



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ/MF nº 18.291.385/0001-59

## OFÍCIO-GABINETE-273/2021

Nova Serrana (MG), 06 de outubro de 2021

Exmo. Sr.

**Agnaldo Mendes Cordeiro**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Nova Serrana

Rua Betsaid, 70 - São Sebastião

35.524.100 - **Nova Serrana** - MG

Prezado senhor,

Com os nossos cumprimentos ao ilustre Presidente e distintos Pares dessa Casa Legislativa, estamos passando às mãos de V. Exa., para ser apreciado, discutido e votado, EM CARÁTER DE URGÊNCIA, o incluso Projeto de Lei nº 190 /2021, que “Autoriza o Município de Nova Serrana a desafetar e permutar imóvel e dá outras providências”, bem como a respectiva Mensagem de Encaminhamento e os anexos citados.

À vista das razões ali alinhadas, contamos com a boa acolhida ao Projeto de Lei ora apresentado.

Nessa expectativa, e com as nossas cordiais saudações, firmamo-nos.

Atenciosamente,

**EUZÉBIO RODRIGUES LAGO**

Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ/MF nº 18.291.385/0001-59

## PROJETO DE LEI Nº 190/2021

Autoriza o Município de Nova Serrana a desafetar e permutar imóvel e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Nova Serrana, Estado de Minas Gerais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** O Município de Nova Serrana fica autorizado a desafetar para a categoria bem dominical os seguintes imóveis:

I - área institucional nº 02, da quadra nº 08, com 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Monte Everest, Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 89.820, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana;

II - área institucional nº 01-A, com 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), localizada na Av. Geralda Maria de São José, Bairro Residencial Dona Zeli III, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 81.993, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

**Art. 2º** O Município de Nova Serrana fica autorizado a permutar os seguintes imóveis de sua propriedade:

I - área institucional nº 02, da quadra nº 08, com 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Monte Everest, Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 89.820, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

II - área institucional nº 01-A, com 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), localizada na Av. Geralda Maria de São José, Bairro Residencial Dona Zeli III, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 81.993, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

**Art. 3º** A área a ser permutada com o Município é uma área de terreno correspondente a 8.917,54 m<sup>2</sup> (oito mil novecentos e dezessete metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados), pertencente ao imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana sob o nº 7.050, Livro 2, Gleba "B", denominado Gabirobas, localizada ao lado do prédio da Prefeitura Municipal de Nova Serrana, confrontando a esquerda com a faixa de domínio da rodovia BR 262, de propriedade da Marr Empreendimentos e Participações Ltda.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ/MF nº 18.291.385/0001-59

**Parágrafo único.** A área a ser permutada com o Município será desmembrada logo após a aprovação desta Lei, às expensas do atual proprietário.

**Art. 4º** Os totais das áreas a serem dadas em permuta pelo Município estão avaliadas em R\$ 4.035.836,39 (quatro milhões, trinta e cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos), enquanto a área de propriedade da Marr Empreendimentos e Participações Ltda, está avaliada em R\$ 4.295.222,32 (quatro milhões, duzentos e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta e dois centavos), conforme laudos de avaliação anexados junto ao Projeto de Lei.

§ 1º Diante da diferença de valores entre as áreas a serem permutadas, fica o Município de Nova Serrana obrigado a realizar o pagamento da diferença auferida, no valor de R\$ 259.385,93 (duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e noventa e três centavos) em parcela única 30 (trinta) dias após a assinatura da escritura.

§ 2º O valor a que se refere o parágrafo anterior deverá ser depositado em conta de titularidade da Marr Empreendimentos e Participações Ltda.

**Art. 5º** As partes responderão cada qual pelas despesas e tributos incidentes sobre a área que receberem em permuta, inclusive no tocante à lavratura da escritura e posterior registro.

**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Nova Serrana (MG), 06 de outubro de 2021.

**EUZEBIO RODRIGUES LAGO**

Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ/MF nº 18.291.385/0001-59

## MENSAGEM DE ENCAMINHAMENTO

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, submetemos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº \_\_\_\_/2021, que “Autoriza o Município de Nova Serrana a desafetar e permutar imóvel e dá outras providências.”

O Presente Projeto de Lei visa a desafetar para a categoria bem dominical e posteriormente permutar as seguintes áreas:

\* A institucional nº 02, da quadra nº 08, com 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Monte Everest, Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 89.820, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

\*A área institucional nº 01-A, com 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), localizada na Av. Geralda Maria de São José, Bairro Residencial Dona Zeli III, nesta cidade de Nova Serrana, registrada sob matrícula nº 81.993, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

Cumprе esclarecer que o imóvel a ser permutado será uma área de terreno correspondente a 8.917,54 m<sup>2</sup> (oito mil novecentos e dezessete metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados), pertencente ao imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana sob o nº 7.050, Livro 2, Gleba “B”, denominado Gabirobas, localizada ao lado do prédio da Prefeitura Municipal de Nova Serrana, confrontando a esquerda com a faixa de domínio da rodovia BR 262, de propriedade da Marr Empreendimentos e Participações Ltda.

Importante destacar ainda, que, conforme previsto no parágrafo único do artigo 3º do presente projeto de lei, a área a ser permutada com o Município corresponde à parte de uma área registrada sob o nº. 7.050, no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana. Sendo assim, após aprovação deste, a área correspondente à permuta será desmembrada às expensas do atual proprietário, possibilitando a individualização da área recebida em permuta pelo Município.

Importante mencionar que a referida área a ser permutada se encontra localizada ao lado do imóvel do prédio da prefeitura deste Município e, se torna conveniente a sua aquisição para realização de obras de infraestrutura na área objeto da permuta, o que beneficiará toda a população.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ/MF nº 18.291.385/0001-59

Como é de amplo conhecimento de todos, Nova Serrana necessita de expansão dos espaços públicos para um maior atendimento à população, o que resultará em serviços melhores prestados e resolutividade na aplicação da qualidade de vida do cidadão.

Atualmente, o prédio do Centro Administrativo é limitado devido à falta de áreas para expansão e melhorias a serem realizadas, como ampliação do estacionamento, novos prédios para abrigar as estruturas administrativas e também um novo acesso, haja vista que a prefeitura conta apenas com uma entrada para visitantes e também para saída de máquinas e caminhões.

Com essa permuta será possível realizar a ligação da Avenida José João Rodrigues com a alça da Rodovia BR 262, o que é de suma importância e necessidade para melhorias do fluxo de veículos em toda a região do Parque Dona Gumerinda Martins, vez que com essa abertura desafogaremos o trânsito da Avenida José Batista Filho, que liga a trincheira de acesso ao Bairro Novo Horizonte, criando mais uma rota de saída e entrada da cidade, além de ser um elo entre a BR 262 e a Rodovia do Calçado que dá acesso à cidade de Perdigoão – MG.

Importante mencionar que com a permuta proposta e a abertura de um novo acesso a BR 262, as áreas no entorno de onde está localizado o Centro Administrativo atualmente irão valorizar, sendo, por isso, mais vantajoso para o Município a aquisição do imóvel neste momento.

Neste sentido, considerando que o Centro Administrativo está no limite de sua capacidade, tendo em vista que o crescimento de Nova Serrana acarretou o aumento da oferta de serviços públicos prestados à população, com a permuta proposta o Município além de viabilizar o novo acesso a BR terá uma área disponível para expandir sua sede, evitando despesas extras com alugueis.

Anexos, seguem a certidão de registro dos imóveis, o croqui de localização das áreas a serem permutadas e as avaliações das áreas.

À vista dessas razões, contamos com a boa acolhida ao presente Projeto, solicitando de V. Exa. seja discutido, avaliado e votado em caráter de urgência pelos nobres membros dessa Egrégia Casa Legislativa.

Nova Serrana/MG, 06 de outubro de 2021

**EUZEBIO RODRIGUES LAGO**

Prefeito Municipal

# República Federativa do Brasil



Estado de  
MINAS GERAIS



Comarca de  
Nova Serrana



## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

Ficha nº 1

MATRÍCULA N.º 81.993

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DATA: 18 de agosto de 2017.

NOVA SERRANA - MINAS GERAIS

IMÓVEL:

Uma área de terreno de nº 01-A com 13.324,50 m<sup>2</sup> ( treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados ), medindo 147,00 m. de frente; 90,00 m. à direita; 86,80 m. de fundo e 205,50 m. à esquerda; situada na **Avenida Geralda Maria de São José**, no **Residencial Dona Zeli III**, nesta cidade de Nova Serrana - MG., confrontando à direita com a Faixa da CEMIG; fundo com parte da Área 02; esquerda com a Área 01-B e frente com a Avenida Geralda Maria de São José. **PROPRIETÁRIO (A-S):- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:- Av.1 ao Av.3 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Emol:- R\$ 18,39. Recome:- R\$ 1,10. TFJ:- R\$ 6,13. Total:- R\$ 25,62.**

*Aluísio*

AV.1 - 81993:- 18/08/2017. Certifico que a área supra descrita é destinada a **EQUIPAMENTO URBANO**, conforme Av.1 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Dou fé.

*Aluísio*

#### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 81993, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido 21/007871, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 07 de Outubro de 2021

*Aluísio*

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA / MG  
Rua Vereador Jesus Martins, 45 - Sala 201 - Centro Fone: Oficial  
CEP 35520-094 - Nova Serrana - MG (37) 3228-1677 Marco Paulo Guimarães Amaral

PODER JUDICIÁRIO-TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO DE CONSULTA: FBC17971  
CODIGO DE SEGURANÇA: 4220.7436.3920.6187

Ped.Certidão N° 21/7871 em: 07/10/2021

Quantidade de atos praticados: 001 em: 07/10/2021



*Aluísio*

Ato(s) praticado(s) por: Breno Henrique Fonseca Faria - Escrevente  
Emol: R\$ 20,69 - TFJ: R\$ 7,30 - Valor Final: R\$ 27,99 - ISSQN: R\$0,98  
Consulte e valide este Selo no site: <http://selo.tjmg.jus.br>



# República Federativa do Brasil



Estado de  
MINAS GERAIS



Comarca de  
Nova Serrana

## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

Ficha nº 1

**MATRÍCULA N.º 89.820**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**DATA:** 28 de abril de 2020.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**NOVA SERRANA - MINAS GERAIS**

**IMÓVEL:**

Uma área de terreno de nº **02**, da quadra nº **08**, no **Bairro Monte Verde**, nesta cidade de Nova Serrana-MG., com área de 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), medindo 128,94 m. de frente; 08,77 m. mais 88,07 m. mais 42,01 m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m. à esquerda; situada na **Rua Monte Everest**, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno; esquerda com os lote 11 e 18 e frente com a Rua Monte Everest. **PROPRIETÁRIO (A-S):- MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:- R.6 da Matrícula nº 84.317, Livro 2, deste Cartório. Emol:- R\$ 41,98. Recome:- R\$ 2,52. TFPJ:- R\$ 14,00. ISSQN:- R\$ 2,10. Total:- R\$ 60,60. (Ato: 1 x 4401-6) - Selo Eletrônico nº DQH/31415 - Código de Segurança: 5464-9936-7499-6684.**

*Marco Paulo Guimarães Amaral*

**AV.1 - 89820:- 28/04/2020.** Certifico que conforme consta no projeto de loteamento do Bairro Monte Verde, a área supra descrita é destinada a **USO INSTITUCIONAL**. Dou fé.

*Marco Paulo Guimarães Amaral*

#### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula **89820**, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido **21/007871**, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 07 de Outubro de 2021

*Uthania*

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA / MG  
Rua Vereador Jesus Martins, 45 - Sala 201 - Centro Fone: Oficial  
CEP 35520-084 - Nova Serrana - MG (37) 3226-1677 Marco Paulo Guimarães Amaral

PODER JUDICIÁRIO-TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO DE CONSULTA: FBC17972  
CODIGO DE SEGURANÇA: 0269.0548.0606.8626  
Ped.Certidão N° 21/7871 em: 07/10/2021

Quantidade de atos praticados: 001 em: 07/10/2021

*Uthania*

Ato(s) praticado(s) por: Breno Henrique Fonseca Faria - Escrevente  
Emol: R\$ 20,68 - TFPJ: R\$ 7,30 - Valor Final: R\$ 27,98 - ISSQN: R\$ 0,98  
Consulte a validade deste Selo no site: <http://selos.tjmg.jus.br>



# República Federativa do Brasil

Estado de  
MINAS GERAIS



Comarca de  
Nova Serrana



## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 03 de dezembro de 1.996

REGISTRO DE IMÓVEIS

NOVA SERRANA

MINAS GERAIS

IMÓVEL:

Rural - **02.82.59 has.** ( dois hectares, oitenta e dois ares e cinquenta e nove centiares ) de terras de **cultura**, com um curral de réguas e um barracão pequeno, coberto de telhas francesas, situados no lugar denominado **Gabiobas**, neste Município de Nova Serrana-MG., dentro das seguintes divisas:- começa no cruzamento da estrada com o córrego do desbarrancado; daí, segue pelo veio do córrego acima, divisando com José Alves Sobrinho, até a rodovia BR-262; daí, voltando à direita, segue margeando a rodovia até a cerca de arame em divisas de José Sebastião de Oliveira; daí, voltando à direita, segue pela dita cerca de arame abaixo, até o córrego, ponto inicial desta demarcação. **Proprietário:-** Geraldo José do Amaral, CIC nº 017.032.426-53, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **Registro anterior:-** Registro nº 35.825, Livro 3-D-2, fls. 034, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangui-MG.

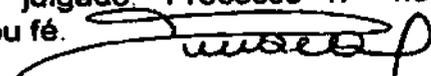
**R-1-7050**, Protoc. 4793, Livro 01:- 03 de dezembro de 1.996. **Transmitentes:-** Geraldo José do Amaral e sua mulher dona Conceição Maria do Amaral, CIC nº 017.032.426-53, brasileiros, casados, fazendeiro e do lar, residentes nesta cidade. **Adquirente:-** **ANSELMO MARTINS DE ALMEIDA**, CIC nº 451.032.596-72, brasileiro, casado, comerciante, residente à Praça José Batista de Freitas, nº 58, nesta cidade. **Compra e venda:-** Pública Cartório do 2º Tabelionato desta Comarca, Livro 104, fls. 172, em 28 de novembro de 1.996. **Valor:-** R\$ 10.000,00. INCRA nº 424.170.005.894-0. Isento da apresentação da CND para com o IAPAS/INSS, conforme consta na escritura. Dou fé.

**AV-2-7050**, Protoc. 4794, Livro 01:- 03 de dezembro de 1.996. Certifico que conforme consta na escritura pública de compra e venda, que deu origem ao R-1 supra, a venda se faz **Ad-Corpus**, e em caso de medições futuras, o acréscimo ou decréscimo da área, ficará pertencendo única e exclusivamente ao adquirente, Sr. Anselmo Martins de Almeida, já qualificado. Dou fé.

**AV-3-7050**, Protoc. 6645, Livro 01 A:- 14 de abril de 1.998. Certifico que foi apresentado para averbação nesta matrícula, o Mandado de Retificação, expedido pela Secretaria do Juízo desta Comarca, aos 17 de março de 1.998, no qual consta a **Retificação de área** do imóvel supra matriculado, passando o mesmo a ter a área correta de **05.30.00 has. de terras de culturas**, dentro das seguintes divisas:- O caminhamento do perímetro inicia-se no marco primordial zero ( m.p.0 ) localizado à margem esquerda do ribeirão do Pavão e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262; deste, parte com azimute 130º00" e distância de 350,00 mts., até o marco 1, canto de divisas, confronta com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; segue, voltando à direita rumo ao ribeirão do Pavão, com azimute de 213º00" e distância de ..... continua no verso.....

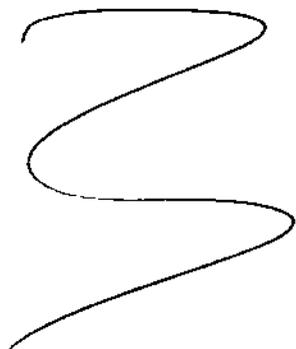
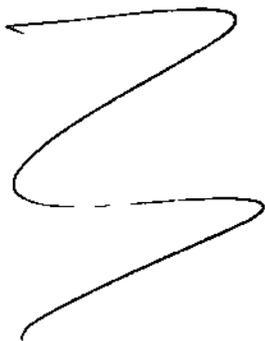
.....continuação do anverso.....

175,00 mts., até o marco no ribeirão do Pavão, confronta à esquerda com João Sebastião Neto; deste, segue voltando à direita e em linha curva, subindo pelo eixo do ribeirão do Pavão, à extensão de 570,00 mts., até o marco inicial ( m.p.0 ), fechando o perímetro e confronta deste lado com a faixa de domínio do ribeirão e o loteamento Park Dona Gumercinda Martins. Julgado por sentença do MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Marcelo Paulo Salgado, aos 12 de fevereiro de 1.998, transitado em julgado Processo nº 4.363. Valor:- R\$ 5.000,00. Documentos arquivados. Dou fé.

  
AV-4-7050, Protoc. 13366, Livro 01 A:- 26 de Outubro de 2.001. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento do proprietário, a segunda Alteração contratual e o laudo de avaliação, datados de 31 de Julho de 2.001, e registrados no Serviço Notarial de Registro de Pessoas Jurídicas de Nova Serrana-MG., sob o nº 552, Livro A-03, fls. 132 V., nos quais constam que o imóvel matriculado, foi incorporado ao patrimônio da firma **MARR Empreendimentos e Participações Ltda**, CNPJ nº 04.486.712/0001-13, sediada nesta cidade, na Avenida Benjamim Martins do Espírito Santo, nº 2.112, Bairro Park Dona Gumercinda Martins, pelo valor de R\$ 10.000,00. Documentos arquivados. Dou fé.

Av.5 - 7050, Protoc. 24013, Livro 01 A - 13/09/2006. Certifico que foi apresentado para averbação nesta matrícula, a requerimento de Milton Teixeira Chaves, o Ofício INCRA/SR.06/GAB/MG/Nº 1041/2006, datado de 07 de agosto de 2006, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Superintendência Regional do Estado de Minas Gerais, no qual consta que o INCRA nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural para fins urbano, do imóvel objeto desta matrícula com área de **53.000,00 m<sup>2</sup>** ( cinquenta e três mil metros quadrados ), passando o mesmo para a órbita fiscal Municipal a partir do exercício de 2006. Foram apresentados o CCIR 03/04/05 nº 950033.592528-4 ( área total 5,3 ha./ mod. rural 00,0 ha./ nº mod. rurais 0,00/ mod. fiscal 35,0 ha./ nº mod. fiscais 0,1500/ f. min. parc. 2,0 ha./ em nome de **MARR Empreendimentos e Participações Ltda** ) e Certidão Negativa de débitos de imóvel rural nº D49C.156C.A094.9C95 ( NIRF nº 2.209.383-4/ em nome de **MARR Empreendimentos e Participações Ltda** ), emitida aos 28 de agosto de 2006. Documentos arquivados. Nova Serrana, 13 de setembro de 2006. Dou fé.

- Continua na ficha 2 -





MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DATA: 04 de março de 2009

NOVA SERRANA

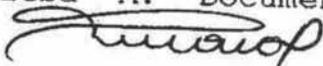
MINAS GERAIS

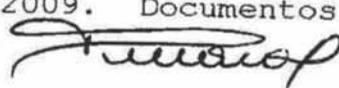
IMÓVEL:

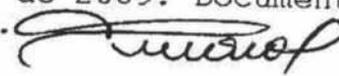
Av.6 - 7050, Protoc. 31765, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, o projeto topográfico e memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 29 de janeiro de 2009, nos quais constam a divisão do imóvel objeto desta matrícula, em duas glebas de terreno, conforme segue abaixo: - **Gleba "A"**: - com área de 24.500,00 m<sup>2</sup> ( vinte e quatro mil e quinhentos metros quadrados ), situada no lugar denominado **Gabirobas**, neste Município de Nova Serrana - MG., dentro das seguintes medidas e confrontações - O caminhamento do perímetro inicia-se no marco primordial zero MPO localizado à margem esquerda do Ribeirão do Pavão e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262 ( canto muro ); deste, parte em linha reta pela faixa de domínio, por muro com azimute de 130°00' graus e distância de 195,00 m. até o marco M2, canto de divisas, confronta à esquerda com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; deste segue voltendo à direita rumo ao Ribeirão do Pavão e alinhamento da testada predial da Rua João Martins do Espírito Santo com azimute de 213°02' graus e distância de 179,00 m. até o marco M6 cravado 15,00 m. aquém da galeria, confronta à esquerda com a Gleba B, de propriedade MARR Empreendimentos e Participações Ltda; deste segue voltendo à direita com azimute de 124°30' graus e distância de 349,00 m., subindo pelo gradil metálico e muro em linha curva até o marco MPO, fechando assim o perímetro, confrontando à esquerda com Ribeirão Pavão e com Bairro Park Dona Gumercinda Martins, e, **Gleba "B"**: - com área de 28.500,00 m<sup>2</sup> ( vinte e oito mil e quinhentos metros quadrados ), situada no lugar denominado **Gabirobas**, neste Município de Nova Serrana - MG., dentro das seguintes medidas e confrontações - O caminhamento do perímetro inicia-se no marco M2, no canto da Gleba A e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262; deste parte em linha reta pela faixa de domínio, por cerca de arame com azimute de 130°00' graus e distância de 140,00 m. até o marco M3, canto de divisas, confronta à esquerda com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; deste segue voltendo à direita rumo ao Ribeirão do Pavão com azimute de 213°02' graus e distância de 140,00 m. até o marco M5 no Ribeirão do Pavão, confronta à esquerda com João Sebastião Neto; deste segue voltendo à direita e subindo em

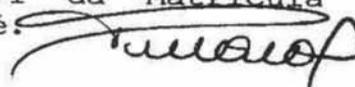
- Continua no verso -

Av.6 -7050 - Continuação:

linha curva pela margem esquerda do Ribeirão do Pavão, com azimute de 302°00' graus e distância de 140,00 m. até o marco M7, confrontando à esquerda com Ribeirão do Pavão e com Bairro Park Dona Gumercinda Martins; deste segue voltando à direita e subindo em linha reta pelo muro com azimute de 33°02' graus e distância 192,00 m. até o marco M2, ponto inicial, fechando assim o perímetro, confrontando à esquerda com a Gleba A. Documentos arquivados. **Nova Serrana**, 04/03/2009. Dou fé. 

√ Av.7 - 7050, Protoc. 31766, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, a Certidão de Lançamento, datada de 28 de janeiro de 2009 e o Alvará de Habite-se nº 004, datado de 27 de janeiro de 2009, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, nos quais constam que foi edificada na **Gleba "A"**, uma construção comercial com 2.416,60 m<sup>2</sup> de área construída, sita na **Rua João Martins do Espírito Santo, nº 24 - térreo.** Valor:- R\$ 351.840,64 - Global de 02 imóveis. Foi apresentada a CND do INSS nº 271112009-11001011, emitida aos 26 de fevereiro de 2009. Documentos arquivados. **Nova Serrana**, 04/03/2009. Dou fé. 

√ Av.8 - 7050, Protoc. 31766, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, a Certidão de Lançamento, datada de 28 de janeiro de 2009 e o Alvará de Habite-se nº 004, datado de 27 de janeiro de 2009, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, nos quais constam que foi edificada na **Gleba "A"**, uma construção comercial com 2.416,60 m<sup>2</sup> de área construída, sita na **Rua João Martins do Espírito Santo, nº 24 - 1º pavimento.** Valor:- R\$ 351.840,64 - Global de 02 imóveis. Foi apresentada a CND do INSS nº 271112009-11001011, emitida aos 26 de fevereiro de 2009. Documentos arquivados. **Nova Serrana**, 04/03/2009. Dou fé. 

Av.9 - 15855:- 26/10/2010. Certifico que a Gleba "A" com 24.500,00 m<sup>2</sup> foi expropriada pelo Município de Nova Serrana - MG., conforme R.1 da Matrícula nº 35.199, Livro 2, deste Cartório. Dou fé. 

- Continua na ficha 3 -





MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 09 de março de 2020.

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL:

NOVA SERRANA - MINAS GERAIS

AV.10 - 7050:- 09/03/2020. Procede-se à presente averbação de ofício para constar a correção do ato anterior, sendo **Av. 9 - 7050**, e não como constou. Dou fé. *COCAMOU*

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 7050, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido 21/007871, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 07 de Outubro de 2021

*Uthania*

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA / MG**  
 Rua Vereador Jesus Martins, 45 - Sala 201 - Centro Fone: Oficial  
 CEP 35520-084 - Nova Serrana - MG (37) 3226-1677 Marco Paulo Guimarães Amaral

**PODER JUDICIÁRIO-TJMG**  
**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

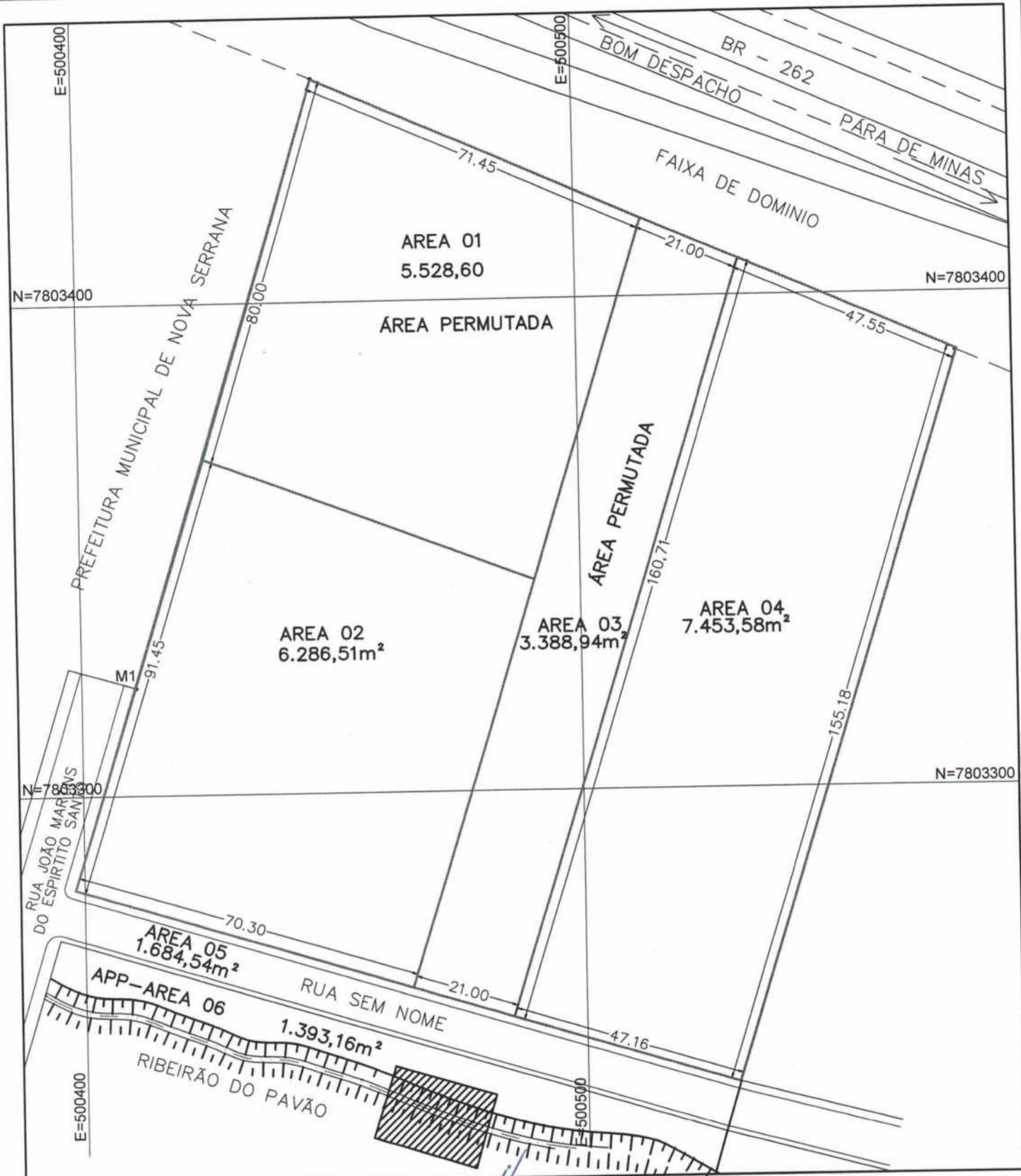
SELO DE CONSULTA: FBC17973  
 CODIGO DE SEGURANÇA: 4990.8966.1676.0264

**Ped.Certidão N° 21/7871 em: 07/10/2021**  
 Quantidade de atos praticados: 001 em: 07/10/2021

*Uthania*

Atos praticado(s) por: Breno Henrique Fonseca Faria - Escrevente  
 Emol: R\$ 20,68 - T.F.J. R\$ 7,30 - Valor Final: R\$ 27,98 - ISSQN: R\$0,98  
 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selo.tjmg.jus.br>



## LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

HEDY WILSON PINTO DE OLIVEIRA

PROPRIETÁRIO

MARR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

ÁREAS

TOTAL

25.735,33 m2

PERIMETRO

650,89m

MATRICULA  
7.050 C.R.I. NOVA SERRANA

DATA  
OUTUBRO / 2021

ESCALA  
1=250

# **Avaliação de Imóveis**

**Avaliador:** Fernando de Oliveira Bizzotto

**Solicitante:** Prefeitura de Nova Serrana-MG

**Local:** Rua João Martins do Espírito Santo S/N, Bairro Park Dona  
Gumercinda Martins

**Cidade:** Nova Serrana-MG

**CRECI:** 35.417

**CNAI:** 28.859

**DATA:** 23/08/2021

## DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### **1- APRESENTAÇÃO:**

Pela definição contida na Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR-4.633 PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS 3,3.5) a avaliação de um bem consiste na "análise técnica" para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

### **2 – OBJETIVO:**

Este parecer técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel e suas benfeitorias de forma individual e /ou separadas do terreno, para fins de compra e venda ou locação, dentro do valor atual de mercado.

### **3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Imóvel localizado na Rua João Martins do Espírito Santo s/n Bairro Park Dona Gumercinda Martins, nesta cidade de Nova Serrana-MG.

Matrícula 7.050, Livro 02 Registro Geral do Cartório de Registros de Nova Serrana-MG.

### **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um lote de terreno com uma área de 22.631,00 m<sup>2</sup> (Vinte e dois mil seiscentos e trinta e um metros quadrados), sua localização inicia-se no marco primordial zero, localizado a margem esquerda do Ribeirão do Pavão e junto a cerca da faixa de domínio da BR 262; parte em linha reta pela faixa de domínio até o marco M2, canto de divisas, confronta a esquerda com a faixa de domínio da BR 262; deste segue voltando a direita rumo ao Ribeirão do Pavão e alinhamento da testada predial da Rua João Martins do Espírito Santo.

### **5 – MÉTODO UTILIZADO:**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das

flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

#### **6 – VISTORIA:**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 17/03/2021 às 14:00 horas.

Com topografia plana, com um pouco de aclive beirando a BR 262, a região têm rede de esgoto, energia elétrica, abastecimento de água, meio fio, localizado na Rua João Martins do Espírito Santo S/N, Bairro Park Dona Gumercinda Martins, nesta cidade de Nova Serrana-MG.

#### **7 – PESQUISA DE MERCADO:**

A pesquisa de mercado foi coletada através de imobiliárias, corretores autônomos e sites.

#### **8 – ENCERRAMENTO E VALOR FINAL:**

Assim sendo, segue o parecer da conclusão sobre o valor de mercado do imóvel avaliado nesta data, que segundo minha avaliação, comparando com 05 (Cinco) terrenos localizados próximos da região, o valor médio do metro quadrado encontrado foi de R\$ 481,00 (Quatrocentos e oitenta e um reais).

<i>Quadro de valores</i>			
<i>Lote</i>	<i>Área</i>	<i>Preço do Terreno</i>	<i>Preço m<sup>2</sup></i>
Lote 01	250	R\$ 115.000,00	R\$ 460,00
Lote 02	180	R\$ 90.000,00	R\$ 500,00
Lote 03	250	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00
Lote 04	200	R\$ 95.000,00	R\$ 475,00
Lote 05	200	R\$ 98.000,00	R\$ 490,00
<i>Média</i>			<i>R\$ 481,00</i>

Dessa forma o valor de R\$ 10.885.000,00 (Dez milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil reais), esta de acordo com o valor de mercado.

<b>Média</b>	<b>R\$ 481,00</b>
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 10.885.000,00</b>

### Quadro geral de valores

Preço m <sup>2</sup>	
$IC = \mu \pm z \left( \frac{\sigma}{\sqrt{N}} \right)$	$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$
<b>Média</b>	<b>481,00</b>
Erro padrão	6,78
Mediana	480,00
Desvio padrão	15,17
Variância da amostra	230,00
Curtose	-0,14
Assimetria	-0,23
Intervalo	40,00
Mínimo	460,00
Máximo	500,00
Soma	2405,00
<b>Nível de confiança(95,0%)</b>	<b>18,83</b>
<b>Varição pra mais</b>	<b>499,83</b>
<b>Varição pra menos</b>	<b>462,17</b>

Com um nível de confiança de 95,00 % tendo um resultado de 18,83, a soma da média mais o resultado do nível de confiança demonstra uma variação para mais de até R\$ 499,83 e subtraindo o nível de confiança da média teremos uma variação pra menos de até R\$ 462,17.

Nova Serrana 23 de agosto de 2021



Fernando de Oliveira Bizzotto  
 CRECI: 35.417  
 CPF: 004.856.426-54  
 CNAI: 28.859

Fernando Bizzotto  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI/MG 35417  
 (37) 9 9183 - 5000  
 centralfob@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO MARTINS DO ESPIRITO SANTO,  
BAIRRO PARK DONA GUMERCINDA MARTINS, CIDADE NOVA SERRANA.

## **01. INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do **MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, entidade de direito público, CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, com sede à Rua João Martins do Espírito Santo, 12 – Bairro Parque Dona Gumercinda Martins, na cidade de Nova Serrana, avaliar imóvel em perímetro urbano na cidade de Nova Serrana/MG.

## **02. OBJETIVO**

O objetivo do presente PTAM é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado.

## **03. METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

A metodologia utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

## **04. IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL**

O imóvel avaliando, é de propriedade de **MARR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº. 04.486.712/0001-13, identificado pela **matrícula nº 7.050**, que se faz presente no ANEXO I, onde apresenta parte da gleba expropriada pelo Município de Nova Serrana.

O imóvel avaliando se trata de uma área de 53.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil metros quadrados), dividido em 2 glebas, GLEBA - A com área de 24.500,00 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil e quinhentos metros quadrados), onde possui uma construção comercial com área construída de 2.416,60m<sup>2</sup> e GLEBA –B com área de 28.500,00 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil e quinhentos metros quadrados) na cidade de Nova Serrana.

## **05. VISTORIA**

Vistoria realizada no dia 24 de agosto de 2021 às 09:30, autorizada por Débora, funcionária da Prefeitura do Município de Nova Serrana.

## 06. CONSIDERAÇÕES NA VISTORIA DO IMÓVEL

Imóvel avaliando está localizado no limite com BR-262, e, frente para bairro Park Dona Gumercinda Martins, que é servido de pavimentação e infraestrutura completa.

## 07. FOTO SATÉLITE



Imagem 01 – Foto satélite

( Fonte: <https://earth.google.com/web/>)

## 08. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

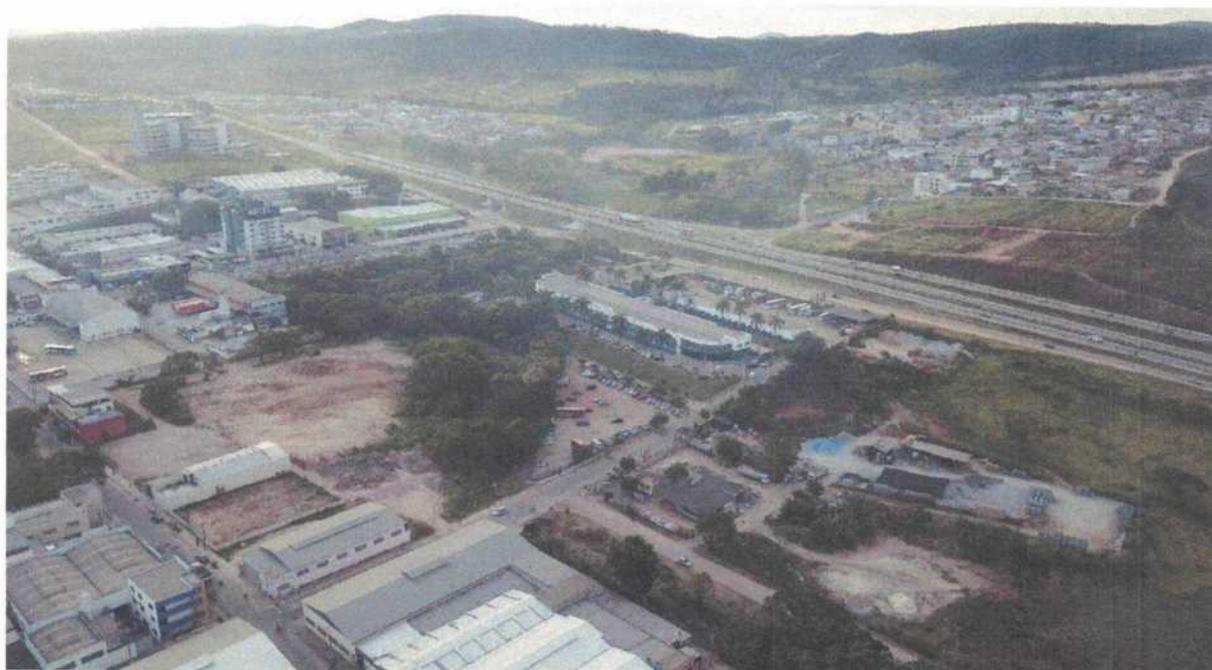


Foto 01 – Vista lateral direita

## 09. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis localizados no próprio bairro e avenida próxima, com as mesmas características dos imóveis avaliando.

MA (média aritmética) do valor do m<sup>2</sup>:

- MA= R\$ 475,00/m<sup>2</sup>

Média Final (MF)  $\begin{cases} \rightarrow + 10\% - R\$ 522,50 - \text{Limite Superior} \\ \rightarrow - 10\% - R\$ 427,50 - \text{Limite Inferior} \end{cases}$

## 10. CONCLUSÃO

É do entender desta corretora de Imóveis / Perita Avaliadora que o parecer sobre o valor de mercado importa nesta data nos valores abaixo discriminados,

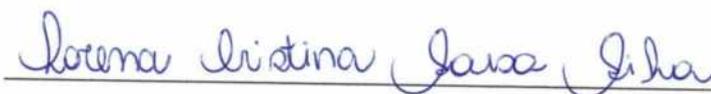
Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Limite inferior	Limite Médio	Limite Superior
		R\$ 427,50	R\$ 475,00	R\$ 522,50
Gleba A	24500	R\$ 10.473.750,00	R\$ 11.637.500,00	R\$ 12.801.250,00
Gleba B	28500	R\$ 12.183.750,00	R\$ 13.537.500,00	R\$ 14.891.250,00
Área Mapa (Anexo II)	22631	R\$ 9.674.752,50	R\$ 10.749.725,00	R\$ 11.824.697,50

Avalio o imóvel com parâmetro mostrado no **LIMITE MÉDIO**.

## 11. ENCERRAMENTO

O presente PTAM, é composto por 4 páginas impressas de um lado só até o encerramento e 7 páginas subsequentes a esta, onde está disposto os anexos. Sendo todas as páginas rubricadas pela perita avaliadora que subscreve esta última.

Nova Serrana, 24 de agosto de 2021.



LORENA CRISTINA SOUSA SILVA – Perita Avaliadora

CRECI 34.612– CNAI 026003

## 12. CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26003**

**Lorena Cristina Sousa Silva**

inscrita em 10/10/2017 no CRECI 4º Região/MG sob o nº 34.612 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
UNIMÓVEIS/MG

Brasília (DF), 12 de novembro de 2018.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 4976ce53ddd6e6a6dc790dce519d6b8e1355

## **13. CURRÍCULO DA PERITA**

### **LORENA CRISTINA SOUSA SILVA**

Brasileira, 30 anos (14/05/1991).

Av João Paulo II, nº1300, sala 314, bairro Jardim Dona Zeli, Nova Serrana -MG.

Contato pessoal: (37) 9123-1390

lorena\_cris\_@hotmail.com

#### **FORMAÇÃO ACADÊMICA**

PÓS – GRADUAÇÃO - IEC- PUC Minas Divinópolis

Curso: Gerenciamento de Projetos

Período: 2014 á 2015

ENSINO SUPERIOR COMPLETO- Funedi / UEMG

Curso: Engenharia de Produção

Período: 2009 á 2013

#### **ESPECIALIZAÇÕES**

CURSO: TÉCNICO TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Instituição: GROSSY COMPANY

CURSO: PERITO AVALIADOR JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Instituição: SINDIMÓVEIS

#### **ÁREAS DE ATUAÇÃO**

- Técnica de Transações Imobiliárias – CORRETORA DE IMÓVEIS.
- Perita Avaliadora.

## 14. BIBLIOGRAFIA

ABNT/NBR 14.653 – Norma Brasileira Avaliatória.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Novo Dicionário da Língua Portuguesa.

MARCELLO, João Diniz – Apostila de Avaliação de Imóveis – 2012.

## SITES DE PESQUISA

— *Cofeci.gov.br* – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-  
acessado em 24/08/2021.

— *crecimg.gov.br* - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -  
acessado em 24/08/2021.

— *Fenaci.org.br* – FEDEREAÇÃO NACIONAL DOS CORRETORES DE  
IMÓVEIS- - acessado em 24/08/2021.

— *https://earth.google.com/web* - acessado em 24/08/2021.

— *https://imobiliarialucian.com.br/imoveis/para-alugar/loja?pagina=5* -  
acessado em 24/08/2021.

Estado de  
MINAS GERAIS



Comarca de  
Nova Serrana

# Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

## CERTIDÃO



MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 03 de dezembro de 1.996

REGISTRO DE IMÓVEIS

NOVA SERRANA — MINAS GERAIS

IMÓVEL:

Rural - **02.82.59 has.** ( dois hectares, oitenta e dois ares e cinquenta e nove centiares ) de terras de cultura, com um curral de réguas e um barracão pequeno, coberto de telhas francesas, situados no lugar denominado **Gabiobas**, neste Município de Nova Serrana-MG., dentro das seguintes divisas:- começa no cruzamento da estrada com o córrego do desbarrancado; daí, segue pelo veio do córrego acima, divisando com José Alves Sobrinho, até a rodovia BR-262; daí, voltendo à direita, segue margeando a rodovia até a cerca de arame em divisas de José Sebastião de Oliveira; daí, voltendo à direita, segue pela dita cerca de arame abaixo, até o córrego, ponto inicial desta demarcação. **Proprietário:-** Geraldo José do Amaral, CIC nº 017.032.426-53, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **Registro anterior:-** Registro nº 35.825, Livro 3-D-2, fls. 034, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangui-MG.

*Martins*  
**R-1-7050, Protoc. 4793, Livro 01:-** 03 de dezembro de 1.996. **Transmitentes:-** Geraldo José do Amaral e sua mulher dona Conceição Maria do Amaral, CIC nº 017.032.426-53, brasileiros, casados, fazendeiro e do lar, residentes nesta cidade. **Adquirente:-** **ANSELMO MARTINS DE ALMEIDA**, CIC nº 451.032.596-72, brasileiro, casado, comerciante, residente à Praça José Batista de Freitas, nº 58, nesta cidade. **Compra e venda:-** Pública Cartório do 2º Tabelionato desta Comarca, Livro 104, fls. 172, em 28 de novembro de 1.996. **Valor:-** R\$ 10.000,00. INCRA nº 424.170.005.894-0. Isento da apresentação da CND para com o IAPAS/INSS, conforme consta na escritura. Dou fé.

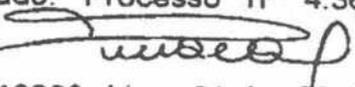
*Martins*  
**AV-2-7050, Protoc. 4794, Livro 01:-** 03 de dezembro de 1.996. Certifico que conforme consta na escritura pública de compra e venda, que deu origem ao R-1 supra, a venda se faz **Ad-Corpus**, e em caso de medições futuras, o acréscimo ou decréscimo da área, ficará pertencendo única e exclusivamente ao adquirente, Sr. Anselmo Martins de Almeida, já qualificado. Dou fé.

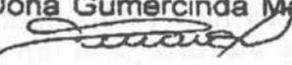
*Martins*  
**AV-3-7050, Protoc. 6645, Livro 01 A:-** 14 de abril de 1.998. Certifico que foi apresentado para averbação nesta matrícula, o Mandado de Retificação, expedido pela Secretaria do Juízo desta Comarca, aos 17 de março de 1.998, no qual consta a **Retificação de área** do imóvel supra matriculado, passando o mesmo a ter a área correta de **05.30.00 has. de terras de culturas**, dentro das seguintes divisas:- O caminhamento do perímetro inicia-se no marco primordial zero ( m.p.0 ) localizado à margem esquerda do ribeirão do Pavão e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262; deste, parte com azimute 130°00" e distância de 350,00 mts., até o marco 1, canto de divisas, confronta com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; segue, voltendo à direita rumo ao ribeirão do Pavão, com azimute de 213°00" e distância de

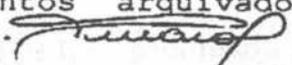
.....continua no verso.....

*Martins*

.....continuação do anverso.....

175,00 mts., até o marco no ribeirão do Pavão, confronta à esquerda com João Sebastião Neto; deste, segue voltando à direita e em linha curva, subindo pelo eixo do ribeirão do Pavão, à extensão de 570,00 mts., até o marco inicial ( m.p.0 ), fechando o perímetro e confronta deste lado com a faixa de domínio do ribeirão e o loteamento Park Dona Gumercinda Martins. Julgado por sentença do MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Marcelo Paulo Salgado, aos 12 de fevereiro de 1.998, transitado em julgado. Processo nº 4.363. Valor:- R\$ 5.000,00. Documentos arquivados. Dou fé. 

AV-4-7050, Protoc. 13366, Livro 01 A:- 26 de Outubro de 2.001. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento do proprietário, a segunda Alteração contratual e o laudo de avaliação, datados de 31 de Julho de 2.001, e registrados no Serviço Notarial de Registro de Pessoas Jurídicas de Nova Serrana-MG., sob o nº 552, Livro A-03, fls. 132 V., nos quais constam que o imóvel matriculado, foi incorporado ao patrimônio da firma MARR Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ nº 04.486.712/0001-13, sediada nesta cidade, na Avenida Benjamim Martins do Espírito Santo, nº 2.112, Bairro Park Dona Gumercinda Martins, pelo valor de,R\$ 10.000,00. Documentos arquivados. Dou fé. 

Av.5 - 7050, Protoc. 24013, Livro 01 A - 13/09/2006. Certifico que foi apresentado para averbação nesta matrícula, a requerimento de Milton Teixeira Chaves, o Ofício INCRA/SR.06/GAB/MG/Nº 1041/2006, datado de 07 de agosto de 2006, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Superintendência Regional do Estado de Minas Gerais, no qual consta que o INCRA nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural para fins urbano, do imóvel objeto desta matrícula com área de 53.000,00 m2 ( cinquenta e três mil metros quadrados ), passando o mesmo para a órbita fiscal Municipal a partir do exercício de 2006. Foram apresentados o CCIR 03/04/05 nº 950033.592528-4 ( área total 5,3 ha./ mod. rural 00,0 ha./ nº mod. rurais 0,00/ mod. fiscal 35,0 ha./ nº mod. fiscais 0,1500/ f. min. parc. 2,0 ha./ em nome de MARR Empreendimentos e Participações Ltda ) e Certidão Negativa de débitos de imóvel rural nº D49C.156C.A094.9C95 ( NIRF nº 2.209.383-4/ em nome de MARR Empreendimentos e Participações Ltda ), emitida aos 28 de agosto de 2006. Documentos arquivados. Nova Serrana, 13 de setembro de 2006. Dou fé. 

- Continua na ficha 2 -





MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 04 de março de 2009

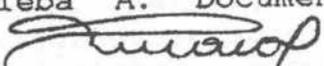
REGISTRO DE IMÓVEIS

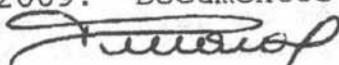
IMÓVEL: NOVA SERRANA - MINAS GERAIS

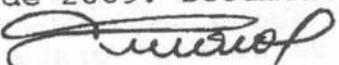
Av.6 - 7050, Protoc. 31765, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, o projeto topográfico e memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 29 de janeiro de 2009, nos quais constam a divisão do imóvel objeto desta matrícula, em duas glebas de terreno, conforme segue abaixo:-**Gleba "A"**:- com área de 24.500,00 m<sup>2</sup> ( vinte e quatro mil e quinhentos metros quadrados ), situada no lugar denominado **Gabirobas**, neste Município de Nova Serrana - MG., dentro das seguintes medidas e confrontações - O caminhamento do perímetro inicia-se no marco primordial zero MPO localizado à margem esquerda do Ribeirão do Pavão e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262 ( canto muro ); deste, parte em linha reta pela faixa de domínio, por muro com azimute de 130°00' graus e distância de 195,00 m. até o marco M2, canto de divisas, confronta à esquerda com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; deste segue voltando à direita rumo ao Ribeirão do Pavão e alinhamento da testada predial da Rua João Martins do Espírito Santo com azimute de 213°02' graus e distância de 179,00 m. até o marco M6 cravado 15,00 m. aquém da galeria, confronta à esquerda com a Gleba B, de propriedade MARR Empreendimentos e Participações Ltda; deste segue voltando à direita com azimute de 124°30' graus e distância de 349,00 m., subindo pelo gradil metálico e muro em linha curva até o marco MPO, fechando assim o perímetro, confrontando à esquerda com Ribeirão Pavão e com Bairro Park Dona Gumercinda Martins, e, **Gleba "B"**:- com área de 28.500,00 m<sup>2</sup> ( vinte e oito mil e quinhentos metros quadrados ), situada no lugar denominado **Gabirobas**, neste Município de Nova Serrana - MG., dentro das seguintes medidas e confrontações - O caminhamento do perímetro inicia-se no marco M2, no canto da Gleba A e junto a cerca da faixa de domínio da BR-262; deste parte em linha reta pela faixa de domínio, por cerca de arame com azimute de 130°00' graus e distância de 140,00 m. até o marco M3, canto de divisas, confronta à esquerda com a faixa de domínio da Rodovia BR-262; deste segue voltando à direita rumo ao Ribeirão do Pavão com azimute de 213°02' graus e distância de 140,00 m. até o marco M5 no Ribeirão do Pavão, confronta à esquerda com João Sebastião Neto; deste segue voltando à direita e subindo em

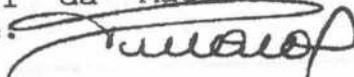
- Continua no verso -

Av.6 -7050 - Continuação:

linha curva pela margem esquerda do Ribeirão do Pavão, com azimute de 302°00' graus e distância de 140,00 m. até o marco M7, confrontando à esquerda com Ribeirão do Pavão e com Bairro Park Dona Gumercinda Martins; deste segue voltando à direita e subindo em linha reta pelo muro com azimute de 33°02' graus e distância 192,00 m. até o marco M2, ponto inicial, fechando assim o perímetro, confrontando à esquerda com a Gleba A. Documentos arquivados. Nova Serrana, 04/03/2009. Dou fé. 

✓ Av.7 - 7050, Protoc. 31766, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, a Certidão de Lançamento, datada de 28 de janeiro de 2009 e o Alvará de Habite-se nº 004, datado de 27 de janeiro de 2009, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, nos quais constam que foi edificada na **Gleba "A"**, uma construção comercial com 2.416,60 m<sup>2</sup> de área construída, sita na **Rua João Martins do Espírito Santo, nº 24 - térreo.** Valor:- R\$ 351.840,64 - Global de 02 imóveis. Foi apresentada a CND do INSS nº 271112009-11001011, emitida aos 26 de fevereiro de 2009. Documentos arquivados. Nova Serrana, 04/03/2009. Dou fé. 

✓ Av.8 - 7050, Protoc. 31766, Livro 01 A - 04/03/2009. Certifico que foram apresentados para averbação nesta matrícula, a requerimento de Anselmo Martins de Almeida, a Certidão de Lançamento, datada de 28 de janeiro de 2009 e o Alvará de Habite-se nº 004, datado de 27 de janeiro de 2009, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, nos quais constam que foi edificada na **Gleba "A"**, uma construção comercial com 2.416,60 m<sup>2</sup> de área construída, sita na **Rua João Martins do Espírito Santo, nº 24 - 1º pavimento.** Valor:- R\$ 351.840,64 - Global de 02 imóveis. Foi apresentada a CND do INSS nº 271112009-11001011, emitida aos 26 de fevereiro de 2009. Documentos arquivados. Nova Serrana, 04/03/2009. Dou fé. 

Av.9 - 15855:- 26/10/2010. Certifico que a Gleba "A" com 24.500,00 m<sup>2</sup> foi expropriada pelo Município de Nova Serrana - MG., conforme R.1 da Matrícula nº 35.199, Livro 2, deste Cartório. Dou fé. 

- Continua na ficha 3 -



MATRÍCULA N.º 7.050

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DATA: 09 de março de 2020.

NOVA SERRANA - MINAS GERAIS

IMÓVEL:

AV.10 - 7050:- 09/03/2020. Procede-se à presente averbação de ofício para constar a correção do ato anterior, sendo **Av. 9 - 7050**, e não como constou. Dou fé. *COCAMOL*

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 7050, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido 21/001408, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 25 de Fevereiro de 2021

*[Assinatura]*

**REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA - MG**

Rua São José, 45 - Centro Fone 3577  
CEP 36519-000 - Nova Serrana - MG (37) 3228-1877 Site: www.tjmg.br

**PODER JUDICIÁRIO-TJMG**

**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

SELO DE CONSULTA: EKK47767  
CODIGO DE SEGURANÇA: 1178.7883.9638.2834

**Ped.Certidão Nº 21/1408 em: 25/02/2021**

Quantidade de atos praticados: 001 em: 25/02/2021

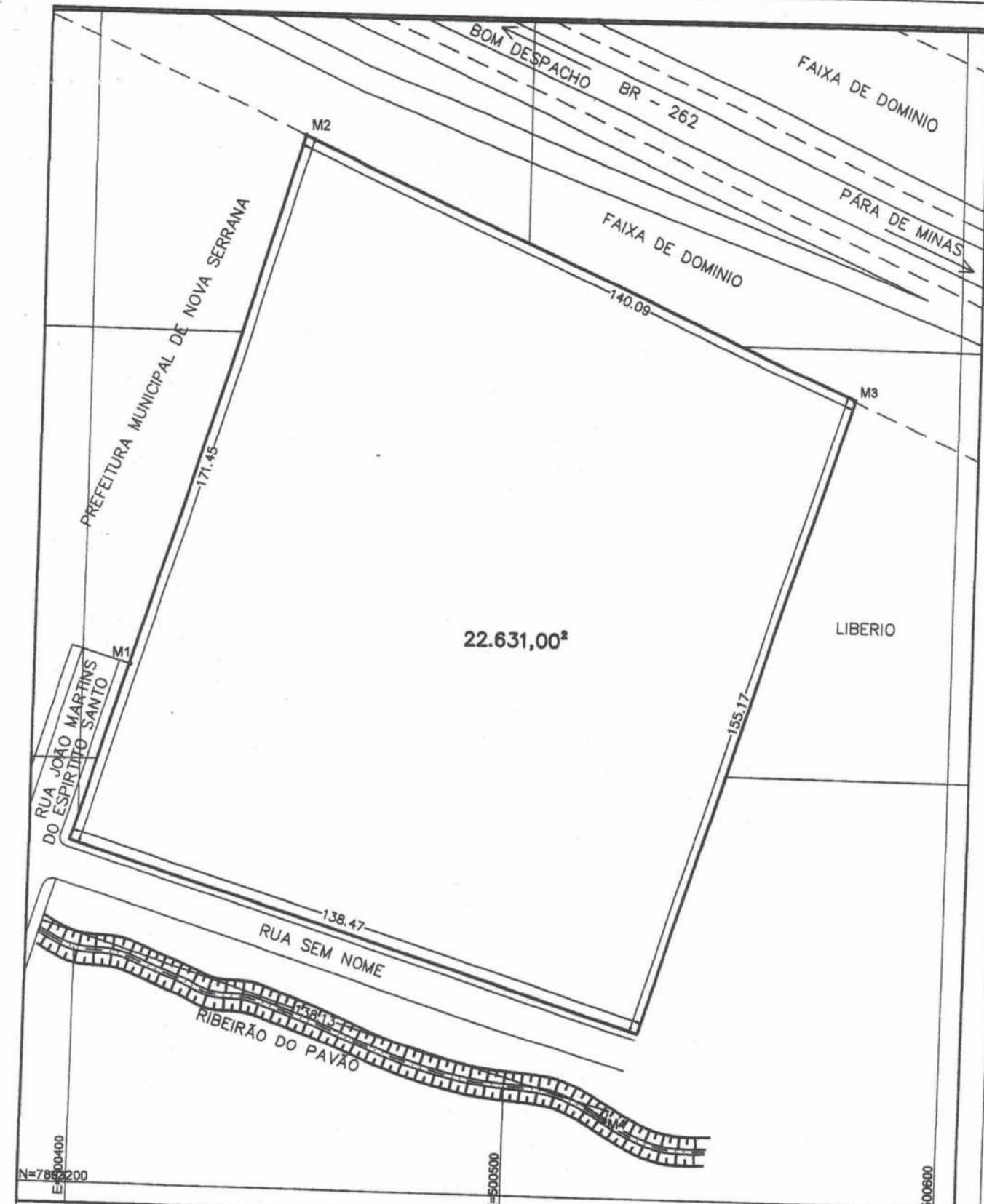
*[Assinatura]*

Ato (e) praticado(s) por: Marina Ribeiro Duarte Amaral - Escrivente  
Valor: R\$ 20,68 - TFC: R\$ 7,30 - Valor Final: R\$ 27,98 - ISSQN: R\$0,00  
Consulte o valor do Selo no site: <https://selos.tjmg.br>

**NOVA SERRANA - MG**



*[Assinatura]*



# LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PROPRIETÁRIO

MATRICULA

LOCAL

RUA JOÃO MARTINS DO ESPIRITO SANTO  
NOVA SERRANA

ÁREAS	22.631,00 m <sup>2</sup>	LOTE Nº	QUADRA Nº	DATA	ESCALA
		S/N	S/N	FEVEREIRO / 2021	1=1200

# PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA

IMÓVEL = ÁREA

ENDEREÇO = RUA JOSE ALVES SOBRINHO , ATE A RODOVIA BR-262 --

PROXIMO A PREFEITURA-- NOVA SERRANA- MG

MATRÍCULAS Nº = 7050.

# INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da **PREFEITURA DE NOVA SERRANA** CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, com sede à Rua João Martins do Espírito Santo, 12 – Bairro Parque Dona Gumercinda Martins, proceder à avaliação para fins comercial.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.



# OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins comercial.

## IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**IMÓVEL** – RUA JOSE ALVES SOBRINHO , ATE A RODOVIA BR – 262 –

PROLONGAMENTO SÃO SEBASTIAO – NOVA SERRANA- MG

Todo o respectivo pavimento, desocupado **área real TOTAL** ( 22.664,02 m<sup>2</sup>).



# MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte: Google Earth



# MERCADO IMOBILIARIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de ofertas e demanda por imóveis.

A construção civil tem exercido ao longo dos anos papel fundamental na economia do país, devido principalmente ao “alto índice de urbanização” e à velocidade com que esse processo tem ocorrido. Segundo dados do IBGE, de 1940 a 2000, o índice de urbanização no país passou de cerca de 30% para “81,23%”. Esse crescimento acentuado fez com que o Brasil atingisse nível de urbanização superior à média dos países desenvolvidos, de 75%, segundo a ONU, bem como deu a origem a diversos problemas relacionados ao déficit habitacional, especialmente nas grandes cidades. Neste cenário, nota-se a importância da construção civil, principalmente nos empreendimentos voltados à habitação.

O mercado de imóveis residências do Brasil ganha força enquanto o crédito local aumenta. Um dos efeitos mais potentes das mudanças feitas pelo Governo do Brasil é a diminuição da taxa de juros. Isto fez crescer rapidamente o crédito local e teve um forte impacto na economia do Brasil e na sociedade. Em 2004, 53.787 empréstimos imobiliários foram feitos no país, de acordo com ABECIP. “ Em 2007, este número chegou a 195.500”

Em 2007, o mercado imobiliário brasileiro registrou um crescimento excepcional: o número total de imóveis vendidos aumentou em 80%, se comparado com crescimento de 2006. Os brasileiros que não tem casa própria estão pensando em comprar em vez de alugar. No passado, eles não podiam porque não tinham acesso ao crédito. Esta mudança produziu uma democratização no mercado dos imóveis.

A partir de 2008, o mercado imobiliário brasileiro cresceu homogeneamente, com pequenos contratempos originados pela crise mundial. As adversidades foram contornadas, e, atualmente, os lançamentos retornaram com força redobrada, alicerçados no grande volume de recursos disponibilizados pelos bancos, no financiamento de créditos imobiliários e na redução das taxas de juros, pelo programa governamental “ Minha Casa Minha Vida”, e, ainda, pelo financiamento direto das construtoras, em longo prazo.

Somente no 1º semestre/2011, o volume de financiamentos de CEF aumentou em 90% em comparação com o 1º semestre / 2010. A construção civil deverá crescer 8,8% / 2012, após fechar 2011 com uma expansão de 12%, segundo previsões divulgadas pelo SINDUSCON/MG. A projeção é sustentada pela tendência de crescimento dos investimentos públicos e privados, que deverão chegar perto de 20% do PIB no próximo ano. Só no setor imobiliário, os investimentos deverão passar de R\$200 bilhões em 2012.

# VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado pela manhã do dia 24 de Agosto as 15:35 de 2021.

## METODOLOGICA AVALIATÓRIA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o **Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma avaliatória de ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina – se do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.



# AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 24 de Agosto de 2021, e concentrou – se em áreas efetivamente comercializados no próprio bairro, com as mesmas características da área avaliando.

## Determinação do Valor do m<sup>2</sup>

### -Cálculo da Média Aritmética do Valor do m<sup>2</sup>

- R\$/M<sup>2</sup> 489,00

## DETERMINAÇÃO DA MEDIA FINAL

- V área TOTAL. = 489,00 x 22.664,02M<sup>2</sup> = R\$ 11'082.705,80

## CONCLUSÃO

Contudo é do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para comercialização da área a ser de interesse da prefeitura foram avaliados são:

**Valor médio estimado para venda da área: R\$ 11'000.000**

**Limite inferior: R\$ 10'550.000**

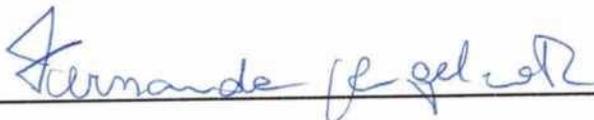
**Limite Superior: R\$ 11'550.000**

Valores sem honorários de corretagem

# ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 09 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Nova Serrana (MG), 24 Agosto de 2021.



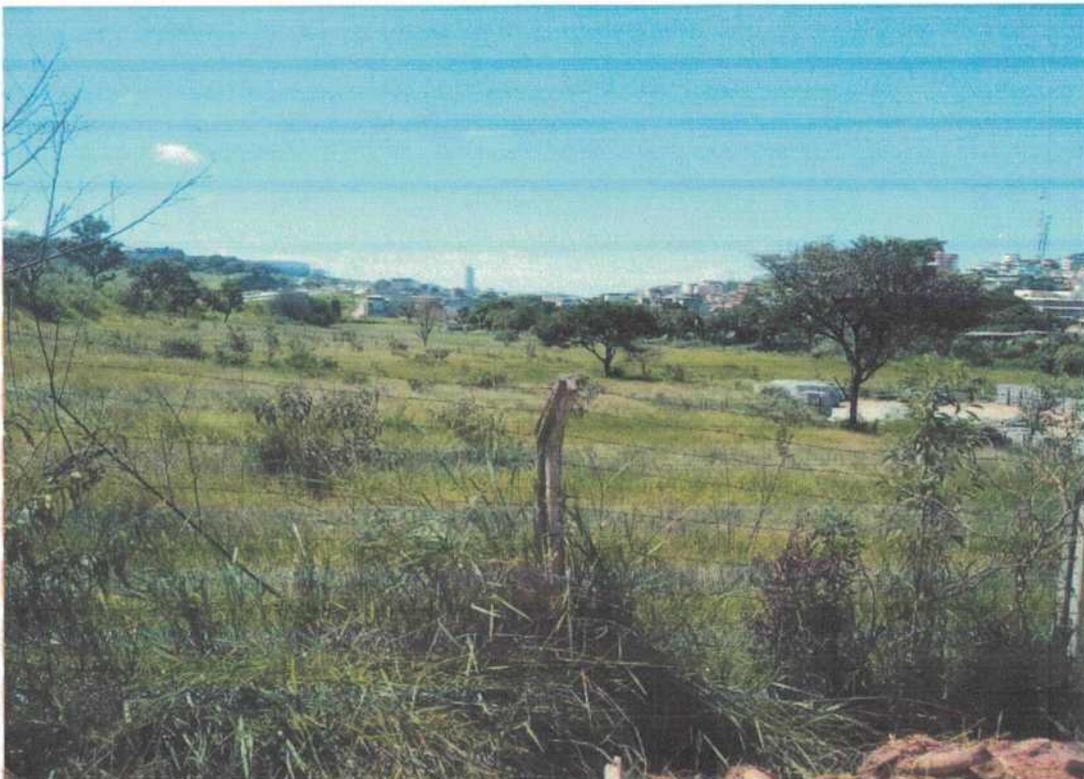
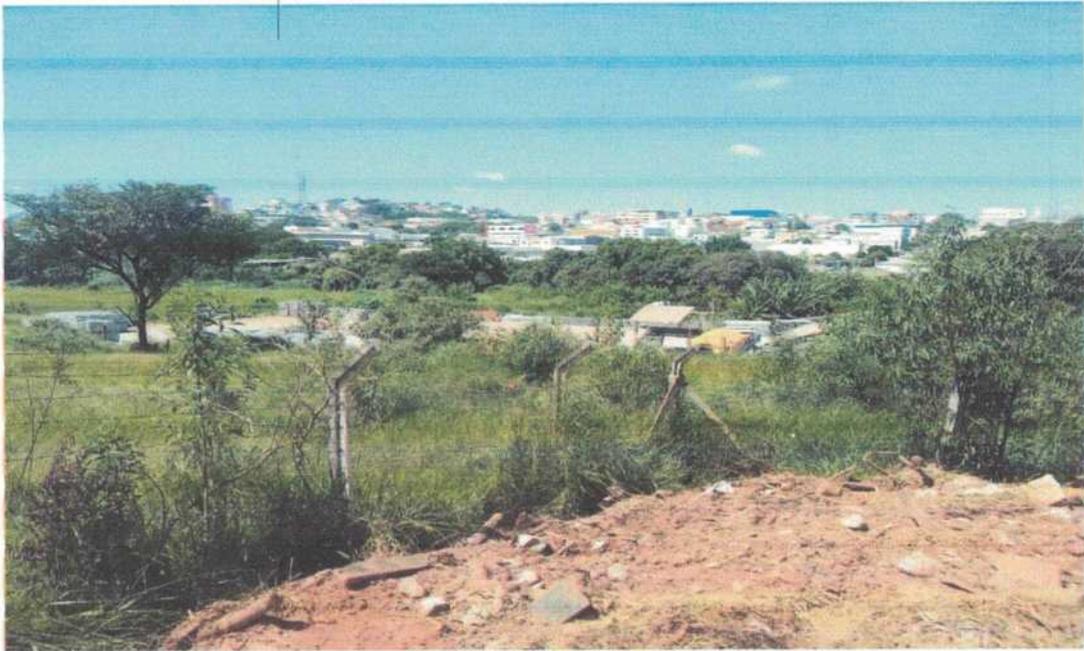
---

Fernanda Angelino Ribeiro – Perito Avaliador Judicial

Creci 35.159

Cnai 29.864

# LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO



*[Handwritten signature]*

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Imóvel:** Terreno de nº 02, da quadra nº 08, situado na Rua Monte Everest, no Bairro Monte Verde,

**SOLICITANTE:** Prefeitura de Nova Serrana-MG

**CIDADE:** Nova Serrana-MG

**AVALIADOR:** Fernando de Oliveira Bizzotto

**CRECI:** 35.417

**CNAI:** 28.859

**DATA:** 28/06/2021

## **DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **1 – APRESENTAÇÃO:**

Pela definição contida na Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR-4.633 PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS 3,3. 5) a avaliação de um bem consiste na “análise técnica” para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

### **2 – OBJETIVO:**

Este parecer técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel e suas benfeitorias de forma individual e/ou separadas do terreno, para fins de compra e venda ou locação, dentro do valor atual de mercado.

### **3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel a ser avaliado é uma área de terreno de nº 02, da quadra nº 08, situado na Rua Monte Everest, no Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana-MG, Matrícula nº 89.820, Livro 2, Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana.

### **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O terreno constitui-se de uma área de 3.777,48 (Três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), medindo 128,94 m de frente; 08,77 m, mais 08,07 m mais 42,01 m (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m á esquerda; e frente com a Rua Monte Everest, no Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana-MG.

### **5 – MÉTODO UTILIZADO:**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das

flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **6 – VISTORIA:**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27/06/2021 às 13h15min horas.

Com topografia plana, a região tem rede de esgoto, energia elétrica, abastecimento de água, meio fio, localizado na Rua Monte Everest no Bairro Monte Verde em Nova Serrana-MG.

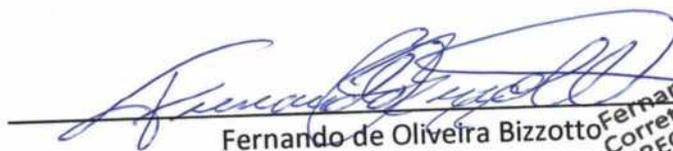
## **7 – PESQUISA DE MERCADO:**

A pesquisa de mercado foi coletada através de imobiliárias, corretores autônomos e sites.

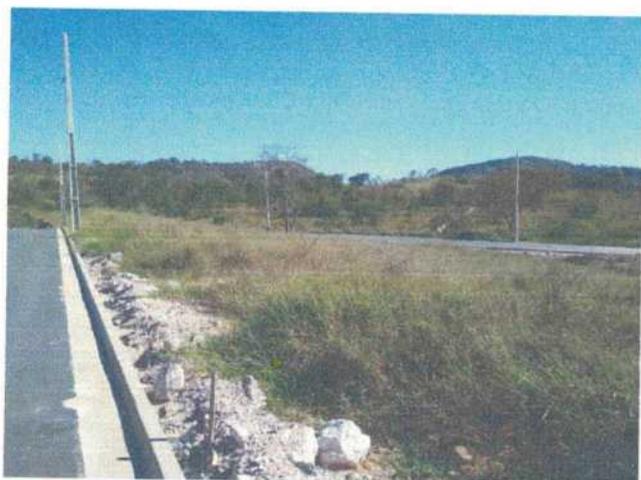
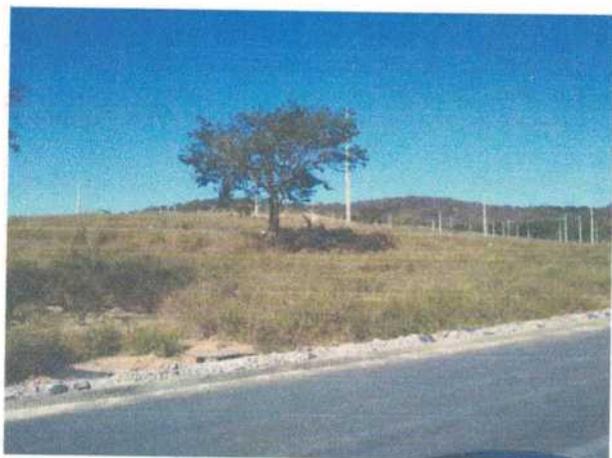
## **8 – ENCERRAMENTO E VALOR FINAL:**

De acordo com minha avaliação, o imóvel acima descrito, considerando sua área, localização, destinação e sua situação atual, o valor de R\$ 315,00 reais o metro quadrado está de acordo com o valor de mercado. Assim sendo, o valor total de 3.777,48 (Três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), será de R\$ 1.189.906,2 (Um milhão cento e oitenta e nove mil novecentos e seis reais e vinte centavos).

Nova Serrana, 28 de junho de 2021.

  
Fernando de Oliveira Bizzotto  
CRECI: 35.417  
CPF: 004.856.426-54  
CNAI: 28.859  
Fernando Bizzotto  
Corretor de Imóveis  
CRECI/MG 35.417  
(37) 9 9183 - 5000 @  
centralfob@gmail.com

## Anexo de Fotos



JUNHO/2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA**  
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

KÁTIA DA SILVA GOMES  
CRECI 28.469  
CNAI 18.893

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### **1. APRESENTAÇÃO**

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou dos direitos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor.

Pela definição contida na Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR-4.653 PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, 3, 3.5), a avaliação de um bem consiste na "análise técnica" para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

### **2. SOLICITANTE**

Visa o presente parecer atender à solicitação da Prefeitura Municipal de Nova Serrana/MG

### **3. OBJETIVO**

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel e suas benfeitorias, de forma individual e/ou separadas do terreno, para fins de venda ou locação, dentro do valor atual de mercado

#### 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA: 89.820 livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Nova Serrana/MG

IMÓVEL: Uma área de terreno denominada nº 2, da quadra nº 08, no bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana/MG, com área de 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrado) medido 128,94 m de frente, 8,77 m. mais 88,07 m. mais 42,01m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m a esquerda; situada a Rua Monte Everest, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno, a esquerda com lotes nº 11 e nº 18 e frente com a Rua Monte Everest

De propriedade da Prefeitura Municipal de Nova Serrana/MG

*\*(Conforme contrato de comodato enviado) anexo I*

#### 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terreno denominada nº 2, da quadra nº 08, no bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana/MG, com área de 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrado) medido 128,94 m de frente, 8,77 m. mais 88,07 m. mais 42,01m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m a esquerda; situada a Rua Monte Everest, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno, a esquerda com lotes nº 11 e nº 18 e frente com a Rua Monte Everest.



## 6. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para esta avaliação usamos método comparativo direto de dados do mercado, o que nos permite comparar os valores ou preços do mercado com imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos, retratando com maior exatidão o valor do imóvel em um mercado imobiliário ativo.

## 7. VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 28/06/2021, iniciando-se as 13:48 horas, onde fizemos o levantamento fotográfico e colhemos informações de valores do imóvel nas proximidades.

Localizado no bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana/MG o imóvel possui característica de topografia plana, a rua é asfaltada, com meio fio, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, infraestrutura em fase de acabamento.

## 8. PESQUISA DE MERCADO

Fizemos uma pesquisa de mercado, o que nos permitiu coletar dados de imóveis próximos ao imóvel avaliado, obtendo o resultado do valor médio de mercado atual e suas variações.

**Fontes:**

- Imobiliárias
- Redes Sociais





- Corretores autônomos
- Sites
- Particulares

### 9. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR:

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel avaliado é de **R\$ 300,00** (trezentos reais), o metro quadrado, totalizando um valor de **R\$ 1.133.244,00** (Um milhão, cento e trinta e três reais e duzentos quarenta e quatro reais)

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica confeccionado por meio de informações junto ao mercado imobiliário, deve-se prever uma possível variação de 10% a maior ou a menor.

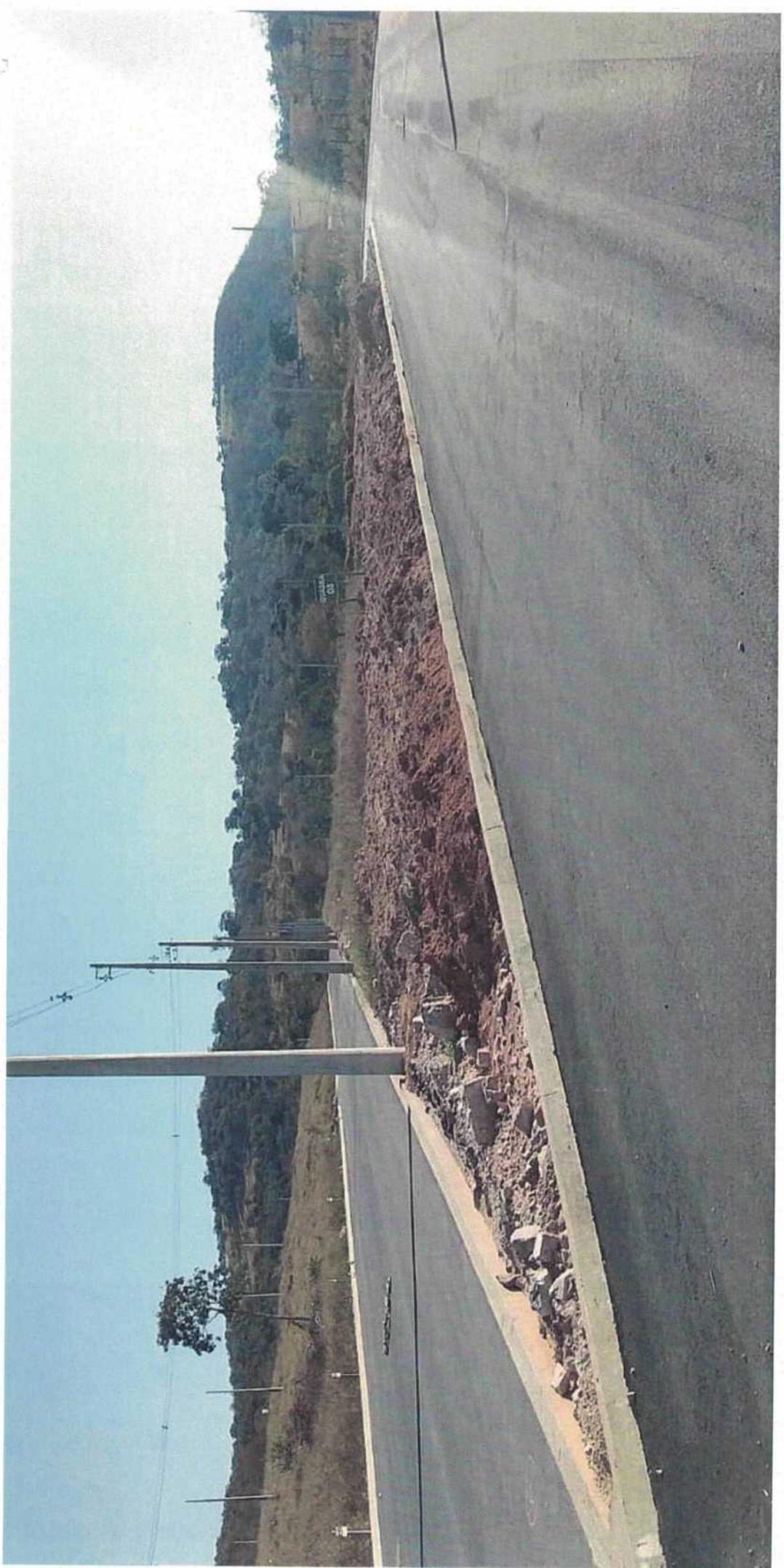
Nova Serrana/MG, 28 de junho de 2021.

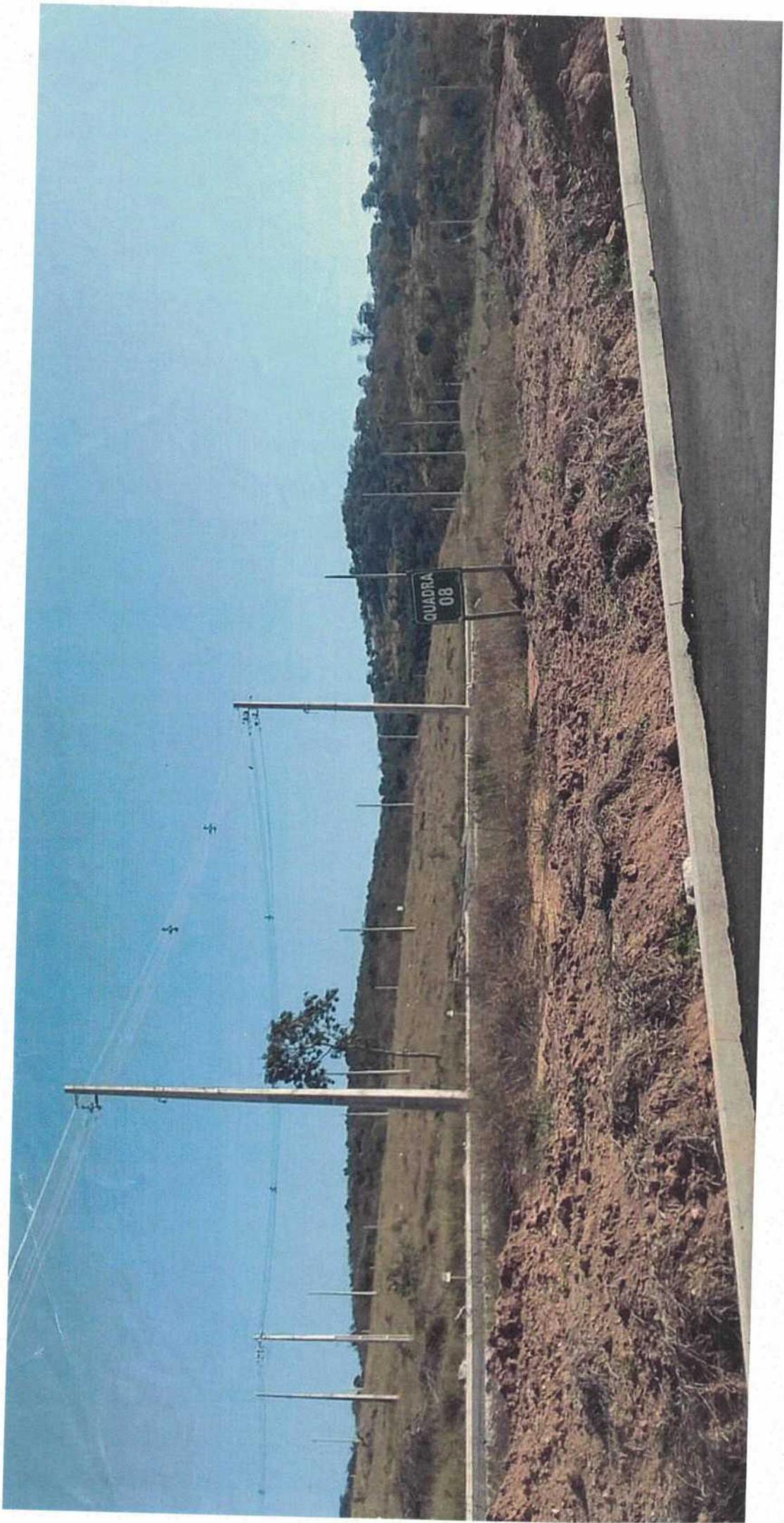
Kátia da Silva Gomes

Corretora e Avaliadora

CRECI 28.469

CNAI 18.893







Estado de MINAS GERAIS



Comarca de Nova Serrana

01/01



# Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

## CERTIDÃO

Ficha nº 1

**MATRÍCULA N.º 89.820**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**DATA:** 28 de abril de 2020.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IMÓVEL:**

**NOVA SERRANA**

**MINAS GERAIS**

Uma área de terreno de nº 02, da quadra nº 08, no **Bairro Monte Verde**, nesta cidade de Nova Serrana-MG., com área de 3.777,48 m2 (três mil, setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), medindo 128,94 m. de frente; 08,77 m. mais 88,07 m. mais 42,01 m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m. à esquerda; situada na **Rua Monte Everest**, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno; esquerda com os lote 11 e 18 e frente com a Rua Monte Everest. **PROPRIETÁRIO (A-S):- MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:- R.6** da Matrícula nº 84.317, Livro 2, deste Cartório. **Emol:- R\$ 41,98. Recospe:- R\$ 2,52. TFFJ:- R\$ 14,00. ISSQN:- R\$ 2,10. Total:- R\$ 60,60. (Ato: 1 x 4401-6) - Selo Eletrônico nº DQH/31415 - Código de Segurança: 5464-9936-7499-6684.**

**AV.1 - 89820:- 28/04/2020.** Certifico que conforme consta no projeto de loteamento do Bairro Monte Verde, a área supra descrita é destinada a **USO INSTITUCIONAL**. Dou fé.

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 89820, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido 21/004770, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 24 de Junho de 2021

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA/MG  
 Rua Vereador Jesus Martins, 45 - Sala 201 - Centro Fone: (37) 35221-034 - Nova Serrana - MG Ofício: Marco Paulo Guimarães Amaral

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

SELO DE CONSULTA: ESQ90882  
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0348.7608.1961.7911  
 Ped. Certidão N° 21/4770 em: 24/06/2021  
 Quantidade de atos praticados: 001 em: 24/06/2021

Praticada por: Maria Ribeiro Duarte Amaral - Escrevente  
 Emol: R\$ 20,88 - TFFJ R\$ 7,80 - Valor Final: R\$ 27,98 - ISSQN R\$ 0,98  
 Para a validação acesse Selo no site: <http://selos.tjmg.jus.br>





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MONTE EVERESTE, NO BAIRRO MONTE VERDE, CIDADE NOVA SERRANA-MG.



## **01. INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do **MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, entidade de direito público, CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, com sede à Rua João Martins do Espírito Santo, 12 – Bairro Parque Dona Gumercinda Martins, na cidade de Nova Serrana, avaliar imóvel em perímetro urbano na cidade de Nova Serrana/MG.

## **02. OBJETIVO**

O objetivo do presente PTAM é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado.

## **03. METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

A metodologia utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

## **04. IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL**

O imóvel avaliando, é de propriedade de **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**, CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, identificado pela **matrícula nº 89.820**, que se faz presente no ANEXO I.

O imóvel avaliando se trata de uma área de terreno de nº 02 da quadra nº 08 com 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), medindo 128,94 m de frente, 08,77 m. mais 88,07m. mais 42,01m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62m. á esquerda, situado na Rua Monte Everest, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno, esquerda com os lotes 11 e 18 e frente com a Rua Monte Evereste, na cidade de Nova Serrana, esboçado em um mapa de identificação de área presente no ANEXO II.

## 05. VISTORIA

Vistoria realizada no dia 28 de Junho de 2021 às 09:30, autorizada por Débora, membro do setor de licitação da Prefeitura do Município de Nova Serrana.

## 06. CONSIDERAÇÕES NA VISTORIA DO IMÓVEL

Imóvel avaliando está localizado no limite com área verde em um bairro em desenvolvimento que já conta com pavimentação completa em fase de conclusão de energia elétrica. O referido bairro apresenta características abaixo listada:

- Carece de rede de transporte coletivo, escola pública e unidade básica de saúde.
- Proximidade a colégio e faculdade da rede privada.
- Próximo a 2 condomínios residenciais de alto padrão.

## 07. FOTO SATÉLITE

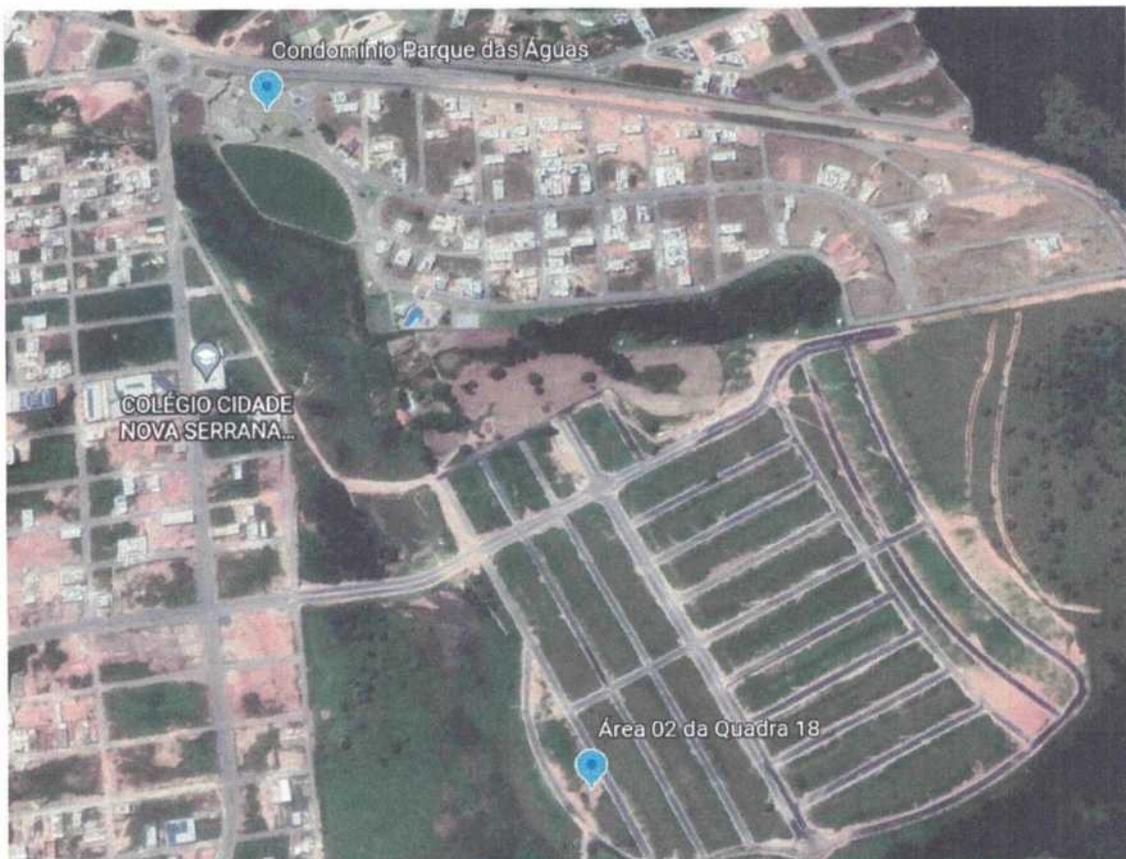


Imagem 01 – Foto satélite

(Fonte: <https://earth.google.com/web/>)

## 08. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista superior esquerda

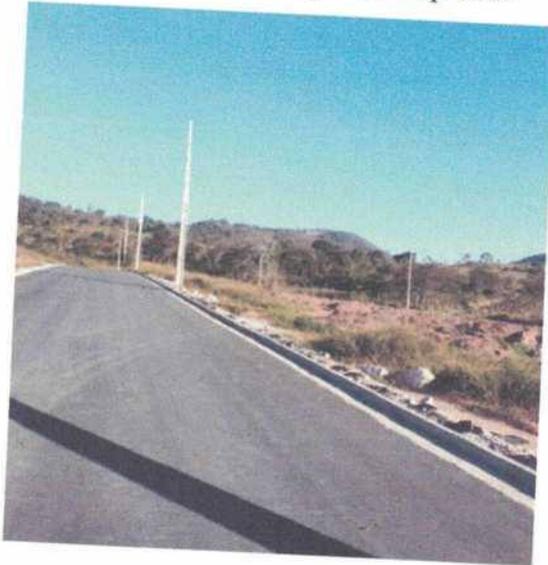


Foto 02 – Vista lateral direita

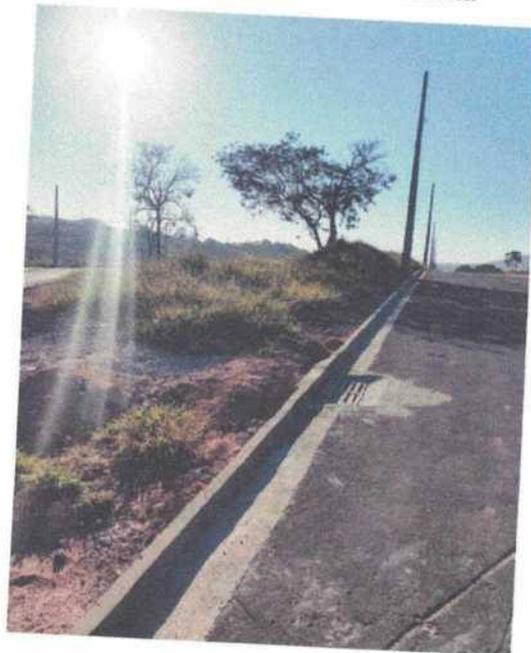


Foto 03 – Vista lateral esquerda

## 09. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis localizados no próprio bairro e avenida próxima, com as mesmas características dos imóveis avaliando.

MA (média aritmética) do valor do m<sup>2</sup>:

- MA= R\$ 325,00/m<sup>2</sup>

Média Final (MF)  $\begin{cases} \rightarrow + 10\% - R\$ 357,50 - \text{Limite Superior} \\ \rightarrow - 10\% - R\$ 292,50 - \text{Limite Inferior} \end{cases}$

## 10. CONCLUSÃO

É do entender desta corretora de Imóveis / Perita Avaliadora que o parecer sobre o valor de mercado importa nesta data nos valores abaixo discriminados,

		Limite inferior	Limite Médio	Limite Superior
Ref.	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ 292,50	R\$ 325,00	R\$ 357,50
02	3.777,48	R\$ 1.104.912,91	R\$ 1.227.681,00	R\$ 1.350.449,10

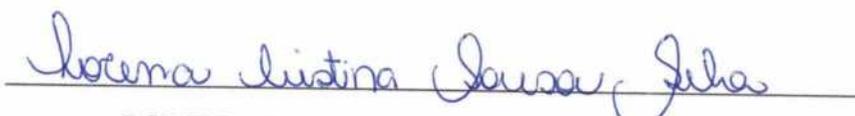
Avalio o imóvel com parâmetro mostrado no **LIMITE INFERIOR** devido ao bairro ainda carecer de término de infraestrutura.

**Valor: R\$ 1.104.912,91**

## ENCERRAMENTO

O presente PTAM, é composto por 5 páginas impressas de um lado só até o encerramento e 5 páginas subsequentes a esta, onde está disposto os anexos. Sendo todas as páginas rubricadas pela perita avaliadora que subscreve esta onde está contido encerramento e data.

Nova Serrana, 28 de Junho de 2021.



LORENA CRISTINA SOUSA SILVA – Perita Avaliadora

CRECI 34.612– CNAI 026003

# 11. CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



## CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 26003**

**Lorena Cristina Sousa Silva**

inscrita em 10/10/2017 no CRECI 4ª Região/MG sob o nº 34.612 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
UNIMÓVEIS/MG

Brasília (DF), 12 de novembro de 2018.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 4976ce53ddd6e6a6e6dc790dce519d6b8e1355

## **12. CURRÍCULO DA PERITA**

### **LORENA CRISTINA SOUSA SILVA**

Brasileira, 30 anos (14/05/1991).

Av João Paulo II, nº1300, sala 314, bairro Jardim Dona Zeli, Nova Serrana -MG.

Contato pessoal: (37) 9123-1390

lorena\_cris\_@hotmail.com

#### **FORMAÇÃO ACADÊMICA**

PÓS – GRADUAÇÃO - IEC- PUC Minas Divinópolis

Curso: Gerenciamento de Projetos

Período: 2014 á 2015

ENSINO SUPERIOR COMPLETO- Funedi / UEMG

Curso: Engenharia de Produção

Período: 2009 á 2013

#### **ESPECIALIZAÇÕES**

CURSO: TÉCNICO TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Instituição: GROSSY COMPANY

CURSO: PERITO AVALIADOR JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Instituição: SINDIMÓVEIS

#### **ÁREAS DE ATUAÇÃO**

- Técnica de Transações Imobiliárias – CORRETORA DE IMÓVEIS.
- Perita Avaliadora.

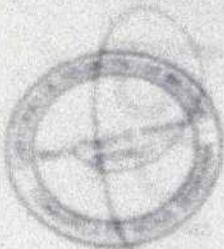
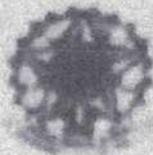


### **13. BIBLIOGRAFIA**

- ABNT/NBR 14.653 – Norma Brasileira Avaliatória.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Novo Dicionário da Língua Portuguesa.
- MARCELLO, João Diniz – Apostila de Avaliação de Imóveis – 2012.

### **SITES DE PESQUISA**

- *Cofeci.gov.br* – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-  
acessado em 27/06/2021.
- *crecimg.gov.br* - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -  
acessado em 27/06/2021.
- *Fenaci.org.br* – FEDEREAÇÃO NACIONAL DOS CORRETORES DE  
IMÓVEIS- - acessado em 27/06/2021.
- *https://earth.google.com/web* - acessado em 27/06/2021.
- *https://imobiliarialucian.com.br/imoveis/para-alugar/loja?pagina=5* -  
acessado em 27/06/2021.



# Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

## CERTIDÃO

Ficha nº 1

MATRÍCULA N.º 89.820

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 28 de abril de 2020.

REGISTRO DE IMÓVEIS

MOVEL

NOVA SERRANA

MINAS GERAIS

Uma área de terreno de nº 02, da quadra nº 08, no Bairro Monte Verde, nesta cidade de Nova Serrana-MG., com área de 3.777,48 m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros quadrados), medindo 128,94 m. de frente; 88,77 m. mais 88,07 m. mais 42,01 m. (alinhamento irregular) de fundo e 41,62 m. à esquerda; situada na Rua Monte Everest, confrontando ao fundo com a Rua Monte do Contorno; esquerda com os lote 11 e 18 e frente com a Rua Monte Everest. **PROPRIETÁRIO (A-S):- MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:-** R.6 da Matrícula nº 84.317, Livro 2, deste Cartório. **Emol:-** R\$ 41,98. **Recopie:-** R\$ 2,52. **TPJ:-** R\$ 14,00. **ISSQN:-** R\$ 2,10. **Total:-** R\$ 60,60. (Ato: 1 x 4401-6) - Selo Eletrônico nº DCR/31415 - Código de Segurança: 5464-9936-7499-6684.

AV.1 - 89820:- 28/04/2020. Certifico que conforme consta no projeto de loteamento do Bairro Monte Verde, a área supra descrita é destinada a **UO INSTITUCIONAL**. Dou fé.

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 89820 conforme solicitada por PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA no pedido 21/004770 anexada nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 8074 de 31-12-1973, reproduz o que consta em seus autos.

Nova Serrana 24 de Junho de 2021

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA - MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO DE CONSULTA ELETRÔNICA

CODIGO DE SEGURANÇA (CDS) 7881981791

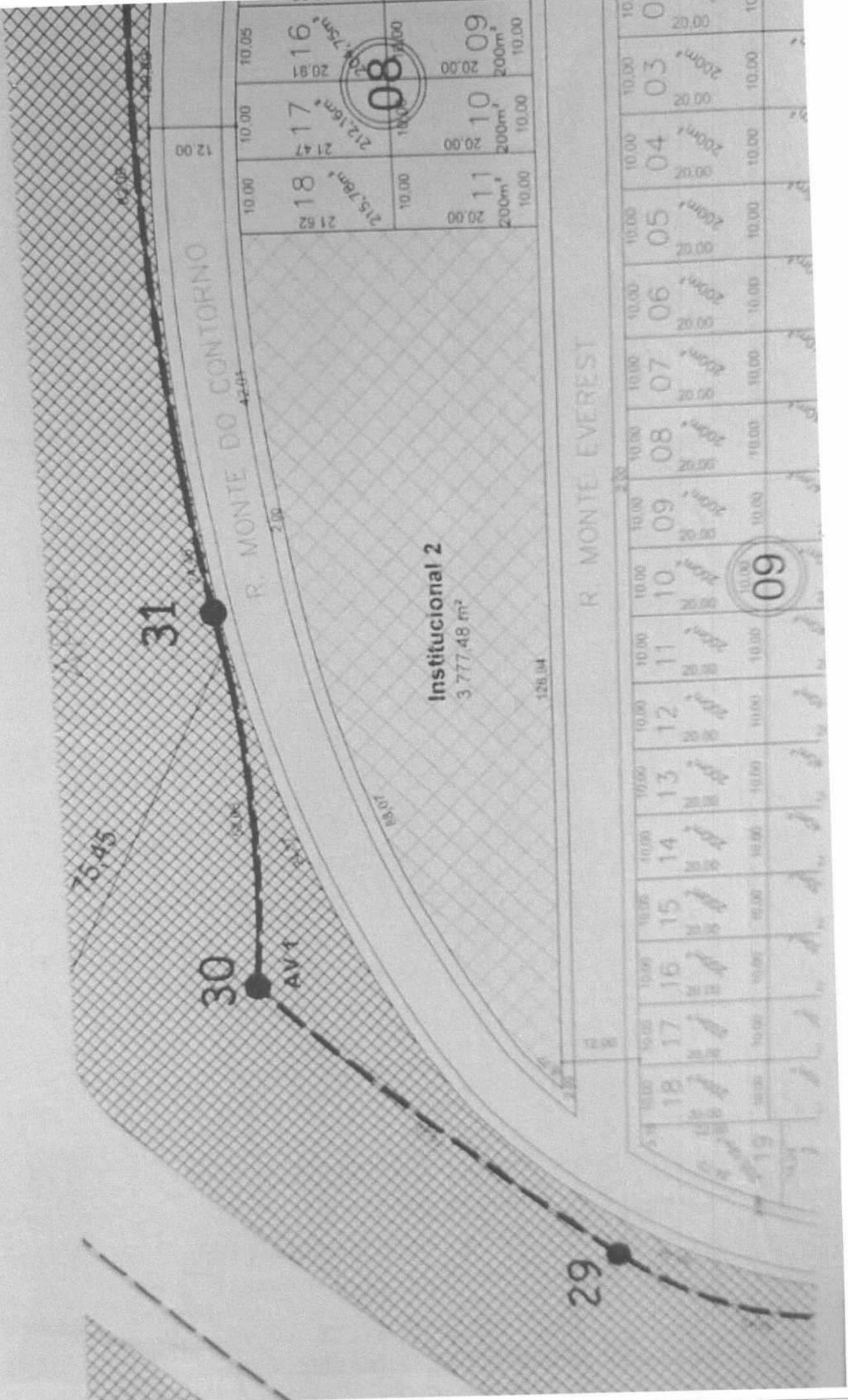
Prod. Certidão N.º 21/4770 em 24/06/2021

Quilograma de este processo 27 em 24/06/21



Assinada por Marco Paulo Duarte Amaral - Oficial de  
R\$ 21,00 TPJ R\$ 14,00 Valor Total R\$ 35,00 - R\$ 21,00  
Código de Segurança Eletrônica 5464-9936-7499-6684

Handwritten initials



12.00

31

30

AV1

29

R. MONTE DO CONTORNO

R. MONTE EVEREST

Institucional 2  
3.777,48 m<sup>2</sup>

18	17	16	09
215,78m <sup>2</sup>	212,16m <sup>2</sup>	204,75m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
21.62	21.47	20.91	20.00
10.00	10.00	10.00	10.00
20.00	20.00	20.00	20.00
200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
10.00	10.00	10.00	10.00

11	10	09	08	07	06	05	04	03	0
200m <sup>2</sup>									
20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
200m <sup>2</sup>									
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

08

09

CD

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Gleba localizada no Bairro Residencial Dona Zeli III, Nova Serrana
<b>Solicitante:</b>	Prefeitura Municipal de Nova Serrana
<b>Interessado:</b>	Município de Nova Serrana
<b>Proprietário do Imóvel:</b>	Município de Nova Serrana
<b>Valor Total do Imóvel:</b>	R\$ 3.150.000,00 (Três milhões cento e cinquenta mil reais)

### EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO

<b>Razão Social:</b>	Multi Aspecto Engenharia Ltda - ME	
<b>CNPJ:</b>	35.156.056/0001-14	
<b>CREA-MG:</b>	83.840	
<b>Endereço:</b>	Rua Padre Libério, 1085 – Jardim Padre Libério Nova Serrana – Minas Gerais – 35.523-186	
<b>Contato:</b>	Telefone: (37) 98811-1174 - (37) 3226-2884 E-mail: contato@multiaspecto.com.br	

### EQUIPE TÉCNICA

TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Ana Flávia Câmara Gomes	Engenheira Civil CREA-MG 216.858/D	Responsável Técnico

23/08/2021

A

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**

**1. Identificação das partes**

---

**1.1. Solicitante**

**Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana**  
**CNPJ nº: 18.291.385/0001-59**  
**Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins**  
**Município/Estado: Nova Serrana/MG**  
**CEP: 35524-100**  
**Telefone-Fax: (37) 3226-9000**  
**E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br**

**1.2. Interessado**

**Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana**  
**CNPJ nº: 18.291.385/0001-59**  
**Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins**  
**Município/Estado: Nova Serrana/MG**  
**CEP: 35524-100**  
**Telefone-Fax: (37) 3226-9000**  
**E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br**

**1.3. Proprietário**

**Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana**  
**CNPJ nº: 18.291.385/0001-59**  
**Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins**  
**Município/Estado: Nova Serrana/MG**  
**CEP: 35524-100**  
**Telefone-Fax: (37) 3226-9000**  
**E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br**



## 2. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de mercado para desapropriação/permuta de terreno localizado no Bairro Residencial Dona Zeli III.

## 3. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **25 de março de 2021**.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por esta profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V.Sas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

## 4. Identificação do imóvel

Uma área de terreno nº 01-A, situada no bairro Residencial Dona Zeli III, área total de 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), medindo 147,00 m de frente; 90,00 m à direita; 86,80 m de fundo e 205,50 m à esquerda.



**MULTIASPECTO**

O imóvel avaliando possui frente para a Avenida Geralda Maria de São José, confrontando à direita com a faixa de domínio da CEMIG, faceando no alinhamento posterior com parte da Área 02, e à esquerda com a Área 01-B, nesta cidade de Nova Serrana/MG. As informações descritas foram obtidas tanto no croqui quanto na Matrícula de imóvel nº 81.993, da Comarca de Nova Serrana, datada de 13 de novembro de 2018.

São apresentadas no Anexo I as fotos do imóvel.

## 5. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborados segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o valor médio R\$ 236,41/m<sup>2</sup> (Duzentos e trinta e seis reais e quarenta e um centavos por metro quadrado), sendo o seguinte valor total venal de mercado:

**R\$ 3.150.000,00 (Três milhões cento e cinquenta mil reais).**

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 6. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **3 (três)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

- Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel;
- Anexo II – Documentação do imóvel;
- Anexo III – Croqui de localização do imóvel.

Nova Serrana, 23 de agosto de 2021<sup>1</sup>.

ANA FLAVIA CAMARA Assinado de forma digital por ANA  
FLAVIA CAMARA  
GOMES:10971910600 GOMES:10971910600  
Dados: 2021.08.23 15:13:42 -03'00'

**Ana Flávia Câmara Gomes**  
Engenheira Civil  
CREA-MG 216.858/D

<sup>1</sup> Data de referência da avaliação: 26/03/2021

## ANEXO I

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto 1 – Avenida Geralda Maria de São José  
Fonte: Multi Aspecto Engenharia, 2021



Foto 2 – Alinhamento frontal do avaliando  
Fonte: Multi Aspecto Engenharia, 2021



Foto 3 – Faixa de Domínio da CEMIG (aos fundos)  
Fonte: Multi Aspecto Engenharia, 2021



Foto 4 – Alinhamento frontal do avaliando  
Fonte: Multi Aspecto Engenharia, 2021

**ANEXO II**  
**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

# República Federativa do Brasil

Estado de  
**MINAS GERAIS**



Comarca de  
**Nova Serrana**



## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

Ficha nº 1

MATRÍCULA N.º 81.993

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de agosto de 2017.

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL:

NOVA SERRANA

MINAS GERAIS

Uma área de terreno de nº 01-A com 13.324,50 m<sup>2</sup> ( treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados ), medindo 147,00 m. de frente; 90,00 m. à direita; 86,80 m. de fundo e 205,50 m. à esquerda; situada na Avenida Geralda Maria de São José, no Residencial Dona Zeli III, nesta cidade de Nova Serrana - MG., confrontando à direita com a Faixa da CEMIG; fundo com parte da Área 02; esquerda com a Área 01-B e frente com a Avenida Geralda Maria de São José. **PROPRIETÁRIO (A-S):** - **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:** - Av.1 ao Av.3 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. **Emol:** - R\$ 18,39. **Recome:** - R\$ 1,10. **TFJ:** - R\$ 6,13. **Total:** - R\$ 25,62.

*A. Mendes*

AV.1 - 81993:- 18/08/2017. Certifico que a área supra descrita é destinada a **EQUIPAMENTO URBANO**, conforme Av.1 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Dou fé.

*A. Mendes*



Selo Eletrônico Nº: **CKQ91926**  
 Cód. Seg: 2286 7359 2253 7919

Ped. Certidão Nº 18/6689 em: 13/11/2018  
 Ato: Praticados: 001 em: 13/11/2018  
 Emol: R\$17,05+TFJ R\$6,02  
 = Valor Final: R\$ 23,07  
 Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>



### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 81993, conforme solicitado por PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA no pedido 18/006689, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 13 de Novembro de 2018

*A. Mendes*

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

**ANEXO III**  
**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

ÁREA 02 - RESERVADA AO PROPRIETÁRIO

86,80M

FAIXA CEMIG

90,00M

EQUIPAMENTO  
URBANO 1A  
13.324,50 m<sup>2</sup>

205,50M

147,00M

AV. GERALDA MARIA DE SÃO JOSÉ

### LEVANTAMENTO DE ÁREA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ÁREAS	LOCAL AV. MARIA GERALDA DE SÃO JOS, B. JARDIM DONA ZELI III, NOVA SERRANA			
	13.324,50 m <sup>2</sup>	LOTE Nº A1	QUADRA Nº S/N	DATA FEVEREIRO / 2021
				ESCALA 1=3000

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Terreno localizado no Bairro Residencial Dona Zeli III, município de Nova Serrana
<b>Solicitante:</b>	Prefeitura Municipal de Nova Serrana
<b>Interessado:</b>	Município de Nova Serrana
<b>Proprietário do Imóvel:</b>	Município de Nova Serrana
<b>Valor Total do Imóvel:</b>	R\$ 2.531.540,00 (Dois milhões, quinhentos e trinta e um mil, quinhentos e quarenta reais)

### EMPRESA RESPONSÁVEL POR ESTE LAUDO

<b>Razão Social:</b>	Sítio Gestão de Projetos Ltda - ME	
<b>CNPJ:</b>	26.166.703/0001-88	
<b>CREA-MG:</b>	70.303	
<b>Endereço:</b>	Rua São Lourenço, 36 – Sala 06 – São Gonçalo Contagem – Minas Gerais – 32.042-040	
<b>Contato:</b>	Telefone: (31) 99151-3810 E-mail: sitio@sitioprojetos.com.br	

EQUIPE TÉCNICA		
TÉCNICO	FORMAÇÃO E REGISTRO PROFISSIONAL	RESPONSABILIDADE NO LAUDO
Kassio Nathan Martins Benfica	Engenheiro Civil CREA-MG 191.244/D	Responsável Técnico

23/08/2021

À

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**

**1. Identificação das partes**

---

**1.1. Solicitante**

Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana

CNPJ nº: 18.291.385/0001-59

Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins

Município/Estado: Nova Serrana/MG

CEP: 35524-100

Telefone-Fax: (37) 3226-9000

E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br

**1.2. Interessado**

Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana

CNPJ nº: 18.291.385/0001-59

Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins

Município/Estado: Nova Serrana/MG

CEP: 35524-100

Telefone-Fax: (37) 3226-9000

E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br

**1.3. Proprietário**

Nome: Prefeitura Municipal de Nova Serrana

CNPJ nº: 18.291.385/0001-59

Endereço: Rua João Martins do Espírito Santo, nº 12, Park Dona Gumercinda Martins

Município/Estado: Nova Serrana/MG

CEP: 35524-100

Telefone-Fax: (37) 3226-9000

E-mail: licitacao@novaserrana.mg.gov.br

## **2. Objetivo da avaliação**

---

Determinação de valor de mercado para desapropriação/permuta de terreno localizado no Bairro Residencial Dona Zeli III.

## **3. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.**

---

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 12 de março de 2021.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por esta profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V.Sas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o

interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

#### **4. Identificação do imóvel**

---

Uma área de terreno nº 01-A, situada no bairro Residencial Dona Zeli III, área total de 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), medindo 147,00 m de frente; 90,00 m à direita; 86,80 m de fundo e 205,50 m à esquerda.

O referido terreno possui frente para a Avenida Geralda Maria de São José, confrontando à direita com a faixa de domínio da CEMIG, faceando no alinhamento posterior com parte da Área 02, e à esquerda com a Área 01-B, nesta cidade de Nova Serrana/MG. As informações descritas foram obtidas tanto no croqui fornecido, bem como na Matrícula de imóvel nº 81.993, da Comarca de Nova Serrana, datada de 13 de novembro de 2018.

São apresentadas no Anexo I as fotos do imóvel.

#### **5. Resultado da avaliação**

---

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborados segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o valor médio R\$ 189,99/m<sup>2</sup> (Cento e oitenta e nove reais e noventa e nove centavos por metro quadrado), sendo o seguinte valor total venal de mercado:

**R\$ 2.531.540,00**

**DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA E UM MIL, QUINHENTOS E QUARENTA REAIS**

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## **6. Termo de encerramento**

---

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **4 (quatro)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I - Relatório fotográfico do imóvel;

Anexo II - Documentação do imóvel;

Anexo III - Croqui de localização do imóvel.

Nova Serrana, 23 de agosto de 2021<sup>1</sup>.



Assinado de forma digital por  
KASSIO NATHAN MARTINS  
BENFICA:08443196602  
Dados: 2021.08.23 14:56:45 -03'00'

**Kassio Nathan Martins Benfica**  
Engenheiro Civil  
CREA-MG 191.244/D

---

<sup>1</sup> Data de referência da avaliação: 16/03/2021

**ANEXO I**  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto 1 - Vista da Av. Geralda Maria de São José  
Fonte: Sítio Gestão de Projetos, 2021



Foto 2 - Vista do imóvel a partir da Av. Geralda Maria de São José  
Fonte: Sítio Gestão de Projetos, 2021



Foto 3 - Divisa esquerda do imóvel, junto à faixa de domínio da CEMIG  
Fonte: Sítio Gestão de Projetos, 2021



Foto 4 - Vista da Av. Geralda Maria de São José na divisa direita do imóvel  
Fonte: Sítio Gestão de Projetos, 2021

**ANEXO II**  
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

# República Federativa do Brasil

Estado de  
**MINAS GERAIS**



Comarca de  
**Nova Serrana**



## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

Ficha nº 1

MATRÍCULA N.º 81.993

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de agosto de 2017.

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL:

NOVA SERRANA

MINAS GERAIS

Uma área de terreno de nº 01-A com 13.324,50 m<sup>2</sup> ( treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados ), medindo 147,00 m. de frente; 90,00 m. à direita; 86,80 m. de fundo e 205,50 m. à esquerda; situada na Avenida Geralda Maria de São José, no Residencial Dona Zeli III, nesta cidade de Nova Serrana - MG., confrontando à direita com a Faixa da CEMIG; fundo com parte da Área 02; esquerda com a Área 01-B e frente com a Avenida Geralda Maria de São José. **PROPRIETÁRIO (A-S):** - PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:** - Av.1 ao Av.3 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. **Emol:-** R\$ 18,39. **Recome:-** R\$ 1,10. **TFJ:-** R\$ 6,13. **Total:-** R\$ 25,62.

*Atuldu*

AV.1 - 81993:- 18/08/2017. Certifico que a área supra descrita é destinada a **EQUIPAMENTO URBANO**, conforme Av.1 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Dou fé.

*Atuldu*



Selo Eletrônico Nº: **CKQ91926**  
Cód. Seg: 2286 7359 2253 7919

Ped. Certidão Nº 18/5569 em 13/11/2018  
Atos Praticados: 001 em 13/11/2018  
Emol. R\$17,05+TFJ R\$6,02  
= Valor Final: R\$ 23,07  
Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>



### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 81993, conforme solicitado por PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA no pedido 18/006689, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 8015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 13 de Novembro de 2018

*Atuldu*

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

## **ANEXO III**

### **CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

ÁREA 02 - RESERVADA AO PROPRIETARIO

86,80M

FAIXA CEMIG

100,06

EQUIPAMENTO  
URBANO 1A  
13.324,50 m<sup>2</sup>

205,50M

147,00M

AV. GERALDA MARIA DE SÃO JOSÉ

### LEVANTAMENTO DE ÁREA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ÁREAS	LOCAL			
	LOTE Nº	QUADRA Nº	DATA	ESCALA
13.324,50 m <sup>2</sup>	A1	S/N	FEVEREIRO / 2021	1=3000

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA GERALDA MARIA DE SÃO JOSÉ, NO  
RESIDENCIAL DONA ZELI III, CIDADE NOVA SERRANA-MG.

## **01. INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do **MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA**, entidade de direito público, CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, com sede à Rua João Martins do Espírito Santo, 12 – Bairro Parque Dona Gumercinda Martins, na cidade de Nova Serrana, avaliar imóvel em perímetro urbano na cidade de Nova Serrana/MG.

## **02. OBJETIVO**

O objetivo do presente PTAM é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado.

## **03. METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

A metodologia utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

## **04. IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL**

O imóvel avaliando, é de propriedade de **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**, CNPJ nº. 18.291.385/0001-59, identificado pela **matrícula nº 81.993**, que se faz presente no ANEXO I.

O imóvel avaliando se trata de uma área de terreno de nº 01- A com 13.324,50 m<sup>2</sup> (treze mil trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), medindo 147,00 m de frente, 90,00 m. á direita, 86,80 m. de fundo e 205,50 m. á esquerda, situada na Avenida Geralda Maria de São José, no Residencial Dona Zeli III, na cidade de Nova Serrana, esboçado em um mapa de identificação de área presente no ANEXO II.

## **05. VISTORIA**

Vistoria realizada no dia 24 de agosto de 2021 às 15:30, autorizada por Débora, funcionária da Prefeitura do Município de Nova Serrana.

## 06. CONSIDERAÇÕES NA VISTORIA DO IMÓVEL

Imóvel avaliando está localizado no limite de uma fazenda e um bairro em desenvolvimento que já conta com pavimentação e infraestrutura completa. O referido bairro carece de rede de transporte coletivo, escola pública e unidade básica de saúde.

## 07. FOTO SATÉLITE



Imagem 01 – Foto satélite

(Fonte: <https://earth.google.com/web/>)

## 08. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

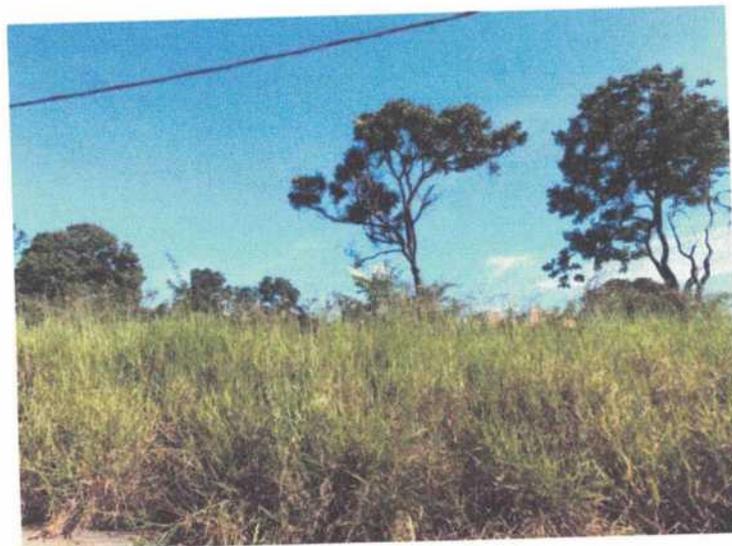


Foto 01 – Vista frontal

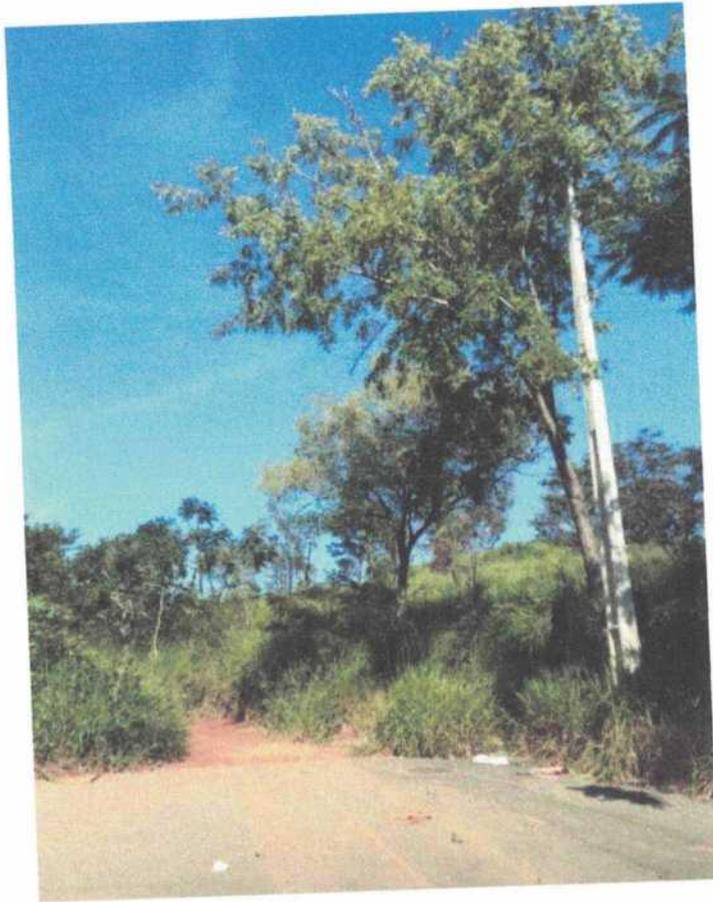


Foto 02 – Vista lateral esquerda

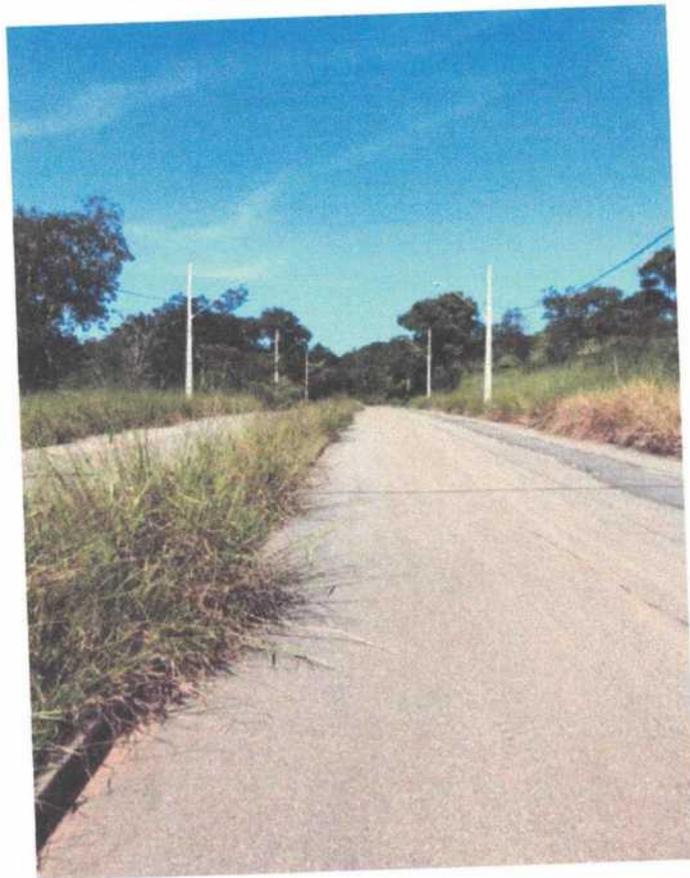


Foto 03 – Vista lateral direita

## 09. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis localizados no próprio bairro e avenida próxima, com as mesmas características dos imóveis avaliando.

MA (média aritmética) do valor do m<sup>2</sup>:

- MA= R\$ 225,00/m<sup>2</sup>

Média Final (MF) → + 10% - R\$ 247,50 - Limite Superior  
→ - 10% - R\$ 202,50 - Limite Inferior

## 10. CONCLUSÃO

É do entender desta corretora de Imóveis / Perita Avaliadora que o parecer sobre o valor de mercado importa nesta data nos valores abaixo discriminados,

Ref.	Área (m <sup>2</sup> )	Limite inferior	Limite Médio	Limite Superior
01 -A	13.324,50	R\$ 202,50	R\$ 225,00	R\$ 247,50
		R\$ 2.698.211,25	R\$ 2.998.012,50	R\$ 3.297.813,75
		<b>R\$ 2.698.211,25</b>	<b>R\$ 2.998.012,50</b>	<b>R\$ 3.297.813,75</b>

Avalio o imóvel com parâmetro mostrado no **LIMITE MÉDIO**, visto que a localização do imóvel avaliando limita-se com faixa da Cemig à direita e fundos com área preservada de terreno rural.

**Valor: R\$ 2.998.012,50**

## ENCERRAMENTO

O presente PTAM, é composto por 5 páginas impressas de um lado só até o encerramento e 5 páginas subsequentes a esta, onde está disposto os anexos. Sendo todas as páginas rubricadas pela perita avaliadora que subscreve esta última.

Nova Serrana, 24 de agosto de 2021.

*Lorena Cristina Sousa Silva*

LORENA CRISTINA SOUSA SILVA – Perita Avaliadora

CRECI 34.612– CNAI 026003

# 11. CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

Nº 26003

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis

**! Lorena Cristina Sousa Silva**

inscrita em 10/10/2017 no CRECI 4º Região/MG sob o nº 34.612 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
UNIMÓVEIS/MG

Brasília (DF), 12 de novembro de 2018.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 4976ce53ddd6eabeabdc790dce519d6b8e1355

## **12. CURRÍCULO DA PERITA**

### **LORENA CRISTINA SOUSA SILVA**

Brasileira, 29 anos (14/05/1991).

Av João Paulo II, nº1300, sala 314, bairro Jardim Dona Zeli, Nova Serrana -MG.

Contato pessoal: (37) 9123-1390

lorena\_cris\_@hotmail.com

#### **FORMAÇÃO ACADÊMICA**

PÓS – GRADUAÇÃO - IEC- PUC Minas Divinópolis

Curso: Gerenciamento de Projetos

Período: 2014 á 2015

ENSINO SUPERIOR COMPLETO- Funedi / UEMG

Curso: Engenharia de Produção

Período: 2009 á 2013

#### **ESPECIALIZAÇÕES**

CURSO: TÉCNICO TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Instituição: GROSSY COMPANY

CURSO: PERITO AVALIADOR JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Instituição: SINDIMÓVEIS

#### **ÁREAS DE ATUAÇÃO**

- Técnica de Transações Imobiliárias – CORRETORA DE IMÓVEIS.
- Perita Avaliadora.

### **13. BIBLIOGRAFIA**

ABNT/NBR 14.653 – Norma Brasileira Avaliatória.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Novo Dicionário da Língua Portuguesa.

MARCELLO, João Diniz – Apostila de Avaliação de Imóveis – 2012.

### **SITES DE PESQUISA**

- *Cofeci.gov.br* – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-  
acessado em 24/08/2021.
- *crecimg.gov.br* - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -  
acessado em 24/08/2021.
- *Fenaci.org.br* – FEDERAÇÃO NACIONAL DOS CORRETORES DE  
IMÓVEIS- - acessado em 24/08/2021.
- *https://earth.google.com/web* - acessado em 24/08/2021..
- *https://imobiliarialucian.com.br/imoveis/para-alugar/loja?pagina=5* -  
acessado em 24/08/2021.

# República Federativa do Brasil

Estado de  
MINAS GERAIS



Comarca de  
Nova Serrana



## Registro de Imóveis

Oficial: Marco Paulo Guimarães Amaral

### CERTIDÃO

Ficha nº

MATRÍCULA N.º 81.993

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de agosto de 2017.

REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL:

NOVA SERRANA

MINAS GERAIS

Uma área de terreno de nº 01-A com 13.324,50 m<sup>2</sup> ( treze mil, trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados ), medindo 147,00 m. de frente; 90,00 m. à direita; 86,80 m. de fundo e 205,50 m. à esquerda; situada na **Avenida Geralda Maria de São José**, no **Residencial Dona Zeli III**, nesta cidade de Nova Serrana - MG., confrontando à direita com a Faixa da CEMIG; fundo com parte da Área 02; esquerda com a Área 01-B e frente com a Avenida Geralda Maria de São José. **PROPRIETÁRIO (A-S):- PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA**, CNPJ 18.291.385/0001-59. **PROCEDÊNCIA:- Av.1 ao Av.3 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Emol:- R\$ 18,39. Recome:- R\$ 1,10. TFJ:- R\$ 6,13. Total:- R\$ 25,62.**

*A. S. Amaral*

**AV.1 - 81993:- 18/08/2017.** Certifico que a área supra descrita é destinada a **EQUIPAMENTO URBANO**, conforme Av.1 da Matrícula nº 81.992, Livro 2, deste Cartório. Dou fé.

*A. S. Amaral*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA SERRANA/MG  
Rua São José, 45 - Centro Fone: (37) 3226-1877 Marco Paulo Guimarães Amaral  
CEP 35510-000 - Nova Serrana - MG  
Poder Judiciário - TJMG  
Corregedoria Geral Justiça

Selo Eletrônico Nº: **CKQ91926**  
Cód. Seg: **2286.7359.2253.7919**

Ped. Certidão Nº 18/5689 em: 13/11/2018  
Atos Praticados: 001 em: 13/11/2018  
Emol. R\$17,05+TFJ R\$6,02  
= Valor Final: R\$ 23,07  
Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>



#### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da Matrícula 81993, conforme solicitado por **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA** no pedido 18/006689, extraída nos termos do Art.19, §1º da Lei nº 6015 de 31-12-1973, reproduz o que consta em meus arquivos.

Nova Serrana, 13 de Novembro de 2018

*A. S. Amaral*  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA SERRANA/MG

ÁREA 02 - RESERVADA AO PROPRIETARIO

86,80M

FAIXA CEMIG

100,06

EQUIPAMENTO URBANO 1A  
13.324,50 m2

205,50M

147,00M

AV. GERALDA MARIA DE SÃO JOSÉ

### LEVANTAMENTO DE ÁREA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SERRANA

ÁREAS	13.324,50 m2	LOCAL AV. MARIA GERALDA DE SÃO JOS, B. JARDIM DONA ZELI III, NOVA SERRANA	QUADRA Nº	DATA	ESCALA
		LOTE Nº A1	S/N	FEVEREIRO / 2021	1=3000