



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

**Ofício: nº PGM-GAB 402/2024**

**Assunto: encaminha projeto de lei**

**Araxá, 18 de junho de 2024.**

**Exmo. Senhor Presidente,**

Encaminhamos em anexo, Projeto de Lei que propõe a desafetação de áreas e posterior permuta.

O projeto apresenta a desafetação de áreas que atualmente não possuem destinação para projetos públicos, propondo, ainda, a permuta de ditas áreas com área particular que será destinada à implementação e regularização de projeto habitacional, à obra de canalização e urbanização do córrego grande e implementação de via pública.

Junto ao projeto, seguem avaliações e documentos das áreas mencionadas no teor do projeto de lei em questão.

Na certeza de que esta Egrégia Casa de Leis, ao analisar o projeto de lei em tela haverá de aprová-lo, aproveitamos do ensejo para renovar a Vossa Excelência e Ilustres Pares os mais elevados protestos de estima e respeito.

RUBENS MAGELA  
DA  
SILVA:00272519693

Assinado de forma digital por  
RUBENS MAGELA DA  
SILVA:00272519693  
Dados: 2024.06.18 13:13:23  
-03'00'

**RUBENS MAGELA DA SILVA**  
**Prefeito Municipal de Araxá**

**Exmo. Sr.**  
**João Bosco Júnior**  
**D.D. Presidente da Câmara Municipal de Araxá.**  
**NESTA**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

## PROJETO DE LEI N° 60/2024

### **Desafeta bem imóvel do Patrimônio Público Municipal e autoriza permuta.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ, com a Graça de Deus aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Ficam desafetados do patrimônio público, passando a compor o patrimônio privado da municipalidade, os imóveis a seguir descritos:

- I. Parte de área institucional situada na Avenida José Afonso Teixeira, Bairro Jardim Europa, com área de 4.691,92m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 43.646, avaliada em R\$ 1.759.470,00 (hum milhão setecentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e setenta reais);
- II. Área institucional situada na Rua Mari José Barbosa, Bairro Jardim Europa II, com área de 9.255,62m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 49.233, avaliada em R\$ 3.100.632,70 (três milhões, cem mil e seiscentos e trinta e dois reais e setenta centavos);
- III. Parte de área institucional situada na Rua Paulo Rosa, Bairro Magabeiras IV, com área de 2.131,50m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 55.908, avaliada em R\$ 692.740,75 (seiscientos e noventa e dois mil setecentos e quarenta reais e setenta e cinco centavos);
- IV. Parte de área institucional situada na Avenida Paulo Pereira de Melo, Bairro Camuá, com área de 2.515,55m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 45.784, avaliada em R\$ 804.976,00 (oitocentos e quatro mil novecentos e setenta e seis reais);
- V. Parte de área institucional situada na Rua Maria Aparecida Moraes, Bairro Camuá, com área de 2.783,55m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 45.784, avaliada em R\$ 835.065,00 (oitocentos e trinta e cinco mil e sessenta e cinco reais);
- VI. Área institucional situada na Avenida Adão Rodrigues Fraga (Avenida Hum), Bairro Residencial Fenícia, com área de 10.492,28m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 54.319, avaliada em R\$ 3.389.006,44 (três milhões, trezentos e oitenta e nove mil seis reais e quarenta e quatro centavos);
- VII. Parte de área institucional situada na Rua Antonio Martins Filho, Bairro Max Neumann II, com área de 1.315,00m<sup>2</sup>, conforme avaliação e descritivos anexos, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 46.862,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

avaliada em R\$ 348.475,00 (trezentos e quarenta e oito mil quatrocentos e setenta e cinco reais).

**Art. 2º.** Fica o Poder Executivo autorizado a permutar as áreas desafetadas pelo artigo 1.º desta Lei com uma área urbana, situada na Rua Luzia de Rezende (continuação da Rua Pará), entre os Bairros São Francisco e Ana Pinto de Almeida, no Município de Araxá, conforme avaliação e descriptivos anexos, com área total de R\$ 41.596,49m<sup>2</sup>, parte da área matriculada no Registro de Imóveis de Araxá/MG sob o n. 11.703, de propriedade da empresa Orlando Reginaldo Leitão Júnior Ltda, inscrita no CNPJ sob o n. 15.424.184/0001-94, avaliada em R\$ 10.924.257,39 (dez milhões novecentos e vinte e quatro mil e duzentos cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos).

**§ 1.º.** A empresa permutante pagará ao Município de Araxá o valor de R\$ 6.108,50 (seis mil cento e oito reais e cinquenta centavos), face à diferença dos valores dos imóveis permutados.

**§ 2.º.** A área recebida pelo Município em permuta será destinada à implementação e regularização de projeto habitacional, à obra de canalização e urbanização do córrego grande e implementação de via pública.

**Art. 4º.** As despesas cartoriais de escrituras e registros correrão por conta da administração municipal.

**Art. 5º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araxá, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024.

RUBENS MAGELA  
DA  
SILVA:00272519693

Assinado de forma digital por  
RUBENS MAGELA DA  
SILVA:00272519693

Dados: 2024.06.18 13:12:41  
-03'00'

**RUBENS MAGELA DA SILVA**  
**Prefeito Municipal de Araxá**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005 /2023

Endereço do imóvel: Rua Pará, s/nº

Bairro São Francisco e Ana Pinto de Almeida

Araxá/MG

# LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 005/2023

Araxá (MG), 31 de Julho/2023

Endereço do imóvel:		
Cidade: ARAXÁ	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Avaliação comercial		
Finalidade da avaliação: Fins de venda e permuta		
Solicitante e/ou interessado:  Orlando Reginaldo Leitão Junior		
Proprietário: Orlando Reginaldo Leitão Junior		
Tipo do imóvel: Imóvel urbano parcelado		
Área do imóvel: 41.596,49 m²		
Área do terreno: 41.596,49 m²	Área construída:	

<b>Metodologia:</b> <b>Evolutiva e comparativa</b>	
<b>Especificação:</b>	
Grau de fundamentação	
Grau de precisão	
<b>Pressupostos e ressalvas:</b>	
<b>Valor mínimo do campo de arbitrio do imóvel</b> R\$ 9.716.940,06	<b>Valor máximo do campo de arbitrio do imóvel</b> R\$ 12.131.574,71
<b>Valor adotado na avaliação</b>	
<b>Valor médio = R\$ 10.924.257,39</b>	

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005 / 2023

Em atendimento à solicitação do cliente Orlando Reginaldo Leitão Junior, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Geraldo Mangélio Guimarães, CRECI 36091 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado entre os Bairros Ana Pinto de Almeira, São Francisco e prolongamento da Rua Pará, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Orlando Reginaldo Leitão Junior

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram desconsideradas por estarem ocupado irregularmente, As demais informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 27 de julho de 2023 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências -essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

## **6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **6.1 – Localização**

Rua Luzia de Rezende (continuação da Rua Para), entre os Bairros São Francisco e Ana Pinto de Almeira, Município de Araxá – MG.

#### **Coordenadas:**

Latitude: 19°34'20.34753"S

Longitude: 46°56'17.38953"O

DATUN-SAD69

### **6.2 – Acesso**

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Para, Bairro São Geraldo seguindo até o início da Rua Luzia de Rezende, próximo ao Bairro São Francisco.

### **6.3 – Caracterização da Região**

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, pela margem esquerda do Córrego Grande. Pela margem direita do Córrego Grande o relevo é mais acentuado. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público, etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

### **6.4 – Descrição do imóvel**

Trata-se de um imóvel urbano parcelado em lotes. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 41.596,49 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### **6.4.1 – Terreno**

Área de 41.596,49 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato irregular com ligeiro declive da Rua Luzia de Rezende até o Córrego Grande a área está sem fechamento. A parte entre o Córrego Grande e o Bairro Ana Pinto de Almeira está circundada pela Rua Antonio Vaz da Silva.

## **7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliado é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## **8 – METODOLOGIA**

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 64 lotes de aproximadamente 250,00 m<sup>2</sup>, mais a área entre o córrego Grande e a Rua Luiza de Rezende (continuação da Rua Pará) que é uma área de aproximadamente 10.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 2.662,00m<sup>2</sup> usado para implantação de via pública e o restante em área junto ao córrego grande.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

### **8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### **8.2 – Aproveitamento Eficiente**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	41.596,49	9.716.940,06	10.924.257,39	12.131.574,71

**10 – CONCLUSÃO:**

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para o imóvel em questão é de R\$ 10.924.257,39 (Dez milhões, novecentos e vinte e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos).

O presente laudo foi elaborado constando de 12 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 31 de julho de 2023.



Geraldo Mangélio Guimarães  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 36091 – CNAI25599

  
Marco Antônio Rodrigues

Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D

## 11 – ANEXOS

Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

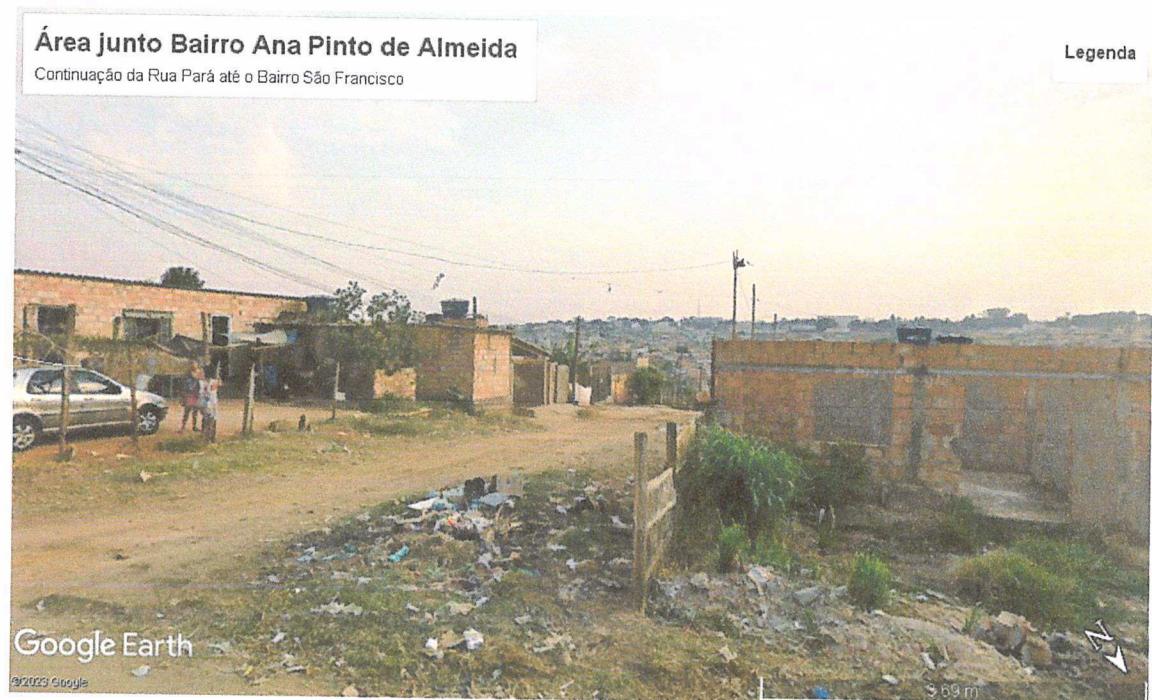
Anexo III – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

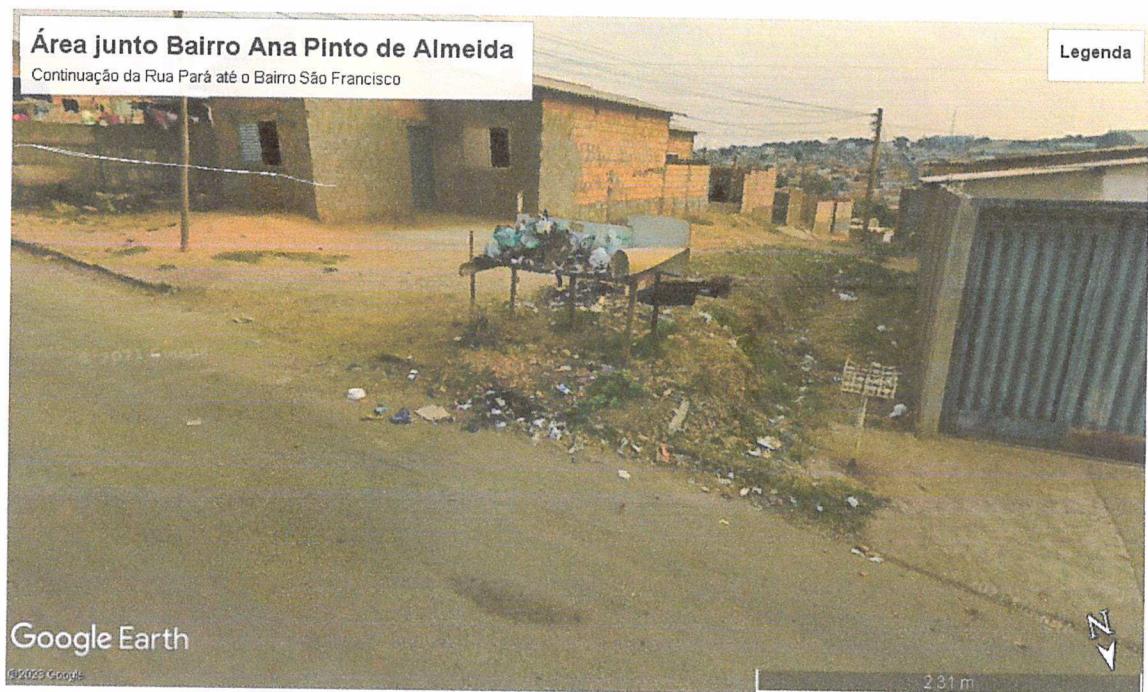
### LOCALIZAÇÃO:



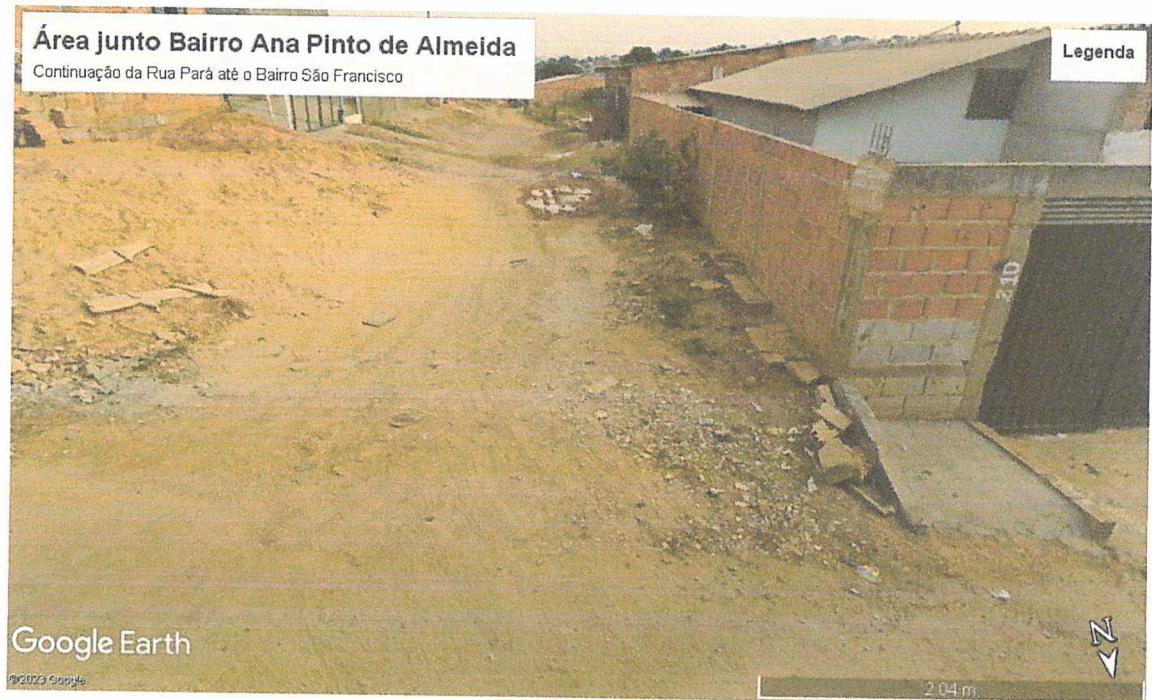
VISTA 01:



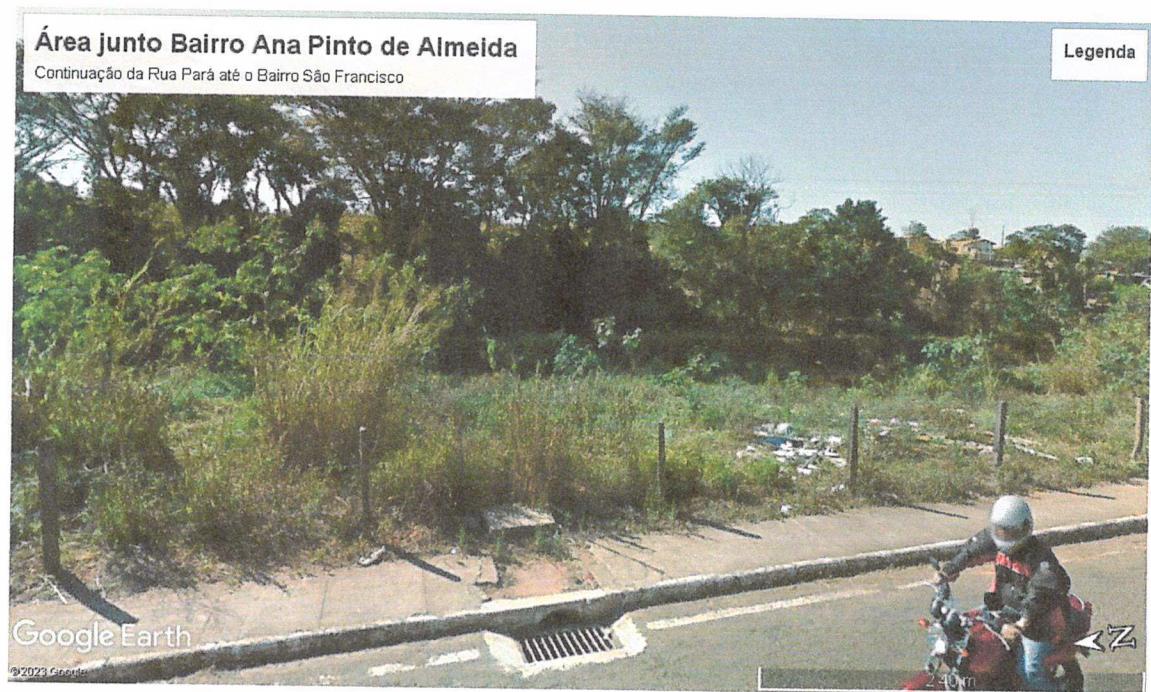
VISTA 2



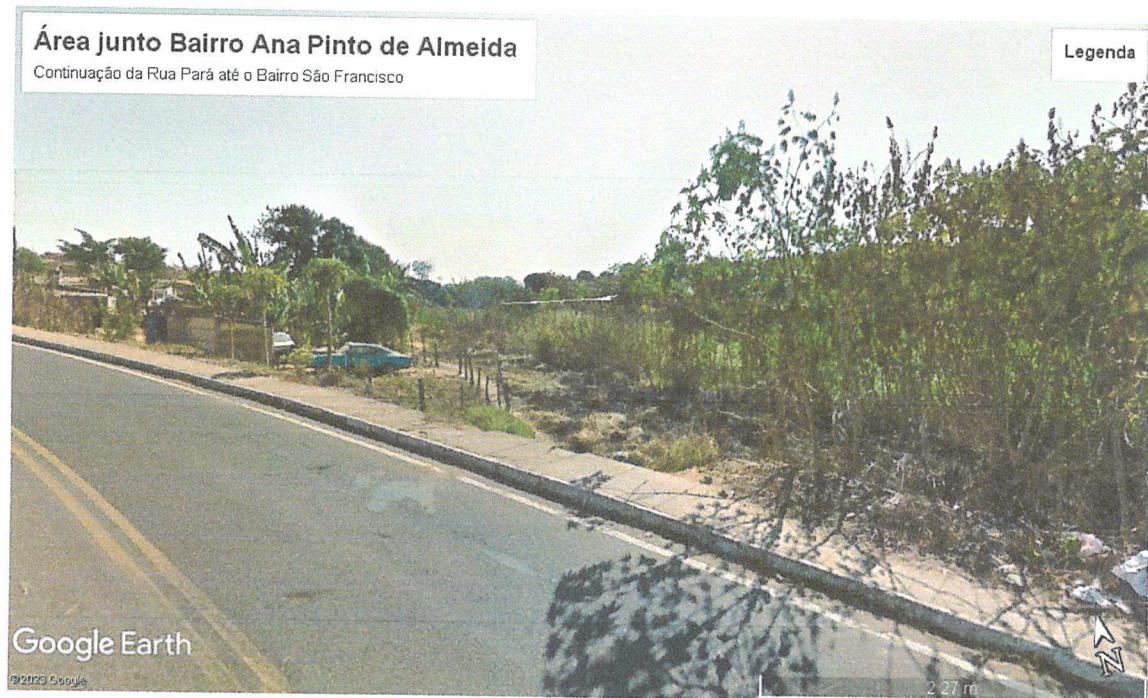
VISTA 03



VISTA 04



VISTA 05



# REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de

Minas Gerais



## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

### CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAXÁ (MG.)

Substituto:  
OLAVO DE CARVALHO

Livro n.º 2

REGISTRO GERAL

MATRICULA - 11.703

19 de Abril de 1983.

Araxá

IMÓVEL:- Uma área de terreno urbano sita à Rua Pará, nº 1500, no Bairro São Geraldo, perímetro urbano desta cidade de Araxá, MG, com a área total de 122.210 m<sup>2</sup> (cento e vinte e dois mil, duzentos metros quadrados) ou dois alqueires e quarenta e dois litros, dividindo ao Norte com Raimundo Paganuse, por cerca de arame, pelo córrego Grande acima e voltando à esquerda pela grota, valo e cerca de arame; ao Sul divide com Enéas Evangelista da Silva, Rua Pará e com Paulo de Souza, por cerca de arame, valo e pelo córrego Grande; a Leste com Edgard Maneira, Ricardo Zema, por cerca de arame; a Oeste com Paulo Souza, por valo e cerca de arame; contendo benfeitorias constituidas de um barracão de tijolos maciços e coberto de telhas, com a área de 98,00 m<sup>2</sup>; uma casa de alvenaria com a área de 29,00 m<sup>2</sup>; um galpão construído de tijolos de cimento e maciços, de estrutura metálica e telhas eternit, com a área construída de 383,00 metros quadrados; um conjunto de máquina de beneficiar café instalado no galpão acima descrito; duas suinoculturas, cimentadas e cobertas com telhas francesas e a área de 260,00 metros quadrados; uma área cimentada, coberta de telhas francesas e com a área de 129,00 metros quadrados; e uma casa construída de tijolos maciços, com parte cimentada e outra taqueada, com 203,00 metros quadrados de área construída.- Proprietários:- CINCINATO DE ÁVILA, ruralista, e s/m ALICE SANTOS DE ÁVILA, do lar, brasileiros, casados, CPF= 138.774.456-91, residentes e domiciliados nesta cidade de Araxá.- Regº Ant. Matriculas 721 e 5014.- O Oficial.

R.1 - M.11.703 - Prot.22.450 - 19.04.83 - Fidadores:- Cincinato de Ávila e s/m Alice Santos de Ávila.- Credora:- PURÍ'A ALIMENTOS LIMITADA, com sede em Ribeirão Preto, SP, CGC=60.394.673/0006-00.- Intervenientes devedoras:- Nutriara Rações Limitada, com sede nesta cidade de Araxá, CGC=18.580.027/0001-66; Nutrimentos Ibiá Limitada, CGC=17.108.069/0001-36, com sede em Ibiá, MG; e Nutrimentos Perdizes Limitada, com sede em Perdizes, MG, CGC=17.711.672/0001-08.- la. HIPOTECA.- Escritura pública de 13.04.83, às fls.106, livro nº 124-19, nas Notas do 1º Ofício de Araxá.- Valor:-Cr\$50.000.000,00 correspondente nesta data a 13.932,894 ORTNs, cujo valor unitário vigente nesta data é Cr\$3.588,63.- Fiança hipotecária válida por prazo indeterminado e não se extinguirá pelo resgate de qualquer dos títulos garantidos ou de todos eles.- O não pagamento de qualquer das dívidas das sociedades intervenientes importará no vencimento da hipoteca, permitindo-se a sua execução.. Os outorgantes, ou quem lhes suceder pagarão além do principal da dívida, juros e correção monetária mensal com base no valor das ORTNs e demais encargos devidos até à data do ajuizamento da dívida mais a quantia correspondente a 10% do que então dever, pena convencional essa

Oficial:  
AUGUSTO EDUARDO MONTANDON

que será exigível desde o instante em que a outorgada ingressar em juizo. - Obrigam-se as partes pelas demais condições e cláusulas constantes da escritura. Dou fé. O Oficial. *[Signature]*

Av.2 - M. 11.703 - Prot. 27.729 - 08.02.985 - Nos termos do documento de quitação apresentado, datado de 07.02.985, expedido pela Purina Alimentos Ltda, com sede em Ribeirão Preto, fica cancelada a inscrição hipotecária (R.1) desta matrícula em virtude de quitação total do débito. Dou fé. O Oficial. *[Signature]*

R.3 - M.11.703 - Prot.27.768 - 14.02.985 - Devedor: Cincinato de Avila e Alice Santos Avila. Credor: FINANCEIRA BEMGE S/A - CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, com sede em Belo Horizonte, inscrita no CGC sob nº 01.548.981/0001-79. 1ª HIPOTECA - Escritura pública datada de 13.02.985, lavrada às fls. 11 verso do livro 125-19, das notas do 1º tabelião local. Valor: CR\$150.893.000, representado por uma nota promissória, com vencimento em 13.05.985. A validação da garantia: CR\$150.893.000. Obrigam-se as partes pelas demais condições e cláusulas constantes da referida escritura, bem como as do contrato de abertura de crédito celebrado em 13.02.85. Emolumentos: CR\$175.997. Dou fé. O Oficial. *[Signature]*

Av.4 - M.11.703 - Prot. 30.839 - 11.12.85 - Nos termos do documento de quitação apresentado pela Financeira Bemge S/A - Crédito, Financiamento e Investimento, datado de 07.10.85, fica CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 03, desta matrícula, em virtude de liquidação total do débito. Dou fé. O Oficial. *[Signature]*

R.5 - M.11.703 - Prot.33.187 - 27.08.86 - Hipotecantes: Cincinato de Avila, RG-974.356-MG e s/mulher Alice Santos de Avila, RG- nº 2.866.748-MG, já qualificados. Credor: BANCO ITAÚ S/A., denominado ITAUBANCO, Banco de Investimento S/A, Grupo Itaú, denominado - ITAUVEST, Cia. Itau de Investimento, Crédito e Financiamento - Grupo Itaú, denominada ITAUCRED., com sede na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Boa Vista, nº 176, inscritos no CGC sob o nº ... 60.701.190/0001-04 - 61.200.044/0001-50 e 61.186.359/0001-90. 1ª HIPOTECA - Escritura pública datada de 25.08.86, lavrada às fls. 40 verso do livro 27, das notas do 2º Tabelião de Ibiá-MG. Valor: CZ\$2.378.786,40, resultante do reescalonamento das dívidas discriminadas no instrumento particular de confissão, assunção de dívida, promessa de cessão de crédito e de Constituição de Garantia e outras avenças, datado de 27.06.86, celebrado pelas partes acima referidas e demais devedores, qualificados no referido instrumento, em cumprimento à cláusula 16 do mesmo. Obrigam-se as partes pelas demais condições e cláusulas constantes da escritura. Emolumentos: - CZ\$827,50. Dou fé. O Oficial. *[Signature]*

R.6 - M-11.703 - Prot. 38.317 - 30.11.987 - Locador: Cincinato de Avila e s/mulher Alice Santos de Ávila, já qualificados. Locatária: TRIÂNGULO BENEFICIAMENTO E COMÉRCIO DE CAFÉ LTDA., firma sediada nesta cidade de Araxá, inscrita no CGC sob o nº 23.412.372/0001-20. LOCACÃO- Contrato particular de locação, datado de 20.11

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.  
Oficial

Vitória Rezende de Carvalho  
Escrevente Substituta

Magaly Aparecida Cruz Carvalho  
Escrevente Autorizada

Simone Alves da Silva  
Escrevente Autorizada

Araxá - MG

# REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de

Minas Gerais



## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - M.G.

MATRÍCULA

11.703

FICHA

02

O.FICIAL: *Olavo de Carvalho*

SUB. OFICIAL: *Olavo de Carvalho Jr.*

Araxá, 30 de Novembro

de 1987

987, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 103 87. Prazo: 10 anos, iniciando-se em 01.12.87 e terminando em 30.11.997. Valor: CZ\$15.000,00 para os primeiros 06 meses; CZ\$. 25.000,00 por mais seis meses e a partir d 19/12/88, os reajustes serão semestrais, por livre negociação entre as partes, obedecendo-se como teto máximo para os reajustes, os índices estipulados pelo Governo Federal para esse fim, pagável até o dia 10 do mês subsequente ao mês vencido. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato. Dou fé. O Oficial *[assinatura]*

R.7 - M-11.703 - Prot. 39.490 - 27.04.988 - Nos termos do Manda do Judicial, datado de 26.04.988, do MM. Juiz de Direito desta comarca de Araxá, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 032/88, procedo ao registro da PENHORA do imóvel rétiro de propriedade de Cincinato de Ávila e s/mulher Alice Santos de Ávila, nos autos da execução que lhe move BANCO ITAÚ S/A, processo nº 7.217, cartório do 1º ofício de Araxá, para assegurar a importância de CZ\$2.878.786,40, constante do auto de penhora e depósito particular. Dou fé. O Oficial *[assinatura]*

R.8 - M.11.703 - Prot.45.331 - 21.09.90 - Transmitente: Juizo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca de Araxá. Adquirente: RURAL FINANCEIRA S/A - CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, - com sede à R. Rio de Janeiro, nº 927, 14º andar, B. Horizonte-MG. - CGC/MF-nº60.582.608/0001-01. ARREMATAÇÃO - Carta de arrematação datada de 01.08.90, extraída da carta precatória expedida nos autos da execução que move Rural Financeira S/A contra Alice Santos de Avila e outros, processada no 2º Oficio de Araxá, julgada por sentença de 11.06.90, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca de Araxá, que transitou livremente em julgado. Avaliação: CR\$174.000,00 (correspondentes ao lote de terreno com a área de 360,00 m<sup>2</sup>, dentro da área maior desta matrícula). Dou fé. O Oficial *[assinatura]*

Av.9 - M.11.703 - Prot. 48.812 - 25.05.992 - Nos termos do mandado judicial datado de 25.05.992, do MM Juiz de Direito desta comarca de Araxá, fica cancelada a penhora registrada sob o nº 7 desta matrícula, em virtude de liquidação do débito. Arquivo nº 022/92. Valor: CR\$2.878.786,40. Emolumentos: CR\$218.927,78 . Dou fé. O Oficial *[assinatura]*

R.10 - M:11.703 - Prot.59.276 - 18.07.97 - Transmitente: Espólio de Cincinato de Avila. - Adquirente: ENEAS DE AVILA, CI- nº 1.533.661-SSPDF e CPF-594.970.848-20, brasileiro, separado judicialmente, economista, residente e domiciliado em Brasília- DF, ADJUDICAÇÃO - Carta de Adjudicação datada de 25.06.97, extraída dos autos de inventário processado na Secretaria de Juizo da 2ª

MATRÍCULA

11.703

FICHA

02-verso

Araxá, 18 de Julho de 1997.

Vara desta comarca de Araxá, julgado por sentença de 03.06.97, do MMa Juíza de Direito da respectiva Vara, que transitou livremente em julgado. Avaliação: CR\$85.000.000,00. Parte correspondente a 121.850,00 m<sup>2</sup> do imóvel retro descrito. - Dou fé. O Oficial:

R.11 - M.11.703 - Prot.71.992 - 12.08.2002 - Nos termos do Mandado Judicial datado de 16.07.2002, do MM. Juiz de Direito da 1<sup>a</sup> Vara desta comarca de Araxá, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 79/2002, extraído dos autos da Ação de Execução de Alimentos (processo nº 040.020.32013), requerida por Eneas de Ávila Filho e Maria Teresita de Ávila, contra Eneas de Ávila, procedo ao registro da PENHORA da área constante do referido mandado. Dou fé. O Oficial:

Av.12 - M.11.703 - Prot.92.055 - 19.04.2005 - Nos termos do Mandado Judicial datado de 18.03.2005, do MM. Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara desta comarca de Araxá, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 92/2005, extraído dos autos da ação de Cautelar Inominada (processo nº 040.0503020-7) que move Maria das Graças Fontes contra Eneas de Ávila, averba-se nesta matrícula a inalienabilidade do imóvel constante desta matrícula, em virtude do despacho proferido nas fls.13 e 18 dos referidos autos. Dou fé. O Oficial:

R.13 - M.11.703 - Prot.99.094 em 28.09.2006 - 16.10.2006 - Nos termos do Mandado Judicial datado de 18.09.2006, expedido pela 3<sup>a</sup> Vara Cível desta comarca de Araxá, extraído da carta precatória (processo nº 0040 06 049325-7) originária dos Autos da Ação de Indenização (processo nº 93502603), processada na Secretaria de Juízo da 20<sup>a</sup> Vara Cível de Brasília, DF do qual fica uma via arquivada neste cartório sob nº 204/2006, que move Maria das Graças Fontes Ávila contra Enéas de Ávila, procedo ao ARRESTO do imóvel retro, para assegurar a importância de R\$28.750,00, que lhe é devida. Dou fé. O Oficial: Olavo de Carvalho Jr.

R.14 - M.11.703 - Prot.106.935 - 07.08.2008 - Nos termos do Mandado Judicial datado de 14.07.2008, expedido pela MM. Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível desta comarca de Araxá, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 137/2008, extraído dos Autos da Ação Reivindicatória (processos nºs 040.03.017.681-8 e 040.05.030.020-7), processada na respectiva

REGISTRO DE IMÓVEIS
Olavo de Carvalho Jr.
Oficial
Vitória Rezende de Carvalho
Escrevente Substituta
Magaly Aparecida Cruz Carvalho
Escrevente Autorizada
Simone Alves da Silva
Escrevente Autorizada
Araxá - MG



## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

11.703

FICHA

03

OFICIAL *Olayo de Carvalho Júnior*SUB-OFICIAL *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 07 de Agosto

de 2008

Secretaria de Juízo, em cumprimento à sentença proferida em 14.06.2007, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Renato Zouain Zupo, 50% da área remanescente de 121.850,00 m<sup>2</sup> foi adjudicada a Maria das Graças Fontes. Avaliação: R\$42.840,00. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.15 - M.11.703 - Prot.112.137 - 14.08.2009 - Nos termos do Ofício datado de 19.06.2009, expedido nos Autos da Ação de Retificação processada na Secretaria de Juízo da 3<sup>a</sup> Vara Cível desta comarca de Araxá (processo nº 040.06.049325-7), do qual fica uma via arquivada neste cartório acompanhado do Termo de Redução de Penhora datado de 17.06.2009 sob o nº 120/2009, a penhora fica reduzida a 50% do imóvel. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

R.16 - M.11.703 - Prot.133.039 - 25.04.2013 - Nos termos da Certidão expedida pela Secretaria da 20<sup>a</sup> Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília-DF, datada de 21.02.2013, acompanhada do Termo de Penhora, datado de 20.02.2013, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o nº 133039/13, nos autos da ação de execução de sentença (processo nº 2003.01.1.093502-6), que move Maria das Graças Fontes Ávila, CPF-094.392.346-87 contra Enéas de Ávila, CPF-594.970.848-20, procedo ao registro da PENHORA sobre 50% do imóvel retro, para assegurar a importância de R\$101.025,19 que lhe é devida. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

R.17 - M.11.703 - Prot.162.106 - 11.08.2017 - Transmitente: Enéas de Ávila, já qualificado. Adquirente: ORLANDO REGINALDO LEITÃO JUNIOR, microempresa com sede nesta cidade de Araxá-MG, inscrita no CNPJ sob o nº 15.424.184/0001-94. - CARTA DE ALIENACÃO - Carta de Alienação datada de 25.04.2017, extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença proposta por Maria das Graças Fontes Ávila em face de Enéas de Ávila (processo nº 2003.01.1.093502-6), processada na Secretaria de Juízo da Vigésima Vara Cível da comarca de Brasília-DF. Valor: R\$1.250.000,00. Parte equivalente a 50% da área de 121.850,00 m<sup>2</sup> do imóvel retro descrito. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.18 - M.11.703 - Prot.168.398 - 29.06.2018 - Nos termos do

MATRÍCULA

11.703

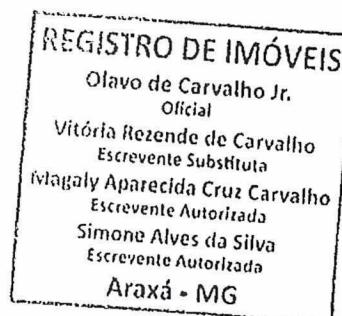
FICHA

03

Ofício nº 88/2018 - 6ª VFam/BSB datado de 06.02.2018, expedido pela MMª. Juiza de Direito da Sexta Vara de Família de Brasília-DF - Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (processo nº 2001.01.1.057418-8), do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 168398/18, fica CANCELADA a penhora registrada sob o nº 11 desta matrícula. Emolumentos: R\$102,94. Dou fé. O Oficial:

Av.19 - M.11.703 - Prot.192.638 - 21.01.2022 - Nos termos dos artigos 850 e 851 do Provimento 93/2020 e do artigo 14, §3º do Provimento nº 38/2014, ambos da Corregedoria Geral de Justiça, averba-se a INDISPONIBILIDADE sobre a área do imóvel correspondente à 360,00 m<sup>2</sup>, conforme Protocolo nº 202201.1315.01967667-IA-340, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 13.01.2022, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos da ação (processo nº 00010005420015020443), tendo como executados Rural Empreendimentos e Participações Ltda (Rural), CNPJ-60.582.608/0001-01; Banco Rural de Investimentos S.A - (em liquidação extrajudicial), CNPJ-32.173.023/0001-94; Katia Rabello, CPF-293.928.900-20 e Nora Rabello, CPF-293.928.886-00; devidamente arquivada neste cartório em pasta própria. Emolumentos: R\$0,00. Selo Eletrônico: FHL18589. Código de Segurança: 5526.3179.0056.9156. Dou fé em 21.01.2022. O Oficial:

Av.20 - M.11.703 - Prot.197.105 - 10.10.2022 - Nos termos dos artigos 850 e 851 do Provimento 93/2020 e do artigo 14, §3º do Provimento nº 38/2014, ambos da Corregedoria Geral de Justiça, averba-se a INDISPONIBILIDADE sobre a área do imóvel correspondente à 360,00 m<sup>2</sup>, conforme Protocolo nº 202210.0718.02393626-IA-930, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 07.10.2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP - Central - 13º Ofício Cível, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 00381516020228260100), tendo como executado Rural Empreendimentos e Participações Ltda (Rural), CNPJ nº 60.582.608/0001-01 e outros; devidamente arquivada neste



Estado de



Minas Gerais

## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
11.703

FICHA  
04

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*SUB-OFFICIAL: *Victoria Rezende de Carvalho*

Araxá, 10 de Outubro de 2022

cartório em pasta própria. Emolumentos: R\$0,00. Selo Eletrônico: GBJ40793. Código de Segurança: 8757.8876.4864.0408. Dou fé em 10.10.2022. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.21 - M.11.703 - Prot.197.263 - 20.10.2022 - Nos termos dos artigos 850 e 851 do Provimento 93/2020 e do artigo 14, §3º do Provimento nº 38/2014, ambos da Corregedoria Geral de Justiça, averba-se a INDISPONIBILIDADE sobre a área do imóvel correspondente à 360,00 m<sup>2</sup>, conforme Protocolo nº 202210.1913.02409591-IA-031, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 19.10.2022, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região de Belo Horizonte-MG, 2ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, nos autos da Ação (processo nº 00023306720145030002), tendo como executados Rural Empreendimentos e Participações Ltda (Rural), CNPJ nº 60.582.608/0001-01 e outros; devidamente arquivada neste cartório em pasta própria. Emolumentos: R\$0,00. Selo Eletrônico: GBJ42540. Código de Segurança: 8335.5743.5504.0360. Dou fé em 21.10.2022. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.22 - M.11.703 - Prot.200.934 - 24.05.2023 - Nos termos do requerimento datado de 22.05.2023, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 200934/23, fica CANCELADA a locação registrada sob o nº 6 desta matrícula. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4140-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8401-2, Emolumentos: R\$167,82, Recompe: R\$10,05, TJF: R\$51,44, ISSQN: R\$8,40, Total: R\$227,71. Selo Eletrônico: GQD14155. Código de Segurança: 2001.4278.7661.1227. Dou fé em 29.05.2023. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.23 - M.11.703 - Prot.200.912 - 23.05.2023 - Nos termos do requerimento datado de 15.05.2023, acompanhado da decisão datada de 09.07.2008 e sentença datada de 14.06.2007, expedidos pela Secretaria de Juízo da 2ª Vara Cível desta comarca de Araxá-MG, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o nº 200912/23, fica CANCELADA a inalienabilidade averbada sob o nº 12 desta matrícula. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8401-2, Emolumentos: R\$99,55, Recompe: R\$5,96, TJF: R\$28,99, ISSQN: R\$4,98, Total: R\$139,48. Selo Eletrônico: GQD13894. Código de Segurança: 1764.2099.2632.6043. Dou fé em

MATRÍCULA

FICHA

11.703

04

CNM: 033043.2.0011703-52

31.05.2023. O Oficial:

Av.24 - M.11.703 - Prot.201.034 - 31.05.2023 - Nos termos dos artigos 850 e 851 do Provimento 93/CGJ/2020 e do artigo 14, §3º do Provimento nº 38/2014, ambos da Corregedoria Geral de Justiça, averba-se nesta matrícula a INDISPONIBILIDADE sobre a área do imóvel correspondente à 360,00 m<sup>2</sup>, do imóvel, conforme Protocolo nº 202305.3015.02732842-IA-980, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 30.05.2023, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - 8ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, nos autos da Ação (processo nº 00020175720135090008), tendo como executados Rural Empreendimentos e Participações Ltda (Rural), CNPJ nº 60.582.608/0001-01 e Rutra Corretora de Seguros Ltda, CNPJ nº 16.629.081/0001-23; devidamente arquivada neste cartório em pasta própria. Emolumentos: R\$0,00. Selo Eletrônico: GTV45353 Código de Segurança: 8139.0437.3405.5544. Dou fé em 01.06.2023. O Oficial:

R.25 - M.11.703 - Prot.201.120 - 05.06.2023 - Transmitemente: Maria das Graças Fontes, brasileira, divorciada em 07.06.2004, (CI-M-315.288-SSP/MG e CPF-094.392.346-87). Adquirente: ORLANDO REGINALDO LEITÃO JÚNIOR LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.424.184/0001-94, com sede na Rua Tenente Joaquim de Ávila nº 36, Sala 01, Centro, nesta cidade de Araxá-MG. - COMPRA E VENDA - Escritura pública datada de 02.06.2023, lavrada às fls.068/070 do Livro nº 45-N, do 2º Tabelionato de Notas de Perdizes-MG. Valor: R\$2.500.000,00. Condições: Venda correspondente a 50% da área de 121.850,00 m<sup>2</sup> do imóvel retro descrito. - Quant.: 1, Cód. Tabela: 4522-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8401-2, , Emolumentos: R\$4.044,04, Recompe: R\$242,62, TJF: R\$3.271,36, ISSQN: R\$202,21, Total: R\$7.760,23. Selo Eletrônico: GTV46421 Código de Segurança: 7433.3750.8961.4338. Dou fé em 14.06.2023. O Oficial:

Av.26 - M.11.703 - Prot.201.120 - 05.06.2023 - Permanecem em vigor os seguintes gravames: Hipoteca registrada sob o nº 5; Arresto sobre 50% da área 121.850,00 m<sup>2</sup> (processo nº 0040.06.049325-7), registrado sob o nº 13 e as Indisponibilidades sobre a área de 360,00 m<sup>2</sup>, averbadas sob os nºs 19, 20, 21 e 24 desta matrícula. Dou fé em 14.06.2023. O Oficial:

Araxá, 16/06/2023 15:10:41

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do Art. 19 § 1º da lei 6.015 de 31/12/1973.

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

PODER JUDICIÁRIO - TJMG Corregedoria Geral de Justiça  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ-MG

Selo Eletrônico: GTV46421

Código de Segurança: 7433.3750.8961.4338

Quantidade de atos praticados: 3

Ato(s) praticado(s) por: VANESSA BARROS

Emol.: R\$ 4.044,04 TJF: R\$ 3.271,36 Recompe: R\$ 242,62 ISSQN: R\$ 202,21 Total: R\$ 7.760,23

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

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.  
OficialVitoria Rezende de Carvalho  
Escrevente SubstitutaMagaly Aparecida Cruz Carvalho  
Escrevente AutorizadaSimone Alves da Silva  
Escrevente Autorizada

Araxá - MG



## RESUMO TOTAL PARTE I E PARTE II

		ÁREAS (M <sup>2</sup> )	%
LOTES		89820.90	57.13
INSTITUCIONAL		4742.60	3.08
VERDE		16528.44	13.52
RUAS		24970.16	20.43
QUADRA 14		6147.90	5.04
		122210.00	100.00

RESUMO PARTE II  
ÁREA (M<sup>2</sup>)

LOTES	15455.40
INSTITUCIONAL	4235.80
VERDE	5400.60
RUAS	3803.86
	28895.86

*Assessoria de Planejamento e Meio Ambiente*  
Assessoria de Planejamento e Meio Ambiente  
Assessoria de Planejamento e Meio Ambiente

Quadra	Lote	Área	Per
1	1	391.90	87.80
	2	213.50	61.80
	3	259.80	72.00
	4	258.70	71.80
	5	263.10	72.80
	6	254.90	73.00
	7	346.40	82.10
	8	294.90	77.90
	9	372.50	84.10
	10	361.60	84.70
	11	345.80	81.40
	12	341.10	81.30
	13	301.20	80.40
	14	313.40	82.40
	15	311.90	82.00
	16	308.20	81.40
	17	287.10	77.80
	18	254.80	71.80
	19	235.90	67.20
	20	257.90	67.80

ÁREA TOTAL = 5985.50 PERÍMETRO = 491.70

Quadra	Lote	Área	Per
2	PRACA 1876.40	194.60	

Quadra	Lote	Área	Per
3	1	315.40	71.50
	2	210.20	59.20
	3	234.90	63.30
	4	213.10	62.70
	5	219.70	63.90
	6	220.40	64.10
	7	217.70	63.60
	8	203.50	61.80
	9	248.20	64.50
	10	248.80	64.90
	11 A 16	200.00	50.00
	17 A 20	240.00	54.00
	20	256.30	72.00

ÁREA TOTAL = 4530.50 PERÍMETRO = 312.00

Quadra	Lote	Área	Per
4	1	247.90	64.90
	2 a 23	200.00	60.00
	24	291.80	66.30

AREA TOTAL = 4939.40 PERIMETRO = 327.20

Quadra	Lote	Área	Per
5	INSTITUCIONAL	1429.00	171.40
6	INSTITUCIONAL	1270.00	143.70
7	INSTITUCIONAL	1538.80	180.40

AREA TOTAL = 4235.80 PERIMETRO = 327.20

RUA	ÁREA	PERÍMETRO
1	1385.20	409.50
2	830.40	260.40
3	540.86	157.20
4	1047.30	332.50

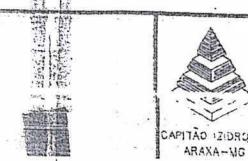
AREA TOTAL= 3803.88 PERIMETRO = 327.20

DE ARX 440

PERIMETRO = 327.20

RUA = 327.20

ÁREA = 3803.88



PIRÂMIDE ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA

MARCO ANTONIO RIOS  
CREA: 23.994-100  
ÉLIDA M. C. MOURA  
CREA: 23.994-100  
PROJ. CREA: 23.994-100  
CAPITÃO ZIDRO, 96  
ARAXÁ-MG

APROV. VISTO  
APROV. VISTO  
APROV. VISTO

EB PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.  
LOTEAMENTO TAQUARAL

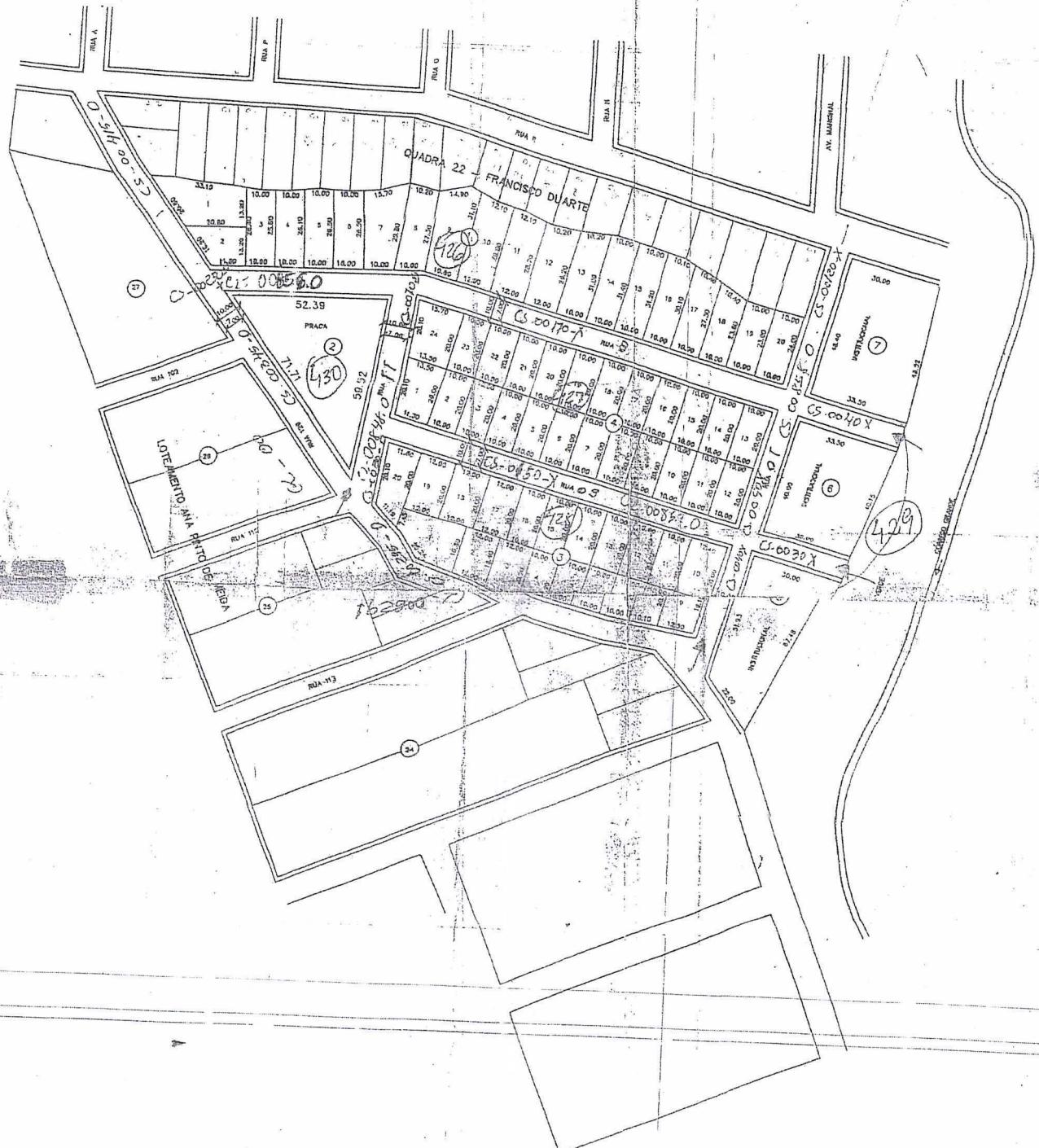
TOPO 1:1000

PROJETO DE LOTEAMENTO PARTE II

TOPO  
02/02  
ÁREA

Waldir Esteves de Ávila  
Prefeito Municipal

Approved on 22/02/2024  
22/02/2024  
22/02/2024



B				
S				
I				
A				
	DATA	TESTO	MESTO	APROV.

NOTAS:  
N° LOTES = 54  
N° QUADRAS = 7

N

# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007 /2024

Endereço dos imóveis: Avenida José Afonso Teixeira (Bairro Jardim Europa),  
Rua Maria José Barbosa (Bairro Jardim Europa) e Rua Benedita Maria de  
Jesus.

Bairro Jardim Europa, Jardim Europa II

Araxá/MG

# LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 007/2024



*[Handwritten signature]*

Araxá (MG), 18 de abril/2024

<b>Endereço do imóvel:</b>				
<b>Cidade:</b> <b>ARAXÁ</b>	<b>UF:</b> <b>MG</b>			
<b>Objetivo da avaliação:</b> <b>Avaliação comercial</b>				
<b>Finalidade da avaliação:</b> <b>Fins de venda e permuta</b>				
<b>Solicitante e/ou interessado:</b>  <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>				
<b>Proprietário:</b> <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>				
<b>Tipo do imóvel:</b> <b>Imóvel urbano sem parcelar – Área 1 (J Europa) – Área 2 (J Europa I e J Europa II)</b>				
<b>Área dos imóveis:</b> <b>13.947,54 m<sup>2</sup></b>				
<b>Área do terreno:</b> <b>13.947,54 m<sup>2</sup></b>	<b>Área construída:</b>			
<b>Metodologia:</b> <b>Evolutiva e comparativa</b>				
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão				
<b>Valor adotado na avaliação para Área 1 (4.691,92 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Valor médio = R\$ 1.759.470,00 (R\$ 375,00/m<sup>2</sup>)</b>				

<b>Metodologia:</b> <b>Evolutiva e comparativa</b>
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão
<b>Valor adotado na avaliação para Área 2 (9.255,62 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Valor médio = R\$ 3.100.632,70 (R\$ 335,00/m<sup>2</sup>)</b>

*Leandro*

Área 1 – Jardim Europa I



Figura 1



Figura 2

*[Handwritten signatures in blue ink]*



Figura 3

#### Área 2 – Jardim Europa I e Jardim Europa II



Figura 4

*Artefato*



Figura 5



Figura 6

*J. Viana*

**Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**

**Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Anexo III – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL**

A handwritten signature in blue ink, likely a digital scan, is located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and appears to be a name, possibly 'Silvana', written twice.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007 / 2024

Em atendimento à solicitação do cliente Prefeitura Municipal de Araxá, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Bruno Thiago Alves Ferreira, CRECI 18628 – CNAI 04721 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado entre os Bairros Residencial Bocaina e Jardim Europa III, no prolongamento da Rua Honório de Paiva Abreu, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araxá

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. As informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precíprias deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



## 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 6.1.1 – Localização – Área 1 – Bairro Jardim Europa I

Rua José Pires, Avenida José Afonso Teixeira, Rua Altino Costa e Rua Três, Bairro Jardim Europa I, Município de Araxá – MG.

#### Coordenadas:

Latitude: 19°35'25,660"S

Longitude: 46°54'58,640"O

DATUN-SIRGAS2000

#### 6.1.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Honório de Paiva Abreu, até o cruzamento com a Avenida José Afonso Teixeira, daí segue por esta Avenida até a Rua Altino Costa, a área está à direita.

#### 6.1.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliado, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, pelo lado esquerdo em divisa com Creche Municipal; pela direita com Rua José Pires e fundos em divisa com Rua Três. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial.

#### 6.1.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 4.691,92 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

##### 6.1.4.1 – Terreno

Área de 4.691,92 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular com ligeiro declive para Lado direito, sentido Rua José Pires; sem fechamento pela frente, Lado direito e fundo; pelo lado esquerdo em muro de alvenaria em divisa com área já construída.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	4.691,92 m <sup>2</sup>	1.759.470,00



### **6.2.1 – Localização – Área 2 – Bairro Jardim Europa I e Jardim Europa II**

Rua Maria José Barbosa, entre as Ruas Dentista Athaíde Araujo e Rua José Pires, nos Bairros Jardim Europa I e Jardim Europa II, Município de Araxá – MG.

#### **Coordenadas:**

Latitude: 19°35'22,240"S

Longitude: 46°54'52.280"O

DATUN-SIRGAS2000

### **6.2.2 – Acesso**

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Honorio de Paiva Abreu, até o cruzamento com a Rua José Ribeiro de Almeida, daí segue por esta até o cruzamento com a Rua José Pires, a área encontra-se à esquerda a partir deste cruzamento.

### **6.2.3 – Caracterização da Região**

A região onde está situado o imóvel avaliado, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, pela margem esquerda em divisa com Rua José Pires; pela direita com Rua Dentista Athaíde Araujo, pelos fundos com Rua José Ribeiro de Almeida, considerando a sua frente pela Rua Maria José Barbosa. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade farto serviço de transporte público etc., e com média densidade ocupacional: residencial.

### **6.2.4 – Descrição do imóvel**

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 9.255,62 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### **6.2.4.1 – Terreno**

Área de 9.255,62 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular com ligeiro declive para o lado direito do terreno e está sem fechamento.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	9.255,62	3.100.632,70

## 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 46 lotes de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

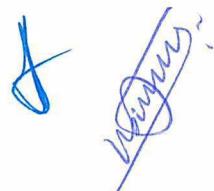
### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.



## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

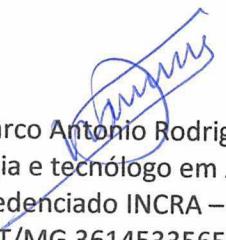
## 10 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para os imóveis em questão é de **R\$ 4.860.102,70** (Quatro milhões, oitocentos e sessenta mil e cento e dois reais e setenta centavos).

O presente laudo foi elaborado constando de 11 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 18 de abril de 2024.

  
Bruno Thiago Alves Ferreira  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 18628 – CNAI 04721

  
Marco Antonio Rodrigues  
Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D

Setor	Quadra
03	397

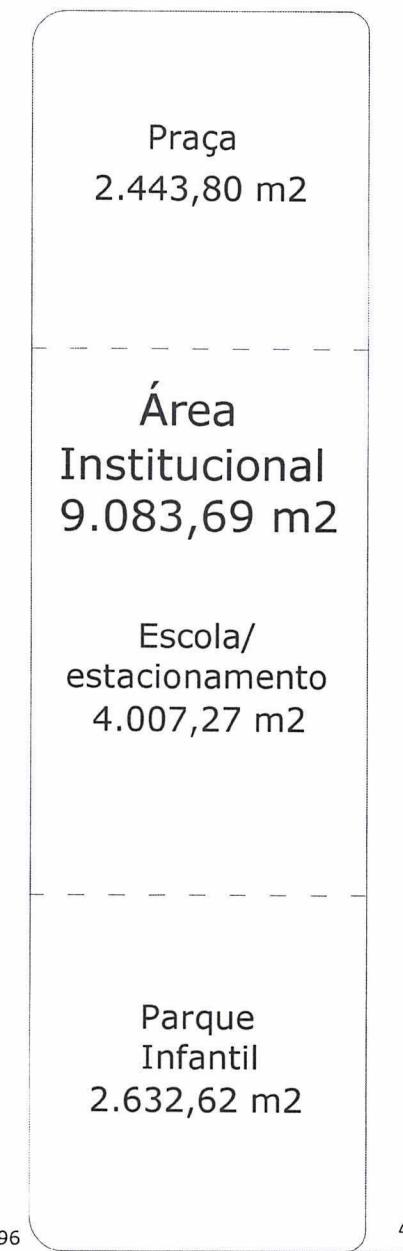
## Rua: José Pires

CL: 00006 7 CS: 00210 D  
CEP: 38183-970

PACIGUSTE

R2

Planta quadra escala 1:1000



Avn: José Afonso Teixeira  
CL: 00006 9 CS: 00340 D  
CEP: 38181-763  
PACIGUSTE  
R2

## Rua: Altino Costa

CL: 00006 6 CS: 00210 E  
CEP: 38183-970 R2

PACIGUSTE

Setor	Quadra
03	404

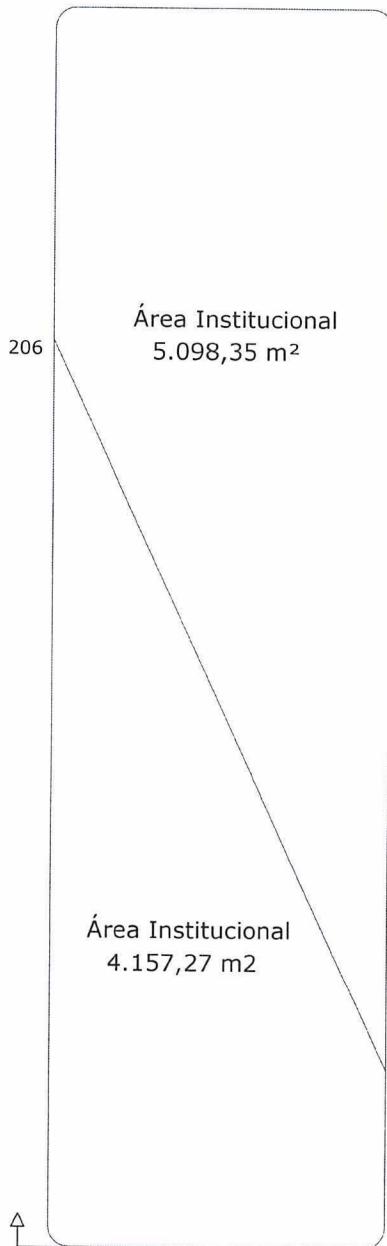
## Rua: Dentista Athaide Araujo

CL: 00006 8 CS: 00310 D  
CEP: 38181-772

PACIGUSTE

R1

Planta quadra escala 1:1000



## Rua: Maria Jose Barbosa

CL: 00006 3 CS: 00440 D  
CEP: 38181-766

PACIGUSTE

R2

## Rua: José Ribeiro de Almeida

CL: 00006 4 CS: 00360 E  
CEP: 38181-767

PACIGUSTE

R1

## Rua: José Pires

CL: 00006 7 CS: 00320 E  
CEP: 38181-771

PACIGUSTE

R1

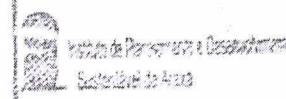
*[Handwritten signatures]*

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais



Araxá / MG

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662-4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

FICHA

43.646

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB.OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 02 de Julho

de 2007

Imóvel - Uma área urbana, situada nesta cidade de Araxá, na Fazenda São Luiz, denominada "AREA A", com a área total de 249.414,33 m<sup>2</sup>, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, de coordenada E 299.044,850 e N 7.832.367,922, na margem da estrada vicinal Araxá - E.C.T. Copasa; daí seguindo em divisa com Área B, com azimute 24°12'55" e 324,30 metros até o M2, de coordenada E 299.177,561 e N 7.832.663,008, 358°32'35" e 446,09 metros até o M3 de coordenada E 299.166,233 e N 7.833.108,415 quando chega à margem do córrego denominado "Correjo do Sítio"; seguindo pelo córrego numa extensão aproximada de 180,00 metros até o M4, de coordenada E 299.003,305 e 833.184,929, onde se encontra com uma cerca e passa a dividir com Ivan Biondi Dias; seguindo por cerca com azimute 203°04'24" e 810,00 metros até o M5, de coordenada E 298.667,073 e N 7.832.408,965, quando chega à margem da estrada vicinal. Daí seguindo por cerca com azimute 96°12'02" e 380,00 metros até o M1, ponto onde se iniciou esta descrição". Proprietário: HOTEL CIDADE DO SOL LTDA., com sede nesta cidade de Araxá, inscrito no CNPJ sob o nº 05.486.988/0001-62 Registro Anterior: Matrícula nº 19.141. O Oficial:

R.1 - M.43.646 - Prot.103.126 - 18.09.2007 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 3.138/96, o imóvel acima foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "RESIDENCIAL JARDIM EUROPA", composto de 20 (VINTE) QUADRAS, numeradas de 01 a 20, num total de 470 (quatrocentos e setenta) LOTES, sendo: 137.826,16 m<sup>2</sup> destinada às quadras; 37.730,12 m<sup>2</sup> destinada às áreas verdes; 13.240,96 m<sup>2</sup> destinada à área institucional, 52.603,07 m<sup>2</sup> destinada à área das ruas e 6.796,52 m<sup>2</sup> a área de preservação permanente e 1.217,50 m<sup>2</sup> a área reservada para vias futuras, perfazendo a área total de 249.414,33 m<sup>2</sup>. As quadras e os lotes são os constantes da ficha auxiliar, com as áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta. O referido é verdade e dou fé. Araxá, 18 de Setembro de 2007.- O Oficial:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973.

Araxá, 10 de agosto de 2009

*Olavo de Carvalho Júnior*  
Oficial do Registro

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Júnior  
Maria Teresa A. Carvalho  
Selo de Fiscalização  
Helena Matos - E.C. FESTIBRAS  
E.C. Substituta ALD 67834

no verso

ARAXÁ - MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

49.233

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 20 de Agosto de 2010.

Imóvel - Uma área urbana, situada nesta cidade de Araxá, na Fazenda São Luiz, com a área total de 85.670,67 m<sup>2</sup>, dentro da seguinte descrição: "Inicia-se no marco denominado 'ponto 0=PP' georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-45°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 299117.291 m e N=7832416.799 m; Daí segue em divisa com Rua Honório de Paiva Abreu com o azimute de 278°37'17" e a distância de 27.06 m até o marco ponto 1' (E=299090.534 m e N=7832420.855 m), passando a dividir com o Loteamento Jardim Europa; Daí segue com o azimute de 39°52'43" e a distância de 11.75 m até o marco 'ponto 2' (E=299098.070 m e N=7832429.875 m); Daí segue com o azimute de 22°56'32" e a distância de 309.90 m até o marco 'ponto 3' (E=299218.870 m e N=7832715.259 m); Daí segue com o azimute de 358°00'19" e a distância de 440.80 m até o marco 'ponto 4' (E=299203.527 m e N=7833155.793 m), passando agora a dividir com Áurea Pereira Teixeira; Daí segue agora por vertente acima com uma distância de 290,00 m até o marco 'ponto 5' (E=299468.570 m e N=7833047.053 m); Daí segue com o azimute de 210°25'48" e a distância de 81.32 m até o marco 'ponto 6' (E=299427.382 m e N=7832976.934 m); Daí segue com o azimute de 194°12'53" e a distância de 103.09 m até o marco 'ponto 7' (E=299402.067 m e N=7832876.999 m); Daí segue com o azimute de 190°06'23" e a distância de 157.55 m até o marco 'ponto 8' (E=299374.420 m e N=7832721.891 m); Daí segue com o azimute de 220°07'26" e a distância de 31,97 m, passando a dividir com Myrian Teixeira Valle; Daí seguindo com o mesmo azimute com uma distância de 367.02 m", fechando assim o perímetro desta descrição. Proprietário: HOTEL CIDADE DO SOL LTDA., com sede nesta cidade de Araxá-MG, inscrito no CNPJ sob o nº 05.486.988/0001-64. Registros Anteriores: Matrículas nºs 43.647 e 49.047. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.1 - M.49.233 - Prot.118.057 - 01.09.2010 - Nos termos do Art.212 da Lei 6.015/73 e do requerimento datado de 26.08.2010, firmado pelo proprietário, do qual fica uma via arquivada neste cartório, acompanhado do memorial descritivo e mapa de modificação assinado pelos confrontantes, fica retificada a área do imóvel para o fim de constar como correta a área de 102.343,47 m<sup>2</sup>, dentro do perímetro e das confrontações acima constantes, ficando ratificados os demais termos. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Continua na verso

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

49.233

FICHA

01

Av.2 - M.49.233 - Prot.118.623 - 08.10.2010 - Nos termos do requerimento datado de 07.10.2010, firmado pelo proprietário e arquivado nesta Serventia sob o nº 207/2010 e da 4ª Alteração Contratual datada de 03.08.2010, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 4383690, em 03.08.2010, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 130/2010, averba-se nesta matrícula que a razão social da empresa proprietária passou a girar sob a denominação de CEDIDA DO SOL EMPREENDIMENTOS LTDA. Dou fé. O Oficial: 

R.3 - M.49.233 - Prot.118.869 - 26.10.2010 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 3.138/96 e processo de loteamento devidamente formalizado, o imóvel acima foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "JARDIM EUROPA II", composto de 07 (SETE) QUADRAS, identificadas pelas letras de A a G, num total de 140 (CENTO E QUARENTA) LOTES, sendo: 53.208,27 m<sup>2</sup> destinada às quadras; 23.871,58 m<sup>2</sup> destinada à área das ruas; 11.718,79 m<sup>2</sup> destinada às áreas verdes; 5.098,35 m<sup>2</sup> destinada à área institucional e 8.476,48 m<sup>2</sup> à área de preservação permanente, perfazendo a área total de 102.343,47 m<sup>2</sup>. As quadras e os lotes são os constantes da ficha auxiliar, com as áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta. O referido é verdade e dou fé. Araxá, 26 de outubro de 2.010.- O Oficial: 

Av.4 - M.49.233 - Prot.145.795 - 27.01.2015 - Nos termos do requerimento do proprietário datado de 26.01.2015, acompanhado do Termo de Aprovação de Retificação de Loteamento, datado de 09.01.2015, expedido pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá - IPDSA; do mapa datado de 12.01.2015 e memorial descritivo datado de 11.12.2014, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório junto ao processo de loteamento, fica retificado o R.3 desta matrícula em virtude de alteração no plano de loteamento, para o fim de constar que com a implantação do Loteamento Jardim Europa III e a abertura da Rua 24, o Lote nº 09 da Quadra F, matriculado sob o nº 50.365 passou a ter metragem de 898,78 m<sup>2</sup>, sendo desmembrado em 02 lotes distintos, tudo conforme matrículas nºs 60.213 e 60.214; passando a Quadra F a possuir 10 lotes. O plano de loteamento a partir da modificação, passa a ser da seguinte maneira: A área anteriormente com 140 lotes, passa a ter 141 lotes assim

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Mário da Cunha  
Góis  
Avenida Rosado de Carvalho,  
Praça da República  
ARAXÁ - MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de

Minas Gerais



Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855 Araxá / MG

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA  
49.233

FICHA  
02

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 27 de Janeiro de 2015

caracterizados: Quadras: 53.430,46 m<sup>2</sup>; Vias públicas: 23.649,39 m<sup>2</sup>; Área Verde: 11.718,79 m<sup>2</sup>; Área Institucional: 5.098,35 m<sup>2</sup> e Área de Preservação Permanente: 8.476,48 m<sup>2</sup>. - ÁREA TOTAL: 102.343,47 m<sup>2</sup>. Dou fé. O Oficial: *Olavo de Carvalho Júnior*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ  
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299 - CENTRO - ARAXÁ / MG  
TELEFONE (0xx34) 3662-4855 / E-MAIL: [araxa@araxa.mg.gov.br](mailto:araxa@araxa.mg.gov.br)  
E-MAIL SELO: [selos.tjmg.jus.br](mailto:selos.tjmg.jus.br)

Certifico e dou fé que a presente cópia é a  
reprodução autêntica da ficha a que se refere  
extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº  
6.015 de 31/12/1973.  
Araxá, 03 de abril de 2019.

OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.  
Oficial  
Vitória Regente de Carvalho  
Escrevente Substituta  
ARAXÁ - MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ  
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299, CENTRO, ARAXÁ / MG  
TELEFONE (0xx34) 3662-4855 / E-MAIL: [araxa@araxa.mg.gov.br](mailto:araxa@araxa.mg.gov.br)  
E-MAIL SELO: [selos.tjmg.jus.br](mailto:selos.tjmg.jus.br)

PODER JUDICIÁRIO  
TJM G. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ-MG  
Selo Eletrônico N°: CQE82702  
Cód. Segurança: 4088805400730614  
CERTIDÃO  
Quantidade Atos: 8  
Emol: 163,26 Recompe: 0,35  
Taxa: 53,2 ISSQN 7,78 Total: 225,81  
Consulte este selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>



Continua no verso

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008 /2024

Endereço dos imóveis: Avenida Araporã, Rua Paulo Rosa e Rua Sertanejo Zé Mariano.

Bairro Mangabeiras IV

Araxá/MG

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 008/2024



*[Handwritten signature]*

Araxá (MG), 18 de abril/2024

<b>Endereço do imóvel:</b>					
<b>Cidade:</b> <b>ARAXÁ</b>	<b>UF:</b> <b>MG</b>				
<b>Objetivo da avaliação:</b> <b>Avaliação comercial</b>					
<b>Finalidade da avaliação:</b> <b>Fins de venda e permuta</b>					
<b>Solicitante e/ou interessado:</b>  <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>					
<b>Proprietário:</b> <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>					
<b>Tipo do imóvel:</b> <b>Imóvel urbano sem parcelar – Bairro Mangabeiras IV</b>					
<b>Área dos imóveis:</b> <b>2.131,51 m<sup>2</sup></b>					
<b>Área do terreno:</b> <b>2.131,51 m<sup>2</sup></b>	<b>Área construída:</b>				
<b>Metodologia:</b> <b>Evolutiva e comparativa</b>					
<b>Especificação:</b> <b>Grau de fundamentação</b> <b>Grau de precisão</b>					
<b>Valor adotado na avaliação</b>					
<b>Valor médio = R\$ 692.740,75 (R\$ 325,00)</b>					

*Willym*

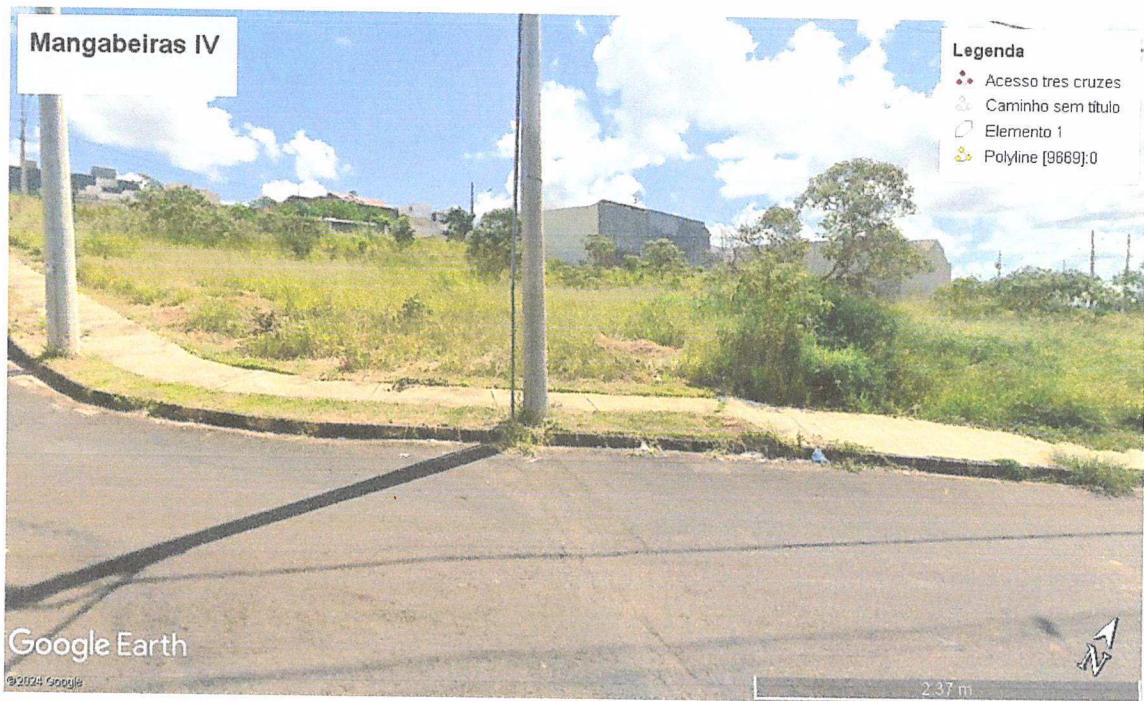


Figura 1

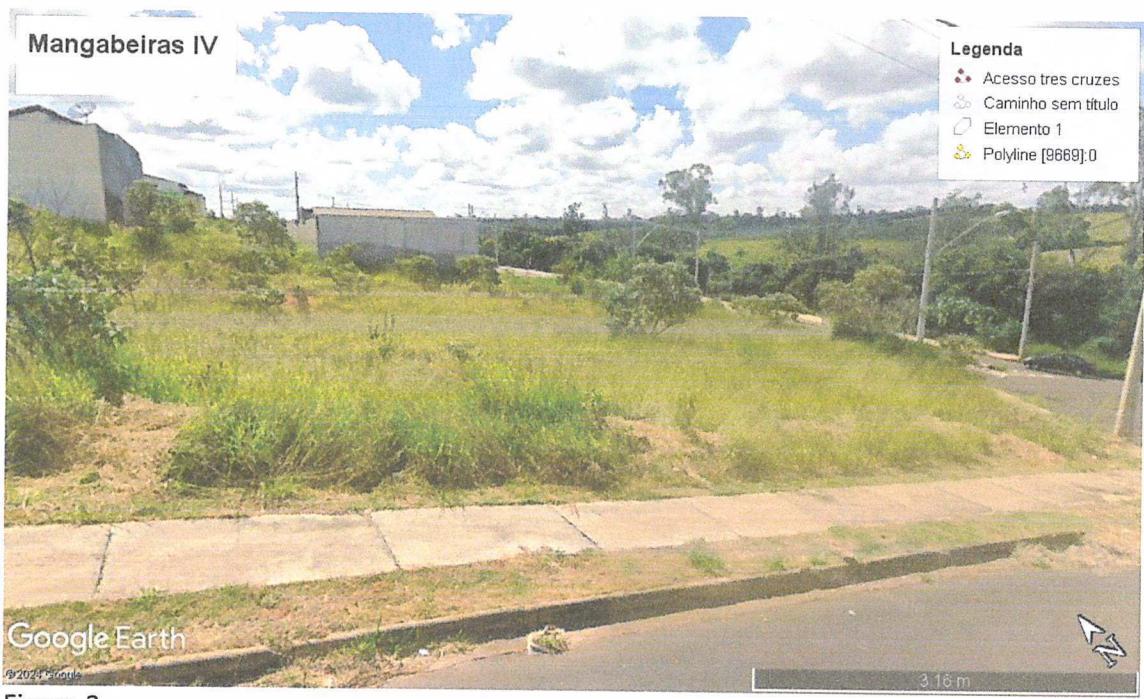


Figura 2

*Assinatura*

**Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**

**Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL**

A handwritten signature in blue ink, likely a professional or legal signature, is located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and cursive, though not clearly legible.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008 / 2024

Em atendimento à solicitação do cliente Prefeitura Municipal de Araxá, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Bruno Thiago Alves Ferreira, CRECI 18628 – CNAI 04721 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado entre os Bairros Dona Adélia, Mangabeiras V e Dona Adélia II, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araxá

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. As informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

### 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

#### 6.1 – Localização – Bairro Mangabeiras IV

Rua Paulo Rosa, esquina com Avenida Araporã e Rua Sertanejo Zé Mariano, entre os Bairros Dona Adélia e Mangabeiras IV, Município de Araxá – MG.

##### Coordenadas:

Latitude: 19°37'03,110"S

Longitude: 46°55'10,280"O



DATUN-SIRGAS2000

## 6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Terencio Pereira, até o seu final, iniciando a Avenida Araporã, até o seu final, a área está à direita, no cruzamento com a Rua Paulo Rosa.

## 6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações acentuada, pela esquerda em divisa com Avenida Araporã; pela direita com Rua Sertanejo Zé Mariano e fundos em divisa com área construída do Loteamento Dona Adélia. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

## 6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 2.131,51 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

### 6.4.1 – Terreno

Área de 2.131,51 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular com declive acentuado no sentido Rua Sertanejo Zé Mariano para Avenida Araporã; área sem cercamento pela frente e laterais e por muro pelo fundo com área já construída.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	2.131,51	692.740,75

## 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.



## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 7 lotes de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados

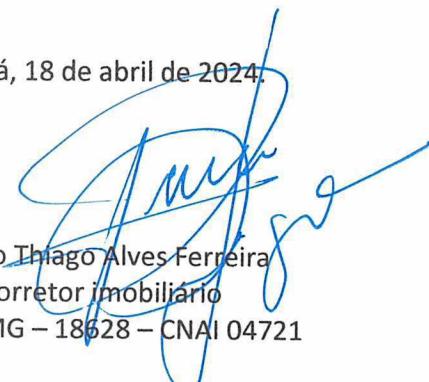
de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

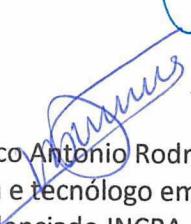
#### **10 – CONCLUSÃO:**

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para os imóveis em questão é de **R\$ 692.740,75** (Seiscentos e noventa e dois mil, setecentos e quarenta reais e setenta e cinco centavos).

O presente laudo foi elaborado constando de 08 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 18 de abril de 2024.

  
Bruno Thiago Alves Ferreira  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 18628 – CNAI 04721

  
Marco Antônio Rodrigues  
Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D

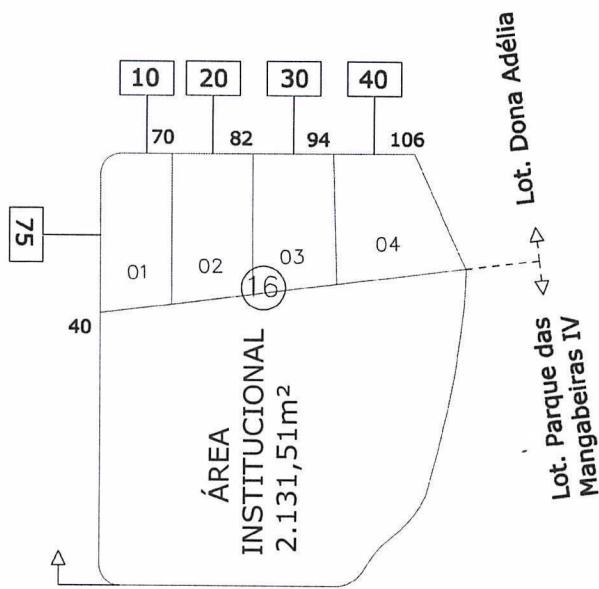
Setor	Quadra
03	486

Lot. Parque das Mangabeiras IV  
Lot. Dona Adélia

Rua: X

CL: 00046 2 CS: 00050 D  
CEP: 38183-970  
**PACIGUSTE**

Rua: V  
CL: 00046 1 CS: 00120 E  
CEP: 38183-970  
**PACIGUSTE**



Rua:Paulo Rosa

CL: 00045 3 CS: 00300 E  
CEP: 38183-970  
**PACIGUSTE**

~~W. H. H.~~

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de

Minas Gerais



## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

55.908

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 15 de Maio de 2013

Imóvel - Uma área urbana, medindo 246.629,74m<sup>2</sup>, situada na "FAZENDA DONA ADÉLIA", outrora Fazenda Sobra dos Medeiros e Fazenda Santa Mônica, lugar Espigão do Bairro Alto, nesta cidade de Araxá, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se no marco denominado 'ponto 17=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-45°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=298381.643 m e N= 7829805.669 m ; Dai segue em divisa com Loteamento Dona Adélia com o azimute de 94°25'39" e a distância de 401.48 m até o marco 'ponto 16' (E=298781.531 m e N=7829774.706 m), passando a dividir com Sucessores de Antonio Pereira Valle; Dai segue com o azimute de 165°08'50" e a distância de 26.14 m até o marco 'ponto 21' (E=298788.679 m e N=7829747.750 m); Dai segue com a distância de 60.13 m até o marco 'ponto 22' (E=298807.768 m e N=7829689.688 m); Dai segue com o azimute de 145°00'29" e a distância de 12.21 m até o marco 'ponto 23' (E=298814.038 m e N=7829682.164 m), passando a dividir com o proprietário (EPEC - Empreendimentos Imobiliários Ltda); Dai segue pela orla da APP com uma distância de 1081.00 m até o marco 'ponto 23A' (E=298494.916 m e N=7828680.287 m); Dai segue com o azimute de 319°32'56" e a distância de 40.38 m até o marco 'ponto 23B' (E=298468.718 m e N=7828711.014 m); Dai segue com o azimute de 11°32'28" e a distância de 302.14 m até o marco 'ponto 23C' (E=298529.167 m e N=7829007.045 m); Dai segue com a distância de 99.30 (raio de 227.54m) m até o marco 'ponto 23D' (E=298597.052 m e N=7829078.436 m); Dai segue com o azimute de 28°07'01" e a distância de 95.76 m até o marco 'ponto 23E' (E=298642.183 m e N=7829162.899 m); Dai segue com o azimute de 281°32'30" e a distância de 180.02 m até o marco 'ponto 23F' (E=298465.802 m e N=7829198.918 m); Dai segue com a distância de 14.99 m (raio de 31.65m) até o marco 'ponto 23G' (E=298466.972 m e N=7829213.726 m); Dai segue com a distância de 29.12 m (raio de 58.80) até o marco 'ponto 23H' (E=298482.052 m e N=7829238.291 m); Dai segue com a distância de 14.02 m (raio de 48.09m) até o marco 'ponto 23I' (E=298493.421 m e N=7829246.404 m); Dai segue com o azimute de 86°31'53" e a distância de 2.17 m até o marco 'ponto 23J' (E=298495.586 m e N=7829246.535 m); Dai segue com o azimute de 28°41'00" e a distância de 37.20 m até o marco 'ponto 23K' (E=298513.440 m e N=7829279.168 m); Dai segue com a distância de 9.21 m (raio de 5.00m) até o marco 'ponto 23L' (E=298509.989 m e N=7829286.345 m); Dai segue com o azimute de 281°32'28" e a

Continua no verso

MATRÍCULA

55.908

FICHA

01

distância de 157.05 m até o marco 'ponto 23M' (E=298356.112 m e N=7829317.767 m); Daí segue com o azimute de 11°32'27" e a distância de 109.00 m até o marco 'ponto 23N' (E=298377.919 m e N=7829424.563 m); Daí segue com a distância de 4.71 m (raio de 3.00m) até o marco 'ponto 23O' (E=298375.580 m e N=7829428.118 m); Daí segue com o azimute de 281°31'42" e a distância de 69.34 m até o marco 'ponto 23P' (E=298307.642 m e N=7829441.975 m), passando a dividir com o Loteamento Mangabeiras; Daí segue com o azimute de 16°05'11" e a distância de 1.12 m até o marco 'ponto 48' (E=298307.952 m e N=7829443.052 m); Daí segue com o azimute de 10°46'18" e a distância de 11.78 m até o marco 'ponto 49' (E=298310.153 m e N=7829454.621 m); Daí segue com o azimute de 11°29'14" e a distância de 370.03 m até o marco 'ponto 17=PP' (E=298381.643 m e N=7829805.669 m); início de descrição". Proprietária: EPEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Araxá, inscrita no CNPJ sob o nº 15.810.697/0001-33. Registro anterior: Matrícula nº 54.309. O Oficial: *[Assinatura]*

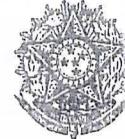
R.1 - M.55.908 - Prot.133.368 - 17.05.2013 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 4.875/06, do processo de Loteamento devidamente formalizado e aprovado em 13.03.2013, do qual fica uma via arquivada neste cartório, o imóvel retro descrito foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "PARQUE DAS MANGABEIRAS IV", composto de 28 (Vinte e Oito) QUADRAS, num total de 478 (Quatrocentos e Setenta e Oito) LOTES, sendo a área de 121.092,79 m<sup>2</sup> destinada às quadras; 75.755,35 m<sup>2</sup> destinada às vias públicas; 12.444,20 m<sup>2</sup> destinada à área institucional; 37.013,19 m<sup>2</sup> destinada à área verde e 324,21 m<sup>2</sup> destinada à área livre, perfazendo uma área total de 246.629,74m<sup>2</sup>. As quadras e os lotes são os constantes da ficha auxiliar, com as áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta. O referido é verdade e dou fé. Araxá, 17 de Maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.2 - M.55.908 - Prot.135.536 - 09.09.2013 - Nos termos do requerimento da proprietária datado de 04.09.2013, acompanhado do Termo de Aprovação e Retificação de Loteamento, datado de 06.08.2013, expedido pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá - IPDSA, do mapa datado de 05.08.2013 e memorial datado de 14.06.2013, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório junto ao processo de loteamento,



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214. fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

## CERTIDÃO

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA	FICHA
55.908	02

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 09 de Setembro de 2013.

fica retificado o R.1 desta matrícula, para o fim de constar que em virtude de retificação no lote nº 13 da quadra 02, o plano de loteamento passa a ser da seguinte maneira: A Área dos Lotes: 121.064,06 m<sup>2</sup>; Área Livre: 324,21 m<sup>2</sup>; Área Verde: 37.013,19 m<sup>2</sup>; Área Institucional: 12.444,20 m<sup>2</sup>; Área de Sistema Viário: 75.784,08 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 246.629,74 m<sup>2</sup>.  
Dou fé. O Oficial: *Olavo de Carvalho Júnior*

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ  
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299, CENTRO, ARAXÁ / MG  
TELEFONE: (0xx34) 3662-4855 / E-MAIL: RIARAXA@GMAIL.COM  
OFICIAL: OLAVO DE CARVALHO JÚNIOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973.

Araxá, 27 de fevereiro de 2013.

*Olavo de Carvalho Júnior*  
OFICIAL DO REGISTRO

VALIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Olavo de Carvalho Jr.  
Oficial  
Vitória Rezende de Carvalho  
Escrivante Substituta  
ARAXÁ - MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ  
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299, CENTRO, ARAXÁ / MG  
TELEFONE: (0xx34) 3662-4855 / E-MAIL: RIARAXA@GMAIL.COM  
OFICIAL: OLAVO DE CARVALHO JÚNIOR

PODER JUDICIÁRIO  
TJMG. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ - MG  
Selo Eletrônico N°: CMQ19323  
Cód. Segurança: 1065240202409554  
CERTIDÃO

Quantidade: Atos: 1  
Emol: 19,88 Recompe: 1,07  
Taxa: 0,63 ISSN: 0-89 Total: 28,38  
Consulte este selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>

VALIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



Continua no verso

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, de de

## FICHA AUXILIAR DE LOTEAMENTO

Nome do loteamento: PARQUE DAS MANGABEIRAS IV 17 de maio de 2013

Matrícula: 55908

Total de registros: 478

Quadra	Lote	Bairro/Setor	Área	WT
01	001		242,47 m <sup>2</sup>	55911
01	002		244,65m <sup>2</sup>	55912
01	003		244,90m <sup>2</sup>	55913
01	004		245,14m <sup>2</sup>	55914
01	005		245,26m <sup>2</sup>	55915
01	006		245,35m <sup>2</sup>	55916
01	007		245,48m <sup>2</sup>	55917
01	008		245,68m <sup>2</sup>	55918
01	009		245,89m <sup>2</sup>	55919
01	010		246,10m <sup>2</sup>	55920
01	011		246,31m <sup>2</sup>	55921
01	012		246,52m <sup>2</sup>	55922
01	013		246,72m <sup>2</sup>	55923
01	014		246,94m <sup>2</sup>	55924
01	015		247,14m <sup>2</sup>	55925
01	016		245,42m <sup>2</sup>	55926
02	001		245,43m <sup>2</sup>	55927
02	002		246,50m <sup>2</sup>	55928
02	003		245,62m <sup>2</sup>	55929
02	004		244,74m <sup>2</sup>	55930
02	005		243,86m <sup>2</sup>	55931
02	006		242,98m <sup>2</sup>	55932
02	007		242,10m <sup>2</sup>	55933

Pág.: 1

Continua no verso

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009 /2024

Endereço dos imóveis: Avenida Paulo Pereira de Melo com Rua Francisca Maria da Costa (Bairro Camuá – Área 1), Rua Maria Aparecida Morais, Jairo Candido e Elias José Carneiro (Bairro Camuá - Área 2

Bairro Camuá

Araxá/MG

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 009/2024



*[Handwritten signature]*

Araxá (MG), 18 de abril/2024

<b>Endereço do imóvel:</b>			
<b>Cidade:</b> ARAXÁ	<b>UF:</b> MG		
<b>Objetivo da avaliação:</b> Avaliação comercial			
<b>Finalidade da avaliação:</b> Fins de venda e permuta			
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Prefeitura Municipal de Araxá			
<b>Proprietário:</b> Prefeitura Municipal de Araxá			
<b>Tipo do imóvel:</b> Imóvel urbano sem parcelar – Área 1 (Bairro Camuá) – Área 2 (Bairro Camuá)			
<b>Área dos imóveis:</b> 5.299,10 m <sup>2</sup>			
<b>Área do terreno:</b> 2.515,55 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b>		
<b>Metodologia:</b> Evolutiva e comparativa			
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão			
<b>Valor adotado na avaliação para Área 2</b>			
<b>Valor médio = R\$ 804.976,00 (R\$ 320,00)</b>			

<b>Área do terreno:</b> 2.783,55 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b>
<b>Metodologia:</b> Evolutiva e comparativa	
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão	
<b>Valor adotado na avaliação</b>	
<b>Valor médio = R\$ 835.065,00 (R\$ 300,00)</b>	

*[Handwritten signatures]*



Figura 1-Área 2 - Camuá

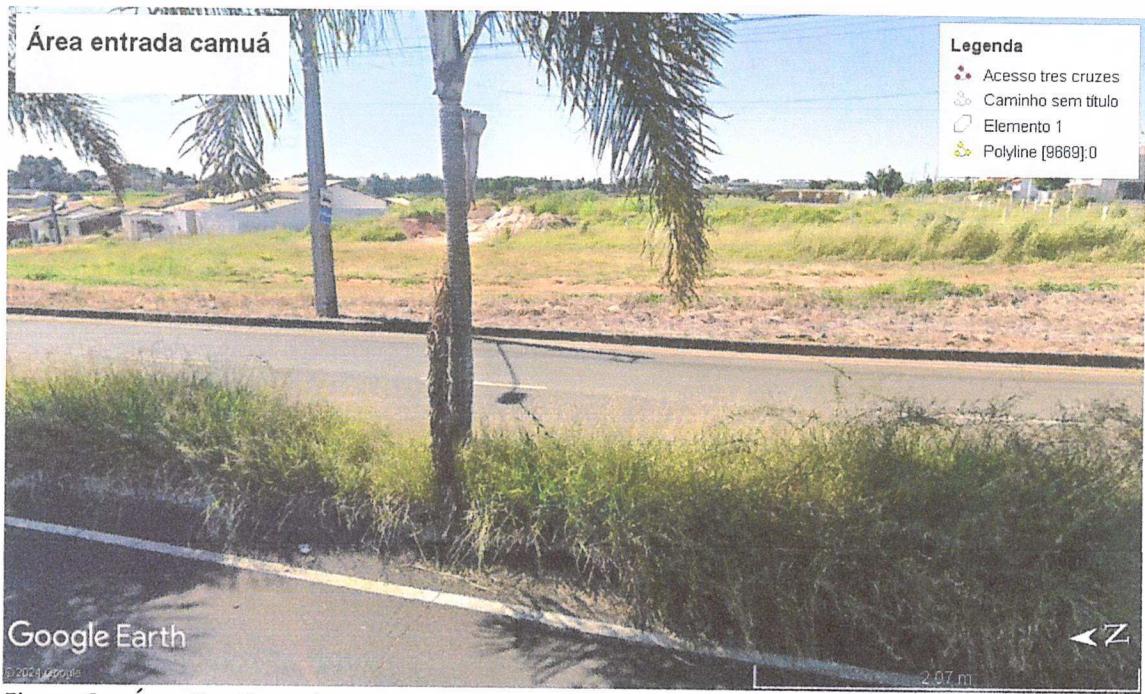
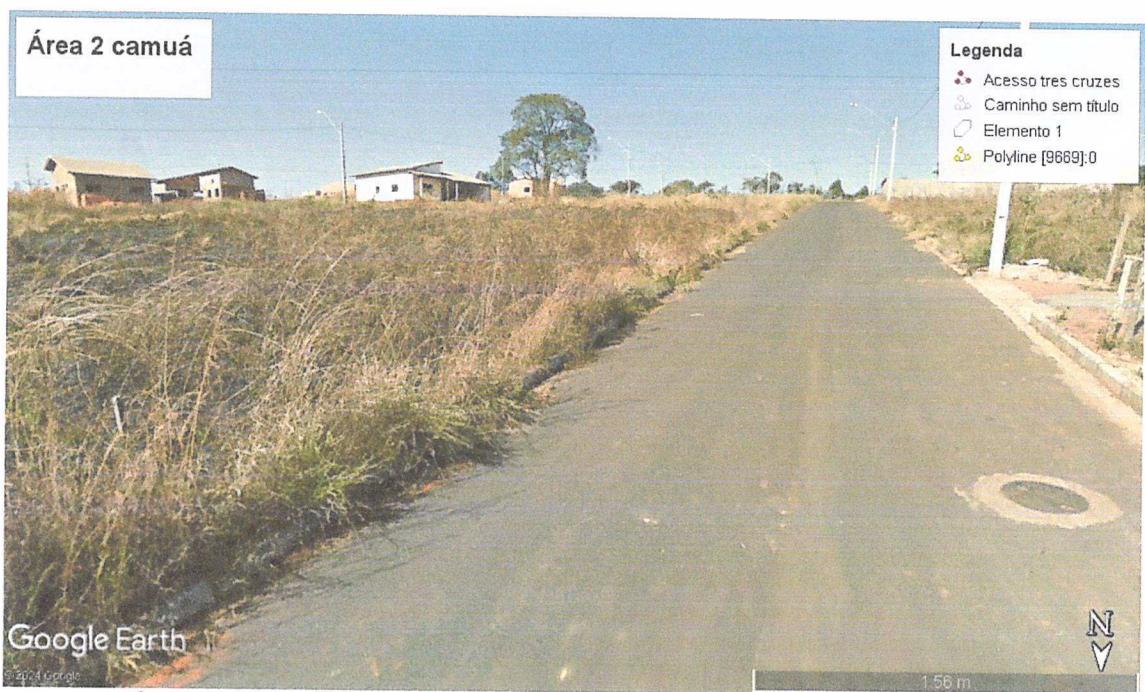
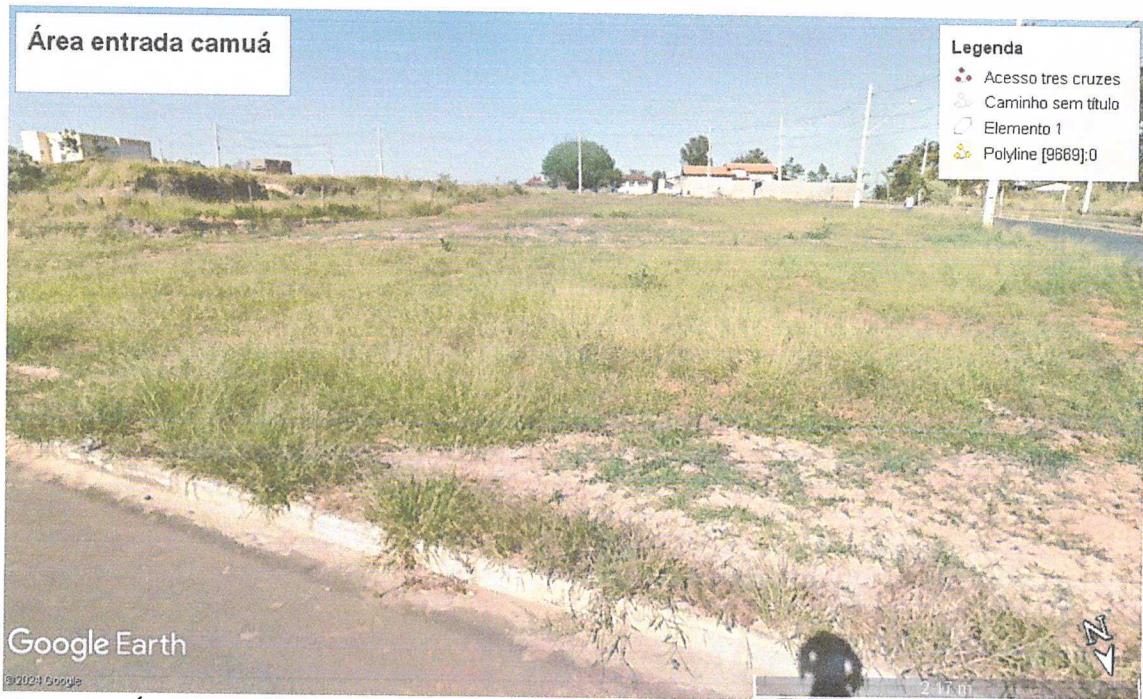


Figura 2 – Área 2 – Camuá

*Assinatura:*



*[Handwritten signature]*



Figura 5 – Área 1 – Camuá

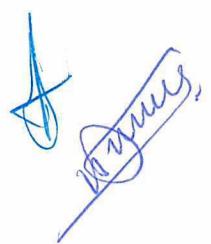
*[Handwritten signature]*

**Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**

**Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Anexo III – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Avaliado", is located in the bottom right corner of the page.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009 / 2024

Em atendimento à solicitação do cliente Prefeitura Municipal de Araxá, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Bruno Thiago Alves Ferreira, CRECI 18628 – CNAI 04721 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado entre os Bairros Ana Pinto de Almeira, São Francisco e prolongamento da Rua Pará, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araxá

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. As informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

## 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 6.1.1 – Localização – Área 2 – Bairro Camuá

Avenida Paulo Pereira de Melo e Rua Francisca Maria da Costa, entre os Bairros Camuá e Vila Universitária, Município de Araxá – MG.

#### Coordenadas:

Latitude: 19°34'44,700"S

Longitude: 46°57'29,890"O

DATUN-SIRGAS2000

### 6.1.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Avenida José Ananias de Aguiar, até a entrada do Loteamento Vila Universitária, segue pela Rua Sr. Joãozinho Auto Escola, até a Avenida Paulo Pereira de Melo.

### 6.1.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, pelo lado esquerdo em divisa com Rua Sr. Joãozinho Auto Escola; pela direita com Rua Francisca Maria da Costa e fundos em divisa com Chácara Rios. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial.

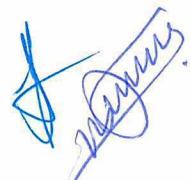
### 6.1.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 2.515,55 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### 6.1.4.1 – Terreno

Área de 2.515,55 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular com ligeiro declive da Rua Sr Joãozinho Auto Escola para Rua Francisca Maria da Costa, com fechamento pela frente, lateral direita, lateral esquerda e fundos em cerca de arame precária.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	2.515,55 m <sup>2</sup>	804.976,00



### 6.2.1 – Localização – Área 1 – Bairro Camuá

Rua Maria Aparecida Moraes, Rua Jairo Candido, no Bairro Camuá, Município de Araxá – MG.

#### Coordenadas:

Latitude: 19°34'32,950"S

Longitude: 46°57'37,090"O

DATUN-SIRGAS2000

### 6.2.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Avenida José Ananias de Aguiar, até a entrada do Loteamento Vila Universitária, segue pela Rua Sr. Joãozinho Auto Escola, até a Avenida Paulo Pereira de Melo, seguindo agora pela Rua Francisca Maria da Costa até o cruzamento com a Rua Maria Aparecida Moraes.

### 6.2.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, sentido Rua Francisca Aparecida Moraes para Rua Elias José Carneiro; pelo lado direito em divisa com Moradores da Rua Elias José Carneiro; pelo fundo com Rua Jairo Candido, pela esquerda com cruzamento das Ruas Maria Aparecida Moraes, Francisca Maria da Costa e Jairo Candido; Área de formato triangular. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial.

### 6.2.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 2.783,55 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### 6.2.4.1 – Terreno

Área de 2.783,55 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular triangular com ligeiro declive da Rua Francisca Maria da Costa para Rua Elias José Carneiro, sem fechamento.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	2.783,55 m <sup>2</sup>	835.065,00



## 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliado é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 17 lotes de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

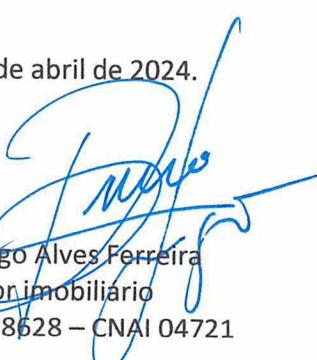
De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

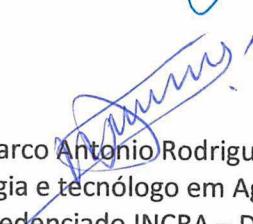
## 10 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para os imóveis em questão é de **R\$ 1.640.041,00** (Hum milhão, seiscentos e quarenta mil e quarenta e um reais).

O presente laudo foi elaborado constando de 11 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 18 de abril de 2024.

  
Bruno Thiago Alves Ferreira  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 18628 – CNAI 04721

  
Marco Antonio Rodrigues  
Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D

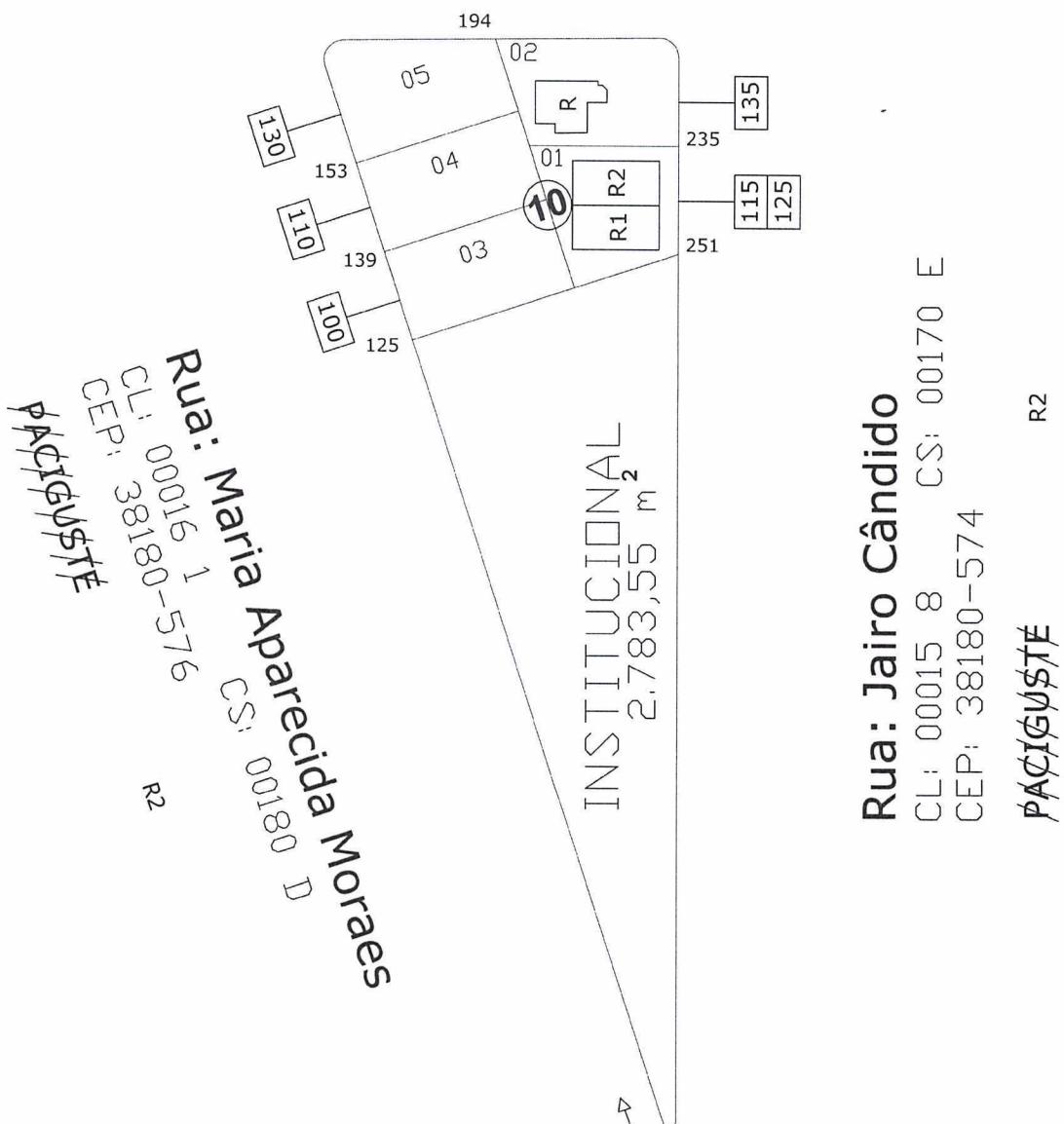
Setor	Quadra
02	873

## Rua: ELIAS JOSE CARNEIRO

CL: 00016 8 CS: 00350 E  
CEP: 38183-970

PACIGUSTE

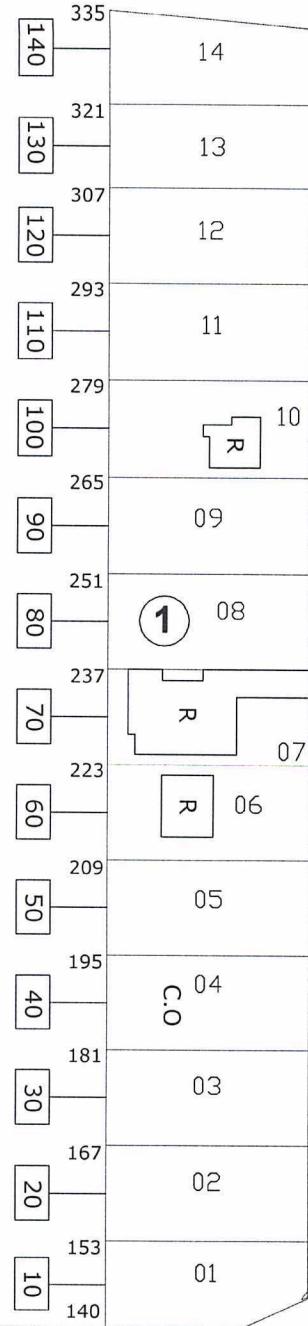
R2



Setor	Quadra
02	883

Planta quadra escala 1:1000

### Paulo Afonso Afonso



### Rua: Maria Aparecida dos Santos

CL: 00015 2 CS: 00180 D  
CEP: 38181-562

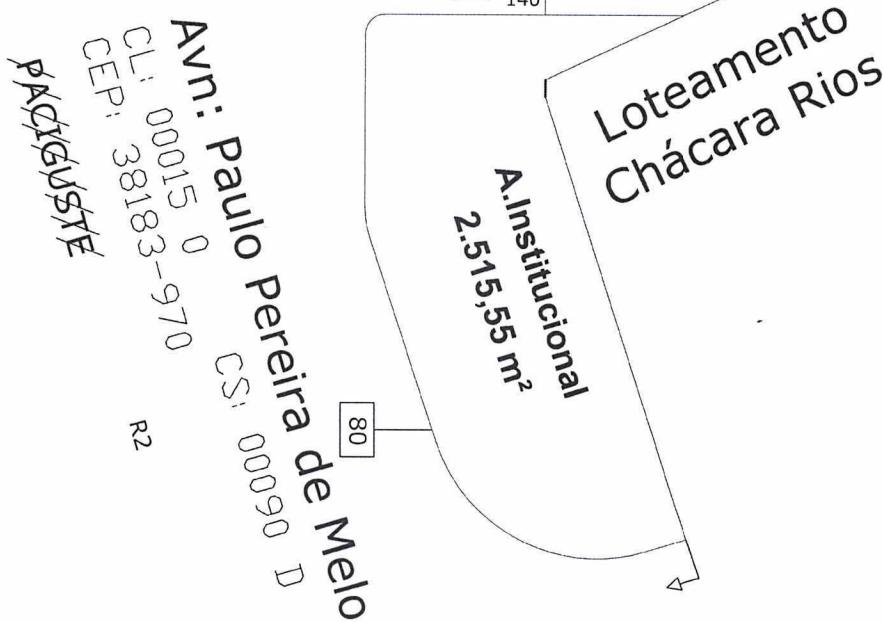
R2

### Rua: Francisca Maria da Costa

CL: 00015 1 CS: 00027 E  
CEP: 38183-970

PACIGUSTE

R2



*[Handwritten signature]*

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

Instituto de Planejamento e Desenvolvimento  
Sustentável do Araxá

Araxá / MG

## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3622 - 4855

Fls  
07

## CERTIDÃO

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

45.784

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 18 de Setembro de 2003

Imóvel - Uma área urbana, com a área total de 196.600,00m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, em parte da Fazenda Córrego do Retiro e Chácara 3, hoje denominado Residencial Camuá, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se no marco denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-45°W, coordenadas Piano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 294684.9774 m e N= 7833973.2460 m, marco este localizado no canto de uma cerca e valo iniciando a divisa com o próprio proprietário; Daí segue com o azimute de 38°21'21" e a distância de 186.58 m até o marco 'ponto 1' (E=294800.7553 m e N=7834119.5530 m); Daí segue com o azimute de 312°48'55" e a distância de 115.15 m até o marco 'ponto 2' (E=294716.2848 m e N=7834197.8152 m); Daí segue com o azimute de 307°42'48" e a distância de 280.82 m até o marco 'ponto 3' (E=294494.1353 m e N=7834369.5939 m); Daí segue com o azimute de 307°44'05" e a distância de 103.70 m até o marco 'ponto 4' (E=294412.1222 m e N=7834433.0604 m); Daí segue com o azimute de 301°52'36" e a distância de 88.10 m até o marco 'ponto 5' (E=294337.3094 m e N=7834479.5851 m); Daí segue com o azimute de 301°52'36" e a distância de 86.67 m até o marco 'ponto 6' (E=294263.7110 m e N=7834525.3546 m); Daí segue com o azimute de 341°33'04" e a distância de 86.22 m até o marco 'ponto 7' (E=294236.4264 m e N=7834607.1426 m); Daí segue com o azimute de 301°08'43" e a distância de 175.49 m até o marco 'ponto 8' (E=294086.2322 m e N=7834697.9075 m); Daí segue com o azimute de 297°57'21" e a distância de 59.19 m até o marco 'ponto 9' (E=294033.9504 m e N=7834725.6546 m), onde daí margeando a borda deste esbarrancado com o azimute de 216°57'44" e a distância de 20.65 m até o marco 'ponto 10' (E=294021.5352 m e N=7834709.1565 m); Daí segue com o azimute de 251°53'31" e a distância de 15.66 m até o marco 'ponto 11' (E=294006.6502 m e N=7834704.2890 m); Daí segue com o azimute de 164°52'27" e a distância de 13.53 m até o marco 'ponto 12' (E=294010.1811 m e N=7834691.2261 m); Daí segue com o azimute de 170°28'25" e a distância de 23.18 m até o marco 'ponto 13' (E=294014.0177 m e N=7834668.3639 m); Daí segue com o azimute de 144°19'55" e a distância de 16.89 m até o marco 'ponto 14' (E=294023.8633 m e N=7834654.6463 m); Daí segue com o azimute de 162°57'59" e a distância de 12.05 m até o marco 'ponto 15' (E=294027.3942 m e N=7834643.1212 m); Daí segue com o azimute de 149°10'31" e a distância de 19.81 m até o marco 'ponto 16'

Continua no verso

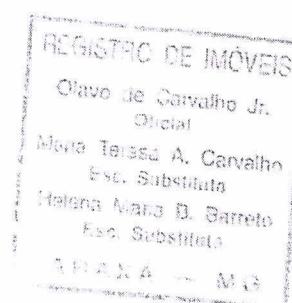
MATRÍCULA

45.784

FICHA

01

(E=294037.5428 m e N=7834626.1135 m); Dai segue com o azimute de 183°15'58" e a distância de 18.39 m até o marco 'ponto 17' (E=294036.4948 m e N=7834607.7493 m); Dai segue com o azimute de 150°31'14" e a distância de 35.68 m até o marco 'ponto 18' (E=294054.0544 m e N=7834576.6870 m); Dai segue com o azimute de 162°30'05" e a distância de 33.27 m até o marco 'ponto 19' (E=294064.0567 m e N=7834544.9608 m); Dai segue com o azimute de 167°09'56" e a distância de 24.17 m até o marco 'ponto 20' (E=294069.4256 m e N=7834521.3948 m); Dai segue com o azimute de 173°21'09" e a distância de 5.30 m até o marco 'ponto 21' (E=294070.0390 m e N=7834516.1320 m); Dai segue com o azimute de 133°22'47" e a distância de 10.71 m até o marco 'ponto 22' (E=294077.8263 m e N=7834508.7731 m); Dai segue com o azimute de 139°34'27" e a distância de 4.90 m até o marco 'ponto 23' (E=294081.0052 m e N=7834505.0413 m); Dai segue com o azimute de 162°41'32" e a distância de 18.50 m até o marco 'ponto 24' (E=294086.5094 m e N=7834487.3779 m); Dai segue com o azimute de 171°21'03" e a distância de 9.01 m até o marco 'ponto 25' (E=294087.8640 m e N=7834478.4725 m); Dai segue com o azimute de 182°57'15" e a distância de 31.17 m até o marco 'ponto 26' (E=294086.2579 m e N=7834447.3488 m); Dai segue com o azimute de 148°33'10" e a distância de 30.83 m até o marco 'ponto 27' (E=294102.3425 m e N=7834421.0467 m); Dai segue com o azimute de 179°02'25" e a distância de 11.80 m até o marco 'ponto 28' (E=294102.5401 m e N=7834409.2500 m); Dai segue agora por cerva e valo (sendo a divisa pelo eixo do valo e a cerca somente como fechamento) com o azimute de 140°11'53" e a distância de 26.87 m até o marco 'ponto 29' (E=294119.7419 m e N=7834388.6051 m); Dai segue com o azimute de 136°37'14" e a distância de 10.88 m até o marco 'ponto 30' (E=294127.2179 m e N=7834380.6939 m); Dai segue com o azimute de 137°05'19" e a distância de 41.27 m até o marco 'ponto 31' (E=294155.3207 m e N=7834350.4638 m); Dai segue com o azimute de 135°26'00" e a distância de 60.23 m até o marco 'ponto 32' (E=294197.5886 m e N=7834307.5516 m); Dai segue com o azimute de 126°32'27" e a distância de 34.92 m até o marco 'ponto 33' (E=294225.6435 m e N=7834286.7610 m); Dai segue com o azimute de 124°34'23" e a distância de 92.72 m até o marco 'ponto 34' (E=294301.9876 m e N=7834234.1478 m); Dai segue com o azimute de 124°26'47" e a distância de 24.82 m até o marco 'ponto 35' (E=294322.4561 m e N=7834220.1084 m); Dai segue com o azimute de 123°18'00" e a distância de 31.48 m até o marco 'ponto 36' (E=294348.7656 m e N=7834202.8263 m);



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais



## Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 4855

## CERTIDÃO

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

45.784

FICHA

02

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

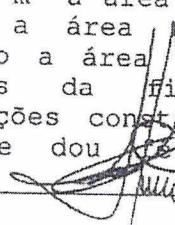
Araxá, 18 de Setembro de 2008

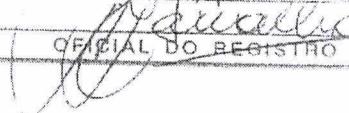
Dai segue com o azimute de 123°49'09" e a distância de 58,70 m até o marco 'ponto 37' (E=294397.0372 m e N=7834113.4215 m);  
Dai segue com o azimute de 124°25'38" e a distância de 18,20 m até o marco 'ponto 38' (E=294409.9820 m e N=7834113.6182 m);  
Dai segue com o azimute de 126°06'54" e a distância de 39,34 m até o marco 'ponto 39' (E=294440.9508 m e N=7834113.0293 m);  
Dai segue com o azimute de 129°30'44" e a distância de 19,82 m até o marco 'ponto 40' (E=294456.2413 m e N=7834128.4101 m);  
Dai segue com o azimute de 129°30'44" e a distância de 20,10 m até o marco 'ponto 41' (E=294471.7509 m e N=7834113.6195 m);  
Dai segue com o azimute de 131°07'15" e a distância de 24,24 m até o marco 'ponto 42' (E=294490.0134 m e N=7834097.6764 m);  
Dai segue com o azimute de 134°22'19" e a distância de 40,98 m até o marco 'ponto 43' (E=294519.3065 m e N=7834069.0185 m), onde da inicio à divisa com Sucessores de José Maria Santos e Roberto Antonio Santos; Dai segue ainda por cerca e valo com o azimute de 139°51'33" e a distância de 28,03 m até o marco 'ponto 44' (E=294537.3744 m e N=7834047.5931 m); Dai segue com o azimute de 138°51'11" e a distância de 22,22 m até o marco 'ponto 45' (E=294551.9961 m e N=7834030.8597 m); Dai segue com o azimute de 132°27'36" e a distância de 27,31 m até o marco 'ponto 46' (E=294572.1467 m e N=7834012.4209 m); Dai segue com o azimute de 121°25'41" e a distância de 25,65 m até o marco 'ponto 47' (E=294594.0307 m e N=7833999.0481 m); Dai segue com o azimute de 109°35'01" e a distância de 10,72 m até o marco 'ponto 48A'; Dai segue com azimute de 200°13'23" e uma distância de 47,30 m, até o encontro com o marco 'ponto 48B', passando agora a dividir com Rua das Laranjeiras; Dai com 'ponto 48C'; passando a dividir com Sucessores de José Maria Santos e Roberto Antonio Santos; Dai com azimute de 20°42'01" e uma distância de 69,90 m, até o marco 'ponto 49A'; Dai segue com o azimute de 103°20'08" e a distância de 35,51 m até o marco 'ponto 0=PP' (E=294684.9774 m e N=7833973.2460 m), inicio de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito". Proprietária: TMG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Araxá-MG, inscrita no CNPJ sob o nº 09.640.680/0001-82. Registro anteriores: Matrículas nºs 45.699 e 39.439. O Oficial: *[Signature]*

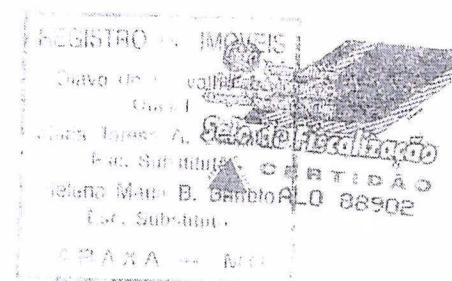
R.1 - M.45.784 - Prot.108.300 - 03.11.2008 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 3.138 de 09.07.96,

Continua no verso

MATRÍCULA	FICHA
45.784	02

processo deferido e aprovado em 10.09.2008 pela Prefeitura Municipal de Araxá, memorial descritivo e processo de Loteamento devidamente formalizado, arquivado nesta Serventia, o imóvel constante desta matrícula foi LOTEADO, com a denominação de "RESIDENCIAL CAMUÁ", sendo a área de 110.007,01 m<sup>2</sup> destinada a 293 (duzentos e noventa e três) LOTES, distribuídos em 17 (dezessete) QUADRAS; 43.403,02 m<sup>2</sup> a área destinada às vias públicas; 10.304,07 m<sup>2</sup> a área institucional; 29.834,92 m<sup>2</sup> a área verde e 2.302,89 m<sup>2</sup> a área de servidão e 748,09m<sup>2</sup> a área reservada para abertura de via pública, perfazendo a área total de 196.600,00 m<sup>2</sup>.- Os lotes sac os constantes da Ficha auxiliar, com áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta.- O referido é verdade e dou fé.- Araxá, 03 de novembro de 2008.- O Oficial: 

**CERTIDÃO**  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da Ficha a que se refere extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973.  
Araxá, 25 de  de 2009  
  
OFICIAL DO REGISTRO



# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 011 /2024

Endereço do imóvel: Avenida “Hum” com Ruas 2 e 3

Bairro Fenícia

Araxá/MG

# LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 011/2024



*[Handwritten signature]*

Araxá (MG), 18 de abril/2024

<b>Endereço do imóvel:</b>			
<b>Cidade:</b> ARAXÁ	<b>UF:</b> MG		
<b>Objetivo da avaliação:</b> Avaliação comercial			
<b>Finalidade da avaliação:</b> Fins de venda e permuta			
<b>Solicitante e/ou interessado:</b>			
Prefeitura Municipal de Araxá			
<b>Proprietário:</b> Prefeitura Municipal de Araxá			
<b>Tipo do imóvel:</b> Imóvel urbano sem parcelar Bairro Fenícia			
<b>Área do imóvel:</b> 10.492,28 m <sup>2</sup>			
<b>Área do terreno:</b> 10.492,28 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b>		
<b>Metodologia:</b> Evolutiva e comparativa			
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão			
<b>Valor adotado na avaliação</b>			
<b>Valor médio = R\$ 3.389.006,44 (R\$ 323,00)</b>			



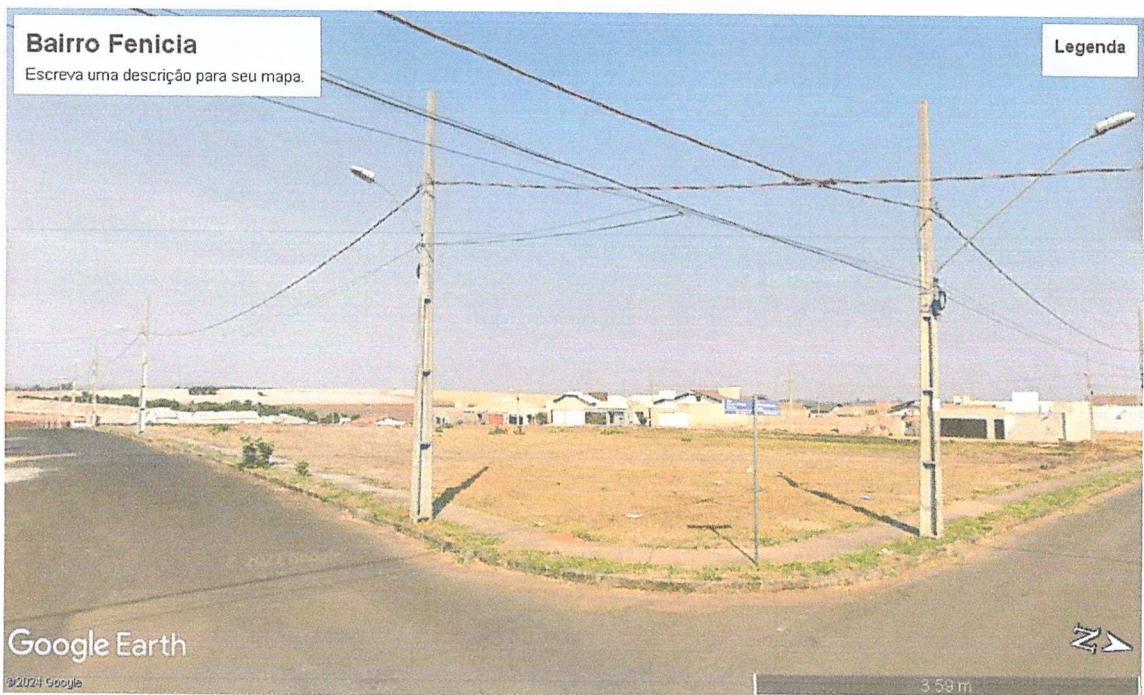


Figura 1 - Fenícia

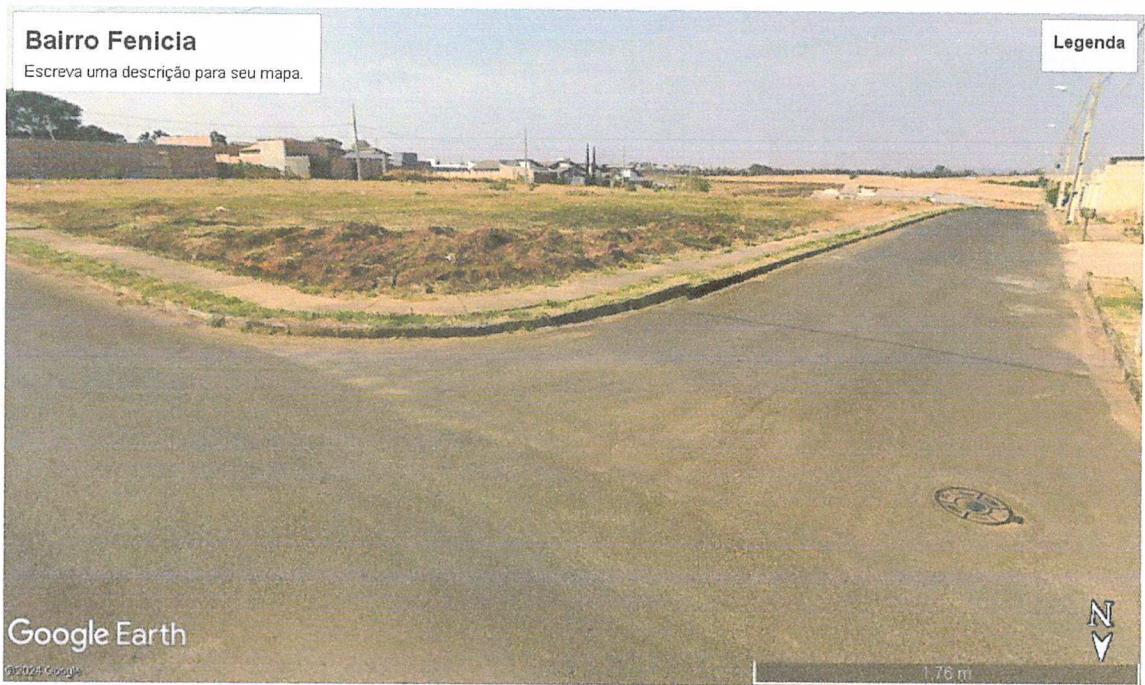


Figura 2 - Fenícia

*[Handwritten signature in blue ink]*

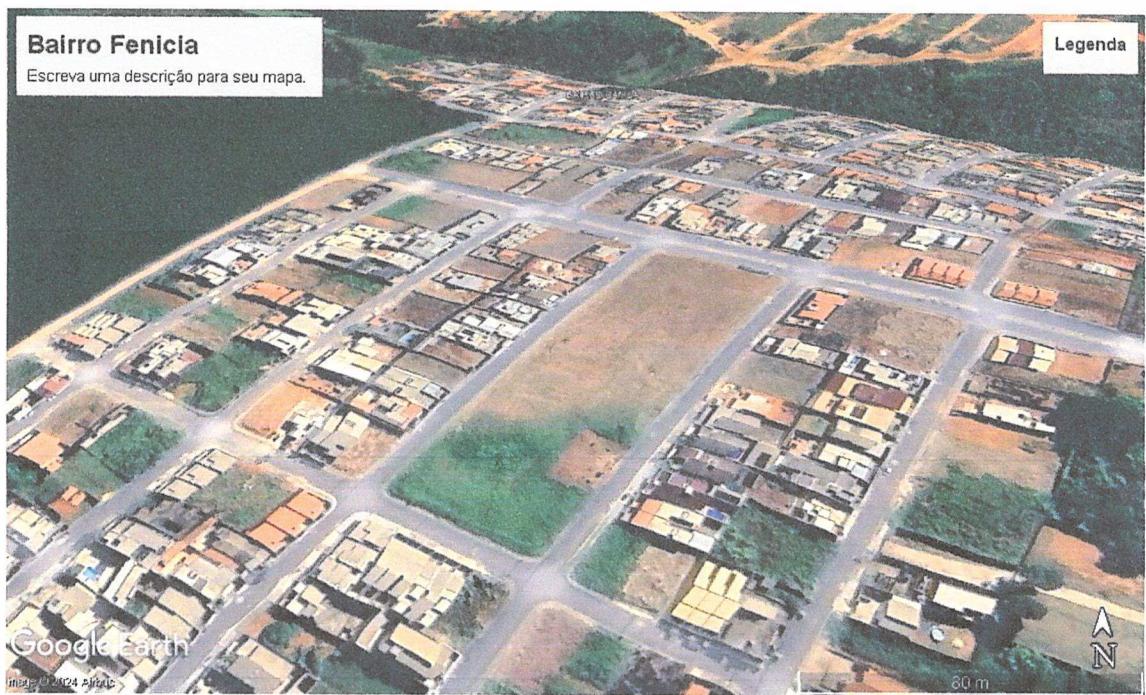


Figura 3 - Fenícia

*[Handwritten signature in blue ink]*

**Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**

**Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL**

A handwritten signature in blue ink, likely representing a signature of the author or a witness. The signature is fluid and cursive, with some loops and variations in line thickness.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 011 / 2024

Em atendimento à solicitação do cliente Prefeitura Municipal de Araxá, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Bruno Thiago Alves Ferreira, CRECI 18628 – CNAI 04721 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado entre os Bairros Ana Pinto de Almeira, São Francisco e prolongamento da Rua Pará, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araxá

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. As informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



## 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 6.1 – Localização –Bairro Fenícia

Avenida Hum com Ruas Dois e Três, no Bairro Fenícia, Município de Araxá – MG.

#### Coordenadas:

Latitude: 19°34'43,770"S

Longitude: 46°57'41,380"O

DATUN-SIRGAS2000

### 6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Avenida Sr Joãozinho Autoescola, passando pela entrada do Bairro Camuá e seguindo agora pela Avenida Hum até o cruzamento com as Ruas Dois e Três no Bairro Fenícia.

### 6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliado, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, sentido Avenida Hum para Rua Sete; sem fechamento lateral. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial.

### 6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato regular com aproximadamente 10.492,28 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### 6.1.4.1 – Terreno

Área de 10.492,28 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato regular com ligeiro declive no sentido da Avenida Hum para Rua Sete, sem fechamento pela frente, lateral direita, lateral esquerda e fundos em divisa pela frente com Avenida Hum, Pela direita com Rua Dois, pela esquerda com Rua Três e fundos com Rua Sete.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	10.492,28 m <sup>2</sup>	3.389.006,44



## 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliado é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 34 lotes de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.



## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

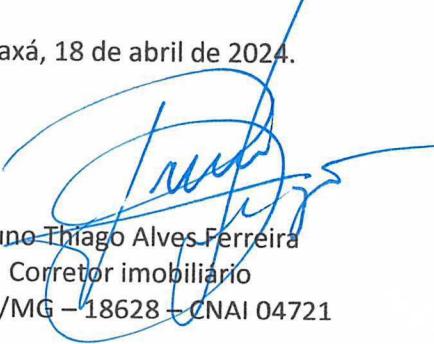
De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

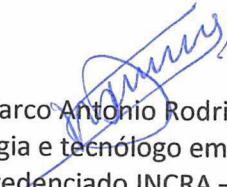
## 10 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para os imóveis em questão é de **R\$ 3.389.006,44** (Três milhões, trezentos e oitenta e nove mil, seis reais e quarenta e quatro centavos).

O presente laudo foi elaborado constando de 9 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 18 de abril de 2024.

  
Bruno Thiago Alves Ferreira  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 18628 – CNAI 04721

  
Marco Antônio Rodrigues  
Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D



Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ - MG

Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38183214, Araxá, MG, (34) 3662-4855, riaraxa@gmail.com

# CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

54.319

FICHA

01

N=7833695.246 m); Daí segue com o azimute de 109°07'17" e a distância de 12.10 m até o marco 'DCIP016I' (E=293926.803 m e N=7833691.281 m); Daí segue com o azimute de 99°27'25" e a distância de 12.45 m até o marco 'DCIP016J' (E=293939.079 m e N=7833689.236 m); Daí segue com o azimute de 129°35'25" e a distância de 12.83 m até o marco 'DCIP016K' (E=293948.968 m e N=7833681.058 m); Daí segue com o azimute de 126°08'21" e a distância de 10.98 m até o marco 'DCIP016L' (E=293957.835 m e N=7833674.583 m); Daí segue com o azimute de 104°55'20" e a distância de 10.59 m até o marco 'DCIP016M' (E=293968.065 m e N=7833671.857 m); Daí segue com o azimute de 95°26'19" e a distância de 21.58 m até o marco 'DCIP016N' (E=293989.549 m e N=7833669.812 m); Daí segue com o azimute de 109°47'11" e a distância de 9.06 m até o marco 'DCIP016O' (E=293998.075 m e N=7833666.745 m); Daí segue com o azimute de 119°02'15" e a distância de 17.55 m até o marco 'DCIP016P' (E=294013.420 m e N=7833658.225 m); Daí segue com o azimute de 128°54'27" e a distância de 11.39 m até o marco 'DCIP016Q' (E=294022.286 m e N=7833651.069 m); Daí segue com o azimute de 125°49'06" e a distância de 15.14 m até o marco 'DCIP016R' (E=294034.562 m e N=7833642.210 m); Daí segue com o azimute de 114°45'36" e a distância de 9.76 m até o marco 'DCIP016S' (E=294043.429 m e N=7833638.120 m); Daí segue com o azimute de 91°47'27" e a distância de 10.92 m até o marco 'DCIP016T' (E=294054.341 m e N=7833637.779 m); Daí segue com o azimute de 114°53'22" e a distância de 21.05 m até o marco 'DCIP016U' (E=294073.438 m e N=7833628.919 m); Daí segue com o azimute de 139°36'56" e a distância de 8.95 m até o marco 'DCIP016V' (E=294079.235 m e N=7833622.104 m); Daí segue com o azimute de 135°15'26" e a distância de 10.27 m até o marco 'DCIP016W' (E=294086.465 m e N=7833614.808 m); Daí segue com o azimute de 146°23'51" e a distância de 20.22 m até o marco 'DCIP016X' (E=294097.654 m e N=7833597.970 m); Daí segue com o azimute de 105°14'44" e a distância de 13.18 m até o marco 'DCIP016Y' (E=294110.367 m e N=7833594.505 m); Daí segue com o azimute de 102°59'13" e a distância de 10.28 m até o marco 'DCIP016Z' (E=294120.384 m e N=7833592.195 m); Daí segue com o azimute de 147°14'47" e a distância de 19.22 m até o marco 'DCIP016AA' (E=294130.785 m e N=7833576.027 m); Daí segue com o azimute de 160°53'39" e a distância de 10.59 m até o marco 'DCIP016AB' (E=294134.252 m e N=7833566.018 m); Daí segue com o azimute de 130°20'41" e a distância de 10.11 m até o marco 'DCIP016AC' (E=294141.957 m e

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6WJ9Y-E3NCQ-J74PS-XDGVN>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Eduardo Campos Filho

CNM: 033043.2.0054319-50



Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ - MG

Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38183214, Araxá, MG, (34) 3662-4855, riaraxa@gmail.com

# CERTIDÃO ELETRÔNICA

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

54.319

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 05 de Novembro de 2012

Imóvel - Uma área urbana, situada na "FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO", nesta cidade de Araxá, com área total de 215.734,03m<sup>2</sup>, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se no marco denominado 'DCIP016 DCIM0217=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-45°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 294429.552 m e N= 7833935.618 m; Daí segue em divisa com Marcelo Aparecido Gonçalves com o azimute de 31°51'22" e a distância de 8.41 m até o marco 'DCIM0218' (E=294433.993 m e N=7833942.765 m); Daí segue com o azimute de 33°07'37" e a distância de 84.96 m até o marco 'DCIM0219' (E=294480.421 m e N=7834013.912 m); Daí segue com o azimute de 72°16'52" e a distância de 6.35 m até o marco 'DCIP0011' (E=294486.471 m e N=7834015.845 m), passando a dividir com TMG Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Loteamento Camuá); Daí segue com o azimute de 314°42'34" e a distância de 80.58 m até o marco 'DCIP0012' (E=294429.204 m e N=7834072.534 m); Daí segue com o azimute de 309°48'18" e a distância de 41.97 m até o marco 'DCIP0013' (E=294396.963 m e N=7834099.401 m); Daí segue com o azimute de 304°58'15" e a distância de 115.31 m até o marco 'DCIP0014' (E=294302.469 m e N=7834165.495 m); Daí segue com o azimute de 304°32'21" e a distância de 69.12 m até o marco 'DCIP0015' (E=294245.529 m e N=7834204.686 m); Daí segue com o azimute de 304°51'54" e a distância de 66.10 m até o marco 'DCIP0016' (E=294191.292 m e N=7834242.473 m); Daí segue com o azimute de 307°14'20" e a distância de 3.41 m até o marco 'DCIP016A' (E=294188.576 m e N=7834244.538 m), passando a dividir com o próprio proprietário; Daí segue com o azimute de 212°16'37" e a distância de 613.69 m até o marco 'DCIP016B' (E=293860.857 m e N=7833725.674 m), junto de uma vertente; Daí seguindo por esta acima com o azimute de 147°06'20" e a distância de 22.23 m até o marco 'DCIP016C' (E=293872.932 m e N=7833707.005 m); Daí segue com o azimute de 82°41'53" e a distância de 14.83 m até o marco 'DCIP016D' (E=293887.644 m e N=7833708.890 m); Daí segue com o azimute de 134°58'48" e a distância de 8.36 m até o marco 'DCIP016E' (E=293893.555 m e N=7833702.983 m); Daí segue com o azimute de 130°12'58" e a distância de 8.50 m até o marco 'DCIP016F' (E=293900.049 m e N=7833697.492 m); Daí segue com o azimute de 105°08'42" e a distância de 8.28 m até o marco 'DCIP016G' (E=293908.041 m e N=7833695.329 m); Daí segue com o azimute de 90°39'09" e a distância de 7.33 m até o marco 'DCIP016H' (E=293915.368 m e

Continua no verso

CNM: 033043.2.0054319-50



Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ - MG

Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38183214, Araxá, MG, (34) 3662-4855, riaraxa@gmail.com

# CERTIDÃO ELETRÔNICA

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA	FICHA
54.319	02

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 05 de Novembro de 2012

N=7833559.473 m); Daí segue com o azimute de 90°00'09" e a distância de 10.02 m até o marco 'DCIP016AD' (E=294151.973 m e N=7833559.473 m); Daí segue com o azimute de 104°36'43" e a distância de 9.16 m até o marco 'DCIP016AE' (E=294160.834 m e N=7833557.163 m); Daí segue com o azimute de 128°01'39" e a distância de 11.25 m até o marco 'DCIP016AF' (E=294169.695 m e N=7833550.233 m); Daí segue com o azimute de 122°17'48" e a distância de 10.54 m até o marco 'DCIP016AG' (E=294178.601 m e N=7833544.604 m); Daí segue com o azimute de 153°54'58" e a distância de 5.61 m até o marco 'DCIP016AH' (E=294181.069 m e N=7833539.563 m); Daí segue com o azimute de 176°35'50" e a distância de 1.25 m até o marco 'DCIP016AI' (E=294181.143 m e N=7833538.314 m), passando a dividir com Santa Monica Empreendimentos Ltda. (Chacreamento Rancho das Orquídeas); Daí segue com o azimute de 23°17'11" e a distância de 14.45 m até o marco 'DCIM0215' (E=294186.856 m e N=7833551.588 m); Daí segue com o azimute de 31°01'00" e a distância de 304.96 m até o marco 'DCIM0216' (E=294344.001 m e N=7833812.948 m); Daí segue com o azimute de 34°53'32" e a distância de 149.56 m até o marco 'DCIM0217-PP' (E=294429.552 m e N=7833935.618 m); início de descrição." - INCRA: 423.017.004.014-7. - AT:609,90. - Mod:35,0000. - N°Mod: 17,4257. - FMP: 2,0000. Proprietários: KAMEL HASSAN EL RAHIM, empresário, CI-M-3.131.011/MG e CPF-094.955.336-00 e s/mulher SAMIRA KAMEL REHAYEM, comerciante, CI-M-119.020/MG e CPF-493.808.936-04, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade de Araxá-MG. Registro Anterior: Matrícula nº 53.947. O Oficial

R.1 - M.54.319 - Prot.130.301 - 05.11.2012 - Transmitentes: Kamel Hassan El Rahim e s/mulher Samira Kamel Rehayem, acima já qualificados. Adquirente: FENÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Araxá, inscrita no CNPJ nº 12.233.453/0001-47. COMPRA E VENDA - Escritura pública datada de 16.05.2011, lavrada às fls.103 do livro nº 208 e escritura pública de rerratificação datada de 25.10.2012, lavrada às fls.148 do livro nº 218, ambas das notas do tabelião do 1º Ofício local. Valor: R\$150.000,00. Dou fé. Oficial

R.2 - M.54.319 - Prot.132.773 - 11.04.2013 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 4.875/06, do processo de Loteamento devidamente formalizado e aprovado em 28.09.2012, do qual fica uma via arquivada neste cartório, o imóvel retro

Continua no verso

CNM: 033043.2.0054319-50

Saec  
Documento assinado digitalmente  
e disponibilizado no cartório



Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ - MG

Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38183214, Araxá, MG, (34) 3662-4855, riaraxa@gmail.com

# CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA	FICHA
54.319	02

descrito foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "RESIDENCIAL FENÍCIA", composto de 15 (QUINZE) QUADRAS, num total de 337 (Trezentos e trinta e sete) LOTES, sendo a área de 126.034,12 m<sup>2</sup> destinada às quadras; 45.312,23 m<sup>2</sup> destinada às vias públicas; 21.581,66 m<sup>2</sup> destinada à área verde; 10.857,85 m<sup>2</sup> destinada à área institucional; 11.948,17 m<sup>2</sup> destinada à área de preservação permanente, perfazendo uma área total de 215.734,03 m<sup>2</sup>. As quadras e os lotes são os constantes da ficha auxiliar, com as áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta. O referido é verdade e dou fé. Araxá, 11 de Abril de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]*



### REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ

Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38183214, Araxá, MG, **Telefone:** (34) 3662-4855. **Email:** riaraxa@gmail.com

**Oficial:** Olavo de Carvalho Júnior

**Verifique autenticidade do documento**  
no site [registradores.onr.org.br](https://registradores.onr.org.br) com o código de validação:

**Certidão do original arquivado neste ofício.**  
A presente certidão eletrônica foi emitida e assinada digitalmente e eletronicamente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09

Dou fé, Araxá, 24 de abril de 2024

*[Assinatura]*  
Assinado Digitalmente por:  
Vitória Rezende de Carvalho, Escrevente Substituta

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

SELO CONSULTA N.º: HRB66961 CÓDIGO DE SEG.: 4292759776092512

Quantidade de atos praticados: 2

Emolumentos:	R\$52,22	Total:	R\$74,92
Recompe:	R\$3,14	ISSQN:	R\$2,62
Taxa de Fiscalização:	R\$19,56	Total com ISSQN:	R\$77,54



VERIFIQUE AUTENTICIDADE DO SELO NO SITE [TJMG.JUS.BR](https://tjmg.jus.br)

### INTEIRO TEOR



**Certifico e dou fé que a presente cópia  
é reprodução autêntica da ficha a que  
se refere, extraída nos termos do  
art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973.**

CNM: 033043.2.0054319-50

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 012 /2024

Endereço do imóvel: Rua Antonio R. de Carvalho com Rua Antonio M. Filho

Bairro Max Newman II

Araxá/MG

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 012/2024



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the surveyor or evaluator, is located in the bottom right corner of the page.

Araxá (MG), 18 de abril/2024

<b>Endereço do imóvel:</b>		
<b>Cidade:</b> <b>ARAXÁ</b>	<b>UF:</b> <b>MG</b>	
<b>Objetivo da avaliação:</b> <b>Avaliação comercial</b>		
<b>Finalidade da avaliação:</b> <b>Fins de venda e permuta</b>		
<b>Solicitante e/ou interessado:</b>  <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>		
<b>Proprietário:</b> <b>Prefeitura Municipal de Araxá</b>		
<b>Tipo do imóvel:</b> <b>Imóvel urbano sem parcelar Bairro Max Newman II</b>		
<b>Área do imóvel:</b> <b>1.315,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Área do terreno:</b> <b>1.315,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Área construída:</b>	
<b>Metodologia:</b> <b>Evolutiva e comparativa</b>		
<b>Especificação:</b> <b>Grau de fundamentação</b> <b>Grau de precisão</b>		
<b>Valor adotado na avaliação</b>		
<b>Valor médio = R\$ 348.475,00 (R\$ 265,00)</b>		





Figura 1 – Max Newman II



Figura 2 – Max Newman II

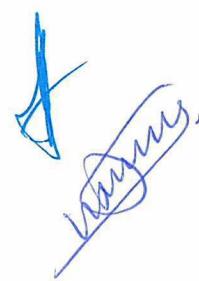
↓  
Lançar

**Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**

**Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Anexo III – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL**

**Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL**

A handwritten signature in blue ink, likely a professional or legal signature, is located in the bottom right corner of the page.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 012 / 2024

Em atendimento à solicitação do cliente Prefeitura Municipal de Araxá, delegou-se ao Técnico em geologia e tecnólogo em Agrimensura, Marco Antonio Rodrigues CFT 36145335653 – Credenciamento no INCRA – DCI e o corretor imobiliário Bruno Thiago Alves Ferreira, CRECI 18628 – CNAI 04721 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado no Bairro Max Newman II, em Araxá – MG.

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor comercial do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Venda ou permuta

### 4 – PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araxá

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel acima citado, solicitando a avaliação do mesmo. As informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



## 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 6.1 – Localização – Bairro Max Newman II

Rua Antonio M Filho, esquina com Rua Antonio R. de Carvalho e Rua Fernando M. Torres, no Município de Araxá – MG.

#### Coordenadas:

Latitude: 19°33'35,90"S

Longitude: 46°57'01,450"O

DATUN-SIRGAS2000

### 6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Avenida 1 do Conjunto Habitacional Max Newman, até o cruzamento com a Rua Fernando M. Torres, no Loteamento Max Newman II virando à direita até o cruzamento com a Rua Antonio M. Filho; a área está à direita, no Bairro Max Newman II.

### 6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves, sentido Rua Fernando M. Torres; sem fechamento lateral. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial.

### 6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano a ser parcelado, com formato triangular com aproximadamente 1.315,00 m<sup>2</sup>, conforme croqui anexo.

#### 6.1.4.1 – Terreno

Área de 1.315,00 m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, possui formato triangular com ligeiro declive no sentido da Fernando M. Torres, sem fechamento, em divisa pela frente com Rua Antonio M. Filho, pela direita com Rua Fernando M. Torres e pelo fundo com Rua Antonio R. de Carvalho.

ITEM	Área	Valor Médio (R\$)
Terreno	1.315,00 m	348.475,00



## 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliado é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para este procedimento, foi desenvolvido um estudo de parcelamento na área, respeitando os índices a serem destinado ao município e os arruamentos necessários para interligação viária com a malha urbana; o custo da infraestrutura. Neste estudo a área em questão gerou aproximadamente 4 lotes de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

Para a avaliação dos terrenos projetados, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.



## 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

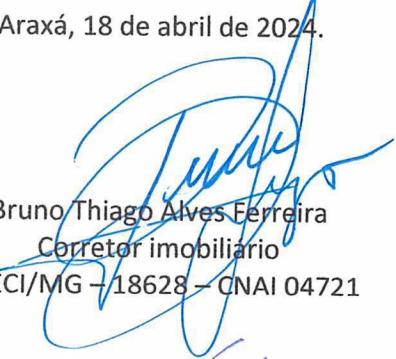
De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

## 10 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor comercial mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 348.475,00** (Trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

O presente laudo foi elaborado constando de 8 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Araxá, 18 de abril de 2024.

  
Bruno Thiago Alves Ferreira  
Corretor imobiliário  
CRECI/MG – 18628 – CNAI 04721

  
Marco Antonio Rodrigues  
Tec. Geologia e tecnólogo em Agrimensura  
Credenciado INCRA – DCI  
CRT/MG 36145335653/D

Setor	Quadra
08	084

Loteamento Max Neumann 2

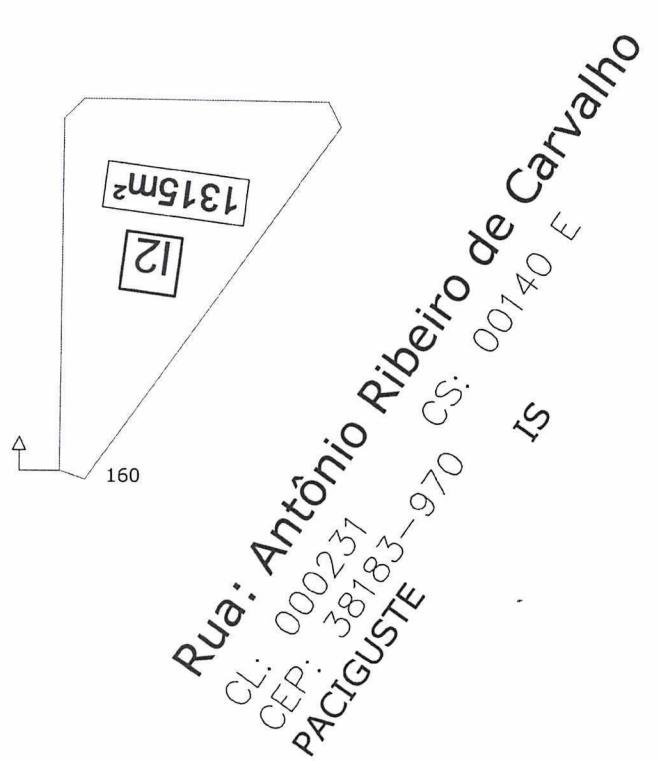
PACIGUSTE IS

CEP: 38183-970

CL: 00023 8 CS: 00050 E

Rua: 32

Rua: Antônio Martins Filho  
CL: 00023 4 CS: 00090 D  
CEP: 38183-970  
PACIGUSTE IS



*[Handwritten signature]*

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de

Minas Gerais



Ministério do Planejamento e Desenvolvimento  
Setor de Araxá

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

Araxá - MG

25

Fls.

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

46.862

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 10 de Dezembro de 2009

Imóvel - Uma área urbana, com a área total de 234.432,70m<sup>2</sup>, situada nesta cidade de Araxá, na Fazenda "Sesmaria do Barreiro", lugar denominado "Córrego Grande" e "Chácara da Pedreira", compreendida no seguinte perímetro: "Inicia no Ponto 3(294.971,7E, 7.836.14D,3N); na confrontação com sucessores de Agenor Lemos e área 1; deste, confrontando com sucessores de Agenor Lemos, num comprimento de 515.86m até o Ponto 5 (295.283,8E, 7.836.473,2N); deste, dividindo com a área remanescente, segue os seguintes azimutes e distâncias: 104°50'13"E 34.70m; 124°42'23"E 327.94m; 173°17'17"E 296.58m; 263°11'14"E 15.61m; 216°22'19" e 111.14m; 200°33'20" e 32,42m até o Ponto 6 (295546.9E, 7835861.4N) junto ao veio do córrego; deste, córrego acima, num comprimento de 635,02m até o Ponto 4 (295.192,DE, 7.835.732,6N); deste, dividindo com a Área 1, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 331°52'00" e 31.70m; 31r33'17" e 87.10m; 38°50'53" e 130.93m; 304°47'33" e 13.26m; 29°43'48" e 73,64m; 323°27'33" e 136.58m; 309°33'25" e 52.89m; 23r08'28" e 16.84m; 250°34'18" e 89.41m; 275°44'59" e 48,62m; 6°29'59" e 23,21m até o Ponto 3, início dessa descrição". Proprietária: NUREMBERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Araxá-MG, inscrita no CNPJ sob o nº 11.223.843/0001-73. Registro anterior: Matrícula nº 6.975. O Oficial: *Carvalho*

R.1 - M.46.862 - Prot.131.815 - 07.02.2013 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 4.875 de 12.04.2006, processo deferido e aprovado em 16.08.2012, pela Prefeitura Municipal de Araxá, memorial descritivo e processo de Loteamento devidamente formalizado, dos quais ficam vias arquivadas nesta Serventia sob o nº 131815/13, o imóvel constante desta matrícula foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "MAX NEUMANN II" e possui a área total de 234.432,70 m<sup>2</sup>, distribuída em 23 (VINTE E TRÊS) quadras num total de 473 (QUATROCENTOS E SETENTA E TRÊS) lotes, sendo a área de 119.221,60m<sup>2</sup> destinada aos lotes, 67.290,10 m<sup>2</sup> destinada às ruas; 12.353,10 m<sup>2</sup> destinada a área institucional; 23.457,50 m<sup>2</sup> destinada a área verde e 12.110,40 m<sup>2</sup> destinada a área de preservação permanente. Os lotes são os constantes da ficha auxiliar, com áreas, limites e confrontações constantes da respectiva planta. O referido é verdade e dou fé. Araxá, 07 de Fevereiro de 2013. O Oficial: *Carvalho*

Continua no verso

