efetivado em 27 de novembro de 2020 (fls.318).

Às fls.317 despacho do Secretário de Habitação, à época, solicitando à Procuradoria Jurídica que providencie a transferência da área do terreno à RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda.

Parecer jurídico de fls.321/322, deferindo o pedido de transferência do imóvel à RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, após certificação da quitação do pagamento pela Secretaria de Finanças, à época.

Não localizamos nos autos, informações da Secretaria de Fazenda sobre a quitação integral do pagamento pela RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda.

Escritura original anexada às fls.339/343.

Demonstrativos de pagamento anexados pela Controladoria às fls. 344/349, concluindo que os valores recebidos pelo Município, estão em desconformidade com a forma de pagamento firmada entre as partes estabelecidas no Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.

Processo encaminhado pela Procuradoria Jurídica (fl.382) para ciência e medidas cabíveis dentro da esfera de sua atuação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS FOLHA 159 CGE

6) Recomendação

Cabe à Secretaria de Fazenda certificar nos processos se houve quitação total do valor acordado pela RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, conforme solicitado pela Procuradoria Jurídica às fls.321/322 (P.A.0464/2020).

7) Conclusão

A Controladoria Geral, diante das documentações acostadas nos autos, encaminha os autos à Secretaria Municipal de Fazenda para certificação da quitação dos valores pagos pela RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, conforme solicitado pela Procuradoria Jurídica às fls.321/322. (P.A.0464/2020).

E após, solicita que os autos sejam remetidos ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, às vossas considerações e posterior abertura de Processo de Sindicância, baseada no artigo 149, do Estatuto do Servidor Público Municipal, para apuração da(s) responsabilidade(s) dos envolvidos no processo à época pela lavratura da escritura, sem observância dos apontamentos jurídicos (fls.321/322 – PA 464/2020 e fls.241/242 – PRC 083/2019).

Congonhas, 17 de maio de 2024.

Carlos Magno de Souza
Controlador Geral

Andréa Venturato Vieira
Coordenação Controle Fiscal e
Aplicação de Recursos

GOVERNO

Aviso de lançamento

G332171647082216
17/05/2024 16:5

Agência 1793-0
Conta corrente 38770-3 MUNICIPIO DE CONGONHAS

Data 27/11/2020 Valor R$ 531.689,97 C

Importe referente a TED-Crédito em Conta, documento 860.001.937, lote 14175, lançado a crédito em sua conta corrente, na data acima.

Remessa recebida do banco 341 - ITAU, enviada por RDR ENGENHARIA E LTDA, CNPJ 41.937.319/0001-25.

(Quinhentos e trinta e um mil e seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos)

* Este aviso de lançamento não é válido como comprovante da operação e demonstra apenas que houve um lançamento em conta corrente.

Documento emitido por: MARCIA APARECIDA SILVA em 17/05/2024 16:53:39

Transação efetuada com sucesso por: J8799080 MARCIA APARECIDA SILVA.

Serviço de Atendimento ao Consumidor - SAC 0800 729 0722

Ouvidoria BB 0800 729 5678
Para deficientes auditivos 0800 729 0088

GOVERNO

Aviso de lançamento

G332171647082216
17/05/2024 16:5

Agência 1793-0
Conta corrente 38770-3 MUNICIPIO DE CONGONHAS

Data 27/10/2020 Valor R$ 240.653,85 C

Importe referente a TED-Crédito em Conta, documento 719.051.807, lote 14175, lançado a crédito em sua conta corrente, na data acima.
Remessa recebida do banco 341 - ITAU, enviada por RDR ENGENHARIA E LTDA, CNPJ 41.937.319/0001-25.
(Duzentos e quarenta mil e seiscentos e cinqüenta e três reais e oitenta e cinco centavos)

* Este aviso de lançamento não é válido como comprovante da operação e demonstra apenas que houve um lançamento em conta corrente.
Documento emitido por: MARCIA APARECIDA SILVA em 17/05/2024 16:53:05

Transação efetuada com sucesso por: J8799080 MARCIA APARECIDA SILVA.

Serviço de Atendimento ao Consumidor - SAC 0800 729 0722

Ouvidoria BB 0800 729 5678
Para deficientes auditivos 0800 729 0088

GOVERNO

Aviso de lançamento

G332171647082216
17/05/2024 16:5

156

Agência 1793-0
Conta corrente 38770-3 MUNICIPIO DE CONGONHAS

Data 10/09/2019 Valor R$ 124.192,75 C

Importe referente a TED-Crédito em Conta, documento 6.882.065, lote 14175, lançado a crédito em sua conta corrente, na data acima.

Remessa recebida do banco 104 - CEF, enviada por RDR ENGENHARIA LTDA, CNPJ 41.937.319/0001-25.

(Cento e vinte e quatro mil e cento e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos)

* Este aviso de lançamento não é válido como comprovante da operação e demonstra apenas que houve um lançamento em conta corrente.

Documento emitido por: MARCIA APARECIDA SILVA em 17/05/2024 16:50:59

Transação efetuada com sucesso por: J8799080 MARCIA APARECIDA SILVA.

Serviço de Atendimento ao Consumidor - SAC 0800 729 0722

Ouvidoria BB 0800 729 5678
Para deficientes auditivos 0800 729 0088

À PROJUR, seguem comprovantes conforme solicitado pela controladoria municipal através do parecer folhas 151 a 153. Atenciosamente, 20/05/2024 Camila Vasconcelos Siqueira Cianni Secretária Adjunta de Fazenda	

Processo Administrativo PMC 5459/2017

158

DESPACHO

Ao Dr. Procurador-Geral,

Para ciência da ação civil pública ajuizada por esta Procuradoria-Geral do Município – autos nº 5001428-68.2022.8.13.0180, em tramitação perante a 2ª Vara da Comarca de Congonhas, com base nas peças que constam do Processo Administrativo em epígrafe, bem como do PMC nº 464/2020 e do PRC nº 083/2019 em apenso.

Em seguida, sugiro a remessa dos autos ao GAPRE, conforme orientado pela Controladoria-Geral (fl. 153, *in fine*).

Congonhas, 07 de junho de 2024.

Guilherme Rios Gonçalves
Procurador do Município
Mat. 20141173 - OAB/MG 123.417

Ciente, em 14/6/2024. Ao Gab. do Prefeito.
Waldeles Xavier Maria
Procurador Geral

159

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 156

Anexo ao Processo Nº 5459 / 2017, de 24 / 9 / 2024

Ao GAPRE,

Conforme sugerido na fl. 155.

Douglas José Maria
Procurador Geral do Município
OAB/MG 85-056/ Matrícula 20146304

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 160

Anexo ao Processo Nº 6459 / 2017, de / /

Encaminho processo para abertura do processo de Sindicância conforme orientação à fl 153.

Claudio Antonio de Paula
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

PORTARIA N.º PMC/678, DE 10 DE OUTUBRO DE 2024.

Instaura Processo de Sindicância.

O PREFEITO DE CONGONHAS, usando das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "d" e "f", da Lei Orgânica do Município, c/c o art. 146 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023; e

CONSIDERANDO as informações contidas no Processo Administrativo n.º 5459/2017,

RESOLVE:

Art. 1º Instaurar Processo de Sindicância para apurar os fatos constantes no Processo Administrativo n.º 5459/2017.

Art. 2º Encaminhar o processo à Comissão Permanente de Processo de Sindicância nomeada pela Portaria n.º PMC/90, de 1º de fevereiro de 2024, que não excederá o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão dos trabalhos.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 10 de outubro de 2024.

CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA
Prefeito de Congonhas

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE CONGONHAS
Relatório de pareceres por processos

162/SEGOV

Filtros aplicados ao relatório

Parecer: 35
Número do processo: 0005459/2017

Número do processo: 0005459/2017 **Situação:** Em análise **Em trâmite:** Não
Requerente: 138141 - SEHAB - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Beneficiário:
Solicitação: 18741 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL

Código do parecer: 35 **Número do processo:** 0005459/2017
Local do parecer: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO
Conclusivo: Não **Data e hora:** 11/10/2024 14:12:53
Parecer: À Comissão Permanente de Sindicância,

segue os autos para providências acerca da Portaria n.º PMC/678, à folha 161.

Segue também os processos em apenso, PMC nº464/2020 e do PRC nº083/2019 de folhas n.ºs 01 a 389.

Congonhas - MG, 11 de Outubro de 2024.

Karen Stefane Marques Silva
KAREN STEFANE MARQUES SILVA

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
PJe - Processo Judicial Eletrônico

30/10/2024

Número: **5001428-68.2022.8.13.0180**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Congonhas**
Última distribuição : **19/04/2022**
Valor da causa: **R$ 3.250.000,00**
Assuntos: **Moradia, Revisão/Desconstituição de Ato Administrativo**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE CONGONHAS (AUTOR)	
RDR ENGENHARIA LTDA (RÉU/RÉ)	
	RAYMUNDO CAMPOS NETO (ADVOGADO) VIVIANE MACEDO GARCIA (ADVOGADO)

Outros participantes	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9438412979	19/04/2022 16:04	Anexo II - Laudo Pericial - Avaliação Imóvel - ref Ano 2019_compressed (1)	Outros documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Michael Pereira de Souza, s/n – Lotes 01 a 07 - Campinho - Congonhas/MG.

26/02/2022

"MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO"

1. Solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
AVENIDA JÚLIA KUBITSCHEK, 230 – CENTRO – CONGONHAS – MG.
CNPJ: 16.752.446/0001-02

2. Proprietário

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

3. Objeto da Avaliação

3.1.Tipo do Bem:

Terreno Urbano.

3.2. Descrição sumária do bem: 01 terreno urbano composto de 07 lotes, situados à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG. Matrícula número 13.786 do 1º Ofício de Congonhas.

Coordenadas geográficas:
20° 29' 02,90"S (-20.484135)
43° 51' 27,77"O (-43.857689)

Área construída: Não há.

Área total do terreno: 77.119,00 m2.

3.3. Ocupante do imóvel: Não há.

3.4. Tipo de Ocupação: Nenhum.

4. Finalidade do Laudo:

Valor de compra e venda.

5. Objetivo da Avaliação:

Determinação pretérita do valor de mercado do terreno para o ano de 2019.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O solicitante forneceu a matrícula e a planta do imóvel.

Foi utilizado como referência na avaliação as informações prestadas por terceiros, admitindo como confiáveis, corretas e fornecidas de boa fé.

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Pelo fato de não ser a finalidade deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito no que diz respeito a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos ser de caráter jurídico.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Data da vistoria: 04/02/2022.

Vistoria

"A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados."

O bem foi vistoriado no estado de conservação físico e funcional em que se encontrava no dia 04 de fevereiro de 2022 às 15 horas.

Contexto geral

O imóvel está localizado às margens da Av. Michael Pereira de Souza que liga a BR-040 ao centro de Congonhas.

A economia do município gira intensamente em torno da extração do minério de ferro.

A região é ocupada predominantemente por residências unifamiliares. Possui todos os serviços públicos e comunitários.

É baixa a densidade em edificações na região. Em sua maioria ocupada por casas e algumas empresas.

Características dos logradouros de situação

A rua para a qual o imóvel avaliando tem sua fachada possui característica de via principal, com tráfego moderado de veículos. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, sendo dotada de pista de rolamento com pavimentação.

Tipo de ocupação circunvizinha

Predominantemente de uso residencial.

Descrição geral do imóvel

Terreno: Localização: o imóvel está localizado à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG e de Congonhas – MG;

Cota/greide: acima do nível da rua;

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Inclinação: aclive para os fundos;

Superfície: seca.

Verificar fotos do bem avaliando neste laudo no ANEXO I.

8. Diagnóstico do Mercado:

Nas pesquisas realizadas junto a imobiliárias e corretores com atuação na região, constatamos a existência de oferta mediana de áreas e terrenos urbanos e procura mediana por imóveis com estas características. O perfil mercadológico encontrava-se moderado e a absorção pelo mercado na época para este tipo de imóvel era demorada.

O levantamento dos dados colhidos junto ao mercado imobiliário de Congonhas foi feito baseado nas ofertas e transações realizadas no segundo semestre de 2019. Sendo assim o imóvel é classificado quanto à:

a) liquidez: BAIXA;
b) desempenho de mercado na época: RECESSIVO;
c) número de ofertas: BAIXO;
d) absorção pelo mercado: DEMORADA;
e) público alvo para absorção do bem: empreendimentos residenciais;
f) facilitadores para negociação do bem: o valor e a liquidez da locação depende do tipo/ramo do negócio a ser implementado no imóvel, ou seja, basicamente as atividades acima relacionadas.

Verificar fotos das referências neste laudo.

9. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 28 elementos (ver tabela – Anexo II), dos quais 28 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a áreas e terrenos urbanos na região de Congonhas, contemplando o segundo semestre do ano de 2019.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área Total do Terreno**: variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 300,00m² a 515.400,00m².

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

- **(X2) Setor Urbano (1-3)**: variável independente qualitativa, que caracteriza a localização de cada elemento, convencionando-se: 1=ruim; 2=bom e 3=ótimo.

- **(X3) Topografia (1-2)**: variável dicotômica, que caracteriza a declividade de cada elemento, convencionando-se: 1=irregular (acidentado); 2=regular (semi-plano) e 3=plano.

- **(Y) Unit (R$/m²)**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor locativo total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 4,00 a R$ 300,00.

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo III.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". A escolha por este procedimento avaliatório com a utilização de modelo de regressão linear ocorreu em função da natureza do empreendimento avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados colhidos no mercado e por estar-se inserido numa situação normal e típica do mercado imobiliário de Congonhas no segundo semestre de 2019.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: de 01/07/2019 a 30/12/2019.
Ref. ao anexo número: II.

Tratamento dos dados:
Ref. ao anexo número: III,

Tipo de tratamento: Estatística Inferencial.

11. Grau de Fundamentação e Precisão:

As avaliações podem ser especificadas quanto ao grau de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando os itens de 9.1 a 9.2 da NBR 14653-2, revisão de novembro/2010.

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Tabela 1

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III (3pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as avariáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde: que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde: que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
	Nível de significância α (somatório do valor			

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

5	das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação

Tabela 2

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo grau II	Todos, no mínimo grau I

Enquadramento do laudo segundo o grau de precisão da estimativa do valor

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

Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTUAÇÃO	GRAU		
			III (3pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados	3	X		
3	Identificação dos dados	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância α	3		X	
6	Nível de significância	3	X		
Total pontuação atingida		17			

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo grau II	Todos, no mínimo grau I
REQUISITOS ATENDIDOS	**SIM**	**SIM**	**SIM**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II, pois foi utilizado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo.

Enquadramento do laudo segundo o grau de precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤40%	> 50%
AMPLITUDE ATINGIDA = 16,42%	**SIM**		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

Atributos de entrada: Foi projetada a área descontando-se a área do lote 07, pois o mesmo trata-se de área institucional.

Área Total da Faixa de Servidão	72.188,45
Setor Urbano (Localização)	2
Topografia (Declividade)	2

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
-7,88%	48,08	+8,55%

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	44,29	3.194.556,37	-7,88%
Calculado	48,08	3.467.690,35	---
Máximo	52,19	3.764.177,23	+8,55%
Valor adotado: R$ 2.950.000,00			

Foi adotado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo em virtude de terem sido coletadas amostras ofertadas no ano de 2019, passíveis de descontos nas negociações.

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

<u>Valor total da avaliação para o terreno no ano de 2019</u>: R$ 2.950.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Cinquenta Mil Reais).

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência:

<u>Valor de Mercado:</u>

R$ 2.950.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Cinquenta Mil Reais).

O intervalo de confiança é definido como a faixa dentro do quão o engenheiro avaliador pode decidir. No caso, o cálculo foi desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade).

Após a verificação das características e de todos os fatores influenciáveis das amostras colhidas junto ao mercado imobiliário de Congonhas e do resultado obtido neste trabalho, foi adotado um valor dentro do campo de arbítrio mínimo para o terreno localizado à Av. Michael Pereira de Souza e Ariel Manoel Cordeiro, s/n, lotes 01 a 07, Campinho, na cidade de Congonhas – MG.

Avaliado em R$ 2.950.000,00 (Dois milhões novecentos e cinquenta mil reais), referência dezembro/2019, considerando o bem livre de quaisquer ônus, posses, domínios, hipotecas ou desapropriações que pesem sobre o mesmo.

13. Observações Complementares Importantes:

Não há.

14. Profissional(is) Responsável(is):

O profissional abaixo assinado coloca-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Eduardo Rocha Mariano
Engenheiro civil – CREA/MG n° 92.676/D

ART do CREA/MG de nº 20220963420

15. Local e Data do Laudo/Parecer Técnico:

Belo Horizonte, 26 de Fevereiro de 2022.

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

16. Anexos:

Anexos

I. FOTOS DO BEM AVALIANDO

II. PESQUISA DE MERCADO

III. TRATAMENTO DE DADOS / PLANILHAS DE CÁLCULO

IV. ART

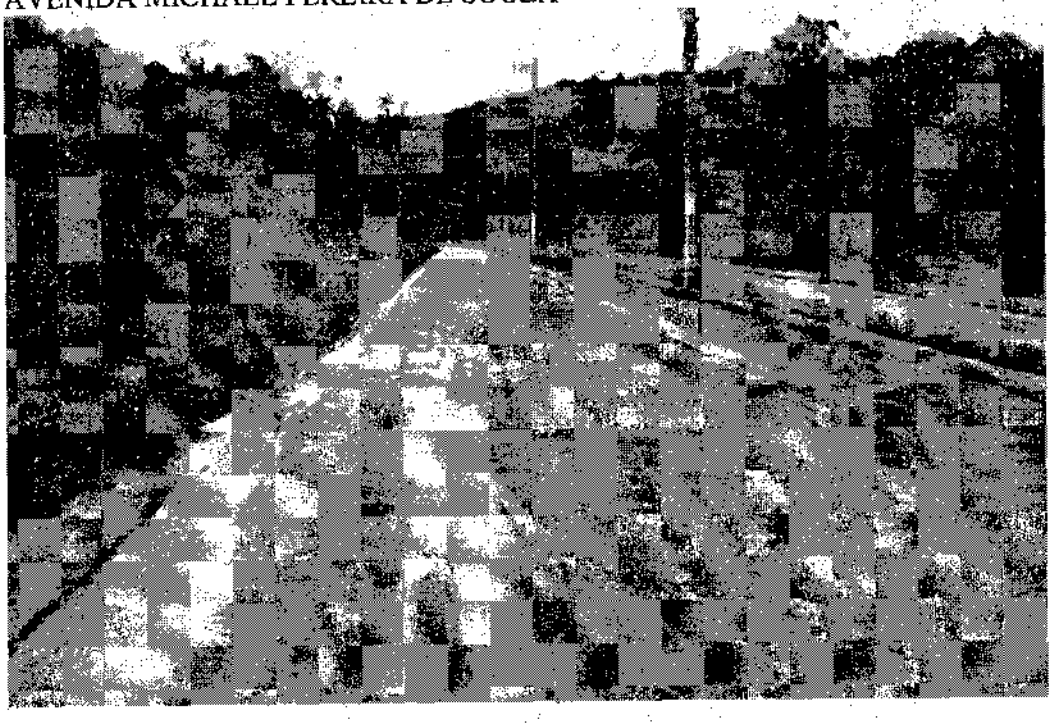
V. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

FOTOS BEM AVALIANDO:

AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, S/N – LOTES 01 A 07 – CAMPINHO – CONGONHAS/MG.

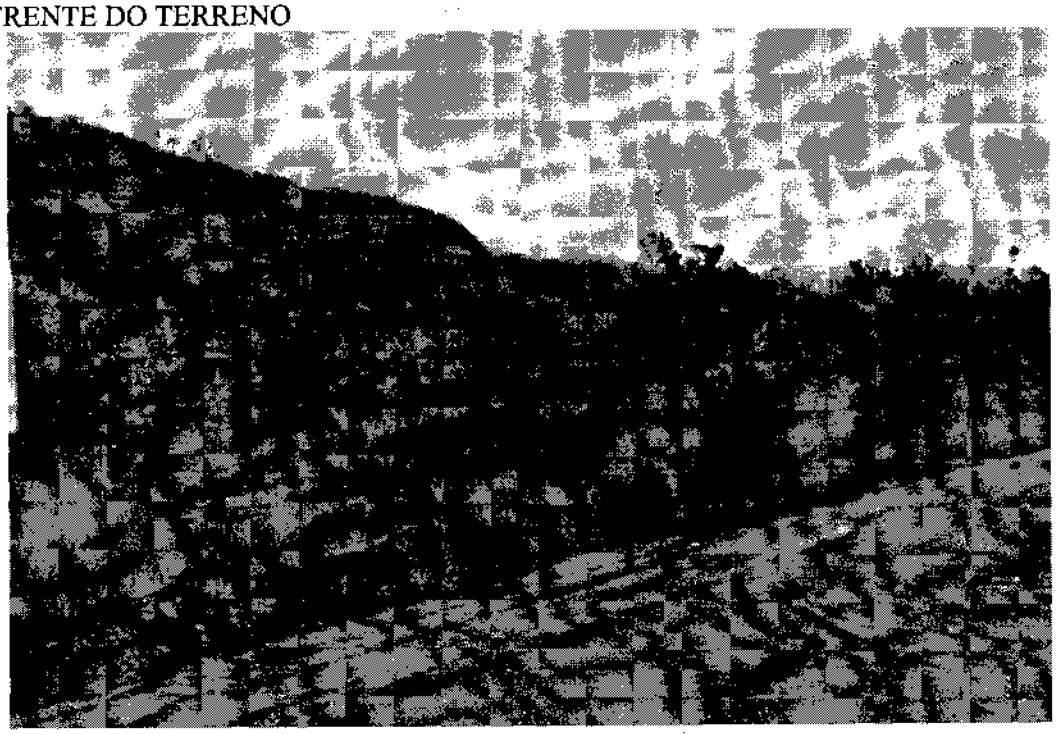
AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA



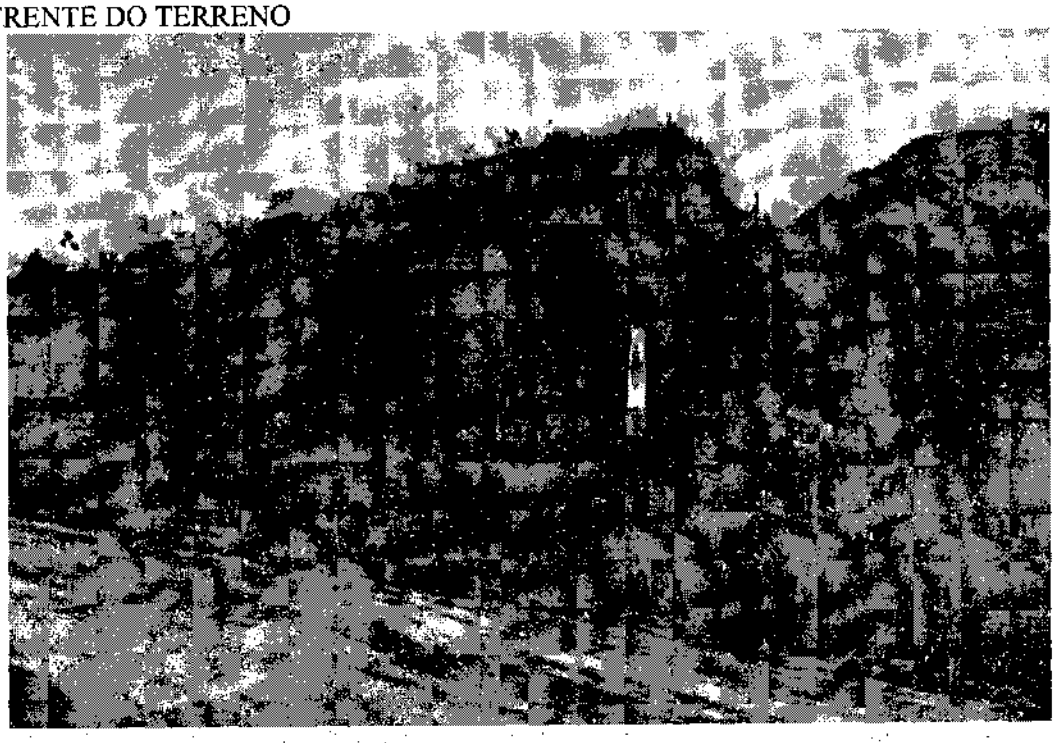
FRENTE DO TERRENO



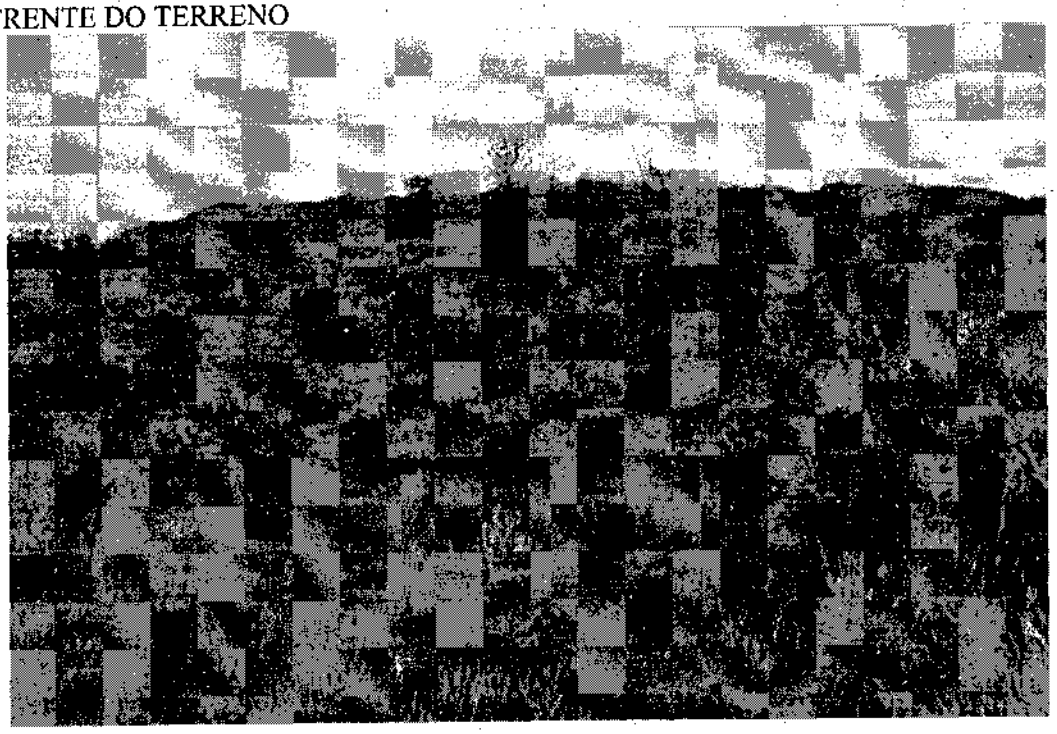
FRENTE DO TERRENO



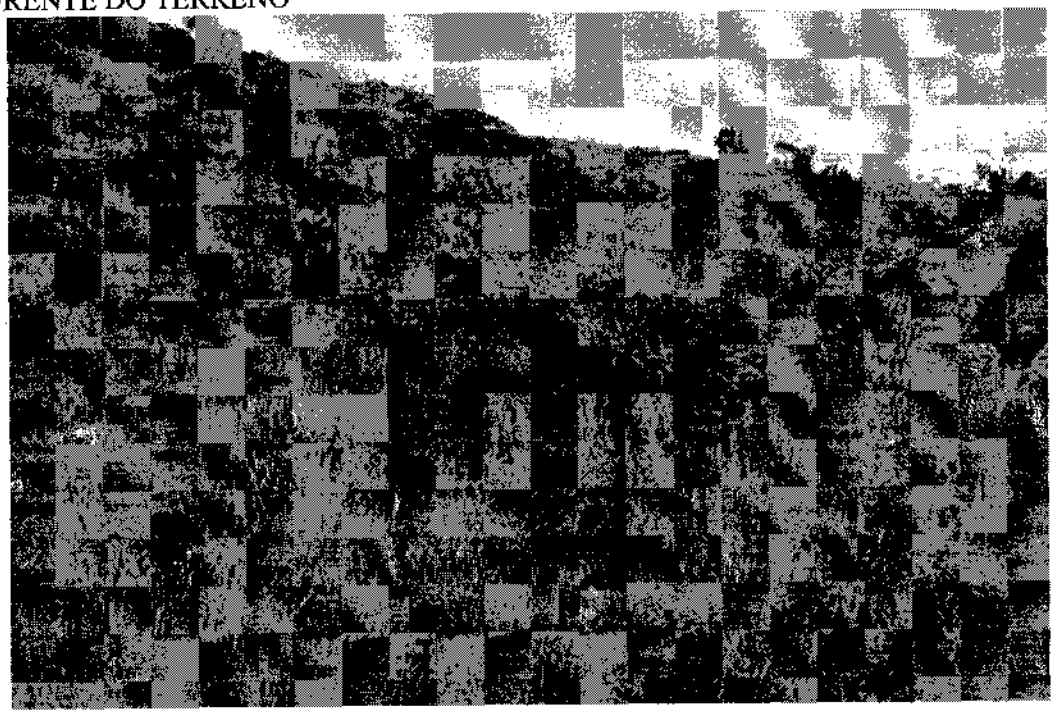
FRENTE DO TERRENO



FRENTE DO TERRENO



FRENTE DO TERRENO



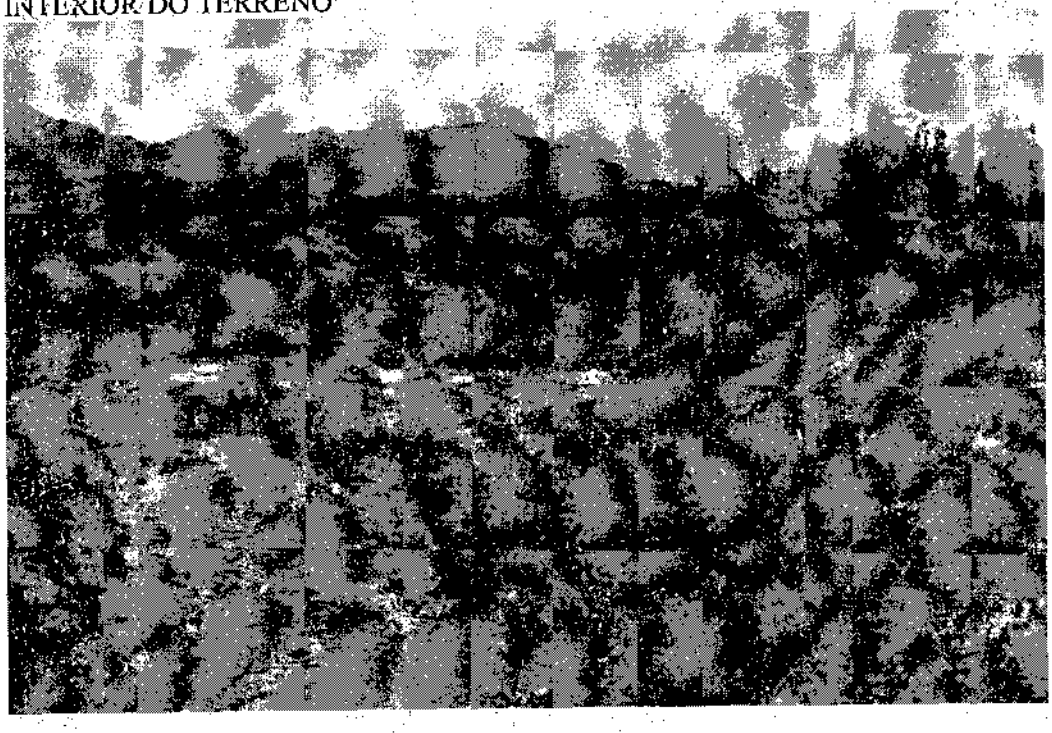
AVENIDA DE ACESSO



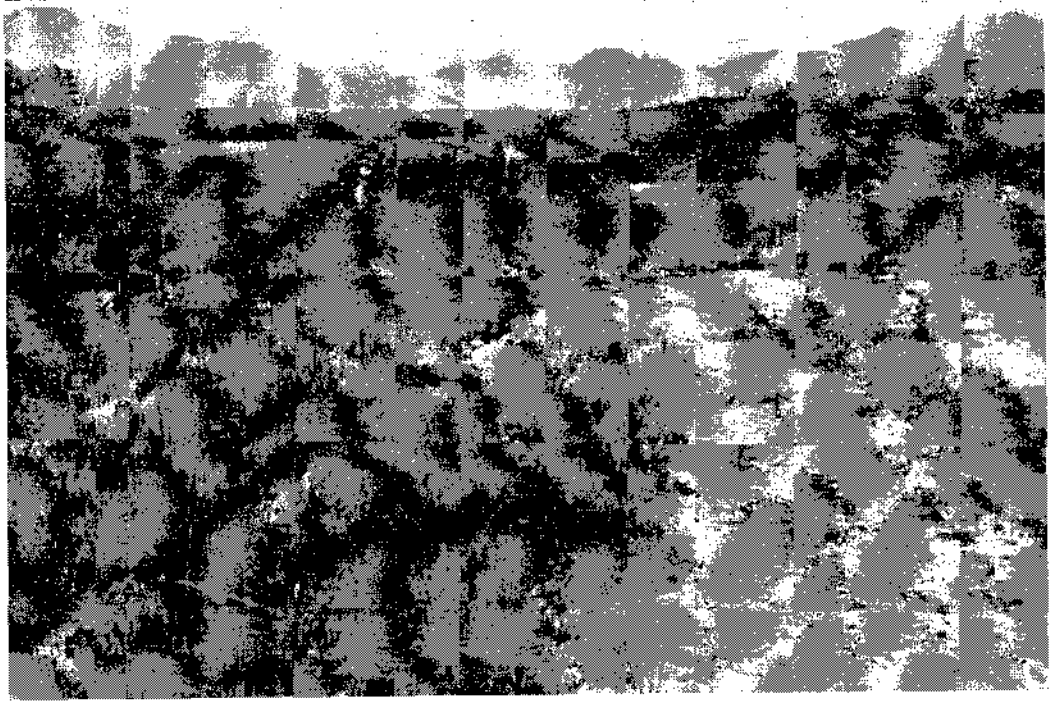
FRENTE DO TERRENO



INTERIOR DO TERRENO



INTERIOR DO TERRENO



Estimativas

Modelo
TERRENO CONDOMINIAS 2019

Endereço
Endereço:
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis
Setor Urbano = 2
Topografia = 2
Área do Terreno = 72.118,4500

Valor Unitário
Máximo (8,55%): 52,19
Médio: 48,08
Mínimo (7,86%): 44,29

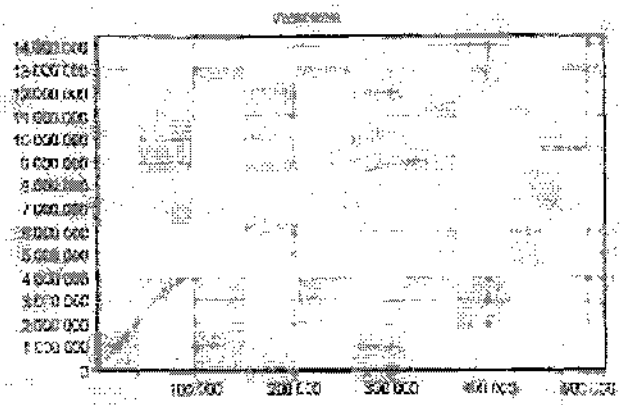
Valor Total
Máximo: 3.764.177,23
Médio: 3.467.590,35
Mínimo: 3.194.556,37

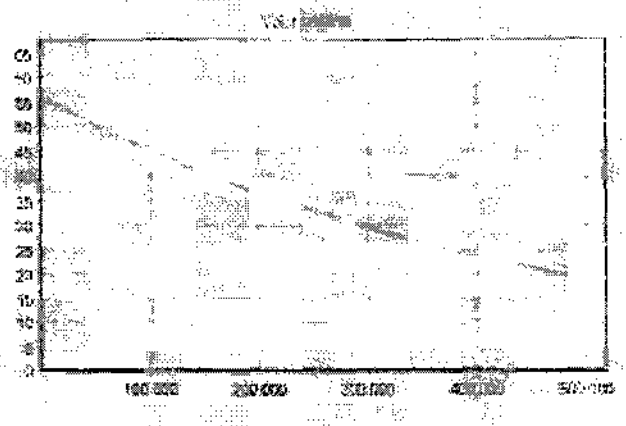
Parâmetros
Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : TERRENO CONCONHAS 2010





Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

SisReN Windows 1.72
Regressão Linear e Redes Neurais

Resultados Estatísticos

Modelo
TERRENO CONSONHAS 2019

Dados e Variáveis
Total Dados / Considerados = 28 / 28
Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coeficientes da Regressão / Estimativa
Correlação = 1 - 0,9765640 / 0,9452537
Determinação = 1 - 0,8535772 / 0,8935846
R2 Ajustado = 1 - 0,9478368 / 0,8801927

Testes de Hipóteses
F Calculado = 154,7
Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos
-1 e +1 desvios padrões = 64%
-1,64 e +1,64 desvios padrões = 92%
-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos
Desvio Padrão = 0,28941
Outliers do Modelo = 0 (,00%)
Opções de Cálculo = Geral

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	tCalculado	Significância
Setor Urbano	x	6,03	0,0
Topografia	x	5,19	0,01
Área do Terreno	x	-4,04	0,04
Valor Unitário	ln(y)		

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Modelo:

TERRENO CONGONHAS 2019

Data de Referência:

sexta-feira, 25 de fevereiro de 2022

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 28
- Número de dados considerados: 28

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9765640 / 0,9452537
- Coeficiente Determinação: 0,9536772
- Fisher-Snedecor: 164,70
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Exclusão	t-Observado	Sig.
• Setor Urbano	x	6,03	0,01
• Topografia	x	5,18	0,01
• Área do Terreno	x	-4,14	0,04

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(+0,848892701 +0,3029998258 * Setor Urbano +0,7385171872 * Topografia -2,152529649E-006 * Área do Terreno)

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Setor Urbano		
Topografia	0,81	0,24
Área do Terreno	-0,59	0,33
Valor Unitário	0,93	0,78

• Topografia		
Área do Terreno	-0,50	0,44
Valor Unitário	0,89	0,73
• Área do Terreno		
Valor Unitário	-0,70	0,65

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Função Estimativa

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2019

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+0,848862701
+0,892958259 * Setor Urbano
+0,739517872 * Topografia
-2,152523E-006 * Área do Terreno)

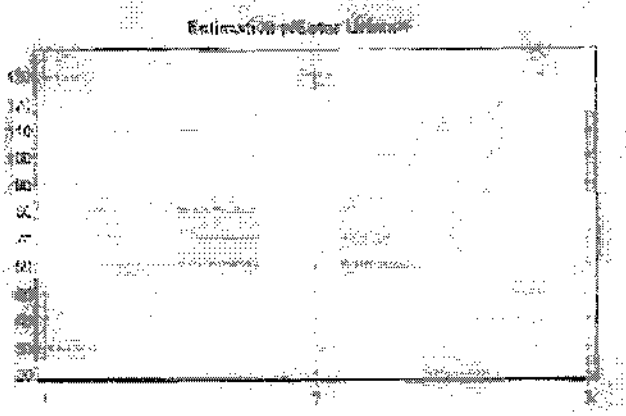
Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Setor Urbano	2,2143	8,03	+0,893	x	19,56
Topografia	2,0000	5,18	+0,739517	x	15,92
Área do Terreno	45874,6071	-4,14	-2,152523E-006	x	-10,50
Valor Unitário	97,0184	T-Indep	+0,848863	ln(x)	

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Análise de Sensibilidade

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2019

Variável: Setor Urbano
Amplitude: de 1 a 3
Valor Médio: 2,01429
Valores Calculados: de 22,8602 a 125,15

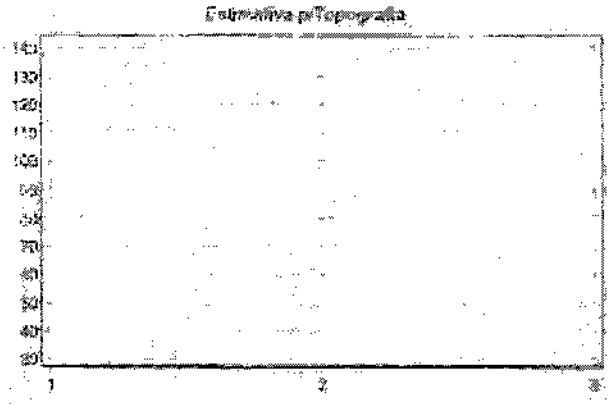


Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Análise de Sensibilidade

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2019

Variável: Topografia
Amplitude de 1 a 3
Valor Médio: 2
Valores Calculados: de 32,0229 a 140,256

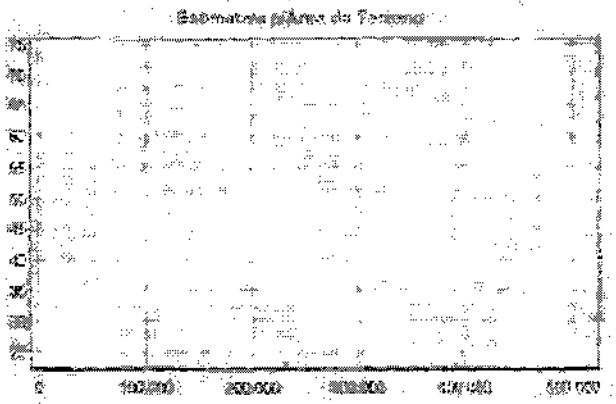


Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 18:00:11

Análise de Sensibilidade

Modelo : TERRENO CONGONHAS 2019

Variável: Área do Terreno
Amplitude de 200 a 315400
Valor Médio 45674,5
Valores Calculados de 78,8945 a 24,3225



Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA (PARA CÁLCULO VALOR VENAL)

Item	Endereço	Bairro	At>	T	S.U	Vt	Vu	Informante	Telefone
1	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	500000,00	1	1	2.000.000,00	4,00	Remax	(31) 2534-1790
2	Sol Nascente, Congonhas	Sol nascente	515400,00	1	1	2.200.000,00	4,27	Lacoque	(31) 3893-6000
3	Vista Alegre, Congonhas	Vista Alegre	2058,00	1	2	50.000,00	24,30	Bonanza	(31) 3764-5300
4	Rua José Vidal, s/n	Alto Maranhão	2160,00	2	2	85.000,00	39,35	Bonanza	(31) 3764-5300
5	Rua E, s/n	Ouro Verde	2680,00	2	2	240.000,00	89,55	Fernandes	98797-5056
6	Rua B, s/n	Ouro Verde	2500,00	2	2	150.000,00	60,00	Fernandes	98797-5056
7	Lote 01 Qd 19	Nova Congonhas	1080,00	3	3	270.000,00	250,00	Fernandes	98797-5056
8	Av Bom Pastor, s/n	Gran Park	420,00	3	3	114.000,00	271,43	Fernandes	98797-5056
9	Rua Batista Nacional, s/n	Gran Park	709,00	3	3	175.000,00	246,83	Fernandes	98797-5056
10	Rua Antônio Guerra, s/n	Jardim Profeta	300,00	2	3	60.000,00	200,00	Fernandes	98797-5056
11	R Aristides de Paula Reis, s/n	Eldorado	618,00	2	3	100.000,00	161,81	Fernandes	98797-5056
12	Rua Efigênia da Conceição, s/n	Campinho	3303,00	2	2	300.000,00	90,83	Fernandes	98797-5056
13	Rua José Augusto da Silva, s/n	Vieiro	10000,00	1	2	200.000,00	20,00	Fernandes	98797-5056
14	Rua Compadre Pereira, s/n	Alvorada	2520,00	2	2	220.000,00	87,30	Fernandes	98797-5056
15	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	60000,00	1	1	540.000,00	9,00	Im. Congonhas	3732-1894
16	Rua E, s/n	Ouro Verde	2760,00	2	2	150.000,00	54,35	Im. Congonhas	3732-1894
17	Rua Capitão Juca Cordeiro, s/n	Praia	9423,00	2	3	1.000.060,00	106,12	Renova	3731-4196
18	Rua Américo de Freitas, s/n	Jardim Profeta	600,00	3	3	170.000,00	283,33	Renova	3731-4196
19	Rua Hilda Santa Fé, s/n	Campinho	12400,00	2	2	900.000,00	72,58	Bonanza	99942-1929
20	Rua André Bonifácio, s/n	Pires	7746,00	2	2	650.000,00	83,91	Bonanza	99942-1929
21	Rua C/n	Ouro Verde	7500,00	2	2	600.000,00	80,00	Bonanza	99942-1929
22	Rua Dom Muniz, s/n	Alto Maranhão	13300,00	2	2	477.000,00	35,86	Bonanza	99942-1929
23	Rua C/n	Ouro Verde	7500,00	2	2	400.000,00	53,33	Bonanza	99942-1929
24	Rua D, s/n	Ouro Verde	3750,00	2	2	300.000,00	80,00	Bonanza	99942-1929
25	Rua Bom Jesus, s/n	Centro	1000,00	2	3	240.000,00	240,00	Bonanza	99942-1929
26	Rua Açominas, s/n	Lobo Leite	600,00	3	3	150.000,00	300,00	Bonanza	99942-1929
27	Rua Chico Mendes, s/n	Chico Rei	1662,00	3	3	478.000,00	287,61	Bonanza	99942-1929
28	Zona Rural de Congonhas	Zona Rural	107000,00	1	1	850.000,00	7,94	Bonanza	99942-1929

Nomenclatura

X ELEMENTOS DA AMOSTRA QUE FORAM DESCONSIDERADOS NA INFERÊNCIA

At: Área total do imóvel em m^2.

T: Topografia, onde 1=irregular (semi-plano ou acidentado) e 2=regular (plano)

S.U: Setor Urbano, onde 1=ruim (menos valorizado); 2=bom e 3=ótimo (mais valorizado)

Vt - Valor total do imóvel em reais

Vu - Valor unitário em R$/$m^2$ de área total do imóvel = ***Vt/At***

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 13786 de 12/12/2011 verifiquei constar:

13786 - 12/12/2011 - Protocolo: 17984 - 12/12/2011
TERRENO: situado no lugar denominado CAMPINHO, em Congonhas/MG, constante de uma área de 77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações, tomando como início o ponto 1, igual margem esquerda da rua de acesso as casas populares, idem margem direita da Avenida Michael Pereira de Souza, de agora em diante, AMPS; prossegue, medindo 57,90 metros, através da mesma, rotacionando; prossegue, na mesma margem, nas dimensões: 25,36 metros mais 45,94 metros e 233,10 metros até oscular o ponto 5 que divisa com Antônio Marques do Carmo; deflexionando à esquerda, avança 55,84 metros, mais 80,90 metros, mais 43,90 metros, mais 44,86 metros em confrontação com Antônio Marques do Carmo; deflexionando à direita, mede 17,13 metros, na mesma confrontação anterior; continua com deflexão à esquerda e distendendo 277,11 metros tendo ao longo como confrontante Geovanne Lopes Marques, continua, agora, deflexionando à esquerda, ao longo de 113,83 metros, em confrontância com o mesmo Geovanne Lopes Marques; tem prosseguimento, deflexionando à esquerda e medindo 47,41 metros, mais 36,85 metros confrontando com Royal Empreendimentos Administração e Participações Ltda até oscular a divisa com área verde 01; prossegue, deflexionando à esquerda e distendendo 46,43 metros, confrontando com área verde e lote 37 das casas populares; tem prosseguimento, deflexionando à esquerda e distendendo 19,49 metros confrontando com área nº 03; prossegue, deflexionando à direita, através de dimensões várias que perfazem 26,83 metros até oscular a área de preservação permanente, doravante cognominada (APP), continua, deflexionando à esquerda e medindo 2,60 metros, divisando com APP; avança, deflexionando à direita, numa extensão de 49,14 metros, em confrontação com APP; prossegue, deflexionando à esquerda, direita, através de medidas várias que perfazem 563,46 metros até oscular a margem do córrego confrontando ao longo com APP; prossegue, deflexionando à esquerda através da margem do córrego, distendendo 6,12 metros; deflexiona à direita e mede 97,19 metros até a margem esquerda da rua que acessa as casas populares no bairro Campinho; deflexiona à esquerda e distende 69,17 metros, através da margem esquerda da rua que acessa as casas populares até escular o ponto 01, início desta verbalização. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 12.937 deste SRI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediada na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, em Congonhas/MG. Emolumentos: R$ 13,08 (treze reais e oito centavos). Taxa Fiscalização: R$ 4,11 (quatro reais e onze centavos). Total: R$ 17,19 (dezessete reais e dezenove centavos).

AV-1-13786 - 12/12/2011
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-2-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar a inclusão da **RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO**, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, conforme requerimento de 10 de agosto de 2020, anexa documentação apresentada. Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 16,69. Recompe: R$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-3-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar o desmembramento da área de *77.119,00 m² (setenta e sete mil cento e dezenove metros quadrados)* do imóvel da presente matrícula em 07 (sete) novos lotes: **1º) lote 01, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *893,59 m² (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados);* **2º) lote 02, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *4.141,85 m² (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados);* **3º) lote 03, situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *7.620,78 m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados);* **4º) lote 04, situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *22.503,31 m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados);* **5º) lote 05, situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *22.722,39 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados);* **6º) lote 06, situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *14.236,53 m² (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados);* **7º) Área Institucional, situada na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *5.000,55 m² (cinco mil metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados),* conforme requerimento do **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE CONGONHAS, acima qualificado, representado pelo Prefeito Municipal: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, advogado, casado, RG: M-855.430, CPF: 245.186.116-91, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, nº 152, Bairro Praia, em Congonhas/MG, de 10 de agosto de 2020, anexos Plantas Topográficas e Memoriais Descritivos firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, Certidão nº 02/2020 emitida pela *Secretaria Municipal de Gestão Urbana de Congonhas/MG*, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: JOSÉ VICENTE SANTANA, *certificando o desmembramento bem como que o presente imóvel não invade área pública e nem é de propriedade do Município de Congonhas/MG* e Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 000000951633S registrado em 19 de maio de 2020. Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 16,69. Recompe: R$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-4-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Procedo esta averbação para constar a inserição imobiliária do lote 01 medindo *893,39 m² (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0002*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 16,69, Recompe: R$ 1,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56, ISS: R$ 0,35, Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-5-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inserição imobiliária do lote 02 medindo *4.141,85 m² (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0003*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 16,69, Recompe: R$ 1,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56, ISS: R$ 0,35, Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-6-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inserição imobiliária do lote 03 medindo *7.620,78 m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0004*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 16,69, Recompe: R$ 1,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56, ISS: R$ 0,35, Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-7-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inserição imobiliária do lote 04 medindo *22.503,31 m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0005*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 16,69, Recompe: R$ 1,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56, ISS: R$ 0,35, Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder

Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-8-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inscrição imobiliária do lote 05 medindo *22.722,39 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0006*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 16,69. Recompe: R$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-9-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inscrição imobiliária do lote 06 medindo *14.236,53 m² (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0007*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 16,69. Recompe: R$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-10-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo esta averbação para constar a inscrição imobiliária da Área Institucional medindo *5.000,55 m² (cinco mil metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados)* da presente matrícula sob o *nº 01.002.0001.0069.0008*, conforme requerimento da parte interessada de 10 de agosto de 2020, anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 16,69. Recompe: R$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-11-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente ao **lote 01 medindo 893,59 m² (oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados), situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG**, dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.520,422 m e E=619.076,006 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 227° 26' 43,134" uma distância de 54,22 metros e um raio de 37,000 m chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m; deste confrontando ao OESTE com "VICENCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 5° 27' 41,597" uma distância de 47,68 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.534,405 m e E=619.044,081 m; deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 49,74 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 180° 40' 48,814" uma distância de 7,53 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 249° 43' 04,574" uma distância de 17,20 metros e um raio de 25.000 m chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.520,441 m e E=619.077,909 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 269° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição.* Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 000000516338 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 26.807,70 (vinte e seis mil, oitocentos e sete reais e setenta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.341** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4123, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 271,42, Recompe: R$ 16,28, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 110,86, ISS: R$ 5,75, Total: R$ 404,31. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2, Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-12-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente ao **lote 02 medindo 4.141,85 m² (quatro mil, cento e quarenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados), situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG**, dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.532,828 m e E=619.196,961 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.489,307 m e E=619.052,677 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 51° 31' 10,474" uma distância de 33,08 metros e um raio de 25.000*

m chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.508,422 m e E=619.076,126 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 89° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 66° 36' 53,147" uma distância de 29,64 metros e um raio de 37,000 m chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.519,521 m e E=619.104,065 m, deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 44° 28' 01,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.533,339 m e E=619.117,815 m, deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 59,09 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 0000009516338 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 124.255,50 (cento e vinte e quatro mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.342** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4185, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 768,32, Recompe: R$ 46,10, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 378,42, ISS: R$ 16,29, Total: R$ 1.209,13. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-13-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente **ao lote 03 medindo 7.620,78 m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados), situado na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70° 02' 00,984" uma distância de 45,03 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.460,406 m e E=619.033,343 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 29° 39' 16,761" uma distância de 8,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.468,137 m e E=619.037,745 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 3° 27' 41,597" uma distância de 18,89 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m deste confrontando ao OESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 47° 26' 43,134" uma distância de 54,22 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 49,506 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.520,422 m e E=619.076,006 m; deste*

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 89° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=619.077,909 m e E=7.734.520,441 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 69° 43' 04,574" uma distância de 17,20 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 16,864 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 0° 40' 48,814" uma distância de 7,53 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 24,00 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.533,529 m e E=619.117,815 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 224° 28' 01,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.519,521 m e E=619.104,065 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 246° 56' 55,147" uma distância de 29,04 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 28,296 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 269° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.508,422 m e E=619.076,126 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 231° 31' 10,474" uma distância de 33,08 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 30,721 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.489,367 m e E=619.052,077 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Fez anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 0000009516338 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 228.623,40 (duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e vinte e três reais e quarenta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.343** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4188, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 928,53. Recompe: R$ 55,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 545,32. ISS: R$ 19,68. Total: R$ 1.549,24. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DT115142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-14-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente ao **lote 04 medindo 22.503,31 m² (vinte e dois mil, quinhentos e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.247,538 m e E=619.105,746 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 173° 12'*

06,296" uma distância de 44,31 metros, Raio de 60,000 m, desenvolvimento 43,313 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.204,529 m e E=619.110,873 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 194° 21' 35,959" uma distância de 114,20 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.093,901 m e E=619.082,551 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 298° 47' 44,813" uma distância de 5,43 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.096,517 m e E=619.077,792 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 281° 00' 15,014" uma distância de 4,96 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.097,464 m e E=619.072,922 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 276° 34' 00,756" uma distância de 5,67 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.098,112 m e E=619.067,293 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 275° 22' 43,173" uma distância de 2,13 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.098,311 m e E=619.065,176 m; deste confrontando ao SUL com "ÁREA INSTITUCIONAL" e seguindo por um azimute de 9° 06' 02,404" uma distância de 79,48 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.176,789 m e E=619.077,247 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 319° 41' 05,778" uma distância de 86,25 metros, Raio de 50,000 m, desenvolvimento 75,045 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.234,697 m e E=619.028,612 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 343° 38' 57,086" uma distância de 23,75 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.257,490 m e E=619.021,925 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 344° 03' 40,837" uma distância de 10,14 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.267,240 m e E=619.019,140 m; deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 341° 41' 34,154" uma distância de 7,51 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.274,372 m e E=619.016,780 m deste confrontando ao SUL com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 335° 37' 23,169" uma distância de 12,07 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.285,367 m e E=619.011,798 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 331° 14' 08,141" uma distância de 3,83 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.288,232 m e E=619.009,956 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 355° 35' 00,487" uma distância de 3,78 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.292,489 m e E=619.009,666 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 353° 37' 43,776" uma distância de 9,59 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.302,018 m e E=619.008,602 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 349° 49' 37,794" uma distância de 12,71 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.314,529 m e E=619.006,356 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 325° 42' 30,701" uma distância de 19,42 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.330,572 m e E=618.995,416 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 300° 10' 11,527" uma distância de 2,25 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.331,701 m e E=618.993,474 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 340° 08' 20,798" uma distância de 10,99 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.342,043 m e E=618.989,738 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 347° 22' 22,314" uma distância de 9,16 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.350,980 m e E=618.987,736 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 334° 58' 07,002" uma distância de 18,31 metros chega-se ao ponto P22

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listViewv.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

nas coordenadas N=7.734.367,567 m e E=618.979,990 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 301° 00' 36,139" uma distância de 5,95 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.370,630 m e E=618.974,894 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 332° 20' 30,431" uma distância de 9,05 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.378,647 m e E=618.970,693 m; deste confrontando ao OESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 339° 57' 09,584" uma distância de 14,94 metros chega-se ao ponto P25 nas coordenadas N=7.734.392,685 m e E=618.965,570 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 330° 35' 17,202" uma distância de 16,43 metros chega-se ao ponto P26 nas coordenadas N=7.734.406,989 m e E=618.957,501 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 314° 52' 17,944" uma distância de 15,36 metros chega-se ao ponto P27 nas coordenadas N=7.734.417,774 m e E=618.946,351 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 333° 36' 58,249" uma distância de 4,88 metros chega-se ao ponto P28 nas coordenadas N=7.734.422,143 m e E=618.944,381 m; deste confrontando ao NORTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 59° 27' 24,294" uma distância de 30,44 metros chega-se ao ponto P29 nas coordenadas N=7.734.437,610 m e E=618.970,596 m; deste confrontando ao NORTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70° 02' 00,984" uma distância de 21,73 metros chega-se ao ponto P30 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P31 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 180° 00' 00" uma distância de 129,40 metros chega-se ao ponto P32 nas coordenadas N=7.734.314,689 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 152° 02' 36,633" uma distância de 76,02 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 000000951633 8 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 675.099,30 (seiscentos e setenta e cinco mil, noventa e nove reais e trinta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.344** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4192, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.060,87. Recompe: R$ 63,65. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 743,08. ISS: R$ 22,49. Total: R$ 1.890,09. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800401 03, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTJ15142, código de segurança: 1282767068373082. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-15-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procede a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente ao **lote 05 medindo 22.722,39 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), situado na Rua Ariel Manoel**

Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: *Inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.286,092 m e E=619.171,504 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 184º 23' 41,405" uma distância de 6,81 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.279,300 m e E=619.170,982 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 188º 38' 38,468" uma distância de 7,08 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.272,301 m e E=619.169,918 m; deste confrontando ao SUL com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 184º 19' 58,839" uma distância de 8,70 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.263,630 m e E=619.169,261 m; deste confrontando ao SUL com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 185º 15' 23,656" uma distância de 8,76 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.254,902 m e E=619.168,458 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188º 16' 54,140" uma distância de 7,80 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.247,180 m e E=619.167,334 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186º 11' 19,017" uma distância de 5,01 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.242,200 m e E=619.166,794 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188º 21' 19,842" uma distância de 5,46 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.236,794 m e E=619.166,000 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188º 29' 17,869" uma distância de 6,54 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.230,328 m e E=619.165,035 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187º 07' 59,577" uma distância de 6,93 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.223,418 m e E=619.164,174 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186º 39' 42,828" uma distância de 2,80 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.220,663 m e E=619.163,849 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 283º 29' 06,760" uma distância de 31,05 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.227,904 m e E=619.133,653 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 193º 29' 06,760" uma distância de 151,50 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.080,576 m e E=619.098,323 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 6" e seguindo por um azimute de 256º 26' 25,660" uma distância de 6,99 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.078,938 m e E=619.091,533 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 346º 33' 07,774" uma distância de 4,12 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.082,947 m e E=619.090,574 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 336º 29' 04,175" uma distância de 3,98 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.086,598 m e E=619.088,985 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 324º 42' 21,606" uma distância de 3,99 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.089,853 m e E=619.086,682 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 314º 25' 16,779" uma distância de 5,78 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.093,901 m e E=619.082,551 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 14º 21' 35,959" uma distância de 114,20 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.204,529 m e E=619.110,873 m, deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 353º 12' 06,296" uma distância de 44,31 metros, Raio de 60,000 m, desenvolvimento 43,313 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.247,338 m e E=619.105,746 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 33º 02' 36,633" uma distância de 76,02 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.314,689 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 0º 00' 00" uma distância de 129,40 metros chega-se ao ponto P22*

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 3" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m; deste confrontando ao NORTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 110,00 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.332,866 m e E=619.172,867 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 40' 09,896" uma distância de 46,79 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 0000009516338 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 681.671,70 (seiscentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros dos Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.345** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4192, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 1.060,87, Recompe: R$ 83,65, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 743,08, ISS: R$ 22,49. Total: R$ 1.890,09. Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,17, Recompe: R$ 0,31, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800401O3, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730S2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-16-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, **II**, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente ao **lote 06 medindo 14.236,53 m² (quatorze mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados), situado na Rua Ariel Manoel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.089,576 m e E=619.098,323 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 13° 29' 06,760" uma distância de 151,50 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.227,901 m e E=619.133,653 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 103° 29' 06,760" uma distância de 31,05 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.220,663 m e E=619.165,849 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 39' 42,828" uma distância de 2,78 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.217,900 m e E=619.163,526 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 57' 32,433" uma distância de 4,07 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.213,866 m e E=619.162,962 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 26' 43,856" uma distância de 5,08 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.208,831 m e E=619.162,304 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 20' 21,662" uma distância de 5,24 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.203,668 m e E=619.161,639 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 36' 08,870" uma distância de 7,94 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.195,815*

m e E=619.160,451 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 30' 02,932" uma distância de 5,73 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.190,134 m e E=619.159,703 m; deste confrontando ao NORTE com " GIOVANNI LOPES MARQUES " e seguindo por um azimute de 188° 04' 37,104" uma distância de 1,07 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.189,077 m e E=619.159,553 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 190° 27' 55,632" uma distância de 3,13 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.186,002 m e E=619.158,985 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 57' 06,614" uma distância de 4,77 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.181,254 m e E=619.158,490 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 35' 00,820" uma distância de 5,39 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.175,894 m e E=619.157,966 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 35' 40,716" uma distância de 8,61 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.167,359 m e E=619.156,828 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 189° 04' 26,783" uma distância de 7,84 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.159,620 m e E=619.155,592 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 44' 54,306" uma distância de 5,79 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.153,895 m e E=619.154,711 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 03' 41,890" uma distância de 7,29 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.146,662 m e E=619.153,815 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 38' 13,240" uma distância de 7,95 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.138,779 m e E=619.152,758 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 184° 15' 55,459" uma distância de 5,47 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.133,322 m e E=619.152,351 m; deste confrontando ao NORTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 41' 45,287" uma distância de 7,93 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.125,443 m e E=619.151,426 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 185° 33' 36,502" uma distância de 10,50 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.114,996 m e E=619.150,409 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 186° 00' 19,222" uma distância de 5,73 metros chega-se ao ponto P22 nas coordenadas N=7.734.109,302 m e E=619.149,810 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 182° 02' 08,379" uma distância de 5,52 metros chega-se ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.103,788 m e E=619.149,614 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 13' 10,700" uma distância de 7,33 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.096,533 m e E=619.148,566 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 51' 55,417" uma distância de 7,42 metros chega-se ao ponto P25 nas coordenadas N=7.734.089,205 m e E=619.147,423 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 183° 36' 06,408" uma distância de 3,33 metros chega-se ao ponto P26 nas coordenadas N=7.734.085,882 m e E=619.147,272 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 189° 27' 33,704" uma distância de 6,36 metros chega se ao ponto P27 nas coordenadas N=7.734.079,604 m e E=619.146,226 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 190° 10' 51,619" uma distância de 6,58 metros chega-se ao ponto P28 nas coordenadas N=7.734.073,128 m e E=619.145,063 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 43' 00,958" uma distância de 8,64 metros chega-se ao ponto P29 nas coordenadas N=7.734.064,584 m e

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

E=619.143,753 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 35' 39,435" uma distância de 8,52 metros chega-se ao ponto P30 nas coordenadas N=7.734.056,161 m e E=619.142,480 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 188° 51' 49,810" uma distância de 7,26 metros chega-se ao ponto P31 nas coordenadas N=7.734.048,992 m e E=619.141,362 m; deste confrontando ao LESTE com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 187° 18' 59,109" uma distância de 9,02 metros chega-se ao ponto P32 nas coordenadas N=7.734.040,043 m e E=619.140,213 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 192° 35' 13,333" uma distância de 6,62 metros chega-se ao ponto P33 nas coordenadas N=7.734.033,385 m e E=619.138,771 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 232° 47' 12,258" uma distância de 4,91 metros chega-se ao ponto P34 nas coordenadas N=7.734.030,618 m e E=619.134,864 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 230° 36' 30,865" uma distância de 6,16 metros chega-se ao ponto P35 nas coordenadas N=7.734.026,706 m e E=619.130,180 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 231° 02' 45,798" uma distância de 7,73 metros chega-se ao ponto P36 nas coordenadas N=7.734.021,848 m e E=619.124,091 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 230° 24' 10,334" uma distância de 6,51 metros chega-se ao ponto P37 nas coordenadas N=7.734.017,698 m e E=619.119,074 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 226° 24' 19,794" uma distância de 5,94 metros chega-se ao ponto P38 nas coordenadas N=7.734.013,603 m e E=619.114,773 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 224° 25' 09,793" uma distância de 6,07 metros chega-se ao ponto P39 nas coordenadas N=7.734.009,267 m e E=619.110,524 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 15' 14,252" uma distância de 5,45 metros chega-se ao ponto P40 nas coordenadas N=7.734.005,708 m e E=619.106,393 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 26' 04,398" uma distância de 7,80 metros chega-se ao ponto P41 nas coordenadas N=7.734.000,635 m e E=619.100,467 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 234° 52' 04,323" uma distância de 6,73 metros chega-se ao ponto P42 nas coordenadas N=7.733.996,760 m e E=619.094,960 m deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 229° 57' 21,177" uma distância de 6,46 metros chega-se ao ponto P43 nas coordenadas N=7.733.992,605 m e E=619.090,016 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 226° 32' 38,777" uma distância de 6,48 metros chega-se ao ponto P44 nas coordenadas N=7.733.988,147 m e E=619.085,333 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 228° 27' 50,411" uma distância de 5,22 metros chega-se ao ponto P45 nas coordenadas N=7.733.984,686 m e E=619.081,404 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 232° 17' 52,834" uma distância de 10,37 metros chega-se ao ponto P46 nas coordenadas N=7.733.978,344 m e E=619.073,199 m; deste confrontando ao SUL com "GIOVANNI LOPES MARQUES" e seguindo por um azimute de 234° 23' 58,331" uma distância de 5,01 metros chega-se ao ponto P47 nas coordenadas N=7.733.975,427 m e E=619.069,125 m; deste confrontando ao SUL com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 305° 12' 45,254" uma distância de 47,09 metros chega-se ao ponto P48 nas coordenadas N=7.734.002,578 m e E=619.030,654 m; deste confrontando ao OESTE com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 349° 53' 36,176" uma distância de 35,68 metros chega-se ao ponto P49 nas coordenadas N=7.734.037,719 m e E=619.024,392 m; deste confrontando ao OESTE com "ROYAL EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA" e seguindo por um azimute de 33° 40' 07,478" uma

distância de 47,55 metros chega-se ao ponto P50 nas coordenadas N=7.734.077,281 m e E=619.050,752 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 108° 02' 28,513" uma distância de 2,73 metros chega-se ao ponto P51 nas coordenadas N=7.734.076,437 m e E=619.053,344 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 103° 50' 34,147" uma distância de 10,63 metros chega-se ao ponto P52 nas coordenadas N=7.734.073,893 m e E=619.063,668 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 98° 50' 37,419" uma distância de 6,42 metros chega-se ao ponto P53 nas coordenadas N=7.734.073,239 m e E=619.070,058 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 89° 37' 29,328" uma distância de 5,80 metros chega-se ao ponto P54 nas coordenadas N=7.734.073,277 m e E=619.075,861 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 77° 20' 33,606" uma distância de 4,06 metros chega-se ao ponto P55 nas coordenadas N=7.734.074,167 m e E=619.079,824 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 63° 01' 49,326" uma distância de 4,08 metros chega-se ao ponto P56 nas coordenadas N=7.734.076,019 m e E=619.083,463 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 68° 51' 15,142" uma distância de 7,17 metros chega-se ao ponto P57 nas coordenadas N=7.734.078,604 m e E=619.090,147 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 76° 26' 25,660" uma distância de 1,43 metros chega-se ao ponto P58 nas coordenadas N=7.734.078,938 m e E=619.091,533 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 76° 26' 25,660" uma distância de 6,99 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 0000009516338 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 427.095,90 (quatrocentos e vinte e sete mil, noventa e cinco reais e noventa centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.346** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4191, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.005,64. Recompe: R$ 60,33. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 704,34. ISS: R$ 21,32. Total: R$ 1.791,63. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-17-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inscrição das medidas perimetrais referente à **Área Institucional medindo 5.000,55 m² (cinco mil metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados), situada na Rua Ariel Manuel Cordeiro, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.176,789 m e E=619.077,747 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 189° 06' 02,404" uma distância de 79,48 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.098,311 m e*

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsulteDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

E=619.063,176 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 275° 22' 43,173" uma distância de 4,74 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.098,756 m e E=619.068,433 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 278° 07' 33,572" uma distância de 5,16 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.099,127 m e E=619.055,310 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 263° 59' 36,256" uma distância de 6,22 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.098,476 m e E=619.049,123 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 258° 36' 06,056" uma distância de 6,10 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.097,270 m e E=619.043,141 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 260° 06' 10,687" uma distância de 8,02 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.095,892 m e E=619.035,243 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 278° 30' 26,752" uma distância de 6,31 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=7.734.096,826 m e E=619.028,999 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 301° 19' 12,974" uma distância de 4,55 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.099,190 m e E=619.025,114 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 307° 58' 54,907" uma distância de 5,87 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.102,805 m e E=619.020,484 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 311° 18' 32,732" uma distância de 8,18 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.108,207 m e E=619.014,337 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 313° 32' 44,870" uma distância de 6,69 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.112,814 m e E=619.009,490 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 320° 13' 35,454" uma distância de 12,06 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.122,089 m e E=619.001,778 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 322° 25' 24,858" uma distância de 13,82 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.133,041 m e E=618.993,351 m; deste confrontando ao SUL com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 323° 05' 35,778" uma distância de 14,25 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.144,282 m e E=618.984,598 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 322° 19' 27,783" uma distância de 13,06 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.154,616 m e E=618.976,618 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 321° 54' 15,306" uma distância de 13,18 metros chega-se ao ponto P17 nas coordenadas N=7.734.164,979 m e E=618.968,479 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 321° 56' 24,026" uma distância de 8,19 metros chega-se ao ponto P18 nas coordenadas N=7.734.171,425 m e E=618.963,432 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 322° 37' 04,195" uma distância de 10,74 metros chega-se ao ponto P19 nas coordenadas N=7.734.179,937 m e E=618.956,913 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 322° 15' 00,087" uma distância de 6,91 metros chega-se ao ponto P20 nas coordenadas N=7.734.185,424 m e E=618.952,680 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 325° 21' 23,393" uma distância de 7,72 metros chega-se ao ponto P21 nas coordenadas N=7.734.191,773 m e E=618.948,293 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 329° 13' 48,023" uma distância de 7,25 metros chega-se ao ponto P22 nas coordenadas N=7.734.198,004 m e E=618.944,583 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 330° 41' 55,067" uma distância de 6,09 metros chega-se

ao ponto P23 nas coordenadas N=7.734.203,314 m e E=618.941,603 m; deste confrontando ao OESTE com "RUA ARIEL MANOEL CORDEIRO" e seguindo por um azimute de 333° 06' 09,224" uma distância de 4,32 metros chega-se ao ponto P24 nas coordenadas N=7.734.207,164 m e E=618.939,650 m; deste confrontando ao NORTE com "BAIRRO CAMPINHO" e seguindo por um azimute de 67° 31' 59,168" uma distância de 5,39 metros chega-se ao ponto P25 nas coordenadas N=7.734.209,223 m e E=618.944,629 m; deste confrontando ao NORTE com "BAIRRO CAMPINHO" e seguindo por um azimute de 65° 23' 19,665" uma distância de 14,57 metros chega-se ao ponto P26 nas coordenadas N=7.734.215,292 m e E=618.957,878 m; deste confrontando ao OESTE com "BAIRRO CAMPINHO" e seguindo por um azimute de 336° 42' 20,217" uma distância de 20,00 metros chega-se ao ponto P27 nas coordenadas N=7.734.233,663 m e E=618.949,969 m; deste confrontando ao OESTE com "BAIRRO CAMPINHO" e seguindo por um azimute de 352° 04' 48,339" uma distância de 19,89 metros chega-se ao ponto P28 nas coordenadas N=7.734.253,362 m e E=618.947,228 m; deste confrontando ao OESTE com "BAIRRO CAMPINHO" e seguindo por um azimute de 352° 04' 01,171" uma distância de 12,98 metros chega-se ao ponto P29 nas coordenadas N=7.734.266,217 m e E=618.945,437 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 80° 22' 31,036" uma distância de 7,82 metros chega-se ao ponto P30 nas coordenadas N=7.734.267,524 m e E=618.953,147 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 151° 14' 08,141" uma distância de 10,28 metros chega-se ao ponto P31 nas coordenadas N=7.734.258,509 m e E=618.958,096 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 155° 37' 23,169" uma distância de 6,59 metros chega-se ao ponto P32 nas coordenadas N=7.734.252,505 m e E=618.960,816 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 161° 41' 34,154" uma distância de 3,09 metros chega-se ao ponto P33 nas coordenadas N=7.734.249,571 m e E=618.961,787 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 164° 03' 40,837" uma distância de 9,12 metros chega-se ao ponto P34 nas coordenadas N=7.734.240,806 m e E=618.964,290 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 163° 38' 57,086" uma distância de 12,94 metros chega-se ao ponto P35 nas coordenadas N=7.734.228,385 m e E=618.967,934 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 187° 48' 19,233" uma distância de 8,37 metros chega-se ao ponto P36 nas coordenadas N=7.734.219,894 m e E=618.966,770 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 152° 31' 42,700" uma distância de 17,52 metros chega-se ao ponto P37 nas coordenadas N=7.734.204,346 m e E=618.974,854 m; deste confrontando ao LESTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 154° 40' 07,016" uma distância de 10,62 metros chega-se ao ponto P38 nas coordenadas N=7.734.194,749 m e E=618.979,397 m; deste confrontando ao NORTE com "MUNICÍPIO DE CONGONHAS-MG" e seguindo por um azimute de 100° 20' 55,482" uma distância de 159,26 metros e um raio de 50,000 m chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 25 de março de 2020, em anexo. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 000000951633 8 devidamente registrado em 19 de maio de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 18 de agosto de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 150.016,50 (cento e cinquenta mil, dezesseis reais e cinquenta centavos)** conforme comunicação interna nº 009.008/2020 elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros dos Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.347** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4186, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 821,60. Recompe: R$

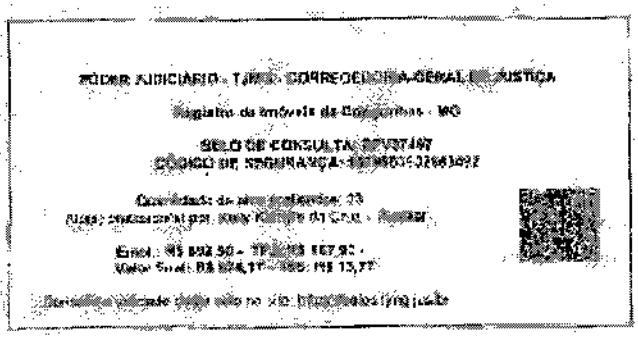
Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

49,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 404,70. ISS: R$ 17,42. Total: R$ 1.293,01. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,17. Recompe: R$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-18-13786 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020

Procedo a esta averbação para constar o encerramento da presente matrícula em virtude do desmembramento com a inserção das medidas perimetrais dos respectivos imóveis. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 41,98. Recompe: R$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2. Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36. Valor Total do Recompe: R$ 414,96. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58. Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.





Alexandre Alves de Castro - Oficial

Elves Cássio de Oliveira - Substituto

Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Verso da Folha
Em Branco

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 19343 de 19/08/2020 verifiquei constar:

19343 - 19/08/2020 - Protocolo: 27910 - 11/08/2020
TERRENO: situado na AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG, **LOTE: 03**, inscrição imobiliária: 01.002.0001.0069.0004, constante de uma área de 7.620,78 m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m; deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 270° 40' 48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70° 02' 00,984" uma distância de 45,03 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.460,406 m e E=619.033,343 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 29° 39' 16,761" uma distância de 8,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.468,137 m e E=619.037,745 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 5° 27' 41,597" uma distância de 18,89 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m deste confrontando ao OESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 47° 26' 43,134" uma distância de 34,22 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 49,500 metros chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.520,422 m e E=619.076,006 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 89° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P8 nas coordenadas N=619.077.909 m e E=7.734.520,441 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 69° 43' 04,574" uma distância de 17,20 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 16,864 metros chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 0° 40' 48,814" uma distância de 7,52 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao NORTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 24,00 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.533,529 m e E=619.117,815 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 224° 28' 04,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P12 nas coordenadas N=7.734.519,521 m e E=619.104,065 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 246° 56' 53,147" uma distância de 29,04 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 28,296 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 269° 25' 44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P14 nas coordenadas N=7.734.508,422 m

e E=619.076,126 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 231° 31' 10,474" uma distância de 33,08 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 30,721 metros chega-se ao ponto P15 nas coordenadas N=7.734.489,307 m e E=619.052,077 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 90° 40' 48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P16 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181° 09' 20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, sob a matrícula nº 13.786 deste RI. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, CNPJ: 16.752.446/0001-02, sediado na Praça Juscelino Kubitschek, nº 135, Centro, Congonhas/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 41,98, Recompe: R$ 2,52, Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00, ISS: R$ 0,89, Total: R$ 59,39, Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800400103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas, Nº selo de consulta: DTI15142, código de segurança: 12827670683730B2, Valor Total dos Emolumentos: R$ 6.917,36, Valor Total do Recompe: R$ 414,96, Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3.967,58, Valor Total Final ao Usuário: R$ 11.446,47. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-1-19343 - 19/08/2020

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-2-19343 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020

Procedo a esta averbação para constar o desmembramento da área de *7.620,78 m² (sete mil, seiscentos e vinte metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados)* do imóvel da presente matrícula em 02 (duas) novas áreas: **1ª) área 01, situada na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *1.227,80 m² (um mil, duzentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados).* **2ª) área 02, situada na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** medindo *6.392,98 m² (seis mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados);* conforme requerimento do **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CONGONHAS, acima qualificado, representado pelo Prefeito Municipal: José de Freitas Cordeiro, brasileiro, advogado, casado, RG: M-855.430, CPF: 245.186.116-91, filho de Rosa Cordeiro de Freitas e de José de Freitas Silva, residente e domiciliado na Rua Marquês de Bonfim, nº 152, Bairro Praia, em Congonhas/MG, de 1º de dezembro de 2020, anexos Plantas Topográficas e Memoriais Descritivos firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 18 de setembro de 2020, Certidão nº 02/2020 emitida pela *Secretaria Municipal de Gestão Urbana de Congonhas/MG*, em 08 de setembro de 2020, por seu Secretário: JOSÉ VICENTE SANTANA *certificando o desmembramento bem como que o presente imóvel não invade área pública e nem é de propriedade do Município de Congonhas/MG* e Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº SI9869235I00CT001 registrado em 25 de agosto de 2020. Ato: 4159, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 17,69, Recompe: , Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56, ISS: R$ 0,35, Total: R$ 23,60, Ato: 4301, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 5,48, Recompe: , Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70, ISS: R$ 0,11, Total: R$ 7,29, Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800400103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas, Nº selo de consulta: DTI22479, código de segurança: 28061228538916I7, Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34, Valor Total do Recompe: R$ 0,00, Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85, Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-3-19343 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020

Procedo esta averbação para constar a inscrição imobiliária da **área 02** da presente matrícula sob o nº *01.0020001.0069.0009*, conforme requerimento da parte interessada de 1º de dezembro de 2020.

Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

anexo Espelho de Lançamento do IPTU, comprobatório arquivado neste RI. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 17,69. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,56. ISS: R$ 0,35. Total: R$ 23,60. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,48. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800#0103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DT122479, código de segurança: 28061228558916l7. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-4-19343 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente à **área 01 medindo 1.227,80 m² (um mil, duzentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), situada na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *Inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 deste confrontando ao OESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 231°31'10,474" uma distância de 33,08 metros. Raio de 25,000 m, desenvolvimento 30,721 m chega-se ao ponto P2: deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 191°32'26,148" uma distância de 1,81 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 1,806 m chega-se ao ponto P3; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 163°21'38,141" uma distância de 2,28 metros, Raio de 2,500 m, desenvolvimento 2,201 m chega-se ao ponto P4; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 248°57'54,473" uma distância de 29,25 metros, Raio de 7,500 m desenvolvimento 13,936 m chega-se ao ponto P5; nas coordenadas N=7.734.480,427 m e E=619.039,339 m; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 2" e seguindo por um azimute de 1°47'22,449" uma distância de 6,52 metros chega-se ao ponto P6; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 47°26'43,134" uma distância de 54,22 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 49,509 m chega-se ao ponto P7 nas coordenadas N=7.734.529,422 m e E=619.076,006 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 89°25'44,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P8; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 69°43'04,574" uma distância de 17,20 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 16,864 m chega-se ao ponto P9 nas coordenadas N=7.734.526,287 m e E=619.093,727 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 1" e seguindo por um azimute de 0°40'48,814" uma distância de 7,53 metros chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.533,814 m e E=619.093,816 m; deste confrontando ao LESTE com "AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA" e seguindo por um azimute de 90°40'48,814" uma distância de 24,00 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.533,529 m e E=619.117,815 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 224°28'01,622" uma distância de 19,63 metros chega-se ao ponto P12; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 246°56'53,147" uma distância de 29,04 metros, Raio de 37,000 m, desenvolvimento 28,296 metros chega-se ao ponto P13 nas coordenadas N=7.734.508,441 m e E=619.078,028 m; deste confrontando ao LESTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 269°25'4,671" uma distância de 1,90 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição.* Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 18 de setembro de 2020, em anexo, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 8198692351OOCT001 devidamente registrado em 25 de agosto de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 08 de setembro de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 36.834,00 (trinta e seis mil, oitocentos e trinta e quatro reais)** conforme relatório de desmembramento de valor de imóvel, processo administrativo PMC

0000464/2020 elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.466** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4124, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 361,88. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 139,44. ISS: R$ 7,24. Total: R$ 508,56. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,48. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 01800400103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI22479, código de segurança: 28061228558916l7. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-5-19343 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do art. 213, II, da Lei 6.015/73, a inserção das medidas perimetrais referente à **área 02 medindo 6.392,98 m² (seis mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados), situada na Avenida Michael Pereira de Souza, s/nº, Bairro Campinho, em Congonhas/MG,** dentro das seguintes divisas e confrontações: *inicia-se a descrição do perímetro do imóvel no ponto P1 nas coordenadas N=7.734.442,843 m e E=619.175,086 m deste confrontando ao SUL com "LOTE 5" e seguindo por um azimute de 270°40'48,814" uma distância de 104,99 metros chega-se ao ponto P2 nas coordenadas N=7.734.444,089 m e E=619.070,106 m; deste confrontando ao OESTE com "LOTE 4" e seguindo por um azimute de 270°40'48,814" uma distância de 79,10 metros chega-se ao ponto P3 nas coordenadas N=7.734.445,028 m e E=618.991,016 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 70°02'00,984" uma distância de 45,03 metros chega-se ao ponto P4 nas coordenadas N=7.734.460,406 m e E=619.033,343 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 29°39'16,761" uma distância de 8,90 metros chega-se ao ponto P5 nas coordenadas N=7.734.468,137 m e E=619.037,745 m; deste confrontando ao OESTE com "VICÊNCIA DA GLÓRIA ANTERO" e seguindo por um azimute de 5°27'41,597" uma distância de 18,89 metros chega-se ao ponto P6 nas coordenadas N=7.734.486,945 m e E=619.039,543 m; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 181°47'32,449" uma distância de 6,52 metros chega-se ao ponto P7; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 68°57'58,473" uma distância de 29,25 metros, Raio de 7,500 m, desenvolvimento 13,936 m chega-se ao ponto P8; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 343°21'38,141" uma distância de 2,28 metros, Raio de 2,500 m, desenvolvimento 2,201 m chega-se ao ponto P9; deste confrontando ao OESTE com "ÁREA 1" e seguindo por um azimute de 11°32'26,148" uma distância de 1,81 metros, Raio de 25,000 m, desenvolvimento 1,806 m chega-se ao ponto P10 nas coordenadas N=7.734.489,307 m e E=619.052,077 m; deste confrontando ao NORTE com "LOTE 2" e seguindo por um azimute de 90°40'48,814" uma distância de 123,93 metros chega-se ao ponto P11 nas coordenadas N=7.734.487,835 m e E=619.175,994 m; deste confrontando ao LESTE com "VIVIAN LOPES MARQUES VIEIRA" e seguindo por um azimute de 181°09'20,750" uma distância de 45,00 metros chega-se ao ponto P1 inicial desta descrição.* Em anexo Planta Topográfica e Memorial Descritivo firmados pelo arquiteto e urbanista: Daniel Fernandes Almeida Neto, CAU-MG A 123.682-2 de 18 de setembro de 2020, em anexo, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº SI9869235100CT001 devidamente registrado em 25 de agosto de 2020; Certidão nº 02/2020 emitida pela Secretaria Municipal de Gestão Urbana, em 08 de setembro de 2020, por seu Secretário: José Vicente Santana. **Avaliação atualizada do imóvel: R$ 191.789,40 (cento e noventa e um mil, setecentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos)** conforme relatório de desmembramento da

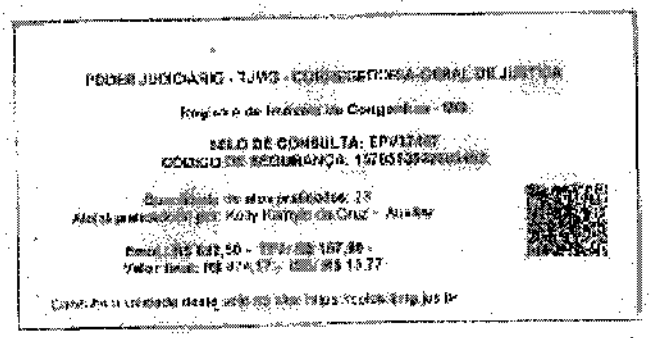
Número do documento: 22041916001065600009434505298
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22041916001065600009434505298
Assinado eletronicamente por: RAMON OLIVEIRA DIAS - 19/04/2022 16:00:11

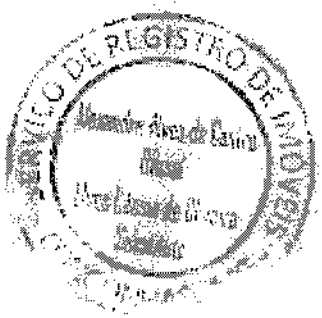
valor de imóvel, processo administrativo PMC 0000464/2020 elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Fixação de Bens para Fins de Desapropriação, Cessão, Concessão e Permissão por parte do Município de Congonhas/MG, nos termos do Art. 103 do Provimento 260/CGJ/MG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais. **Aberta matrícula nº 19.467** conforme disposto no Art. 228 da Lei Federal 6015/73. Ato: 4187, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 927,49. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 431,00. ISS: R$ 18,55. Total: R$ 1.377,04. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 5,48. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,70. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 7,29. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI22479, código de segurança: 28061228558916l7. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

AV-6-19343 - 10/12/2020 - Protocolo: 28324 - 01/12/2020

Procedo a esta averbação para constar o encerramento da presente matrícula em virtude do desmembramento com inserção das medidas perimetrais dos respectivos imóveis. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 44,50. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 14,00. ISS: R$ 0,89. Total: R$ 59,39. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: DTI22479, código de segurança: 28061228558916l7. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.617,34. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 674,85. Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.324,52. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br."

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Congonhas, 15 de setembro de 2021.





Alexandre Alves de Castro - Oficial

Elves Cássio de Oliveira - Substituto

Bruna Cristina G. Colpani - Escrevente Substituta

Verso da Folha
Em Branco

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20220963420

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

EDUARDO ROCHA MARIANO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **1401736254**
Registro: **MG0000092676D MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Congonhas** CPF/CNPJ: **16.752.446/0001-02**
AVENIDA JÚLIA KUBITSCHEK Nº: **230**
Complemento: **sala 209** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **CONGONHAS** UF: **MG** CEP: **36410034**

Contrato: **007/2022** Celebrado em: **26/01/2022**
Valor: **R$ 2.500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA MICHAEL PEREIRA DE SOUZA Nº: **s/n**
Complemento: **s/n** Bairro: **CAMPINHO**
Cidade: **CONGONHAS** UF: **MG** CEP: **36417050**
Data de Início: **10/02/2022** Previsão de término: **10/03/2022** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **OUTROS** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Congonhas** CPF/CNPJ: **16.752.446/0001-02**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	77.119,00	m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação retroativa de área urbana com 77.119,00m2 nos anos de 2017, 2019 e 2020.

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

EDUARDO ROCHA MARIANO - CPF: 989.215.926-87

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Prefeitura Municipal de Congonhas - CNPJ: 16.752.446/0001-02

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **07/03/2022** Valor pago: **R$ 65,71** Nosso Número: **8597836523**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: b88y1
Impresso em: 07/03/2022 às 19:45:14 por: , ip: 191.185.7.3

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



90

Conjorky CONTROLADORIA-GERAL

COMUNICAÇÃO INTERNA

Nº PMC/CGE/097/2021

Data: 09/09/2021

De: Carlos Magno de Souza – Controlador Geral

Para: Dra. Simônia Maria de Jesus Magalhães – Procuradora Geral

Assunto: PROCESSO LICITAÇÃO - CONCORRÊNCIA PMC Nº 002/2019
RDR ENGENHARIA E EMPRENDIMENTOS LTDA

Prezada Procuradora Geral,

Atendendo a vossa solicitação, anexamos "Demonstrativos" dos pagamentos referente ao processo de Licitação por Concorrência PMC nº 002/2019 pela empresa RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, até a data de 31/08/2021.

Atenciosamente,

Carlos Magno de Souza
Controlador Geral

Recebido em:
09/09/2021 horas
Débora Flores
Procuradoria Jurídica - PROJUR

APURAÇÃO DE PAGAMENTOS:

RDR ENGENHARIA E EMPRENDIMENTOS LTDA

PROCESSO LICITAÇÃO - CONCORRÊNCIA PMC 002/2019

1) **DEMONSTRATIVO 1** conforme "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel".

Demonstrativo somente para efeito de conhecimento (*ILUSTRATIVO*) porque os pagamentos não foram efetivados conforme contrato firmado entre as partes em 05/09/2019, adotando-se as seguintes premissas:

a. Valor do Contrato: R$ 827.449,88 (Cláusula Segunda)
b. Parcelas (Cláusula Segunda – Subcláusula Primeira):
    i. Primeira Parcela: *"20% (vinte por cento) do valor da proposta vencedora, no prazo máximo de 10(dez) dias consecutivos contados da publicação no Diário Eletrônico do Município"* - Publicação Diário nº 2.281 em 30/08/2019 (Anexo 1);
    ii. Segunda Parcela: *"10% (dez por cento) do valor da proposta vencedora no prazo máximo de 30 dias consecutivos contados da data da aprovação dos projetos descritos no quadro do Item 10.1 pela Prefeitura Municipal de Congonhas"*;
    iii. *"O saldo remanescente será dividido em até 4 (quatro) parcelas de valores iguais, pagas a cada 30 dias contados do pagamento da 2ª parcela"*.
c. Correção das Parcelas (Cláusula Segunda – Subcláusula Terceira): *"sobre o saldo remanescente (a partir da 2ª parcela) incidirá juros simples de 1% (um por cento) ao mês, além de correção mensal do saldo pelo índice/percentual de rendimento da caderneta de poupança"*.
d. Data assinatura "compromisso" = 05/09/2019
e. Não fizemos "projeções" relacionadas às Penalidades (Cláusula Sexta).

DEMONSTRATIVO 1 – VALORES *NÃO FORAM PAGOS CONFORME CONTRATO FIRMADO*.

Valores em R$

Referência	Data	Valor Parcela	Juros *(Projetados)*	Correção Poupança *(Projetados)*	Valor Final *(Projetado)*
1ª Parcela	10/09/2019	165.489,98	-	-	165.489,98
2ª Parcela	Out/2019 (*)	82.744,99	-	-	82.744,99
3ª Parcela	Nov/2019 (*)	144.803,73	5.792,15	1.826,26	152.422,14
4ª Parcela	Dez/2019 (*)	144.803,73	4.344,11	1.247,19	150.395,03
5ª Parcela	Jan/2020 (*)	144.803,73	2.896,07	749,50	148.449,30
6ª Parcela	Fev/2020 (*)	144.803,72	1.448,04	354,19	146.605,95
TOTAIS		**827.449,88**	**14.480,37**	**4.177,14**	***846.107,39***

(*) ***Datas hipotéticas***, considerando Publicação Diário nº 2.281 em 30/08/2019.

2) **DEMONSTRATIVO 2 –** Demonstrados os valores que foram escriturados que os terrenos foram vendidos ao preço de R$ 937.833,80, conforme Escritura Pública de Compra e Venda entre Município de Congonhas e RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Congonhas – Maria Zélia Senra Barbosa – Livro nº 68, fls 92, em 29 de dezembro de 2020:

Valores em R$

Referência	Valor
Terreno 1	11.620,32
Terreno 2	53.860,93
Terreno 3	15.966,40
Terreno 4	83.134,80
Terreno 5	292.634,75
Terreno 6	295.483,68
Terreno 7	185.132,92
TOTAIS	**937.833,80**

3) **DEMONSTRATIVO 3** – Demonstrados os valores que o "Vendedor" confessou que recebeu da empresa "Compradora", conforme Escritura Pública de Compra e Venda entre Município de Congonhas e RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Congonhas – Maria Zélia Senra Barbosa – Livro nº 68, fls 92, em 29 de dezembro de 2020. Escriturado também, declaração do "Vendedor" que, os valores foram depositados na conta de titularidade do Município de Congonhas (Conta 38.770-3, Agência 1793, Banco do Brasil) conforme *"consta no contrato de compromisso de compra e venda do imóvel"*:

Valores em R$

Referência	Valor
Caução + 1ª Parcela na Assinatura do Contrato	165.489,98
Em outubro/2020	207.772,66
TED em 27/11/2020	531.689,97
TOTAIS	**904.952,61**

4) **DEMONSTRATIVO 4** – Demonstrados os valores efetivamente depositados em conta corrente de titularidade do Município de Congonhas (Conta 38.770-3, Agência 1793, Banco do Brasil - comprovantes depósito anexos: 2,3 e 4):

Valores em R$

Referência	Data	Valor
TED – Documento 8.882.065 (Anexo 2)	10/09/2019	124.192,75
TED – Documento 719.051.807 (Anexo 3)	27/10/2020	240.653,85
TED – Documento 860.001.937 (Anexo 4)	27/11/2020	531.689,97
TOTAIS		**896.536,57**

5) Resumidamente temos as seguintes demonstrações para o caso:

DEMONSTRATIVO	RESUMO	Valor (R$)
1	I) Valor contratado firmado entre às partes - sem correção para pagamento à vista); OU II) Valor contratado firmado entre às partes – corrigidos (projetados) devido ao parcelamento.	827.449,88 *846.107,39*
2	Valor declarado (escriturado) do preço dos terrenos vendidos	937.833,80
3	Valor declarado (confissão escriturado) pelo "Vendedor" como RECEBIDO pelo Município	904.952,61
4	**Valor efetivamente recebido pelo Município (depositado em conta)**	**896.536,57**

6) OBSERVAÇÕES:

a. Os valores recebidos pelo Município, quem somam R$ 896.536,57, não estão em conformidade com a forma de pagamento firmada entre às partes estabelecidas no "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" (Cláusulas Segunda e Sexta).

b. Os valores escriturados/declarados não estão em conformidade com os valores depositados na conta de titularidade do Município de Congonhas.

c. Importante certificar se foi apresentado e/ou aprovado algum projeto como condição mencionada na Cláusula Segunda, Subcláusula Primeira/Pagamento/ b) do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel".

d. Importante atentar que, consta no "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel", Cláusula 4ª, Subcláusula Terceira, que o "Imóvel não poderá ser transferido a terceiros, antes de quitado o saldo devedor e conclusão das **obras**, salvo no caso de sucessão hereditária". (grifos meus)

Congonhas, 31 de agosto de 2021.

Anexo 1)



Diário Oficial Eletrônico
Congonhas - MG

Congonhas, 30 de Agosto de 2019 – Diário Oficial Eletrônico, criado pela Lei municipal Nº 2.900/2009 – ANO 9 | Nº 2281

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO PMC 142/2018

Partes: Município de Congonhas X Marsou Engenharia EIRTLI. Objeto: Constitui objeto do presente aditivo a execução de serviços extraordinários e a inserção de serviços novos, correspondendo ao percentual de 8,13% do valor do contrato. Valor: R$ 738.604,46, sendo o valor do acréscimo de serviço existentes R$580.049,84 e o valor da inserção de serviços novos R$ 121.554,58. Data: 21/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONTRATOS Nº FUMCULT Nº 028/2019

Partes: FUMCULT x Joaquim Cordeiro Filho – ME. Vigência: de 26 à 28/09/2019. Valor total: R$4.800,00 (oito mil e quatrocentos reais). Dotação: 13.392.0048.A.002. Sérgio Rodrigo Reis. Diretor-Presidente da FUMCULT 30/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONTRATOS Nº FUMCULT Nº 029/2019

Partes: FUMCULT x Consavento Pesquisas Ltda. Vigência: de 26/08/2019 à 25/08/2020. Valor total: R$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Dotação: 13.391.0047.A.018. Sergio Rodrigo Reis. Diretor-Presidente da FUMCULT 30/08/2019.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE CONGONHAS

CONCORRÊNCIA PMC 002/2019

Comissão Permanente de Julgamento de Licitações – Portaria PMC 184/2019. Licitante habilitada e vencedora do certame RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda com a proposta no valor de R$ 527.440,58. Ata 820/2019 disponibilizada na íntegra no site oficial do município de Congonhas WWW.congonhas.mg.gov.br Congonhas, 29 de agosto de 2019. (a) Eunische Aparecida Barbosa Martins – Presidente da CPL.

Anexo 2)



G332261605498582 1
26/08/2021 16:18:36

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	36770-3MUNICIPIO DE CONGONHAS
Período do extrato	09 / 2019

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
22/08/2019		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
10/09/2019	10/09/2019	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	6 682,069	124 192,75 C	124 192,75 C
11/09/2019	11/09/2019	0000	00000	345 BB CP Admin Supremo	28	124 192,75 D	0,00 C
30/09/2019		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

Anexo 3)



G332261605498582 1
26/08/2021 16:18:57

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	36770-3MUNICIPIO DE CONGONHAS
Período do extrato	10 / 2020

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
11/09/2019		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
27/10/2020	27/10/2020	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	719.051.807	240 553,85 C	
27/10/2020	27/10/2020	0000	00000	345 BB CP Automatico S P	70	240 553,85 D	0,00 C
31/10/2020		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

Anexo 4)



G332261605498582 1
26/08/2021 16:19:14

Cliente - Conta atual

Agência	1793-0
Conta corrente	36770-3MUNICIPIO DE CONGONHAS
Período do extrato	11 / 2020

Lançamentos

Dt. balancete	Dt. movimento	Ag. origem	Lote	Histórico	Documento	Valor R$	Saldo
27/10/2020		0000	00000	000 Saldo Anterior			0,00 C
27/11/2020	27/11/2020	0000	14175	976 TED-Crédito em Conta	860.001.987	531 689,97 C	
27/11/2020	27/11/2020	0000	00000	345 BB CP Automatico S P	70	531 689,97 D	0,00 C
30/11/2020		0000	00000	345 S A L D O			0,00 C

RELATÓRIO CONCLUSIVO

Processo nº. 5459/2017

A COMISSÃO PERMANENTE DE SINDICÂNCIA, nomeada pela Portaria nº PMC/90, de 1º de fevereiro de 2024, tomou conhecimento da instauração de Processo de Sindicância, deflagrado pela Portaria PMC/678, de 10 de outubro de 2024, e em trâmite neste Processo Administrativo nº 5459/2027.

Procedida a análise, colhidos os depoimentos e evidências, envia-se à apreciação do Excelentíssimo Senhor Prefeito o RELATÓRIO CONCLUSIVO que se segue.

1. DOS FATOS

1. Trata-se sindicância instaurada para apurar irregularidades na avaliação e alienação de imóvel público, conforme detalhado nos processos administrativos nº 5459/2017 e nº PRC/083/2019 a teor de Relatórios da Controladoria, às fls. 150-153, e fls. 190-192.

2. DA APURAÇÃO

2. A Comissão Permanente de Processo de Sindicância apura a existência de indícios de fatos reprováveis perante o Estatuto do Servidor ou que constituam crimes tipificados no Código Penal e demais legislações correlatas, além de indicar a quem deva recair supostos indícios de autoria e materialidade.

3. O exame destes autos, assim como dos elementos carreados à ação civil pública de autos nº 5001428-68.2022.8.13.0180, revelam indícios suficientes de lesão ao Erário, favorecimento indevido à adjudicatária (que se beneficiou exorbitantemente de imóvel subfaturado), assim como possível violação aos deveres estabelecidos no Estatuto do Servidor (Lei nº 4.256, de 27 de dezembro de 2023).

2.1. Dos vícios no Termo de Referência:

4. De início, nota-se que o Termo de Referência de fls. 44-55 (a partir do qual os demais procedimentos foram deflagrados), subscrito e realizado sob responsabilidade do então Secretário de Habitação, Sr. Antônio Eustáquio Ribeiro, possuía inconsistências ou desvios de finalidade desde seu nascedouro, porquanto, além do orçamento viciado, o projeto anunciava suposto atendimento a famílias de baixa renda, inscritas no projeto "mão solidária" e "PROFAR", ao passo que os dados técnicos lançados eram incompatíveis com a faixa de renda dessas famílias.

5. Outrossim, inexistia na Justificativa do Termo de Referência previsão de atendimento **exclusivo** às famílias de baixa renda, tal como **determinou** a Lei Municipal nº 3.718/2017, em seu art. 2º:

> *"Art. 2º. O imóvel de que trata o caput do art. 1º desta lei* ***será destinado, exclusivamente, à implantação de conjunto habitacional para famílias de baixa renda*** *que preencham os requisitos para o financiamento das unidades habitacionais e estejam cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação."*

6. De outra forma, o Sr. Antônio Eustáquio, em seu Termo de Referência de fls. 44-55, previu que:

> *"Neste sentido o que se pretende incialmente é o atendimento às famílias assistidas, entretanto, quando solucionada a demanda,* ***ou constatada a impossibilidade de atendimento de tais famílias neste programa de financiamento, poderão ser alcançados os demais inscritos, a fim de que se possam ocupar todas as moradias que venham a ser construídas."*** *(fl. 45).*

7. Assim, inexistia garantia de que os imóveis seriam destinados a programas de financiamento para famílias de baixa renda e/ou inscritas nos programas assistenciais do Município.

8. Ademais, as especificações técnicas do Termo de Referência, no item 2.3.1. (fls 46-47), apresentavam padrão *mínimo* de construção, mas não limitavam padrão *máximo*, constando sempre os dizeres ("no mínimo ou superior"), permitindo, *a priori*, a construção de habitações de padrão mais elevado, que não poderiam se encaixar nas possibilidades de financiamento de famílias de baixa renda e/ou inscritas nos programas assistenciais do Município.

9. No ordenamento jurídico pátrio é de responsabilidade do gestor a lisura do Termo de Referência, responsabilizando-se pelos desvios técnicos, inveracidades das informações lançadas ou desvios de finalidade como no caso presente (sendo que tal responsabilidade se extrai tanto da Lei nº 8.666/93, quanto da atual Lei nº 14.133/2021). Nesse sentido, a jurisprudência é, desde muito, pacífica:

> ***"Assim, o gestor que elaborar ou aprovar projeto básico ou orçamento inconsistente poderá ser responsabilizado.*** *O mesmo se pode afirmar sobre a aprovação de projetos e de orçamentos sem a assinatura, indicação do seu responsável ou sem a respectiva ART". (BRASIL. Tribunal de Contas da União – TCU. Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias de obras públicas / Tribunal de Contas da União, Coordenação-Geral de Controle Externo da Área de Infraestrutura e da Região Sudeste. – Brasília : TCU, 2014, p. 16).*
>
> *"5. [...] Além disso, é bom lembrar que, nos exatos termos do art. 7º, § 6º, da Lei 8.666/1993, são nulos de pleno direito os atos e contratos derivados de licitações baseadas em projeto incompleto, defeituoso ou obsoleto, devendo tal fato ensejar não a alteração do contrato visando à correção das imperfeições, mas sua anulação para realização de nova licitação,* ***bem como a responsabilização do gestor faltoso"*** *(Acórdão nº 353/2007 do TCU).*
>
> *"O fato de terceiro ser o responsável técnico por determinado projeto básico* ***em nada exime a responsabilidade existente para o gestor público incumbido de aprovar o projeto elaborado."*** *(TCU Acórdão 1.067/16-Plenário).*

10. Desse modo, tal responsabilidade é fixada ao gestor uma vez que, responsabilizando-se pelo desenho técnico da demanda da Administração, o Termo de Referência ou Projeto Básico viciado (ou tecnicamente inconsistente) viciará, por consequência, todos os demais atos praticados, acarretando uma série de prejuízos ao Erário, à eficiência, ao patrimônio e à lisura dos certames administrativos.

11. Assim, no caso em análise, o processo de alienação de extensa área pública se iniciou com vícios técnicos incompatíveis ao fim a que alegadamente se propunha – gerenciamento técnico que, a nosso viso, denota indícios de autoria e materialidade com possíveis infrações ao dever de cuidado do servidor público, na forma do art. 114, I, II, III, VII e IX, do Estatuto do Servidor.

2.2. Das negligências na avaliação do imóvel:

12. Ainda, a alienação de imóvel público, de área total de 77.119,00 m², foi realizada por valor irrisório de R$ 827.449,88 (oitocentos e vinte mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta oito centavos) quando seu valor de mercado à época já **superava a quantia de R$ 2.950.000,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais)**, consoante demonstram os elementos dos autos e a avaliação pericial que subsidiou a ação civil pública ajuizada (v. fls. 163-189).

13. Nesse passo, nota-se que a disparidade considerável, entre o preço avaliado e o valor real de mercado (quase três vezes maior do que o preço vendido pelo Município), baliza a existência de indícios graves contra o Estatuto do Servidor e legislação correlata.

14. Vê-se à fl. 62 que o presidente da Comissão de Avaliação, Sr. José Pedro Miranda, à fl. 62 destes autos, em vez de realizar novo laudo de avaliação – visto que o último apresentado datava de 2017 – tão somente solicitou à SEPLAG a atualização *monetária* dos valores encontrados.

15. Outrossim, observa-se que a Comissão de Avaliação foi advertida para a necessidade de nova avaliação, conforme parecer da economista, Sra. Eva Nilma, à fl. 63. Na ocasião, o parecer da economista apontou que mera atualização monetária seria insuficiente para se alcançar o real valor do imóvel:

> *"Considerando que a atualização do valor da avaliação utilizando índices econômicos apresentará uma alteração meramente nominal de valores, destinada a compensar os efeitos inflacionários;* ***Considerando que existem diferentes fatores que devem ser considerados para a fixação do valor de um imóvel, solicitamos a gentileza de verificar a necessidade de se proceder a uma nova avaliação para a área"*** *(fl. 63, proc. adm. nº 5459/2017).*

16. Não obstante, o processo seguiu, e a Comissão de Avaliação juntou laudo à fl. 73 com mera atualização monetária, fixando preço irrisório para a venda de imóvel público.

17. Logo, somou-se ao vício dos laudos iniciais a frontal desconsideração de que, após dois anos, o valor de um imóvel, ordinariamente, apresenta diferenças substanciais que demandariam nova avaliação (haja vista que o último laudo corrigido monetariamente data de 2019, conforme fls. 73-76).

18. Dessa maneira, os reiterados laudos de avaliação juntados pela Comissão (e subscritos pelos membros que se sucederam), revelam indícios de negligência reiterada com o real valor do imóvel, falta essa que foi decisiva para a lesão sofrida pelo Erário e para o favorecimento exorbitante auferido pela empresa adjudicatária do terreno.

19. Assim, afigura-se nos autos indícios suficientes de autoria e materialidade que recomendam a instauração de processo disciplinar em relação aos membros da Comissão de Avaliação de Imóveis, na forma do art. 114, I, III e VII do Estatuto do Servidor.

2.3. Da certificação de recebimento do valor do imóvel com desconsideração de atrasos no pagamento, atualização monetária, juros e multa

20. Por fim, verifica-se que o ex-Secretário de Habitação, Sr. Nivaldo Dutra, além de dar continuidade aos vícios dantes apontados, deixou de conferir o adequado pagamento da adjudicatária conforme estipulava o contrato.

21. De fato, de acordo com Relatório do Controle Interno, de fls. 190-192, e comprovantes de pagamento juntados pela Secretaria da Fazenda, houve parcelas pagas com **atraso** e em quantia **a menor** ao Município, o que se revela falta grave pela contratada – que deveria, nos termos da Subcláusula Quinta e da Cláusula Quinta do Contrato, ser apenada com juros, multa e, na persistência do erro, com a própria rescisão contratual:

> "SUBCLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTOS EM ATRASO: a) **Os pagamentos à vista ou parcelados, realizados em atraso, estarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração. b) Atrasos superiores a 30 (trinta) dias caracterizam desistência do negócio, resultando na perda da caução ou das parcelas já pagas, sem direito a indenização".**
> "CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que não cumprir qualquer cláusula do presente Contrato **poderá ter o mesmo rescindido, a critério do MUNICÍPIO, especialmente em caso de não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais".**

22. Não obstante, o gestor do contrato à época, Sr. Nivaldo Dutra, concedeu ateste de cumprimento do contrato (v. fl. 317 do proc. adm. 464/2020) sem conferir as quitações a tempo e modo, conforme, aliás, restou recomendado no parecer jurídico de fls. 321-322 do proc. adm. 464/2020), que condicionou o prosseguimento a uma série de conferências pelo órgão gestor (a Secretaria de Habitação) – sendo que nenhuma dessas conferências foi devidamente realizada ou certificada nos autos.

23. Ao contrário, a transferência do imóvel operou-se sem nenhum obstáculo ou impedimento pelo Secretário de Habitação, que atestou irregularmente o cumprimento do contrato.

24. Dessa maneira, a autorização para a transferência do imóvel, sem a quitação das pendências financeiras, caracteriza um desvio de conduta em relação às obrigações contratuais. Essa prática, com efeito, compromete a transparência e a segurança jurídica da transação, ferindo os princípios da moralidade, da transparência e da eficiência administrativa.

25. Dessa forma, a conduta do ex-Secretário de Habitação, Sr. Nivaldo Dutra, pode ter configurado, da mesma forma que a conduta da Comissão de Avaliação, indício de lesão ao patrimônio público, podendo ter constituído infração ao art. 114, I, III e VII do Estatuto do Servidor.

3. CONCLUSÃO

26. A Comissão Permanente de Processo de Sindicância, após análise detalhada dos elementos presentes nos autos e dos documentos correlatos, conclui que existem indícios suficientes de práticas irregulares e infrações ao Estatuto do Servidor e à legislação vigente, que podem configurar lesão ao Erário e favorecimento indevido à adjudicatária do imóvel em questão, em razão dos seguintes fatos e condutas:

I - Responsabilidade do Gestor pelas inconsistências técnicas do Termo de Referência: O Termo de Referência elaborado pelo então Secretário de Habitação, **Sr. Antônio Eustáquio Ribeiro**, às fls. 44-55, apresentou inconsistências desde a sua elaboração, incluindo a previsão de atendimento a famílias de baixa renda de maneira incompatível com a legislação municipal. Isso porque, apesar de o art. 2º, da Lei Municipal nº 3.718/2017 prever a destinação **exclusiva** às famílias de baixa renda (inscritas nos programas assistenciais), o Termo de Referência ainda assim admitia a possibilidade de inscrição de outras pessoas fora desses requisitos, incorrendo, pois, em possível desvio de finalidade. Ainda, as especificações técnicas não limitaram padrões *máximos* de construção (apenas mínimos), admitindo, em tese, construções de padrão mais elevado e fora das possibilidades de aquisição e financiamento de pessoas em vulnerabilidade social/habitacional.

Assim, considerando jurisprudência consolidada na matéria, tem-se que o desvio de finalidade e os defeitos técnicos no termo de referência podem acarretar a responsabilização administrativa do gestor, fazendo-se recomendável, por conseguinte, a instauração de processo disciplinar face ao Sr. Antônio Eustáquio, a teor do art. 114, I, II, III, VII e IX, do Estatuto do Servidor.

II - Negligências na Avaliação do Imóvel: A alienação do imóvel público, com área de 77.119 m², ocorreu por valor significativamente abaixo do seu valor de mercado, com preço final de R$ 827.449,88, enquanto o valor real da propriedade superava R$ 2.950.000,00. Ainda, a Comissão de Avaliação, sob a presidência de Sr. José Pedro

Miranda, demonstrou negligência ao desconsiderar a necessidade de uma nova avaliação do imóvel, realizando mera atualização monetária, ainda que advertido da insuficiência desse expediente. Logo, levando-se em conta que os laudos da Comissão de Avaliação, subscrito pelos membros que nela se sucederam, foram decisivos na alienação de imóvel a preço subfaturado, com consequentes prejuízos ao Erário e favorecimento indevido à empresa adjudicatária, tem-se por recomendável a instauração de processo disciplinar em relação aos membros da Comissão de Avaliação, os Srs: **Sérgio Antônio Calixto, José Pedro Miranda, Mauro Correa Evangelista e Madson Vladimir de Souza**, por força do art. 114, I, III e VII do Estatuto do Servidor.

Na espécie, deixaram de ser mencionados os servidores Walter Guilherme de Freitas e Geralda Aparecida Ambrósio, em razão de seu notório falecimento (fato que acarreta a extinção da punibilidade na esfera sancionadora, não obstante remanesça, em tese, a possibilidade de eventual responsabilidade civil, nos termos do art. 1.792 do Código Civil).

III - Irregularidades na Fiscalização do Cumprimento Contratual: O ex-Secretário de Habitação, **Sr. Nivaldo Dutra**, além de permitir a continuidade dos vícios identificados, negligenciou a fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais, consoante se verificou do Relatório da Controladoria, às fls. 190-192, permitindo a transferência do imóvel sem o pagamento integral das parcelas e sem a aplicação de penalidades previstas no contrato, como juros, multa e, eventualmente, a rescisão. Logo, a autorização da transferência irregular comprometeu a transparência e a segurança jurídica da operação, permitindo que a lesão ao Erário se consumasse de maneira conclusiva, com a inscrição cartorária em nome da empresa. Por esse modo, possível a instauração de processo disciplinar face ao referido servidor, por infração ao disposto no art. 114, I, III e VII do Estatuto do Servidor.

Assim, em resposta à designação destes autos, conclui esta Comissão pela abertura de processo administrativo disciplinar, considerando os indícios de autoria e materialidade verificados nesta fase inicial, e sem prejuízo do contraditório e ampla defesa a serem exercidos em momento oportuno pelos servidores acima indicados.

À apreciação do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Congonhas.

Congonhas, 1º de novembro de 2024.

Ricardo Alexandre Gomes
Presidente

Ramon Oliveira Dias
Membro

Fabiana da Conceição Silva
Membro

Jonathan Souza Coelho Carmo
Membro

Denise Lima Gonçalves Magalhães
Membro

Alice Henriques da Silva Teixeira
Membro

Fernanda Sabrina D. Moura
Membro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 136

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ___/___/___

AO DR. PROCURADOR GERAL,

Segue Relatório Conclusivo para análise.

Ricardo Alexandre Gomes
Procurador do Município
OABMG 105038
Matricula 55091

Exmo. Prefeito,

Após análise o bem elaborado Relatório da Comissão, entendo que a hipótese é de instauração de Processo Administrativo Disciplinar; aos 26/12/2024.

Dioclides José Maria
Procurador Geral do Município
OAB/MG 86.956 Matrícula 20146304

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS Folha Nº 197

Anexo ao Processo Nº_____/_____, de____/____/____

Diante da proximidade do término do mandato e do disposto na Portaria GAPRE nº 814/2024, remeto os autos ao protocolo geral para arquivamento, neste momento, para que a próxima gestão possa opinar a respeito da instauração de PAD.

Em 30/12/2024

Cláudia Vitor de Souza

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

PORTARIA N.º PMC/814, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2024.

Disciplina procedimentos relativos aos Processos Administrativos.

O PREFEITO DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "l", da Lei Orgânica do Município,

RESOLVE:

Art. 1º Os processos conclusos ou pendentes de solução a longo prazo deverão ser remetidos ao Setor de Arquivo Geral até o dia 10 de dezembro de 2024.

Art. 2º Os processos pendentes cuja conclusão ocorra até o dia 16 de dezembro de 2024, deverão ser enviados ao Setor de Arquivo Geral até o dia 18 de dezembro de 2024, devendo cada setor manter uma relação desses processos e do respectivo recibo de entrega no protocolo, que deverá ser impresso em 2 vias.

Art. 3º Caberá aos Secretários, ou à pessoa por ele designada, responsabilizar-se pelo cumprimento do disposto nos artigos acima, ou cientificar ao Setor de Protocolo, sob responsabilidade de qual servidor ficará o Processo não remetido.

Art. 4º Fica estabelecido que o local de entrega dos processos será o Setor de Arquivo Geral, situado à Rua do Rosário nº 220, Rosário, Congonhas - MG, com recebimento a partir de 4 de dezembro de 2024, no horário de 10h30 às 15h30.

Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 3 de dezembro de 2024.

CLAUDIO ANTONIO DE SOUZA:31475698615

Assinado de forma digital por CLAUDIO ANTONIO DE SOUZA:31475698615
DN: cn=CLAUDIO ANTONIO DE SOUZA:31475698615, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
Dados: 2024.12.03 14:45:60 -03'00'

CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA
Prefeito de Congonhas

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº 199

Anexo ao Processo Nº _____/_____, de ____/____/____

Do Protocolo,

gentileza arquivar.

Em 30/12/24

PREFEITURA DE CONGONHAS – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

CERTIDÃO

Nº.068/2020

José Vicente Santana, Secretário de Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de Congonhas-MG, em pleno exercício de suas funções e na forma da lei;

Em atendimento à solicitação objeto do Processo Administrativo PMC/464/2020, concede à ***RDR Engenharia LTDA,*** *CNPJ:41.937.319/0001-25* ***APROVAÇÃO DE PROJETO*** *para construção de Condomínio Residencial, situado a Rua Ariel Manoel Cordeiro, Nº.589, Bairro Novo Campinho, Congonhas-Mg.*

Área a ser construída: *8.797,76M², **Número de Unidades:** 180*

Área do terreno: *22.503,31M², Lote 04*

Responsável Técnico Projeto Arquitetônico: *Humberto Hermeto Pedercini Marinho,* ***CAU:*** *A253995,* ***RRT:*** *SI10298056I00*

Responsável Técnico Execução: *Wagner Leão Franca,* ***CREA:*** *15.331/D*

Validade: 12(doze) meses

Por ser expressão da verdade, data e firma a presente.

Congonhas – MG, 30 de dezembro de 2020

José Vicente Santana
Secretário Municipal de Gestão Urbana

CAU/B

Registro de Respo

RRT SIMPLES
SI10297952I00

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto e Urbanista

Nome Civil/Social: HUMBERTO HERMETO PEDERCINI MARINHO | CPF: [redacted] | Tel:

Data de Registro: 06/11/1997 | Registro Nacional: 000A253995 | E-mail: humberto@humbertohermeto.com.br

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI10297952I00CT001

Forma de Registro: INICIAL

Data de Cadastro: 15/12/2020

Tipologia:
Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Participação: INDIVIDUAL

Data de Registro: 16/12/2020

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$97.95

Pago em: 15/12/2020

3.DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato

Nº do RRT: SI10297952I00CT001 | CPF/CNPJ: 41.937.319/0001-25 | Nº Contrato: | Data de Início: 15/12/2020

Contratante: RDR Engenharia LTDA | Valor de Contrato: R$ 10.000,00 | Data de Celebração: 15/12/2020 | Previsão de Término: 15/12/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 36417002

Nº: S N

Logradouro: NOÊMIA OSCALINA DA CONCEIÇÃO

Complemento: LOTE 6 QUADRA S N

Bairro: NOVO PLATAFORMA

Cidade: CONGONHAS

UF: MG

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Empreendimento Residencial Multifamiliar com 140 unidades habitacionais

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: PROJETO

Quantidade: 6894.16

Atividade: 1.1 - ARQUITETURA DAS EDIFICAÇÕES -> 1.1.2 - Projeto arquitetônico

Unidade: m²

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI10297952I00
Verificar Autenticidade

4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI10297952I00CT001	INICIAL	RDR Engenharia LTDA	15/12/2020	15/12/2020

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista HUMBERTO HERMETO PEDERCINI MARINHO, registro CAU nº 000A253995, na data e hora: 15/12/2020 09:31:47, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.

PREFEITURA DE CONGONHAS – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA

CERTIDÃO

Nº.067/2020

José Vicente Santana, Secretário de Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de Congonhas-MG, em pleno exercício de suas funções e na forma da lei;

Em atendimento à solicitação objeto do Processo Administrativo PMC/464/2020, concede à ***RDR Engenharia LTDA,*** *CNPJ:41.937.319/0001-25* ***APROVAÇÃO DE PROJETO*** *para construção de Condomínio Residencial, situado a Rua Noêmia Oscalina da Conceição, Nº.13, Bairro Novo Plataforma, Congonhas-Mg.*

Área a ser construída: *6.894,16M², **Número de Unidades:** 140*

Área do terreno: *14.236,53M², Lote 06*

Responsável Técnico Projeto Arquitetônico: *Humberto Hermeto Pedercini Marinho,* ***CAU:*** *A253995,* ***RRT:*** *SI1029792I00*

Responsável Técnico Execução: *Wagner Leão Franca,* ***CREA:*** *15.331/D*

Validade: 12(doze) meses

Por ser expressão da verdade, data e firma a presente.

Congonhas – MG, 30 de dezembro de 2020

José Vicente Santana
Secretário Municipal de Gestão Urbana

Secretaria de Gestão Urbana
Prefeitura de Congonhas - MG

Ao Secretário de Gestão Urbana:

Sr. José Vicente Santana:

Prezado Senhor,

Após análise e conclusão dos projetos apresentados, da documentação e da viabilidade técnica emitida pela COPASA e CEMIG, sendo o responsável técnico pelo projeto arquitetônico o Sr. Arquiteto Humberto Hermeto Pedercini Marinho, CAU 000A253995, RRT SI10298056100 e responsável técnico pela execução o Sr. Engenheiro Civil Wagner Leão Franca, CREA 15.331 deverá apresentar a respectiva ART de Execução referente as obras ao solicitar o alvará de construção do Condomínio 04, após parecer de apresentação dos demais projetos Complementares em conformidade com as normas da ABNT e Código de obra do município.
Segue para última análise e concessão:

1- Certidão de Aprovação de Projeto para construção de condomínio habitacional, com180 unidades residenciais, com área total a ser construída de 8.797,76 m², conforme projeto apresentado, constante de uma área de terreno de 22.503,31m², lote 04, sito à Rua Ariel Manoel Cordeiro, placa numérica nº 589, Bairro Novo Campinho, Congonhas-MG.

2- Concessão de placa numérica nº 589;

Proprietário: RDR ENGENHARIA LTDA CNPJ: 41.937.319/0001-25

Aos 30 de dezembro de 2020.

Arildo Gonçalves Dias
Engenheiro Civil
CREA 30.955 / D
Segur/Engenharia e Arquitetura

Secretaria de Gestão Urbana – Segur/Engenharia e Arquitetura
Avenida Júlia Kubitschek, 230, Centro, Congonhas-MG
Telefone: 3731-3033, Ramal: 1120
Email: segurengenharia@congonhas.mg.gov.br

Secretaria de Gestão Urbana
Prefeitura de Congonhas - MG

Ao Secretário de Gestão Urbana:

Sr. José Vicente Santana:

Prezado Senhor,

Após análise e conclusão dos projetos apresentados, da documentação e da viabilidade técnica emitida pela COPASA e CEMIG, sendo o responsável técnico pelo projeto arquitetônico o Sr. Arquiteto Humberto Hermeto Pedercini Marinho, CAU 000A253995, RRT SI10297952100 e responsável técnico pela execução o Sr. Engenheiro Civil Wagner Leão Franca, CREA 15.331 deverá apresentar a respectiva ART de Execução referente as obras ao solicitar o alvará de construção do Condomínio 03, após parecer de apresentação dos demais projetos Complementares em conformidade com as normas da ABNT e Código de obra do município.
Segue para última análise e concessão:

1- Certidão de Aprovação de Projeto para construção de condomínio habitacional, com140 unidades residenciais, com área total a ser construída de 6.894,16 m², conforme projeto apresentado, constante de uma área de terreno de 14.236,53 m², lote 06, sito à Rua Noêmia Oscalina da Conceição, placa numérica nº 13, Bairro Novo Campinho, Congonhas-MG.

2- Concessão de placa numérica nº 13;

Proprietário: RDR ENGENHARIA LTDA CNPJ: 41.937.319/0001-25

Aos 30 de dezembro de 2020.

ARILDO GONÇALVES DIAS
Engenheiro Civil
CREA 30.955 / D
Segur/Engenharia e Arquitetura

Secretaria de Gestão Urbana – Segur/Engenharia e Arquitetura
Avenida Júlia Kubitschek, 230, Centro, Congonhas-MG
Telefone: 3731-3033, Ramal: 1120
Email: segurengenharia@congonhas.mg.gov.br

CAU/BR Conselho de Arquite e Urbanismo do Bra

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

IMPLES 8056I00

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto e Urbanista

Nome Civil/Social: HUMBERTO HERMETO PEDERCINI MARINHO CPF: [redacted] Tel:

Data de Registro: 06/11/1997 Registro Nacional: 000A253995 E-mail: humberto@humbertohermeto.com.br

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI10298056I00CT001 Forma de Registro: INICIAL

Data de Cadastro: 15/12/2020 Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES Forma de Participação: INDIVIDUAL

Data de Registro: 16/12/2020

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$97.95 Pago em: 15/12/2020

3.DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato

Nº do RRT: SI10298056I00CT001 CPF/CNPJ: 41.937.319/0001-25 Nº Contrato: Data de Início: 15/12/2020

Contratante: RDR Engenharia LTDA Valor de Contrato: R$ 10.000,00 Data de Celebração: 15/12/2020 Previsão de Término: 15/12/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 36417030 Nº: S N

Logradouro: ARIEL MANOEL CORDEIRO Complemento: LOTE 4 QUADRA S N

Bairro: NOVO CAMPINHO Cidade: CONGONHAS

UF: MG Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Empreendimento Residencial Multifamiliar com 180 unidades habitacionais

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: PROJETO Quantidade: 8797.76

Atividade: 1.1 - ARQUITETURA DAS EDIFICAÇÕES -> 1.1.2 - Projeto arquitetônico Unidade: m²

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI10298056I00
Verificar Autenticidade

4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI10298056I00CT001	INICIAL	RDR Engenharia LTDA	15/12/2020	15/12/2020

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista HUMBERTO HERMETO PEDERCINI MARINHO, registro CAU nº 000A253995, na data e hora: 15/12/2020 09:41:36, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

PORTARIA N.º PMC/586, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2025.

Nomeia membros das Comissões de Sindicância e Processo Administrativo Disciplinar.

O PREFEITO DE CONGONHAS, usando das atribuições que lhe conferem o art. 89, inciso I, da Lei Orgânica do Município e com fundamento na Lei n.º 4.300, de 9 de janeiro de 2025; e

CONSIDERANDO as disposições expressas no Título VII da Lei 4.256, de 27 de dezembro de 2023, que estabelece as regras sobre os procedimentos administrativos de sindicância e processo disciplinar;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Municipal n.º 4.300, de 9 de janeiro de 2025, especialmente as do inciso II, §1° do art. 42 e as contidas no Anexo II, no quadro intitulado Quadro de Funções Gratificadas,

RESOLVE:

Art. 1º Ficam nomeados para compor a Comissão de Sindicância os servidores **Ricardo Alexandre Gomes**, **Aline Dornellas Gomes Souza** e **Antônio Barbosa Ferreira**.

Parágrafo único. A Comissão de Sindicância será presidida pelo servidor **Ricardo Alexandre Gomes**.

Art. 2º Para compor a Comissão de Processo Administrativo Disciplinar, nomeiam-se os servidores **Aline Cristiane Esperandio**, **Marilza Moura Maciel** e **Celso José de Souza**.

Parágrafo único. A Comissão de Processo Administrativo Disciplinar será presidida pela servidora **Aline Cristiane Esperandio.**

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 26 de fevereiro de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Congonhas
MINAS GERAIS

DESPACHO

Data: 10/03/2025

De: Secretaria Municipal de Integridade e Controle Interno

Para: Secretaria de Governo

Prezado Senhor,

Encaminho os presentes autos (PA 5459/2017) para publicação da portaria de instauração de processo disciplinar, nos termos do parecer conclusivo da Comissão de Sindicância (fls. 193/195).

Posteriormente, objetivando maior agilidade na tramitação, solicitamos que sejam devidamente despachados à Sra. Presidente da Comissão Disciplinar nomeada pela Portaria n.º PMC/586, de 26/02/2025, Aline Cristiane Esperandio.

Atenciosamente,

Rosangela Ferreira da Costa Braga

Secretária Municipal de Integridade e Controle Interno

220
Ep

Filtros aplicados ao relatï¿½rio

Parecer: 42
Número do processo: 0005459/2017

Número do processo: 0005459/2017 **Situação:** Em análise **Em trâmite:** Não
Requerente: 138141 - SEHAB - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Beneficiário:
Solicitação: 18741 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL

Código do parecer: 42 **Número do processo:** 0005459/2017
Local do parecer: 550.000.000 - CTRL - CONTROLADORIA GERAL
Conclusivo: Não **Data e hora:** 10/03/2025 16:17:16
Parecer:

A SEGOV;

Encaminhamos o presente processo para demais providências relatadas folha 219.

Gentileza após publicação da Portaria, encaminhar ao presidente da Comissão Disciplinar.

at.te,

Congonhas - MG, 10 de Março de 2025.

Edna Rodrigues Pereira

221
Ep.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE CONGONHAS
Comprovante de Confirmação de Processo

Filtros aplicados ao relatï¿½rio

Número do processo: 0005459/2017

Organograma de origem: 550.000.000 - CTRL - CONTROLADORIA GERAL

Organograma de destino: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO

Usuário de origem: edna.rh

Processo	Solicitação	Número do documento	Data/hora movimentação	Confirmado	Não confirmado
0005459/2017	IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO		10/03/2025 16:18	☐	☐

Súmula: CI PMC/SEHAB/Nº100/2017, IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL, PARA ATENDIMENTO ÁS FAMÍLIAS CADASTRADAS NA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.
COM ÁREA DE 77.119,00 ME LOCALIZADO NO BAIRRO CAMPINHO.

Total de processos: 1

Responsável

Hora: 16:18:40

222
segov

PORTARIA N.º PMC/641, DE 13 DE MARÇO DE 2025.

Instaura Processo Disciplinar.

O PREFEITO DE CONGONHAS, usando das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "d" e "f", da Lei Orgânica do Município, c/c 149 a 166 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023; e

CONSIDERANDO as informações contidas no Processo Administrativo n.º 5459/2017,

RESOLVE:

Art. 1º Instaurar Processo Administrativo Disciplinar contra os servidores referidos no Processo Administrativo n.º 5459/2017, com fundamento nos arts. 149 a 166 da Lei n.º 4.256, de 27 de dezembro de 2023.

Art. 2º Para instruir e acompanhar o Processo Disciplinar instaurado na forma do artigo anterior e de acordo com o art. 142 e demais aplicáveis da Lei acima mencionada, o processo deverá ser encaminhado à Comissão Permanente de Processo Disciplinar nomeada pela Portaria n.º PMC/586, de 26 de fevereiro de 2025.

Art. 3º Fica fixado em 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por no máximo 30 (trinta) dias, se necessário, o prazo para a conclusão do processo.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 13 de março de 2025.

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE CONGONHAS
Relatório de pareceres por processos

223
SEGOV

Filtros aplicados ao relatï¿½rio

Parecer: 43
Número do processo: 0005459/2017

Número do processo: 0005459/2017 **Situação:** Em análise **Em trâmite:** Não
Requerente: 138141 - SEHAB - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Beneficiário:
Solicitação: 18741 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL

Código do parecer: 43 **Número do processo:** 0005459/2017
Local do parecer: 540.000.000 - SEGOV - SECRETARIA DE GOVERNO
Conclusivo: Não **Data e hora:** 14/03/2025 11:19:42
Parecer:

À Comissão Permanente de Processo Disciplinar,

segue os autos para providências acerca da Portaria n.º PMC/641, à folha 222.

Congonhas - MG, 14 de Março de 2025.

Liliane Márcia de Medeiros Andrade