



PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS

TERMO DE ACORDO EM PROCEDIMENTO DE DESAPROPRIAÇÃO NA VIA ADMINISTRATIVA

O MUNICÍPIO DE SETE LAGOAS, inscrito no CNPJ sob o nº 24.996.969/0001-22, com sede administrativa na Praça Barão do Rio Branco, 16 – Centro, Sete Lagoas/MG, neste ato, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Duílio de Castro Faria, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 486.451.846-72, e a empresa BASTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.052.347/0001-67, sediada à Rua Eduardo Alves Ferreira, nº 40, sala 01, Bairro Chácara do Paiva, Sete Lagoas-MG, neste ato representada pelos seus sócios administradores, Srs. Osório Martins Bastos e José Alcides Martins Bastos;

RESOLVEM celebrar o presente Termo de Acordo, em virtude de desapropriação com composição amigável, que se regerá por toda a legislação pertinente e pelas cláusulas e condições seguintes:

I – Que o Município de Sete Lagoas, por meio do Decreto nº 6.848, de 12 de setembro de 2022, declarou de utilidade pública para fins de desapropriação de pleno domínio, em juízo ou fora dele, o imóvel de propriedade de Bastos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.052.347/0001-67, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, livro 2/RG, matrícula nº 50.896, constituído por uma área de preservação permanente - APP, medindo 6.803,18m², situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, nesta cidade;

II – Que a Comissão de Avaliação de Imóveis definiu o valor máximo de avaliação do referido imóvel em R\$888.087,11 (oitocentos e oitenta e oito mil, oitenta e sete reais e onze centavos), conforme laudo de avaliação que faz parte integrante do Decreto;

III – Que a Desapropriada concorda com a indenização na forma de dação em pagamento das seguintes áreas do patrimônio público Municipal, cujas avaliações totalizam o montante de R\$879.904,64 (oitocentos e setenta e nove mil, novecentos e quatro reais e sessenta e quatro centavos), conforme laudos de avaliação que fazem parte integrante deste instrumento, também elaborados pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:

a) lote 08, quadra 15, medindo 803m², situado na Av. José Geraldo Figueiredo Nogueira, Bairro Mata Grande, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, livro 2/AJGP, matrícula nº 20.852, avaliada em R\$366.047,84 (trezentos e sessenta e seis mil, quarenta e sete reais e oitenta e quatro centavos);

b) áreas C1 e C2, medindo 360m² cada, totalizando 720m², situadas na Rua Pedra Grande, Bairro Santo Antônio, registrados no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, livro 2/ANGP, matrículas 53.932 e 53.933, respectivamente, registro anterior matrícula nº 23.116, avaliadas em R\$513.856,80 (quinhentos e treze mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos);

IV – Que, em relação a diferença de valor entre as avaliações do imóvel desapropriado e dos imóveis dados em pagamento, o saldo será utilizado para compensação com os débitos tributários inscritos em nome da empresa indenizada, devidamente apurada em Processo Tributário Administrativo (PTA) próprio, nos termos dos artigos 91 e 104-A do CTM;

V – Que, em observância ao disposto no §1º do art. 32, Decreto-Lei nº 3.365/1941, as dívidas fiscais, inscritas ou ajuizadas, perante a Fazenda Pública Municipal em nome da Desapropriada, deverão ser quitadas previamente a transferência definitiva dos imóveis objeto da dação em pagamento;

VI – Que os representantes legais da Desapropriada aceitam as condições propostas, dando plena quitação a indenização devida pelo Município, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele relativamente à desapropriação em questão;

VII – Que as despesas referentes à transferência dos imóveis da dação em pagamento correrão por conta do Município;

VIII – Que a dação em pagamento será autorizada em lei própria;

IX – Que, desde a declaração de utilidade pública, por meio do Decreto nº 6.848, de 12 de setembro de 2022, o Município está autorizado pela Desapropriada a imitir-se provisoriamente na posse do imóvel desapropriado, sendo que a transferência definitiva ocorrerá após a formalização da escritura pública de desapropriação, para que possa dele usar, gozar e livremente dispor como seu, por força desse instrumento, obrigando-se a Desapropriada, seus representantes legais, herdeiros e sucessores a responder pela evicção, se chamado a autoria a qualquer tempo, e a trazer o Município sempre a salvo de dúvidas e contestações futuras;

X – Que a imissão na posse pela Desapropriada nos imóveis a serem dados em pagamento ocorrerá após a formalização da escritura pública de desapropriação;

XI – Que a indenização será realizada sem co-responsabilidade da Administração Pública Municipal por dívidas ou compromissos de natureza pecuniária assumidos pela proprietária do imóvel, não havendo, portanto, responsabilidade solidária ou subsidiária do Município;

XII – Que a Desapropriada neste ato declara que não existe nenhuma ação real ou pessoal reipersecutória, relativa ao presente imóvel, sob responsabilidade civil e criminal, bem como qualquer outro ônus real, que ponha em risco o bem em questão;

XIII – Que a formalização do presente acordo administrativo se dará mediante lavratura de escritura pública de desapropriação, conforme requisitos legais e documentais, a serem indicados pelos respectivos tabelionatos e cartórios de registro imobiliário competentes;

XIV – Que as partes elegem o Foro da Comarca de Sete Lagoas/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste acordo, em relação às quais não se viabilizar uma composição amigável.

E, por estarem devidamente acordadas na forma expressa neste instrumento, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas para que surta os seus devidos e legais efeitos.

Prefeitura de Sete Lagoas, 06 de maio de 2024.


DUÍLIO DE CASTRO FARIA
Prefeito Municipal


OSÓRIO MARTINS BASTOS

Representantes legais da empresa Desapropriada


JOSÉ ALCIDES MARTINS BASTOS

TESTEMUNHAS:

Nome: 

CPF: 526.092.256-70

Nome: 

CPF: 302.728.006.53

CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG

PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
O F I C I A L

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

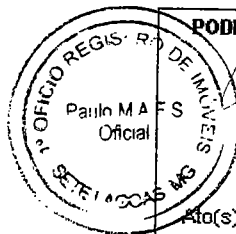
1º Ofício Registro de Imóveis

OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

Sete Lagoas - Minas Gerais

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete
Lagoas, na forma da lei etc.

CERTIFICA a pedido verbal da parte interessada,
depois de rever os livros do cartório a seu cargo, verificou dos mesmos que, o imóvel constituído de:
Um lote de terreno de nº 08 da quadra 15 (ÁREA INSTITUCIONAL), medindo 803,00m², situado no
loteamento denominado Mata Grande, nesta cidade de Sete Lagoas/MG, confrontando de 12,00m
com a rua L, lado direito 61,22m com o lote 09, lado esquerdo 73,45m com o lote 07, fundos 17,14m
com a Av. A, imóvel esse, de propriedade de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS, CNPJ**
24.996.969/0001-22, neste devidamente registrado sob o nº. 01 da matrícula nº. 20.852 do
livro 2/AJGP, fls. 109 aos 02 de dezembro de 1999. O referido é verdade e da fé. Sete Lagoas, 31 de
janeiro de 2023. O OFICIAL,



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
1º Ofício Registro de Imóveis de Sete Lagoas - MG	
SELO DE CONSULTA: FRG92311	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2461.4686.4292.6326	
Quantidade de atos praticados: 01	
Atto(s) praticado(s) por: Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza - Oficial	
Emol.: R\$ 46,20 - TFJ: R\$ 9,33 - Valor final: R\$ 55,53 - ISS: R\$ 2,18	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	





PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SUPERINTENDÊNCIA DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Decreto 6.113/2019

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO:

É objetivo do presente Parecer instruir, através da determinação técnica, o valor à venda de mercado do imóvel em questão, para o fim de dação em pagamento.

Este parecer atende as diretrizes na Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos - NBR 14653 - 2 - 2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regularmente a profissão do Corretor de Imóveis, e a resolução 957/2006 do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

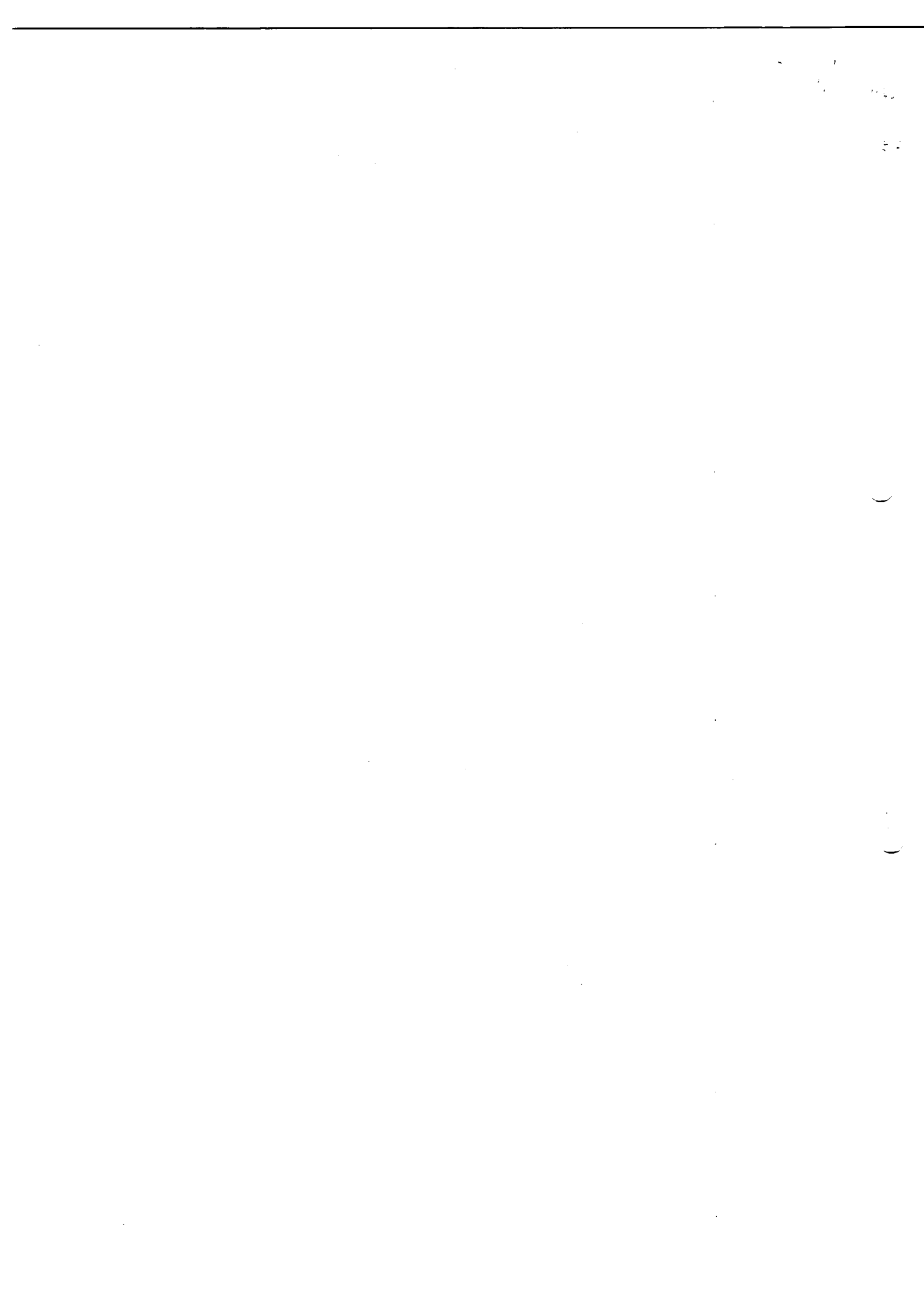
AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado referentes ao valor de venda de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos. Foram considerados imóveis à venda, uma vez que eles determinam a real e atual situação do mercado imobiliário.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 11 de outubro de 2022, sendo que o quadro amostral foi elaborado a partir de amostras de imóveis situados nos bairros Santo Antônio e São Cristóvão, por serem as que melhor refletem o mercado imobiliário para o imóvel em questão.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua José Geraldo Figueiredo Nogueira, Mata Grande
Lote 08, quadra 15
Área: 803,60m²

Trata-se de terreno com topografia em alicive e solo normal.

INFRAESTRUTURA URBANA:

Situa-se em via asfaltada, com rede de iluminação pública, rede de água e rede de esgotamento sanitário, hospital, supermercado e escola.

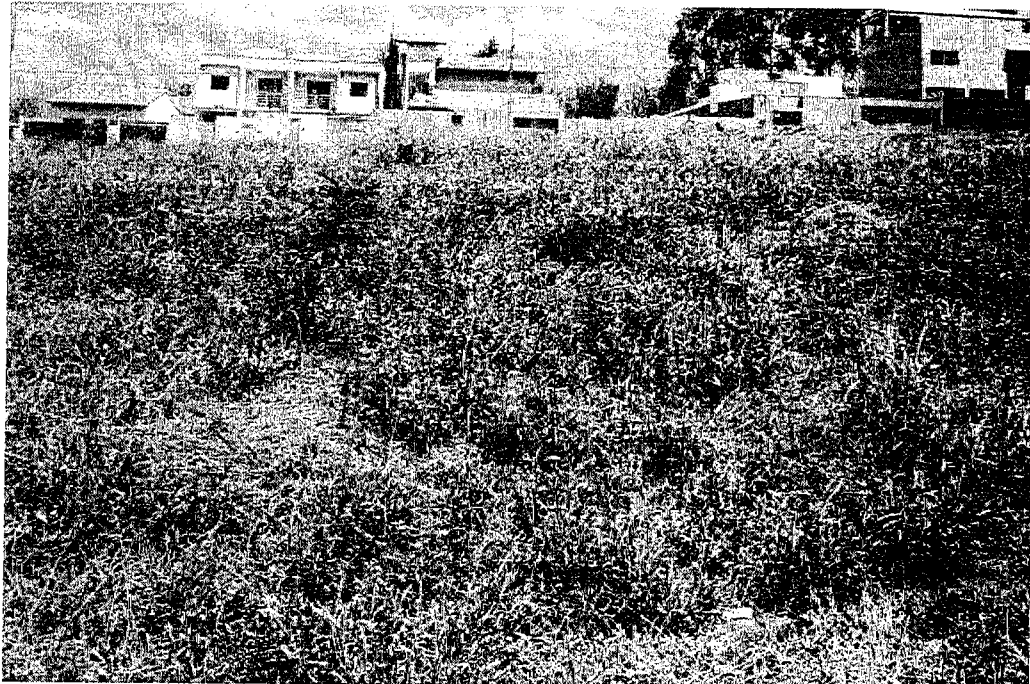
FOTOS DO IMÓVEL:



A

[Handwritten signature]





A

QUADRO AMOSTRAL:

Excelente área no bairro mata Grande!! Ótima topografia com 20,00mts de frente!

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Shopping Center, Supermercado, ACADEMIA, Faculdade, Igreja, Mart Minas, Mercearia, Ponto de Ônibus, Posto de Gasolina

Área: 1.700,00m²

[Handwritten signature]



Valor: R\$690.000,00

Valor do metro quadrado: R\$405,88

Fonte: attria.com.br

LOTE PARA VENDA, SETE LAGOAS / MG

bairro Mata Grande, terreno 462,64 m²

Área: 462,64m²

Valor: R\$220.000,00

Valor do metro quadrado: R\$475,53

Fonte: wanderleymendesimoveis.com.br

Lote/Terreno à Venda, 505m² por R\$ 245.000

COD. 749273559

Rua Alberto Romão da Silva, SN - Mata Grande, Sete Lagoas - MG

Área: 505,0m²

Valor: R\$245.000,00

Valor do metro quadrado: R\$485,14

Fonte: vivareal.com.br

CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA:

Média aritmética das amostras: R\$1.366,55 / 3 =R\$455,51/m²

Considerando o desvio padrão de 20% temos: - 20% = R\$364,41/m²

+20% = R\$546,61/m²

CONCLUSÃO:

Diante das informações acima, o valor de metro quadrado estimado para o imóvel objeto deste parecer é de R\$455,51 e o valor total do imóvel é de **R\$366.047,84.**

Sete Lagoas, 14 de outubro de 2022.

André Chaves Gontijo
Superintendente Geral de
Rendas Imobiliárias

André Chaves Gontijo

Aloysio Vaz D'Oliveira Júnior

Jonas Felisberto Dias

Matusalém de Andrade

100

100

100

CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG

PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
OFICIAL

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

CARTORIO MARIA JOSÉ ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

1º Ofício Registro de Imóveis

OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

Sete Lagoas - Minas Gerais

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete
Lagoas, na forma da lei etc.

Certifica que foi feito no livro 2/ANGP, à matrícula 23.116 o registro do seguinte **IMÓVEL**: Uma área de terreno denominada área C, medindo 720,00m², situada a Rua Pedra Grande, no bairro Santa Rosa, nesta cidade, confrontando pela 24m com a dita rua, lado direito 31m com a área B, lado esquerdo 31m com a área A e fundos 24m com quem de direito. **PROPRIETARIA**: EFACIS Comercio e transportes LTDA. **REGISTRO ANTERIOR**: matrícula nº 15.375, fls. 227 do livro 2/ZCI deste cartório.

+++++

REGISTRO Nº 01 - 23.116 - Em 13/11/2003. TRANSMITENTE: EFACIS COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, sediada nesta cidade, CGC: 21.012.190/0001-37, representada por seus sócios: Airton da Silva Machado; Arilton da Silva Machado; Ariadne da Silva Machado Guissem e Marcos Dias Machado, todos brasileiros, residentes nesta cidade. **ADQUIRENTE**: Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, no ato representada por seu prefeito: Sergio Emilio Brant de Vasconcelos Costa, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **TITULO**: Permuta. Escritura Publica lavrada aos 20 de outubro de 1992 pelo tabelião do 1º ofício de notas desta cidade: Ozanam de Oliveira Lima, livro 80-A, fls. 99v a 100v. **VALOR**: Cr\$ 6.000.000,00. Dou fé. Sete Lagoas, 13 de novembro de 2003. O OFICIAL: Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza. O referido é verdade e dá fé. Sete Lagoas, 31 de janeiro de 2023. O OFICIAL:

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza

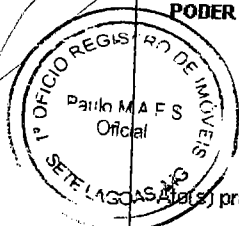
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício Registro de Imóveis de Sete Lagoas - MG

SELO DE CONSULTA: FRG92306
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1716.7315.9618.6549

Quantidade de atos praticados: 01
Atos praticado(s) por: Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza - Oficial

Emol.: R\$ 26,41 - TFJ: R\$ 9,33 - Valor final: R\$ 35,74 - ISS: R\$ 1,25

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







PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SUPERINTENDÊNCIA DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Decreto 6.113/2019

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO:

É objetivo do presente Parecer instruir, através da determinação técnica, o valor à venda de mercado do imóvel em questão, para o fim de dação em pagamento.

Este parecer atende as diretrizes na Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos - NBR 14653 - 2 - 2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regularmente a profissão do Corretor de Imóveis, e a resolução 957/2006 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado referentes ao valor de venda de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos. Foram considerados imóveis à venda, uma vez que eles determinam a real e atual situação do mercado imobiliário.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 11 de outubro de 2022, sendo que o quadro amostral foi elaborado a partir de amostras de imóveis situados nos bairros Santo Antônio e São Cristóvão, por serem as que melhor refletem o mercado imobiliário para o imóvel em questão.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Pedra Grande, Bairro São Cristóvão II
Área: 720,0m²

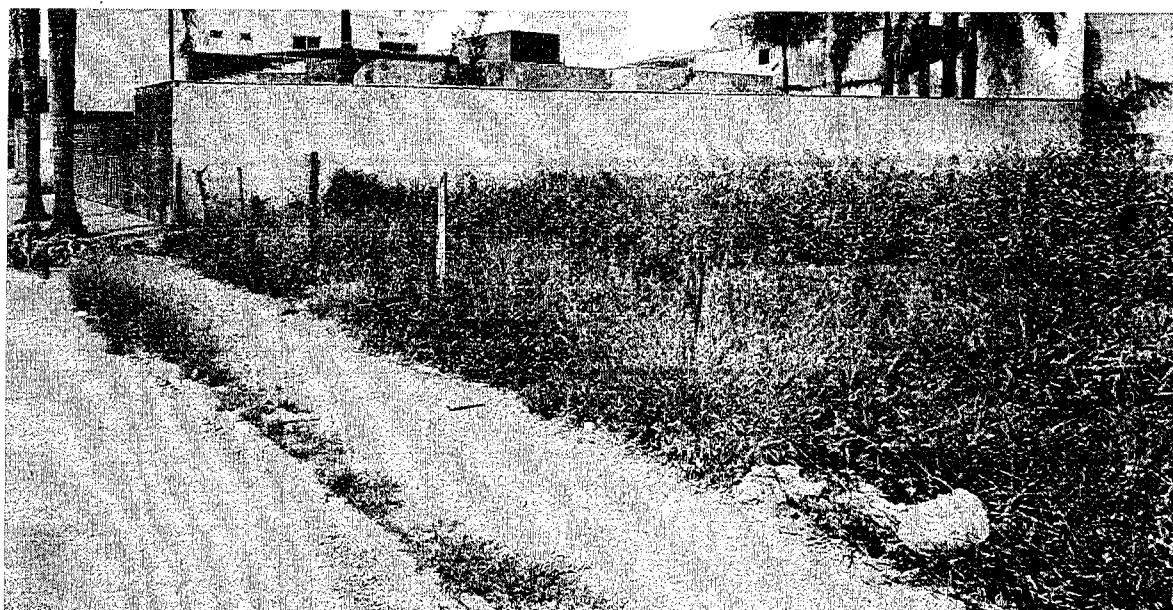
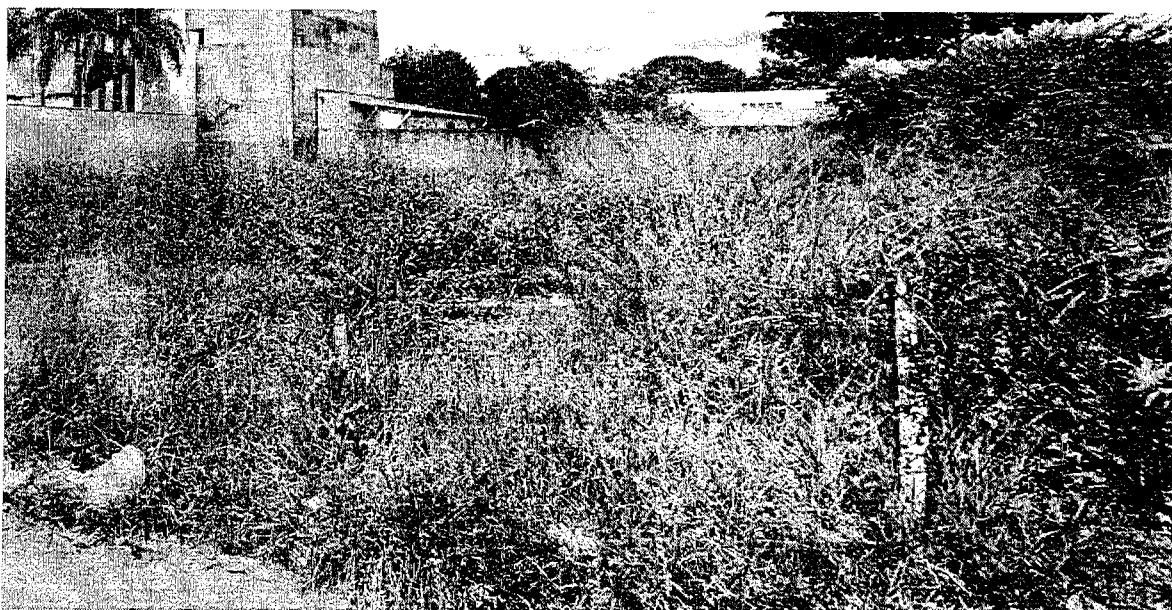


Trata-se de terreno com frente para a Rua Pedra Grande, com topografia plana e solo normal.

INFRAESTRUTURA URBANA:

Situa-se em via asfaltada de grande circulação de veículos, com rede de iluminação pública, rede de água e rede de esgotamento sanitário, hospital, supermercado e escola.

FOTOS DO IMÓVEL:

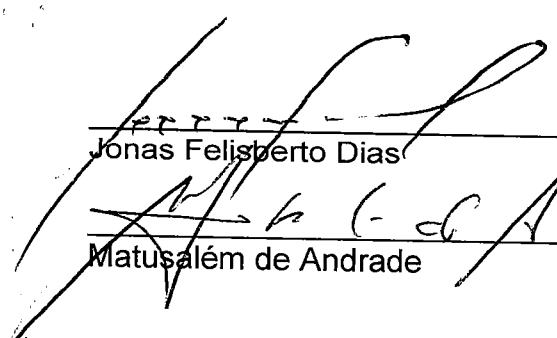


A

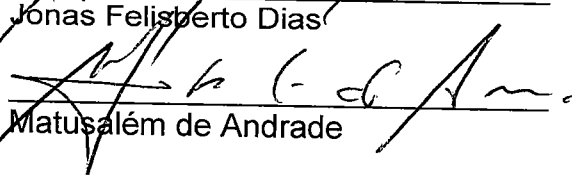
l

M
P



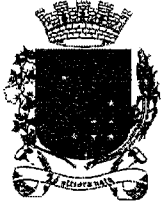


Jonas Felisberto Dias



Matusalém de Andrade





PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS

DECRETO Nº 6.848, DE 12 DE SETEMBRO DE 2022.

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE BASTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Prefeito do Município de Sete Lagoas, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos VIII e IX do artigo 102, da Lei Orgânica do Município de Sete Lagoas, bem como de acordo com o previsto no artigo 5º, inciso XXIV da Constituição Federal, combinado com o artigo 5º, alínea “i”, e o artigo 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública;

Considerando o Ofício GAB/SMOSTT/1184/2022 da Secretaria Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transporte Urbano, manifestando interesse público na desapropriação da referida área para abertura de uma via coletora principal, por se tratar de diretriz de projeto, já prevista no Mapa de Hierarquia Viária, Anexo VIII, da Lei Complementar nº 208, de 22 de dezembro de 2017, que “*Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Sete Lagoas, atendendo o disposto no artigo 108 da Lei Complementar nº 109 de 09 de outubro de 2006 - Plano Diretor de Sete Lagoas*”;

DECRETA:


Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para efeito de desapropriação de pleno domínio, em juízo ou fora dele, o imóvel de propriedade de Bastos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.052.347/0001-67, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, livro 2/RG, matrícula nº 50.896, constituído por uma área de preservação permanente - APP, medindo 6.803,18m², situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, nesta cidade.

Art. 2º Fazem parte integrante deste Decreto a Certidão de Registro Imobiliário, o croqui, memorial descritivo e o laudo de avaliação do imóvel de que trata o artigo anterior, bem como a justificativa do interesse público da presente desapropriação, elaborada pela Secretaria Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transporte Urbano.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 12 de setembro de 2022.


DUÍLIO DE CASTRO FARIA
Prefeito Municipal


ANTÔNIO GARCIA MACIEL
Secretária Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transporte Urbano


HELISSON PAIVA ROCHA
Procurador Geral do Município

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE o decreto n.º 6.848/99
CONSIGNADO (A) NO ANVERSO FOI PUBLICADO
EM DATA DE 14/09/99 no DOU
Edição n.º 9994
SETE LAMINAS 16/09/99
Rodrigo Vitorino
PROCURADORIA GERAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, SEGURANÇA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE

Rua Cônego Raimundo, 38 – Centro – Sete Lagoas/MG
Tel (31)3773-8019/3773-5233

OF/GAB/SMOSTT/1184/2022

Sete Lagoas/MG, 12 de setembro de 2022

ILMA. SRA.
LUIZA ANDRADE SANTOS
PROCURADORA CHEFE DA LEGISLAÇÃO

ASSUNTO: Justifica necessidade de desapropriação de área – Rua Policena Mascarenhas.
REFERÊNCIA: Ofício nº PGM/PCL/098/2022

Prezada Sra.,

Em atenção à solicitação de manifestação exarada por intermédio do Ofício nº PGM/PCL/098/2022, acima referenciado, vimos, através do presente expediente, prestar devida justificativa quanto a necessidade de desapropriação de área situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, neste município de Sete Lagoas.

Pois bem, de acordo com a Lei Complementar nº 2.009 de 22 de dezembro de 2017, que dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no município de sete lagoas, ficaram dispostas as diretrizes básicas previstas para as vias coletoras denominadas como Principais, com características de avenida sanitária em toda extensão do denominado Córrego Matadouro, com diretrizes determinadas na zona especial de projeto 2 – ZEP, na qual, esclarecemos que a projeção da avenida sanitária está contida na Lei de uso e ocupação do solo de 1982 e 1991.

Ademais, no que tange à desapropriação de parte da avenida sanitária em terrenos localizados na Rua Policena Mascarenhas ligação com a Rua Bernardo Alves Costa, Bairro São Geraldo, entendemos ser esta de grande importância para integração do sistema viário local, além da possibilidade da futura avenida receber um interceptor de esgoto do sistema integrado ETE Córrego dos Peões, qual proporcionará grande melhora ao sistema de esgotamento ali localizado.

Sem mais para o momento, renovamos protestos de elevada estima e consideração e colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


ANTÔNIO GARCIA MACIEL

Secretário Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transporte


Isabela Souza Cunha

Assessora Jurídica de Obras Públicas

PROTÓCOLO Nº	2030
PROCURADORIA GERAL DO	MUNICÍPIO DE SETE LAGOAS
RECEBIDO EM	12/09/22
HORA.	16:43
POR	Wagner



SETE LAGOAS

PREFEITURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CHEFE DA LEGISLAÇÃO

Praça Barão do Rio Branco, 16, 2º andar | Centro | Sete Lagoas/MG | CEP 35700-029
Telefone: (31) 3779-7000 / (31) 3776-7990

Sete Lagoas/MG, 05 de setembro de 2022.

Ofício nº PGM/PCL/098/2022

Ilmo. Sr. Antônio Garcia Maciel

Secretário Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transporte

Ilmo. Sr. Wagner Augusto Oliveira

Secretário Adjunto de Segurança, Trânsito e Transporte Urbano

Assunto: Solicita manifestação

Prezados,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos, por intermédio deste, com intuito de darmos seguimento a solicitação feita pelo Sr. Prefeito, encaminhar para análise e manifestação de V.s.as, a documentação do terreno medindo 6.803,13 m², situada na Rua Policena Mascarenhas, bairro São Geraldo.

Adiante, informamos que o principal objetivo dessa demanda é a desapropriação da referida área para abertura da avenida, de acordo com o mapa em anexo. Dessa forma, encaminhamos juntado a esse Ofício o croqui, memorial descritivo, certidão e laudo de avaliação da área supracitada.

Portanto, por se tratar de temas afetos a estes setores, aguardamos o devido retorno quanto à matéria, possíveis propostas de alterações, viabilidade destas nas esferas técnica, administrativa, orçamentária e financeira.

Com votos de elevada estima e consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Luiza Andrade Santos
Procuradora Chefe da Legislação
OAB/MG 104.828- Matr. 25076

Ana Rosa Valentina
Ana Rosa Valentina Freitas Rocha de Souza
Estagiária-Matr. 43047

5105777 0000166 05/SET/2022 14:04





**SETE
LAGOAS**

PREFEITURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

Praça Barão do Rio Branco, 16, | Centro | Sete Lagoas/MG | CEP 35700-029
Telefone: (31)3779-7323

Ofício nº 412/2022/SMADP

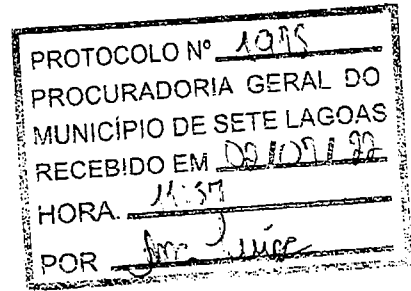
Sete Lagoas/MG, 02 de setembro de 2022.

Ilma. Senhora,

Luiza de Andrade Santos,

Procuradora Chefe de Legislação.

Assunto: Documentação para desapropriação.



Prezada Senhora,

Para que possamos atender à solicitação do Excelentíssimo S.r. Prefeito Duílio de Castro, venho através deste encaminhar os documentos para fazer a desapropriação de uma área de terreno medindo 6.803,13m², situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, para que seja feito a abertura da avenida.

Segue em anexo o croqui, memorial descritivo, certidão e laudo de avaliação da referida área.

Sem mais para o momento, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


Raimundo Luciano Bueno de Almeida
Gerente Administrativo e Patrimonial

PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS

SMOIPU - Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Políticas Urbanas

Departamento de Engenharia e Topografia

Memorial Descritivo

Proprietário: BASTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Local: Rua Policena Mascarenhas, Área APP (Preservação Permanente), Matrícula 50.896.

Bairro: São Geraldo

Município: Sete Lagoas-MG.

O imóvel descrito na Área APP (Preservação Permanente) de 6.803,18m².

Área APP (Preservação Permanente): (6.803,18m²).

Área de terreno denominada Area APP (Preservação Permanente), medindo 6.803,18m², situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, em Sete Lagoas/MG, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **V05A**, de coordenadas **N 7.847.191,6817m** e **E 580.620,2385m**; deste segue confrontando com a RUA POLICENA MASCARENHAS, com azimute de 106°36'19,08" por uma distância de 34,907m, até o ponto **V06**, de coordenadas **N 7.847.181,7060m** e **E 580.653,6899m**; deste segue confrontando com ANTIGO CÓRREGO MATADOURO, com azimute 139°55'23,82" por uma distância de 5,068m, até o ponto **V07**, de coordenadas **N 7.847.177,8284m** e **E 580.656,9525m**; deste segue com azimute de 177°34'21,43" por uma distância de 6,220m, até o ponto **V08**, de coordenadas **N 7.847.171,6136m** e **E 580.657,2159m**; deste segue com azimute de 160°03'00,74" por uma distância de 5,610m, até o ponto **V09**, de coordenadas **N 7.847.166,3403m** e **E 580.659,1300m**; deste segue com azimute de 140°37'28,91" por uma distância de 11,421m, até o ponto **V10**, de coordenadas **N 7.847.157,5119m** e **E 580.666,3754m**; deste segue com azimute de 134°50'38,28" por uma distância de 10,867m, até o ponto **V11**, de coordenadas **N 7.847.149,8489m** e **E 580.674,0802m**; deste segue com azimute de 135°35'13,79" por uma distância de 9,142m, até o ponto **V12**, de coordenadas **N 7.847.143,3185m** e **E 580.680,4781m**; deste segue com azimute de 153°51'02,80" por uma distância de 10,872m, até o ponto **V13**, de coordenadas **N 7.847.133,5596m** e **E 580.685,2694m**; deste segue com azimute de 179°28'35,92" por uma distância de 11,518m, até o ponto **V14**, de coordenadas **N 7.847.122,0416m** e **E 580.685,3746m**; deste segue com azimute de 195°38'44,51" por uma distância de 5,395m, até o ponto **V15**, de coordenadas **N 7.847.116,8470m** e **E 580.683,9197m**; deste segue com azimute de

111°47'50,15" por uma distância de 6,816m, até o ponto **V38**, de coordenadas **N 7.847.091.0147m** e **E 580.664,7808m**; deste segue com azimute de 118°56'45,94" por uma distância de 5,665m, até o ponto **V39**, de coordenadas **N 7.847.088,2729m** e **E 580.669,7383m**; deste segue com azimute de 135°59'53,97" por uma distância de 8,503m, até o ponto **V40**, de coordenadas **N 7.847.082,1565m** e **E 580.675,6452m**; deste segue com azimute de 152°03'24,62" por uma distância de 7,879m, até o ponto **V41**, de coordenadas **N 7.847.075,1964m** e **E 580.679,3371m**; deste segue com azimute de 162°33'59,78" por uma distância de 11,233m, até o ponto **V42**, de coordenadas **N 7.847.064,4792m** e **E 580.682,7025m**; deste segue com azimute de 190°38'18,58" por uma distância de 14,832m, até o ponto **V43**, de coordenadas **N 7.847.049,9024m** e **E 580.679,9644m**; deste segue confrontando com a PROPRIEDADE IRMÃOS CHAVES, com azimute de 267°30'55,04" por uma distância de 68,729m, até o ponto **V43A**, de coordenadas **N 7.847.046,9228m** e **E 580.611,2998m**; deste segue confrontando com a GLEBA A3A, com azimute de 2°25'52,33" por uma distância de 9,262m, até o ponto **V43B**, de coordenadas **N 7.847.056,1760m** e **E 580.611,6927m**; deste segue com azimute de 8°55'10,87" por uma distância de 7,709m, até o ponto **V43C**, de coordenadas **N 7.847.063,7913m** e **E 580.612,8879m**; deste segue com azimute de 12°47'10,39" por uma distância de 13,030m, até o ponto **V43D**, de coordenadas **N 7.847.076,4977m** e **E 580.615,7715m**; deste segue com azimute de 349°25'12,23" por uma distância de 1,756m, até o ponto **V43E**, de coordenadas **N 7.847.078,2236m** e **E 580.615,4492m**; deste segue com azimute de 354°12'29,35" por uma distância de 12,228m, até o ponto **V43F**, de coordenadas **N 7.847.090,3893m** e **E 580.614,2152m**; deste segue com azimute de 3°59'28,07" por uma distância de 11,665m, até o ponto **V43G**, de coordenadas **N 7.847.102,0264m** e **E 580.615,0271m**; deste segue com azimute de 3°19'54,43" por uma distância de 7,679m, até o ponto **V43H**, de coordenadas **N 7.847.109,6929m** e **E 580.615,4734m**; deste segue com azimute de 2°04'04,64" por uma distância de 20,498m, até o ponto **V43I**, de coordenadas **N 7.847.130,1776m** e **E 580.616,2131m**; deste segue com azimute de 23°15'07,87" por uma distância de 8,989m, até o ponto **V43J**, de coordenadas **N 7.847.138,4361m** e **E 580.619,7616m**; deste segue com azimute de 9°41'41,92" por uma distância de 11,133m, até o ponto **V43K**, de coordenadas **N 7.847.149,4100m** e **E 580.621,6364m**; deste segue com azimute de 39°44'46,49" por uma distância de 7,405m, até o ponto **V43L**, de coordenadas **N 7.847.155,1037m** e **E 580.626,3712m**; deste segue com azimute de 25°26'47,89" por uma distância de 1,310m, até o ponto **V43M**, de coordenadas **N 7.847.156,2869m** e **E 580.626,9342m**; deste segue com azimute de 18°28'04,30" por uma distância de 10,224m, até o ponto **V43N**, de coordenadas **N 7.847.165,9843m** e **E 580.630,1728m**; deste segue com azimute de 338°51'50,49" por uma distância de 27,551m, até o ponto **V05A**, onde teve início essa descrição.



CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG

PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
O F I C I A L

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA**

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete
Lagoas, na forma da lei etc.

1º Ofício Registro de Imóveis

**OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA**

Sete Lagoas - Minas Gerais

Certifica que foi feito no livro 2/RG, à matrícula 50.896, o registro do seguinte **IMÓVEL**: uma área de terreno denominada Área APP (Preservação Permanente), medindo 6.803,18m², situada na Rua Policena Mascarenhas, Bairro São Geraldo, em Sete Lagoas/MG, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto V05A, de coordenadas N 7.847.191,6817m e E 580.620,2385m; deste segue confrontando com a RUA POLICENA MASCARENHAS, com azimute de 106°36'19,08" por uma distância de 34,907m, até o ponto V06, de coordenadas N 7.847.181,7060m e E 580.653,6899m; deste segue confrontando com ANTIGO CÓRREGO MATADOURO, com azimute de 139°55'23,82" por uma distância de 5,068m, até o ponto V07, de coordenadas N 7.847.177,8284m e E 580.656,9525m; deste segue com azimute de 177°34'21,43" por uma distância de 6,220m, até o ponto V08, de coordenadas N 7.847.171,6136m e E 580.657,2159m; deste segue com azimute de 160°03'00,74" por uma distância de 5,610m, até o ponto V09, de coordenadas N 7.847.166,3403m e E 580.659,1300m; deste segue com azimute de 140°37'28,81" por uma distância de 11,421m, até o ponto V10, de coordenadas N 7.847.157,5119m e E 580.666,3754m; deste segue com azimute de 134°50'38,28" por uma distância de 10,867m, até o ponto V11, de coordenadas N 7.847.149,8489m e E 580.674,0802m; deste segue com azimute de 135°35'13,73" por uma distância de 9,142m, até o ponto V12, de coordenadas N 7.847.143,3185m e E 580.680,4781m; deste segue com azimute de 153°51'02,80" por uma distância de 10,872m, até o ponto V13, de coordenadas N 7.847.133,5596m e E 580.685,2694m; deste segue com azimute de 179°28'35,92" por uma distância de 11,518m, até o ponto V14, de coordenadas N 7.847.122,0416m e E 580.685,3746m; deste segue com azimute de 195°38'44,51" por uma distância de 5,395m, até o ponto V15, de coordenadas N 7.847.116,8470m e E 580.683,9197m; deste segue com azimute de 232°33'51,61" por uma distância de 5,312m, até o ponto V16, de coordenadas N 7.847.113,6178m e E 580.679,7016m; deste segue com azimute de 259°51'42,12" por uma distância de 6,492m, até o ponto V17, de coordenadas N 7.847.112,4750m e E 580.673,3108m; deste segue com azimute de 269°34'09,46" por uma distância de 6,911m, até o ponto V18, de coordenadas N 7.847.112,4231m e E 580.666,4002m; deste segue com azimute de 279°05'16,97" por uma distância de 6,577m, até o ponto V19, de coordenadas N 7.847.113,4620m e E 580.659,9055m; deste segue com azimute de 272°14'32,30" por uma distância de 6,101m, até o ponto V20, de coordenadas N 7.847.113,7007m e E 580.653,8092m; deste segue com azimute de 267°16'40,28" por uma distância de 4,944m, até o ponto V21, de coordenadas N 7.847.113,4659m e E 580.648,8709m; deste segue com azimute de 251°28'38,22" por uma distância de 4,462m, até o ponto V22, de coordenadas N 7.847.112,0484m e E 580.644,6401m; deste segue com azimute de 246°17'09,19" por uma distância de 4,472m, até o ponto V23, de coordenadas N 7.847.110,2498m e E 580.640,5454m; deste segue com azimute de 237°34'25,89" por uma distância de 3,315m, até o ponto V24, de coordenadas N 7.847.108,4720m e E 580.637,7468m; deste segue com azimute de 218°48'46,39" por uma distância de 6,203m, até o ponto V25, de coordenadas N 7.847.103,6383m e E 580.633,8588m; deste segue com azimute de 203°45'17,90" por uma distância de 3,607m, até o ponto V26, de coordenadas N 7.847.100,3369m e E 580.632,4057m; deste segue com azimute de 185°33'15,09" por uma distância de 4,950m, até o ponto V27, de coordenadas N 7.847.095,4100m e E 580.631,9266m; deste segue com azimute de 181°08'16,80" por uma distância de 4,340m, até o ponto V28, de coordenadas N 7.847.091,0710m e E 580.631,8404m; deste segue com azimute de 169°39'22,83" por uma distância de 4,290m, até o ponto V29, de coordenadas N 7.847.086,8505m e E 580.632,6108m; deste segue com azimute de 135°03'35,71" por uma distância de 2,352m, até o ponto V30, de coordenadas N 7.847.085,1855m e E 580.634,2722m; deste segue com azimute de 119°15'32,64" por uma distância de 2,290m, até o ponto V31, de coordenadas N 7.847.084,0863m e E 580.636,2700m; deste segue com azimute de 93°51'18,58" por uma

CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG

PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA
O F I C I A L

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

1º Ofício Registro de Imóveis

OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE
FERREIRA DE SOUZA

Sete Lagoas - Minas Gerais

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete
Lagoas, na forma da lei etc.

12.052.347/0001-67, com sede na Rua Major Campos, nº 37, Sala 01, Centro, Sete Lagoas/MG.
REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 36.726, do Livro 2-RG deste Cartório. Código do ato: 4401-6,
Quantidade: 1, Emolumentos: R\$ 56,65, Recivil: R\$ 3,24, TFJ: R\$ 17,99, Total: R\$ 77,88. Selo Digital:
ETO69183 - Código de Segurança: 3863.4364.7679.6002. Dou fé. Sete Lagoas, 16 de fevereiro de 2022.
O OFICIAL: Paulo Márcio Andrade Ferreira de Souza, O referido é verdade e da fé. Sete Lagoas, 16 de
fevereiro de 2022. O OFICIAL:

Matrícula nº 50.896

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça	
1º Ofício Registro de Imóveis de Sete Lagoas - MG	
Selo de Fiscalização:	ETO69224
Código de Segurança:	5573.4275.5341.8667
Quantidade de Ato(s):	01 Emitido em: 16/02/2022 17:36
Ato(s) praticado(s) por: Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza -	
Emol.: R\$25,01 TFJ: R\$ 8,83 Total: 33,84 ISS: 1,18	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	





PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SUPERINTENDÊNCIA DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Decreto 6.113/2019

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO:

É objetivo do presente Parecer instruir, através da determinação técnica, o valor à venda de mercado do imóvel em questão, para fins de desapropriação.

AVALIAÇÃO:

Inicialmente, esclareça-se que o imóvel objeto deste laudo possui características incomuns, tendo em vista o terreno de grandes dimensões situado em área de preservação permanente, nos termos do artigo 4º da lei 12.651/2012. Além disso, deve ser observado que o imóvel se situa às margens de curso d'água com alto nível de poluição, o que torna suas características menos comuns.

MÉTODO COMPARATIVO

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado referentes ao valor de venda de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos. Foram considerados imóveis à venda, uma vez que eles determinam a real e atual situação do mercado imobiliário.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado foi realizada levando em consideração as negociações concretizadas em locais próximos ao imóvel ora avaliado. Verifica-se a existência do processo de lançamento de ITBI 15279/2021, referente à compra e venda de um terreno com área de 12.372,0m², situado no bairro Jardim Amélia, em que o valor de metro quadrado declarado foi de R\$545,58. Utiliza-se também como parâmetro o processo de lançamento de ITBI 6401/2022, referente à compra e venda de terreno vizinho ao imóvel em questão, com área de 20.281,42m², com valor de metro quadrado declarado de R\$542,36.

Deve ser observado que os imóveis acima possuem frentes extensas para vias de grande fluxo de veículos e potencial construtivo, por não estarem situadas em áreas de preservação ambiental.

Dessa forma, o valor do terreno avaliado deverá sofrer depreciação referente à ausência de potencial construtivo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Policena Mascarenhas.

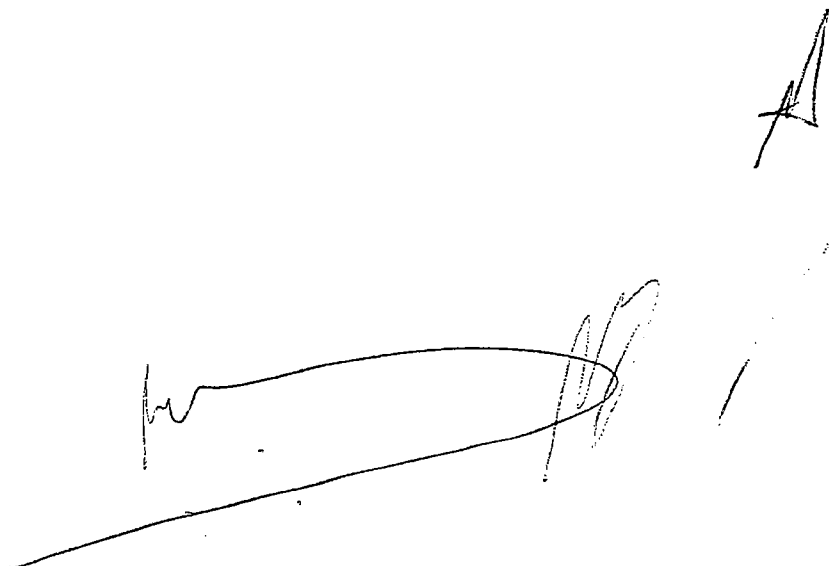
Área do terreno: 6.803,18m²

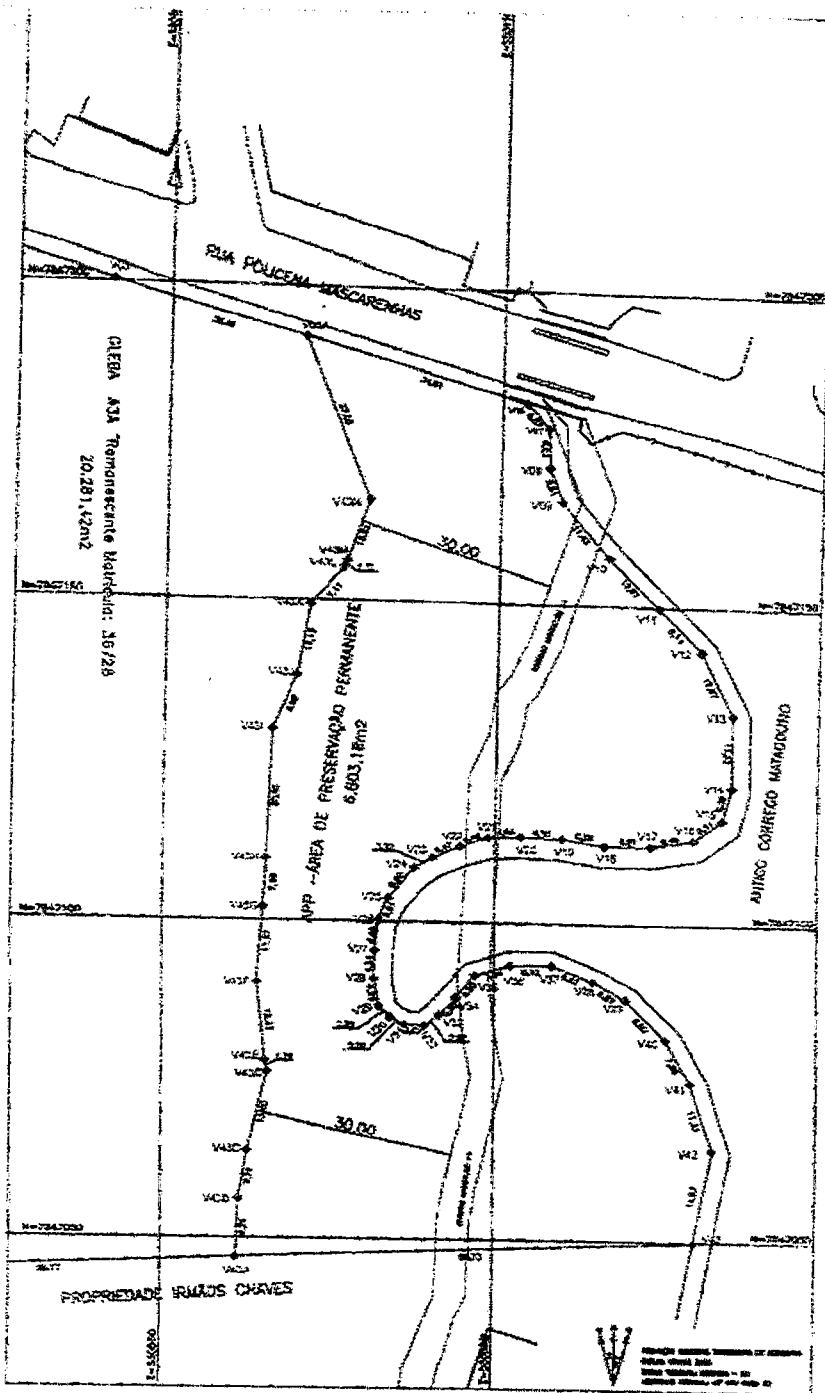
Trata-se de terreno situado à margem do Córrego Matadouro, com área de 6.803,18m², conforme croqui acima, apresenta solo com porção alagada e parte normal, topografia irregular.

INFRAESTRUTURA URBANA:

Situa-se em via asfaltada, com rede de iluminação pública, rede de água e rede de esgotamento sanitário, hospital, supermercado e escola.

FOTOS DO IMÓVEL:

A large, stylized handwritten signature or scribble is present in the bottom right area of the page, overlapping the 'FOTOS DO IMÓVEL:' section. It consists of several overlapping, fluid lines that do not form a recognizable name.



Handwritten signature or initials.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGUNAS Secretaria Municipal de Obras Públicas Departamento de Engenharia e Topografia		Prop: BASTOS EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS LTDA	Desenho:
Finalidade: Desapropriação de Área APP Bairro São Geraldo		Local: Rua Polícena Mascarenhas APP - Bairro São Geraldo	Levantamento e Desenho: Confirmação Desmembramento
Escala: 1/2000	Área: 6.803,18m²	RT:	Matusalém de Andrade - Engenheiro Civil Crea/MG 60.650/3
Data: 04/2022			

Large handwritten signature or stamp at the bottom of the page.



A

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



A

CÁLCULO DO VALOR VENAL:

Observação: O terreno ora avaliado se situa em área *non aedificandi*, por se tratar de APP às margens de curso d'água. Por tal razão, verifica-se que o imóvel não apresenta potencial construtivo, fato que reduz drasticamente seu valor comercial.

Dessa forma, tendo em vista que a avaliação deve levar em consideração as características atípicas do imóvel e que não há método oficial para a apuração da depreciação de imóveis situados em áreas de preservação permanente, entende-se que deverá ser aplicado um fator de depreciação de 0,20 sobre o valor do terreno sem restrições legais, de modo a preservar o direito do proprietário sem causar onerosidade excessiva ao Município.

Média aritmética das amostras: $R\$1.087,94 / 2 = R\$543,97/m^2 \times 0,20 = R\$108,79/m^2$.

Considerando o desvio padrão de 20% temos: - 20% = R\$87,03/m² (valor mínimo).
+20% = R\$130,54/m² (valor máximo).

CONCLUSÃO:

Diante das informações acima, o valor venal estimado para o imóvel objeto deste parecer fica definido entre R\$592.080,75 e R\$888.087,11.

Sete Lagoas, 25 de julho de 2022.

André Chaves Gontijo
Superintendente Geral de
Rendas Imobiliárias

André Chaves Gontijo

Aloysio Vaz D'Oliveira Júnior
Aloysio Vaz D'Oliveira Júnior

Jonas Felisberto Dias

Matusalém de Andrade
Matusalém de Andrade

