



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício PGM-GAB nº 522/2026

Assunto: encaminha projeto de lei.

Araxá, 12 de maio de 2026.

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminhamos à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel de propriedade do Município de Araxá, correspondente a uma parte de terras situada na “FAZENDA DA SERRA”, com área total de 161,23,24 ha, matriculada no Registro de Imóveis de Araxá sob o nº 44.665 e avaliada em R\$ 2.902.183,20 (dois milhões, novecentos e dois mil cento e oitenta e três reais e vinte centavos).

A proposição busca racionalizar a gestão do patrimônio público municipal, diante da ausência de destinação pública atual do imóvel, da inexistência de previsão de afetação a política pública ou projeto institucional específico e dos custos contínuos de manutenção suportados pelo erário, sem correspondente benefício direto à coletividade.

A medida encontra respaldo nos princípios da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público, bem como no art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a alienação de bens imóveis públicos mediante prévia avaliação e procedimento licitatório na modalidade leilão.

Nesses termos, a alienação proposta revela-se compatível com a boa governança e com a gestão eficiente dos recursos públicos, permitindo a conversão de patrimônio improdutivo em receita pública a ser aplicada em ações e políticas públicas prioritárias do Município.

Sendo o que se apresenta para o momento, renovamos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

RUBENS MAGELA DA SILVA

Prefeito Municipal de Araxá

Exmo. Sr.

Raphael Rios de Oliveira

D.D. Presidente da Câmara Municipal de Araxá.

NESTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº _____ / 2026

Autoriza a alienação de bem imóvel de propriedade do Município de Araxá.

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

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar imóvel de propriedade do município, consubstanciado numa parte de terras de cultura e campos, com a área total de 161,23,24 ha, situada na “FAZENDA DA SERRA”, neste município e comarca de Araxá, dividindo e confrontando com João Rezende, José Adilson Cândido Correâ, Jaci Corrêa Silva e rodovia Araxá-Franca e com quem mais de direito, matriculado no Registro de Imóveis de Araxá sob o número 44.665; avaliado em R\$ **2.902.183,20 (dois milhões, novecentos e dois mil cento e oitenta e três reais e vinte centavos).**

Art. 2º A alienação do imóvel autorizada pela presente Lei deverá seguir o procedimento licitatório na modalidade de leilão, conforme determinado pelo inciso I, do artigo 76, da Lei Federal n. 14.133/2021, cujo lance mínimo será o valor da avaliação do imóvel conforme artigo 1.º desta Lei.

§1º. O pagamento do preço poderá ser realizado de forma integral, à vista, ou de forma parcelada, em até 24 (vinte e quatro) parcelas iguais e sucessivas, com ou sem entrada, à critério da autoridade administrativa, mediante prévia previsão no edital da licitação, observando-se o seguinte:

- I. No caso de pagamento parcelado, o próprio bem permanecerá como garantia do pagamento, mediante hipoteca, constituída em primeiro grau, sem concorrência com terceiros, formalizando-se no auto de arrematação e levada a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo esta condição indispensável para a eficácia da garantia, vedada a alienação ou oneração do imóvel até a quitação integral do débito, salvo autorização do Município;
- II. As parcelas serão reajustadas anualmente pelo índice de IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo; para tanto, deverá ser observada como data-base de atualização a data das postostas.
- III. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá em multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, acrescido de atualização monetária e juros calculados pela taxa SELIC, apurados pro rata die, até a data do efetivo pagamento.
- IV. Havendo inadimplência no pagamento de qualquer de 03 (três) ou mais parcelas, superior a 15 (quinze) dias corridos da 3ª parcela em atraso, após notificação do Município, será considerada rescindida a aquisição, possibilitando nova avaliação do bem e realização de novo leilão, sem prejuízo do contraditório e da ampla defesa a serem observados no processo administrativo.
- V. Com a realização de novo leilão, e conseqüentemente nova alienação do bem, o valor obtido será utilizado para amortização do débito existente, incluindo principal, encargos, multas e despesas, sem prejuízo da aplicação das sanções pelo inadimplemento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

- VI. Caso o valor apurado seja inferior ao saldo devedor, permanecerá o débito remanescente em face do adquirente inadimplente, passível de cobrança pelos meios legais cabíveis.
- VII. Caso haja saldo excedente, este será restituído ao antigo adquirente, nos moldes da proposta apresentada pelo mesmo.

§2º. Como critério de julgamento no leilão, o pagamento à vista que corresponder a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do valor total do maior lance parcelado, será eleito vencedor, de forma a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

§3º. Não havendo lance à vista que corresponda a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do valor total do maior lance parcelado, será eleito vencedor o maior lance parcelado, e em caso de empate, como critério de desempate, será considerado melhor lance aquele que contiver o menor número de parcelas; se iguais o número de parcelas, adota-se o sorteio como critério final de desempate.

Art. 3º. Todas as despesas decorrentes da aquisição correrão à conta do adquirente.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araxá, 12 de maio de 2026

RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal de Araxá



Valide aqui
este documento



CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ

Avenida, Av. Senador Montandon, 299, Centro, 38180-000, Araxá, MG
CNPJ: 20.031.373/0001-37 | CNS: 03.304-3
Fone: (34) 3662-4855
Email: riaraxa@gmail.com
riaraxa.com.br
Oficial: Olavo de Carvalho Junior



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA	FICHA
44.665	01

OFICIAL: **Olavo de Carvalho Júnior**

SUB. OFICIAL: **Maria Teresa A. Carvalho**

Araxá, 29 de Janeiro de 2008

Imóvel - Uma parte de terras de cultura e campos, com a área total de 161,23,24 ha, situada na "FAZENDA DA SERRA", neste município e comarca de Araxá, dividindo e confrontando com João Rezende, José Adilson Cândido Corrêa, Jaci Corrêa Silva e rodovia Araxá-Franca e com quem mais de direito. INCRA: 423.017.002.321-8. AT: 150,5000. Mód: 35,0. N.ºMód: 4,3000. FMP: 2,0000. Proprietários: GERALDO SEVERINO GOMES, fazendeiro, CPF-036.634.346-72 e s/mulher MARIA DO ROSÁRIO GOMES, brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade de Araxá-MG. Registro Anterior: Transcrição n.º 12.339 (fls.190 do livro 3-N). O Oficial:

R.1 - M.44.665 - Prot.104.632 - 29.01.2008 - Transmitentes: Espólios de Geraldo Severino Gomes e Maria do Rosário Gomes. Adquirente: DAIZI AUXILIADORA ALEIXO, professora aposentada, CI-M-5.867.532/MG e CPF-372.538.836-91, casada sob o regime da comunhão universal de bens com DANILO ALEXANDRE ALEIXO, funcionário público federal, CI-M-6.179.753/MG e CPF-061.886.566-72, brasileiros, residentes e domiciliados em Araxá-MG. - HERANÇA - Formal de partilha datado de 01.02.1995, extraído dos Autos da Ação de Arrolamento de Bens processada na Secretaria de Juízo da 1ª Vara Cível desta comarca de Araxá (processo n.º 11.086/92), julgada por sentença de 11.11.1994, do MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, que transitou livremente em julgado. Avaliação: Cr\$199.979,77. Sendo que da área acima descrita parte correspondente a 80,97,62 ha fica gravada com a cláusula de incomunicabilidade em relação a Danilo Alexandre Aleixo.- Dou fé. O Oficial:

Av.2 - M.44.665 - Prot.136.648 - 08.11.2013 - Nos termos do requerimento datado de 04.10.2013 e da certidão de óbito datada de 23.06.2006, extraída do Cartório de Registro Civil desta cidade de Araxá, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o n.º 136648/13, averba-se nesta matrícula o falecimento de s/marido Danilo Alexandre Aleixo, ocorrido em 22.06.2006. Dou fé. O Oficial:

R.3 - M.44.665 - Prot.143.076 - 30.09.2014 - Outorgantes Expropriados: Daizi Auxiliadora Aleixo, viuva e Espólio de Danilo Alexandre Aleixo, representado pela inventariante Luciane Gomes Aleixo Monteiro, brasileira, casada, bióloga, CI-M-4.783.462-SSP/MG e CPF-719.607.836-53, residente e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWZCX-FEKZ7-239DE-YR3TT>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital


Página 03




Valide aqui este documento

MATRÍCULA
44.665

FICHA
01

domiciliada nesta cidade de Araxá-MG, devidamente autorizada por Alvará Judicial emitido pela Secretária de Juízo da 3ª Vara desta comarca de Araxá em 11.04.2014, Processo nº 0040.14.000.992-5; todos já qualificados. Outorgado Expropriante: MUNICÍPIO DE ARAXÁ, com sede nesta cidade de Araxá-MG, inscrito no CNPJ sob o nº 18.140.756/0001-00. DESAPROPRIAÇÃO - Escritura pública de desapropriação amigável datada de 05.05.2014, lavrada às fls.160 do Livro nº 232, das notas do tabelião do 1º Ofício local. Valor: R\$670.000,00. Condições: As constantes da escritura. O Oficial: 

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.**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ

SELO DE CONSULTA: JWG41362
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0231.2399.5191.9702

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Robertta Rios Nollí Barcelos - Escrevente

Emol: R\$ 30.36 - TFJ: R\$ 10.72 -
ISS: R\$ 1.41 - Valor Final: R\$ 42.49

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



Data Selo: 09/03/26 | Qtd de Atos: 01 | Nº Pedido: 224.408

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWZCX-FEKZ7-239DE-YR3TT>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rdigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

rdigital
Página 04

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Araxá

Imóvel Avaliando: Uma parte de terras e - Fazenda da Serra - Araxá - MG

Interessado: o proprietário

Finalidade do Parecer: Determinação do Valor Mercadológico de VENDA



Vista do Imóvel Avaliando

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Araxá, inscrita sob o CNPJ 18.140.756/0001-00, com sede à Avenida Rosália de Araújo - Araxá - MG - CEP 38.183.186.

EMPENHO E AUTORIZAÇÃO NUMERO - 1641/2026 de 25/02/2026

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

3. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a**

intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a **Resolução-COFECI nº 1066/2007** e o **Ato Normativo nº 001/2011**.

4. IMÓVEL AVALIANDO

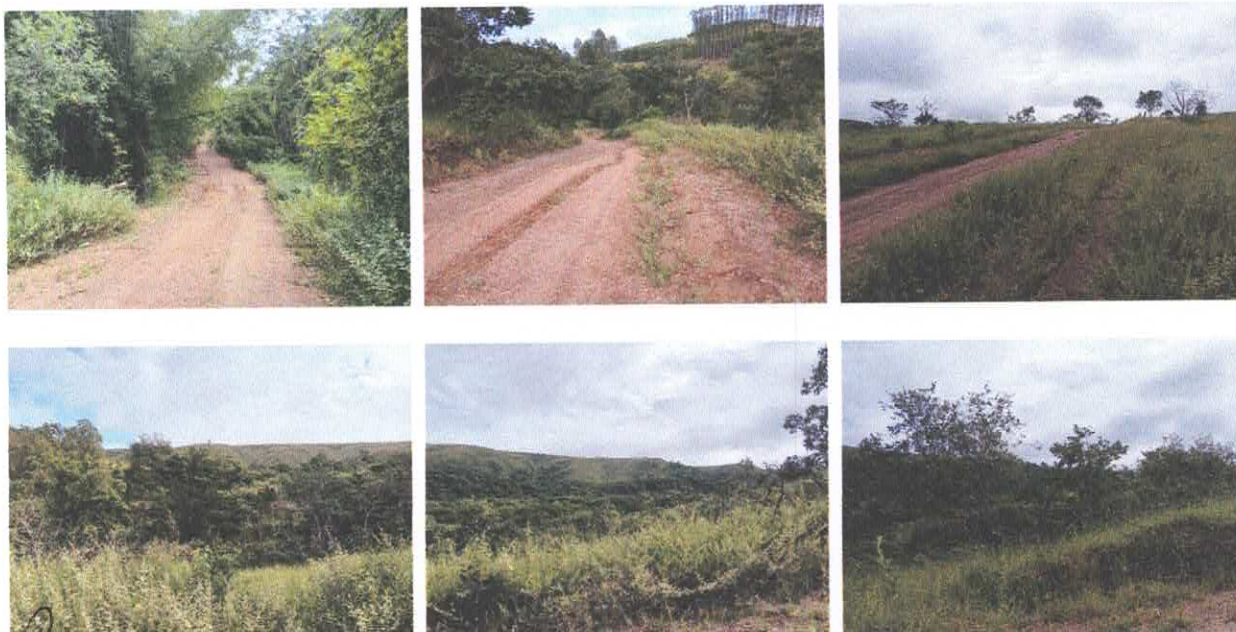
O imóvel objeto deste parecer técnico encontra-se situado na à **Fazenda da Serra**, no município e comarca de Araxá -MG, com área total de 161,23,24 hectares, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Araxá - MG, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 44.665 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Araxá -MG, nos seguintes termos:

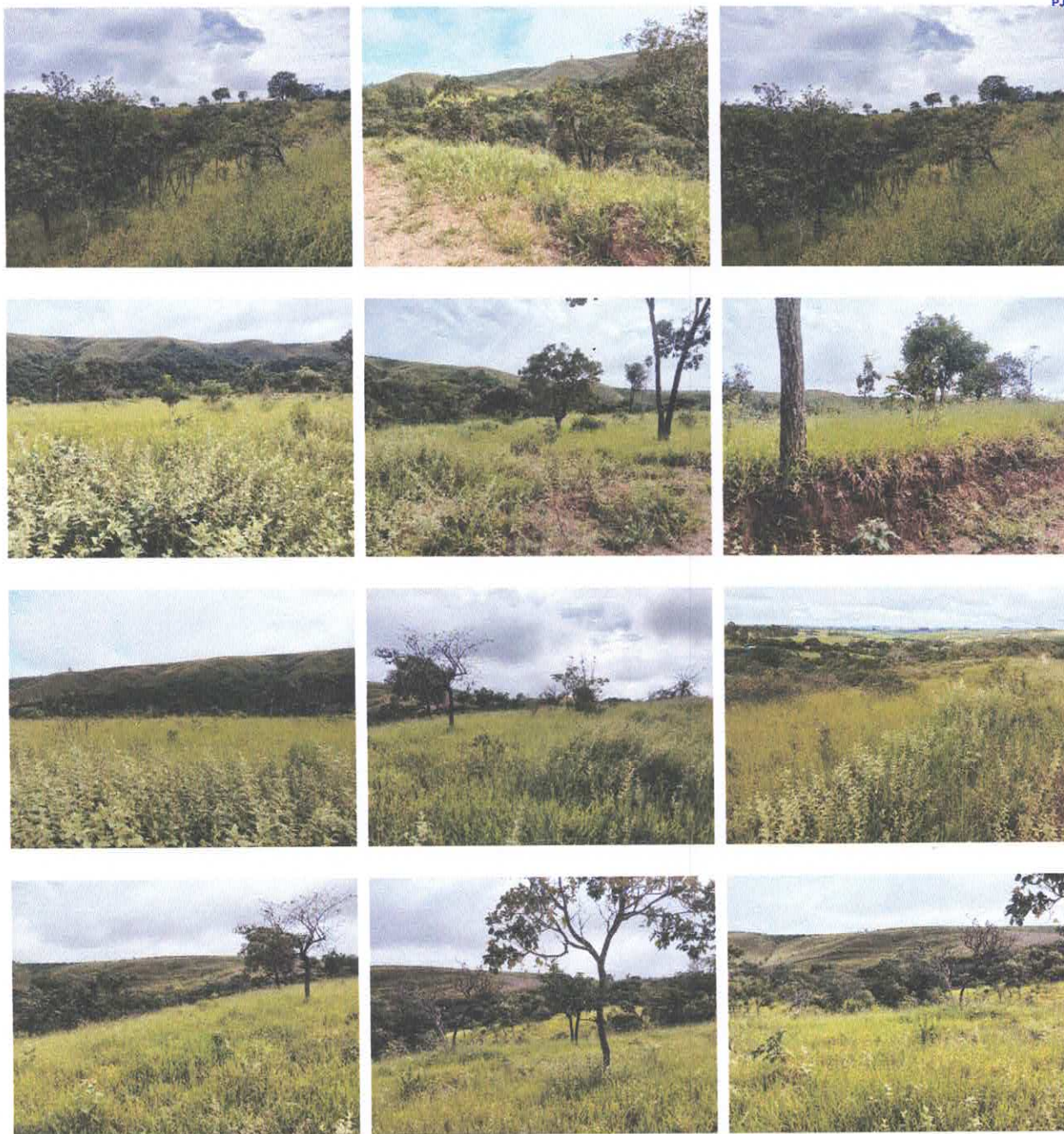
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando:

“Uma parte de terras de cultura e campos, com a área total de 161,23,24 hectares, situada na **Fazenda da Serra**, no município e Comarca de Araxá - MG, dividindo e confrontando com João Rezende, Jose Adilson Candido Corrêa, Jaci Corrêa Silva e Rodovia Araxá-Franca e com que mais de direito.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

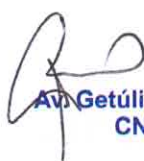




7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado em área rural, com acesso pela rodovia Araxá - Franca, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
 - Zoneamento: Rural
 - Acesso pela Rodovia Araxá - Franca



8. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" **conforme normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2**. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valores de imóveis.

Determinação do valor, na íntegra, do imóvel avaliando

Para a determinação do valor total do imóvel avaliando, foi obtido o valor de área rural, conforme apresentado na seguinte tabela.

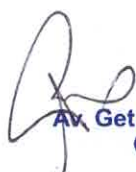
Valor determinado para a área rural avaliando:	R\$2.902.183,20
Valor Final Total do Imóvel Avaliando:	R\$2.902.183,20

9. CONCLUSÃO

Com base em meio do tratamento técnico, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico da área rural objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, e foi levado em consideração a estrutura, área de plantio, área de reserva e topografia.**

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$2.902.183,20

(Dois Milhões, Novecentos e Dois Mil Cento e Oitenta e Tres Reais e Vinte Centavos).



LGPD E PROTEÇÃO

➤ IMOBILIÁRIA

Por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Laudo de Avaliação em conformidade com a **Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais (LGPD)** e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados dos clientes, o que inclui os dados dos clientes desta. No manuseio dos dados a **IMOBILIÁRIA** deverá:

- a) **Tratar os dados** pessoais a que tiver acesso conforme as determinações contidas na Lei;
- b) **Manter e utilizar** medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida.
- c) **Garantir**, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob sua responsabilidade manterão a confidencialidade e não utilizarão para outros fins.

Parágrafo 1º - Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD – (Lei nº 13.709/2018), A **IMOBILIÁRIA**, se obriga a respeitar a privacidade do **PROPRIETÁRIOS**, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos pelo mesmo em função deste laudo de avaliação, salvo os casos em que seja obrigada, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros.

Parágrafo 2º: A **IMOBILIÁRIA** realizará o tratamento de dados pessoais do solicitante com a finalidade da análise quanto a precificação.





Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

Araxá, 24 de março de 2026

Constrec Imobiliária Ltda - PJ - 1023
Maria do Carmo Afonso Ribeiro
Creci – MG 11.012
CNAI N. 40035