



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

MENSAGEM: 1.579/2026, de 24 de abril de 2026.

Assunto: *“Autoriza o Município de Monte Carmelo a desafetar e alienar imóveis na forma que especifica; autoriza a aquisição de imóvel para a construção de Unidade de Pronto Atendimento – UPA, e dá outras providências.”*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter à deliberação dessa Egrégia Casa o incluso Projeto de Lei, cuja finalidade é autorizar o Município de Monte Carmelo-MG a desafetar e a alienar bens imóveis e, com os recursos financeiros obtidos, adquirir uma área no Bairro Nossa Senhora de Fátima para construção da Unidade de Pronto Atendimento – UPA, juntamente com os mobiliários e equipamentos necessários ao seu funcionamento.

A Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, estabelece que a alienação de bens imóveis pertencentes à Administração Pública está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação e autorização legislativa e dependerá de licitação, vejamos:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão.

(...)

No mesmo sentido a Lei Orgânica de Monte Carmelo assim estabelece:

Art. 90 A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Art. 91 A alienação de bens municipais, subordinada à comprovação da existência de interesse público, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta somente nos seguintes casos:

(...)

Compete esclarecer que os imóveis a serem alienados encontram-se ociosos, já que não há atualmente nenhum projeto a ser desenvolvido nestas áreas para fins de construção de equipamento público e comunitário.

Conforme laudo técnico ambiental anexo, a desafetação das áreas verdes não terá impacto negativo relevante do meio ambiente urbano, já que os imóveis não apresentam cobertura vegetal nativa em sua extensão, nem mesmo qualquer exemplar arbóreo isolado ou presença de espécie protegida ou imune de corte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

Além disso, os imóveis não estão inseridos em área de esticção de uso (Área de Preservação Permanente) ou prioritária de conservação e já possuem infraestrutura completa, não gerando qualquer tipo de dano ambiental ao meio urbano, portanto, preservando o equilíbrio urbanístico. Foi pontuado, ainda, que a desafetação não implicará adensamento populacional desenfreado e nem déficit de áreas verdes remanescentes no período urbano, já que a quantidade de áreas verdes em extensão e condições favoráveis para o cumprimento de seu papel social, estético, ecológico, educativo são suficientes, constituindo prioridade do Município, o que pode ser exemplificado pela implantação do Parque da Matinha, uma das mais relevantes áreas verdes urbanas do Município de Monte Carmelo.

Outrossim, conforme laudo técnico elaborado pela Secretaria de Obras, a desafetação das áreas institucionais para futura alienação não implicará nenhum prejuízo aos moradores da região, que já possui outros equipamentos públicos e comunitários em suas proximidades. Ademais, observou-se que nos Bairros Vila Nova e Nossa Senhora de Fátima não há áreas pertencentes ao Município com metragem superior a 2.500 m², necessários para instalação da UPA, que atenderá a população de todos os bairros circunvizinhos, como é o caso dos moradores do Bela Suíça II.

Como informado, o valor obtido com a alienação será utilizado para a construção e implantação da Unidade de Pronto Atendimento – UPA, que localizar-se-á no Bairro Nossa Senhora de Fátima. A escolha por este bairro levou em consideração as diretrizes técnicas estabelecidas pelo Ministério da Saúde para construção das referidas unidades, que devem possuir dimensões e declividade adequadas, condições de acesso e acessibilidade interna do local, disponibilidade de infraestrutura básica e condicionantes físico-ambientais, além de assegurar a mobilidade urbana.

Compete esclarecer que nesta localidade não há nenhuma área pública disponível com as condições necessárias para implantação da UPA. Desta forma, nos termos do art. 15, inciso X, da Lei Orgânica, para viabilizar a aquisição desta área faz-se necessária a autorização desta Casa de Leis:

Art. 15 Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, deliberar sobre todas as matérias de competência do Município e, principalmente:

(...)

X. autorizar a aquisição de bens imóveis, salvo quando se tratar de doação sem encargo;

(...)

A regra para as aquisições de bens pelo Poder Público é mediante processo de licitação conforme determina o art. 37, inciso XXXI, da CF, *in verbis*:

Art. 37 A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Portanto, de forma geral, a Administração Pública, para efetuar a compra de qualquer bem, deve proceder à deflagração de processo licitatório com a finalidade de assegurar a igualdade de condições entre todos os concorrentes e a escolha da proposta mais vantajosa, em consonância com o interesse público.

Todavia, a Lei Federal n.º 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) prevê expressamente que, caso exista impossibilidade de competição em razão da existência de apenas um imóvel cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha e, estando o proprietário de acordo em vendê-lo, a Administração está autorizada a proceder à aquisição mediante processo de inexigibilidade de licitação. É o que prevê o art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

Como destacado, a escolha para implantação da unidade de saúde nesta área levou em consideração a localização, sua dimensão e as normativas do Ministério da Saúde. É importante pontuar que a Unidade de Pronto Atendimento – UPA é o estabelecimento de saúde de complexidade intermediária, articulado com a Atenção Básica, o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU 192, a Atenção Domiciliar e a Atenção Hospitalar, a fim de possibilitar o melhor funcionamento da Rede de Atenção às Urgências.

Trata-se do principal componente fixo de urgência pré-hospitalar; são unidades intermediárias entre a atenção primária e as emergências hospitalares. A principal característica consiste na adequação da sua estrutura e dos equipamentos, bem como, o conforto das instalações.

Desta forma, para atender ao padrão construtivo da UPA levou-se em consideração as características da área a ser adquirida, localizada em via pública de fácil acesso e com amplitude necessária para atender às especificidades da construção já que o Ministério da Saúde exige que essas unidades sejam implantadas em locais/unidades estratégicas para a configuração da rede de atenção às urgências, em conformidade com a lógica de acolhimento e de classificação de risco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

Assim, forte nestas razões e presente o interesse público municipal, solicitamos a esta Digna Presidência que sejam adotadas as providências regimentais necessárias à regular tramitação e aprovação do presente Projeto de Lei.

RICARDO FERREIRA

Prefeito Municipal

IOLANDA GOMES SUNAHARA

Procuradora-Geral do Município

Excelentíssimo Senhor

João Batista Nunes

Presidente da Câmara Municipal de Monte Carmelo - MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

PROJETO DE LEI Nº 4735 DE 24 DE ABRIL DE 2026.

"Autoriza o Município de Monte Carmelo a desafetar e alienar imóveis na forma que especifica; autoriza a aquisição de imóvel para a construção de Unidade de Pronto Atendimento – UPA, e dá outras providências."

O povo de Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais,
APROVA a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Monte Carmelo, por intermédio do Poder Executivo Municipal, autorizado a:

I - desafetar as seguintes áreas institucionais da categoria de uso comum para uso dominical:

a) 01 (um) lote de terreno nº 01 da Quadra A do loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, localizado na Avenida do Contorno, com área total de 484,14 m², inscrito na matrícula n.º 45.870 do Livro 02 do CRI conforme descrição constante no Anexo I desta Lei;

b) 01 (um) lote de terreno de nº 02 da Quadra 04 do Loteamento denominado Residencial Bela Suíça II, localizada na Rua Carolina de Jesus, com área total de 1.581,45 m², inscrito na matrícula n.º 45.060 do Livro 02 do CRI conforme descrição constante no Anexo I desta Lei.

II - desafetar as seguintes áreas verdes da categoria de uso comum para uso dominical:

a) 01 (um) Lote de terreno de nº 05 da Quadra S, com área de 346,80 m², situado na Rua Riachuelo, no Bairro Residencial Lambari, inscrito na matrícula n.º 17.198 do Livro 02 do CRI conforme descrição constante no item 1 do Anexo II desta Lei;

b) 01 (um) Lote de terreno de nº 01 da Quadra D, com área de 725,62 m², situado na Rua Pedro Alves Resende, no Bairro Residencial Virgínia Rosa, inscrito na matrícula n.º 20.747 do Livro 02 do CRI conforme descrição constante no item 2 do Anexo II desta Lei.

Art. 2º Nos termos do art. 15, IX, da Lei Orgânica Municipal, fica o Município de Monte Carmelo, por intermédio do Poder Executivo Municipal, autorizado a alienar, mediante leilão, na forma da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, os seguintes bens imóveis que se encontram ociosos:

I - Lote de terreno nº 01 da Quadra A, medindo 484,14 m², constante na matrícula n.º 45.870 do Livro 02 do CRI;

II - Lote de terreno de nº 02 da Quadra 04, medindo 1.581,45 m², constante na matrícula n.º 45.870 do Livro 02 do CRI;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

III - Lote de terreno nº 05 da Quadra S, medindo 346,80 m², constante na matrícula n.º 17.198 do Livro 02 do CRI;

IV - Lote de terreno nº 01 da Quadra D, medindo 725,62 m², constante na matrícula n.º 20.747 do Livro 02 do CRI;

V - Lote de terreno nº 41-A da Quadra 606-A, medindo 360,30 m², constante na matrícula n.º 16.982 do Livro 02 do CRI.

§ 1º A venda será exclusivamente à vista, mediante recolhimento dos valores devidos por meio de documento de arrecadação emitido pelo Município.

§ 2º Será adotado o critério de julgamento maior lance, devendo as alienações dos imóveis serem realizadas por valores iguais ou superiores àqueles expressos nas avaliações de mercado.

§ 3º A totalidade das receitas provenientes das alienações, a serem depositadas em conta específica, serão destinadas exclusivamente à:

I - aquisição de imóvel no Bairro Nossa Senhora de Fátima para a construção de Unidade de Pronto Atendimento – UPA; e

II - aquisição de mobiliários e equipamentos necessários ao funcionamento da Unidade de Pronto Atendimento a ser construída na forma do inciso I.

§ 4º É vedada a aplicação das receitas provenientes das alienações dos imóveis para o financiamento de despesas correntes, nos termos do art. 44 da Lei Complementar Federal n.º 101/2000, e, para os fins desta Lei, é vedada inclusive a destinação da receita por lei ao regime de previdência social dos servidores públicos.

Art. 3º Fica o Município de Monte Carmelo, por intermédio do Poder Executivo Municipal, autorizado a adquirir, na forma do art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, 01 (uma) faixa de terreno urbano com área de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), situada na Rua Mato Grosso, esquina com Rua Maciel do Lago, s/n, Bairro Nossa Senhora de Fátima, em Monte Carmelo/MG, a ser desmembrada da matrícula n.º 28.225 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O imóvel a que se refere o *caput* será destinado à construção de Unidade de Pronto Atendimento – UPA.

§ 2º O imóvel será adquirido pelo valor de R\$ 1.292.900,00 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil e novecentos reais), valor médio de mercado aferido com base em avaliações prévias elaboradas por profissionais qualificados.

§ 3º O pagamento do valor constante no § 2º será efetuado em favor da proprietária do imóvel no ato de assinatura da respectiva escritura pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

§ 4º Caberá ao Município de Monte Carmelo a adoção das providências inerentes aos trâmites necessários à escrituração do imóvel, incluindo o custeio de todas as despesas cartorárias.

Art. 4º Para a cobertura das despesas decorrentes desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a abrir crédito especial e/ou a suplementar dotações orçamentárias.

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

Monte Carmelo/MG, 24 de abril de 2026.

RICARDO FERREIRA

Prefeito Municipal

IOLANDA GOMES SUNAHARA

Procuradora-Geral do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

ANEXO I

Descrição da área:

1) 01 (um) lote de terreno sob o nº 01 da Quadra A (Área institucional) do loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, localizado na Avenida do Contorno, na cidade de Monte Carmelo/MG, com a seguinte descrição: para quem de dentro do lote 01, olha para a Rua Álvaro Cardoso, inicia-se a descrição no ângulo interno de 89°53'58" com uma distância de 26,60 m de frente, confrontando com Rua Álvaro Cardoso, daí deflete à direita no ângulo interno de 89°22'18" com uma distância de 18,26 m do lado direito, confrontando com Rua Uberaba, daí deflete à direita no ângulo interno de 90°42'29", com uma distância de 26,32 m ao fundo, confrontando com Lote 02, daí deflete à esquerda no ângulo interno de 90°00'00" com uma distância de 18,30 m do lado esquerdo, confrontando com Rua Verbena, numa área total de 484,14 m², constante na matrícula n.º 45.870 do Livro 02 do CRI.

2) 01 (um) lote de terreno sob o nº 02 da Quadra 04, do Loteamento denominado Residencial Bela Suíça II, na cidade de Monte Carmelo-MG, com a seguinte descrição: para quem de dentro do lote 02 olha para a Rua Carolina de Jesus, inicia-se a descrição no ângulo interno 90°01'22" com uma distância de 59,29 m de frente, confrontando com Rua Carolina de Jesus, daí deflete à direita no ângulo interno de 99°03'53" com uma distância de 27,12 m do lado direito, confrontando com Rua Ana Teixeira da Silva, daí deflete à direita no ângulo interno de 79°07'30" com uma distância de 63,60 m ao fundo, confrontando com Lote 01 da Quadra 11 – Bairro Bela Suíça II, daí deflete à direita no ângulo interno de 91°47'15" com uma distância de 24,77 m do lado esquerdo, confrontando com Lote 01, localizado na Esquina da Rua Carolina de Jesus com a Rua Ana Teixeira da Silva, de formato irregular, abrangendo uma área de 1.581,45 m² (um mil, quinhentos e oitenta e um metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados) e um perímetro de 174,78 m, constante na matrícula n.º 45.060 do Livro 02 do CRI.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
Gabinete do Prefeito
Adm.: 2025/2028

ANEXO II

Descrição das áreas:

1) 01 (um) Lote de terreno de nº 05 da Quadra S, medindo 12,00 metros de frente pela Rua Riachuelo; 12,00 metros pelos fundos pela Rua Carpa; 29,00 metros pela Rua Mandi e 28,80 metros confrontando com lote 04, ou seja, 346,80 m², sito nas referidas vias públicas, no Bairro Residencial Lambari, nesta cidade, constante na matrícula n.º 17.198 do Livro 02 do CRI;

2) 01 (um) Lote de terreno de nº 01 da Quadra D, medindo 31,60 metros pela Rua Aimorés; 30,00 metros de fundos confrontando com lote nº 24; 20,50 metros do lado direito pela Rua Pedro Alves Resende e 28,50 metros do lado esquerdo confrontando com imóvel C, ou seja, 725,62 m², sito na referida via pública, no Bairro Residencial Virgínia Rosa, constante na matrícula n.º 20.747 do Livro 02 do CRI.



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorloderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0045870-85
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: 01

45.870

OFICIAL

Feita em 07 de Fevereiro de 2.022. Constante do imóvel seguinte: O Lote do terreno sob nº01 da Quadra A (Área Institucional), do Loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, localizado na Avenida do Contorno, na cidade de Monte Carmelo-MG, comarca de Monte Carmelo-MG, com a seguinte descrição: Para quem de dentro do lote 01 olha para a RUA ALVARO CARDOSO inicia-se a descrição no ângulo interno de 89°53'58" com uma distância de 26,60 m de frente confrontando com Rua Álvaro Cardoso, daí deflete à direita no ângulo interno de 89°22'18" com uma distância de 18,26 m do lado direito confrontando com Rua Uberaba, daí deflete à direita no ângulo interno de 90°42'29" com uma distância de 26,32 m ao fundo confrontando com Lote 02, daí deflete à esquerda no ângulo interno de 90°00'00" com uma distância de 18,30 m do lado esquerdo confrontando com Rua Verbena; numa área total de (484,14m²). PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO, CNPJ nº18.593.103/0001-78, com sede na Praça Getúlio Vargas, 272, centro, Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, neste ato representada pelo Prefeito Municipal: Paulo Rodrigues Rocha, CPF nº036.258.396-01, CI RG MG-8.476.053-PC-MG, brasileiro, casado, agente político, nascido em 07/02/1977, residente e domiciliado na Av. Brasil Leste, 753, Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, termo de Posse e Compromisso datado de 01/01/2021, telefone de contato: 34-3842-5880. Regs. Ant's R-02, AV-03, R-04, AV-05-06-07 da Mat. 41.671 livro 02. Imóvel Objeto de Loteamento de Acesso Controlado. Quant: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Quant: 1, Cód. Tabela: 4502-1, Quant: 392, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumento: R\$3.171,28; Recompe: R\$191,69; TFI: R\$1.054,48; ISSQN: R\$95,85; Total: R\$4.513,30. Número Selo Digital: FIV78417. Código de Segurança: 4985.1625.6123.2349. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-01-45.870. Feita em 07 de Fevereiro de 2.022. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS. Procedo esta averbação à margem da presente matrícula, para fazer constar o termo do teor seguinte: "RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO DO "LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO - CONDOMÍNIO GOMES AGUIAR II" - O presente regimento interno visa regular os direitos e obrigações entre os proprietários dos lotes do L.A.C Gomes Aguiar II, de propriedade P G GOMES AGUIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ: 36.763.586/0001-93, situado na avenida do Contorno, Centro, Monte Carmelo-MG., e reger-se-á pelas normas e condições que se seguem: CAPÍTULO 1 - DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E SUA DESTINAÇÃO: Art. 1º. O empreendimento é exclusivamente residencial, com área total de 12.855,90m² dividida em 03 (três) quadras, no total de 26 lotes de uso privativo, que ocupam 9.301,37 m². SEÇÃO 1 - DOS IMÓVEIS, ÁREAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS DE USO COMUM: Art. 2º. Cada lote é uma unidade autônoma, sendo comum apenas as áreas, equipamentos e benfeitorias descritas nos parágrafos deste artigo. §1º: A portaria do empreendimento e o portão de saída que dá acesso à rua serão administrados pelos proprietários dos lotes e/ou seu preposto. SEÇÃO II - DAS ÁREAS DE USO

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPNN4-MJLK-C2M7T-PTSUH>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNM: 046128.2.0045870-85

FICHA: 02

45.870

DA ADMINISTRAÇÃO: Art. 12º. A administração do empreendimento competirá a um Administrador, eleito anualmente em assembleia geral, assessorado e fiscalizado pelo Conselho Consultivo. Art. 13º. É permitida a reeleição do administrador. Art. 14º. O Conselho Consultivo, composto de três proprietários e três suplentes, será eleito também anualmente pela assembleia Geral Ordinária, admitida a reeleição. Art. 15º. Compete ao administrador: a) representar, ativa e passivamente, o empreendimento, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por lei ou por este regimento interno; b) exercer a cobrança das quotas-partes de rateio das despesas respectivas; c) efetuar a cobrança do que corresponder às quotas-partes de rateio das despesas; d) cumprir e fazer cumprir o Interno do condomínio, inclusive quando às restrições nas unidades privativas, aplicando as multas previstas na lei ou neste instrumento aos infratores destas obrigações; e) prestar contas à assembleia; f) realizar e manter guardada, durante cinco anos, para eventuais necessidades de verificações contábeis, e escrita das despesas e receitas, assim como toda documentação relativa ao custeio e manutenção do empreendimento; g) realizar ou mandar realizar a conservação e manutenção das áreas, equipamentos e benfeitorias de uso comum; inclusive obras e benfeitorias de uso comum; inclusive obras e benfeitorias de cunho extraordinário, aprovado em assembleia geral; h) elaborar, com auxílio do Conselho Consultivo, e apresentar à assembleia Geral Ordinária, o orçamento de despesas do exercício. Parágrafo único: As funções administrativas do Administrador poderão ser delegadas a terceiros pessoas físicas ou jurídicas, desde que de confiança do mesmo, sob sua inteira responsabilidade. Art. 16º. Nos casos de impedimento ou ausência temporária do Administrador, o mesmo será substituído provisoriamente por um dos conselheiros consultivos. Art. 17º. Em remuneração as funções prestadas a administração do empreendimento, ficará o administrador isento das contribuições de seu lote para as despesas ordinárias do mesmo, excluídas as de cunho extraordinário, especialmente obras e benfeitorias realizadas nas áreas de uso comum. § Único Sendo o administrador proprietário de mais de uma unidade, deverá informar à assembleia que o eleger, fazendo constar na ata respectiva, qual delas ficará isenta da contribuição. Art. 18º. Compete ao Conselho Consultivo: a) assessorar e fiscalizar as atividades do Administrador, opinando acerca das decisões a serem tomadas, quando solicitado; b) examinar as contas e documentos do empreendimento emitindo pareceres anuais à assembleia Geral Ordinária, ou sempre que solicitado; c) assessorar e fiscalizar as contratações realizadas pelo Administrador; d) substituir o administrador, quando do impedimento, falta ou ausência prolongada do mesmo. Art. 19º. A destituição do Síndico ou de membros do Conselho Consultivo, compete exclusivamente à assembleia Geral Extraordinária com a presença dos proprietários que representem pelo menos 50% dos lotes, exigindo-se para a destituição a aprovação por votos que

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPNN4-MJLK-C2M7T-PTSUH>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorloderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0045870-85

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: R 03

45.870

OFICIAL

que representam pelo menos a metade dos lotes do empreendimento, respeitada a forma prevista neste regimento interno. Art. 28 Compete à assembléia Geral Extraordinária: a) destituir o Administrador e membros do Conselho Consultivo, nas formas estabelecidas nesta Convenção; b) deliberar acerca de alterações nesta Convenção, na forma nela prevista, ou no Regulamento Interno do empreendimento; c) deliberar acerca de dotações orçamentárias especiais, realização de reformas ou benfeitorias, cujos valores excedam 50% do fundo de reserva. **CAPÍTULO V - DAS DEMAIS RESTRIÇÕES:** Art. 29 As demais restrições que regulam as relações entre os proprietários são as seguintes: **CAPÍTULO VI - DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS:** Art. 30 Visando manter os fins do empreendimento, com a preservação ambiental, e em respeito as normas municipais e estaduais de edificações desta natureza, estabelecesse as seguintes restrições às construções a serem edificadas em cada imóvel: 30.1- Generalidades: 30.1.1- Estas limitações são suplementares e prevalecem após o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal, quanto ao uso do solo, bem como à aprovação dos projetos. 30.1.2 As condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade. b) assegurar um adequado uso da propriedade. c) Assegurar um padrão de construção que mantenha a unidade do empreendimento. 30.2 - Restrições ao uso de lote: 30.2.1 - Somente será permitida a construção de residências unifamiliares, com a área mínima construída de 100,00m². 30.2.1.1 - Os lotes tem destinação exclusivamente residencial. 30.2.1.1.1 - O loteamento Fechado denominado L.A.C Gomes Aguiar II terá uso exclusivamente residencial. 30.2.2 - Enquanto não iniciada a obra, não será permitido o uso do terreno para qualquer finalidade ou atividade. 30.2.2.2 - Será permitido a fusão e desmembramento de lotes de terreno desde que a unidade resultante mínima tenha testada igual ou maior a 10,00m e área igual ou maior a 200,00 m². 30.2.3 - Não será permitido o uso de quaisquer veículos ou equipamentos que gerem ruídos excessivos causando prejuízo a tranquilidade dos moradores, especialmente no período compreendido entre as 22:00 e 07:00 horas, em que o silêncio deve ser respeitado. 30.3 - Afastamento das divisas: 30.3.1 - O recuo frontal só poderá ser usado como jardim ou garagem do imóvel, não podendo ter outra utilização. 30.3.2 - Por definição: rua principal é de menor testada do lote; rua secundária é a voltada para a maior dimensão do lote. 30.4 - Restrições de construção 30.4.1 - Deverá ser observado o código de obras municipal com relação aos índices urbanísticos de ocupação. 30.4.2 - Os pavimentos são limitados a dois e um subsolo. 30.4.3 - Será permitida a construção de muros nas divisas laterais, assim como nos fundos. 30.4.4 - Após a expedição do Alvará de construção será permitido o início da obra. 30.4.5 - No caso de paralisação de qualquer obra, por prazo igual ou superior a 45 (dias), a mesma deverá ser fechada e limpa, com a remoção de

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPNN4-MJLK-C2M7T-PTSUH>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0045870-85

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: 004

45.870

OFICIAL

AV-02-45.870. Feita em 07 de Fevereiro de 2022. Procedo esta averbação à margem da presente matrícula, para averbação do Decreto nº 2479, de 02 de dezembro de 2021, que aprova o Loteamento de Acesso Controlado denominado "Condomínio Gomes Aguiar II", de propriedade de P G Gomes Aguiar Empreendimentos Imobiliários Ltda, e dá outras providências: O Prefeito Municipal de Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e da outras providências, bem como suas alterações posteriores; CONSIDERANDO a Lei Municipal 1546, de 21 de agosto de 2019, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbana, no Município de Monte Carmelo/MG; CONSIDERANDO que o loteamento de acesso controlado é uma modalidade de loteamento cercado com muros ou cercas, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado impedimento de acesso a pedestre ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017; CONSIDERANDO que foram observadas pelo loteador todas as etapas de análise e aprovação do anteprojeto, projeto urbanístico, projetos complementares e projeto urbanístico final, bem como todos os requisitos urbanísticos para o loteamento de acesso controlado; CONSIDERANDO que foi devidamente apresentado documento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de proprietários de lotes para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores enquanto perdurar a condição de loteamento de acesso controlado, conforme determina o art. 52 da Lei 1546/2019; CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 1746, de 23 de novembro de 2021, aprovou as denominações das vias e logradouros públicos no Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Gomes Aguiar II, de propriedade de P G Gomes Aguiar Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CONSIDERANDO que a Comissão Técnica de Análise e Aprovação do Parcelamento do Solo, instituída pela Lei 1546/2019, de caráter consultivo e deliberativo, formada por representantes das Secretarias Municipais de Infraestrutura e Serviços Urbanos e Rurais; Fazenda; Agronegócio e Meio Ambiente; Procuradoria Geral e o Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE, deliberou pela aprovação do Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Gomes Aguiar II, de propriedade de P G Gomes Aguiar Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CONSIDERANDO o interesse público; DECRETA: Art. 1º Fica aprovado o loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, de propriedade de P G Gomes Aguiar Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrito no CNPJ: 36.763.586/0001-93, localizado na zona urbana do Município de Monte Carmelo, constante na matrícula 41.671 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo. §1º O prazo para execução

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPNN4-MJULK-C2M7T-PTSUH>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioloderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0045870-85
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: 05

45.870

OFICIAL

Implantação dos incisos IV e V deste artigo, ficará sob a responsabilidade do loteador, sem prejuízo de outras obras de infraestrutura necessárias: I. Projetar e executar captação de água com vazão mínima de 1,25 m³/h; II. Projetar e executar reservatório elevado de distribuição de água com taça seca de 7 metros e com volume mínimo de 7,49m³; III. Elaborar os projetos hidráulicos e estruturais conforme as diretrizes estabelecidas pela Resolução Normativa DMAE - 06/2021, sem prejuízo da observância integral das demais normativas vigentes, inclusive na hipótese de eventual alteração(ões) posterior(es); IV. Submeter, oportunamente, os projetos hidráulicos e estruturais ao Setor de Engenharia do Departamento Municipal de Água e Esgoto para análise e aprovação; V. Adotar todas as demais providências que se fizerem necessárias à implantação das obras de infraestrutura em sua integralidade, nos termos da legislação federal, estadual e municipal; VI. Apresentar após a conclusão das obras o asbuilt dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário. §2º As edificações existentes no loteamento de acesso controlado terão, individualmente, ligações prediais de área e esgoto, conectadas ao sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário do DMAE. Art. 6º. Mediante competente instrumento de garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste Decreto, a ser expedido por este Município, conforme certidão de caucionamento de Lotes, ficam caucionados os Lotes do Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Gomes Aguiar II: Lotes 02, 03 e 04 da Quadra A e Lotes 01 e 02 da Quadra B. Art. 7º. Após o registro do Loteamento de Acesso Controlado no Cartório de Registro de Imóveis será outorgada concessão administrativa de uso de vias de circulação e áreas verdes às sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes, sob a forma de Associação. Art. 8º. A utilização das vias de circulação e das áreas verdes públicas internas ao loteamento, sem alteração do uso a que se destinam, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente h. associação de proprietários de lotes que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos, observadas as seguintes condições: a) As áreas verdes públicas internas dos loteamentos de acesso controlado são destinadas à criação de praças, bosques, áreas de lazer e similares visando fomentar o lazer e a preservação ambiental; b) As áreas verdes públicas internas terão permeabilidade mínima de 65% (sessenta e cinco por cento) para implantação de equipamentos de lazer, esportivo e de recreação, com edificações destinadas a este fim; c) É vedada nas áreas verdes públicas internas a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população; d) Os projetos das áreas verdes públicas internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência previa da associação de moradores, aprovada em assembléia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, à posterior aprovação do órgão público competente. Parágrafo único. Os custos e despesas relativas à

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPNN4-MJLK-C2M7T-PTSUH>



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO - MG
Procuradoria-Geral do Município



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JA7AV-4PWTG-3H46Z-87YLZ>



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioedaregistro@montecarmelo.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: **A1**

45.060

Feita em 17 de Agosto de 2021. Constante do imóvel seguinte: ÁREA INSTITUCIONAL II - O lote de terreno de n.º 02 da Quadra 04, do Loteamento denominado Residencial Bela Suíça II, na cidade de Monte Carmelo-MG, com a seguinte descrição: Para quem de dentro do lote 02, olha para a RUA CAROLINA DE JESUS inicia-se a descrição no ângulo interno de 90°01'22" com uma distância de 59,29 m de frente confrontando com RUA CAROLINA DE JESUS, daí deflete à direita no ângulo interno de 99°03'53" com uma distância de 27,12 m do lado direito confrontando com RUA ANA TEIXEIRA DA SILVA, daí deflete à direita no ângulo interno de 79°07'36" com uma distância de 63,60 m ao fundo confrontando com LOTE 01 DA QUADRA II - BARRIO BELA SUÍÇA, daí deflete à esquerda no ângulo interno de 91°47'15" com uma distância de 24,77 m do lado esquerdo confrontando com Lote 01, localizado na esquina da RUA CAROLINA DE JESUS com a RUA ANA TEIXEIRA DA SILVA, de formato irregular, abrangendo uma área de 1.581,45 m² (um mil, quinhentos e oitenta e um metros quadrados e cinquenta e cinco décimos quadrados) e um perímetro de 174,78 m. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO, CNPJ n.º 18.593.103/0001-78, com sede na Pça Getúlio Vargas, 272, Centro, Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, neste ato representado pelo Prefeito Municipal: Paulo Rodrigues Rocha, CPF n.º 036.258.396-01, CI RG MG-8.476.053-PC/MG, brasileiro, casado, administrador de empresas, natural de Monte Carmelo-MG, nascido em 07/02/1977, residente e domiciliado na Av. Brasil Leste, 753, Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade. Registro anterior: Mat. 41.126 livro 02. Imóvel objeto da lotação. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4502-1, Emolumento: R\$48,61; Recomeço: R\$2,92; TFI: R\$15,23; ISSQN: R\$1,46; Total: R\$69,19. Número Selo Digital: ESI72822. Código de Segurança: 8056.7473.6239.8757. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-01-45.060. Feita em 17 de Agosto de 2021. Processo esta averbação à margem da presente matrícula, para averbação do Decreto Municipal n.º 2425, de 17 de maio de 2021, que de acordo com o "Art.4.º Na forma do art. 22 da Lei Federal n.º 6.766/79, passam a integrar o patrimônio público do Município de Monte Carmelo: I Áreas verdes; II Áreas institucionais; III. Sistema viário". Demais condições constam do Decreto que fica arquivado em cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emolumento: R\$17,74; Recomeço: R\$1,06; TFI: R\$5,91; ISSQN: R\$0,53; Total: R\$25,24. Número Selo Digital: ESI72822. Código de Segurança: 8056.7473.6239.8757. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO - MG	
Certidão de matrícula nº 45.060, Livro 02, Folha 01, datada de 17/08/2021.	
Validade da matrícula de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de emissão desta certidão.	Assinatura do Oficial: <i>Ada Luzia Rodrigues de Moraes</i>
Certidão de matrícula ampliativa para efeito de registro de hipoteca.	Assinatura do Oficial: <i>Ada Luzia Rodrigues de Moraes</i>
Assinatura do Oficial: <i>Ada Luzia Rodrigues de Moraes</i>	Assinatura do Oficial: <i>Ada Luzia Rodrigues de Moraes</i>





Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTÊ CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

17.198

FICHA:

01

Feito em 20 de Junho de 1.995. Constante do imóvel seguinte:- Um lote de terreno de n.º 05, da Quadra "S", medindo 12,00 metros de frente pela Rua Riachuelo; 12,00 metros pelos fundos pela Rua Carpa; 29,00 metros pela Rua Mandi e 28,80 metros confrontando com lote 04 ou sejam 346,80m², sito nas referidas vias públicas, no Bairro Residencial Lambari, nesta cidade. PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE DE PAULO. Reg. Ant.º R-05, Mat. 12.146, livro 02.

R-01- Feito em 20 de Junho de 1.995. PERMUTANTE:- IMOBILIÁRIA SÃO VICENTE DE PAULO, estabelecida nesta cidade, à Praça do Rosário, 220, no Bairro Alto da Boa Vista, com CGC: 22.235.857/0001-23, neste ato representado pelo sócio gerente Vicente Rodrigues de Resende, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado nesta cidade, CPF: 004.366.606/49, 1.º PERMUTANTE:- PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTÊ CARMELO, CGC: 18.593.103/0001-78, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal Dr. Gilson Brandão Vieira, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF: 049.588.961/04, autorizado pela Lei Municipal 1.631 de 13.02.95, que autoriza a permutar terreno por tributo Municipal, conforme lei transcrita na escritura. Título de domínio:- Escritura Pública de Permuta, lavrada em 18.05.95, livro 082, fls. 127; pela Tabela do 1.º Ofício desta cidade. Valor do contrato: R\$4.000,00. Permuta total. Dou Fé. A Oficial. *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-02-17.198. Feita em 07 de Dezembro de 2.000. Certifico que à margem do R-01-Mat. 17.198 livro 02, mediante requerimento do interessado, juntamente com copia da Lei n.º 262/2000 de 23.10.2000, que sobre o lote 05, quara letra S, existe a restrição constituída da existência de uma rede de canalização de água pluvial, construída sob o mencionado lote, com a seguinte especificação: Espessura 1,00 metro (1000 milímetros); Profundidade: 02,50 metros na linha de divisa com a Rua Riachuelo; 03,50 metros na linha de divisa da Rua Carpa; Direção: rede construída em diagonal, conforme croquis que integra o presente, devendo ficar arquivado em Cartório. Dou fé. A Oficial. *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-03-17.198. Feita em 26 de Maio de 2.010. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da desafetação, de acordo com lei 853 de 25/02/2010, e decreto 643 de 12/03/2.010, aprovou e sanciona a seguinte lei: Art. 1.º Fica desafetada do uso comum do povo a área de (2.820,00m²); Art. 2.º para compensar a área desafetada no artigo 1.º, fica afetada para o uso comum do povo uma área com (3.122,80m²), sendo: lote 05, quadra S, localizado na Rua Riachuelo, Bairro Residencial Lambari, com área de (346,80m²), objeto da Mat. 17.198 livro 02; Lote 01, quadra A, localizado na Rua São Luiz, Bairro Boa Vista III, com

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WN42F-B9XZ4-7KSE7-HIEEU3>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioideregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

01

20.747

OFICIAL

Feita em 03 de Novembro de 1.999. Constante do imóvel seguinte:- Um lote de terreno de n.º 01, da quadra D, medindo 20,50 metros de frente pela Rua Pedro Alves Resende; 28,50 metros de fundos confrontando com Área Verde; 30,00 metros do lado direito confrontando com Lote n.º 24; 31,60 metros do lado esquerdo confrontando com Rua Aimores, ou sejam 836,02m² área esta destinada Área Institucional, sito na referida via pública, no Bairro Residencial Virginia Rosa, nesta cidade. PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO MG. Imóvel objeto de loteamento. Dou fé. A Oficial.

AV-01-20.747. Feito em 23 de Maio de 2.000. Certifico que à margem da presente Matrícula, mediante requerimento do interessado, de acordo com Decreto 187/2000 de 15.05.2.000, altera medidas do imóvel mencionado no Decreto 154/99 e dá outras providências, fica autorizada a averbação do presente a qual passa a ter a seguinte medida e confrontação:- Imóvel 01 da quadra D, 31,60 metros pela Rua Aimorés; 30,00 metros de fundos confrontando com lote n.º 24; 20,50 metros do lado direito pela Rua Pedro Alves Resende e 28,50 metros do lado esquerdo confrontando com imóvel C, ou sejam 725,62m², tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Dou fé. A Oficial.

AV-02-20.747. Feita em 05 de Junho de 2.000. Certifico que à margem da presente Matrícula mediante requerimento do interessado, de acordo com Decreto 188/2000 de 29.05.2.000, determina a inversão da localização das áreas verde e Institucional, do loteamento Residencial Virginia Rosa, em razão da mudança autorizada, passam a ser "ÁREA VERDE", tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Dou fé. A Oficial.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO - MG

Rua Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000. Telefone: (34)3842-4406. Email: cartorioideregistro@cartimoveis.com.br
Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

Verifique autenticidade do documento
no site 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, Monte Carmelo, 25 de março de 2025

Assinado Digitalmente por:
Ada Luzia Rodrigues de Moraes

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO CONSULTA Nº: JXR15811 CÓDIGO DE SEG.: 0432253025592508
Quantidade de atos praticados: 4

Emolumentos:	R\$112,92	Total:	R\$164,32
Recupera:	R\$8,52	ISSQN:	R\$3,40
Taxa de Fiscalização:	R\$42,88	Total com ISSQN:	R\$167,72



VERIFIQUE AUTENTICIDADE DO SELO NO SITE TJMG.JUS.BR



REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO/MG

CERTIDÃO DO ORIGINAL ARQUIVADO NESTE OFÍCIO.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reproduzida autenticada da
matrícula livro 02 RG (ficha), e foi extraída por meio reprográfica nos
termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 1973 e está conforme original.

CONTINUA



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartlmoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

16.982

FICHA:

01

OFICIAL

Feita em 11 de Janeiro de 1.995. Do imóvel seguinte: Um lote de terreno, n.º 41-A, da quadra 606-A, medindo 9,00 metros de frente pela rua D; 42,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 41-B; 9,50 metros de fundos, confrontando com o Patrimônio Municipal, e 38,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 41, ou sejam, (360,30m²), sito na referida via pública, Bairro Boa Vista, nesta cidade. PROPRIETÁRIO:- GERALDO SILVESTRE MOREIRA, brasileiro, viúvo, lavrador, CPF n.º 084.121.036-53, residente e domiciliado nesta cidade. Reg. ant. R-01 e AV-02 da Mat. 16.533 livro 02.

R-01-16.982. Feito em 11 de Janeiro de 1.995. TRANSMITENTE:- GERALDO SILVESTRE MOREIRA, acima qualificado. ADQUIRENTE:- A firma: ARGILA DOURADA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE BARROS LTDA-ME, CGC 23.953.654/0001-60, com sede nesta cidade, neste ato, representada pelo sócio-proprietário, Dr. Gilson Brandão Vieira, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado nesta cidade. TÍTULO DE DOMÍNIO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09/01/95, livro 79 fls. 35, pelo Tabelião do 2º Ofício desta cidade. Valor do contrato: R\$343,20. Dou fé. A Oficial.

R-02-16.982. Feito em 26 de Setembro de 2.001. TRANSMITENTE:- ARGILA DOURADA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE BARROS LTDA-ME, CGC 23.953.654/0001-60, com sede nesta cidade, neste ato, representada pelo sócio-proprietário, Dr. Gilson Brandão Vieira, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado nesta cidade. ADQUIRENTES:- ALAERTE PEREIRA DE MEDEIROS, CPF n.º 122.917.576-87, brasileiro, casado com Iris Verri Santos Medeiros, em regime de comunhão parcial de bens, posterior à Lei 6.515/77, fazendeiro, residente e domiciliado na Av. Belo Horizonte, n.º 122, Bairro Langoni, nesta cidade. TÍTULO DE DOMÍNIO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18/12/1996, livro 80 fls. 154/155, pelo Tabelião do 2º Ofício desta cidade. Valor do contrato: R\$250,00. Venda total. Dou fé. A Oficial.

R-03-16.982. Feito em 23 de Dezembro de 2.004. Mandado de Inscrição de Penhora, extraído do processo: 0431.03.002399-5, datado de 06/12/2.004, pelo Diretor da Secretaria da 1ª Vara, da Ação de Execução. Requerente: BANCO DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY. Requerida: ALAERTE PEREIRA DE MEDEIROS E OUTRA. Manda ao Sr. Oficial do Cartório e Registro de Imóveis de Monte Carmelo-MG, que em seu cumprimento, proceda com as cautelas legais, à Inscrição das Penhoras à margem do imóvel objeto da matrícula 16.982, do SRGI de Monte Carmelo-MG, tudo de acordo com o requerimento de fls. 181/194, Autos de Penhoras e depósitos e r. despacho, datado de 24/09/2.004, cujas cópias seguem em anexo e ficam fazendo parte integrante deste mandado. Tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Dou fé. A Oficial.

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F653C-KRF3W-WJHGR-3VHY6>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0016982-31

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

02

16.982

OFICIAL

02, mediante Sentença com Força de Ofício, datada 20/06/2023 e assinada eletronicamente pela MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Carmelo-MG - Tainá Silveira Cruvinel, e pela Secretaria deste Juízo - Patrícia Peres de Alcantara Izac - 20/06/2023 13:31:58, e Certidão de Baixa, assinada eletronicamente pela Servidora - Patrícia Peres de Alcantara Izac - 31/08/2023 07:11:34, na qual consta o seguinte: Considerando que houve o pagamento de débito da parte executada, e não havendo assim motivos plausíveis para a continuidade da ação, EXTINGO a presente execução com fulcro no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro. Tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant: 1, Cód. Tabela: 4140-0, Quant: 7, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumento: R\$161,97; Recome: R\$12,17; TFJ: R\$54,35; ISSQN: R\$4,84; FIC: R\$0,00; FDMP: R\$0,00; Total: R\$233,33. Número Selo Digital: JDU50241. Código de Segurança: 9799.3029.7344.4036. Monte Carmelo-MG, 21 de Agosto de 2.025. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO - MG

Rua Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000. Telefone: (34)3842-4406. Email: cartorioregistro@cartimoveis.com.br
Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

Verifique autenticidade do documento
no site registadores.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, Monte Carmelo, 25 de março de 2025.

Assinado Digitalmente por:
Ada Luzia Rodrigues de Moraes

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO CONSULTA Nº: JXR15811 CÓDIGO DE SEG.: 0432253025592508

Quantidade de atos praticados: 4

Emolumentos:	R\$112,92	Total:	R\$164,32
Recome:	R\$8,52	ISSQN:	R\$3,40
Taxa de Fiscalização:	R\$42,88	Total com ISSQN:	R\$167,72



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



REGISTRO DE IMÓVEIS DE
MONTE CARMELO/MG

CERTIDÃO DO ORIGINAL ARQUIVADO NESTE OFÍCIO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reproduzida autenticada da
matrícula nº Livro 02 RG (ficha), e foi extraída por meio reprográfica nos
termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 1973 e está conforme original.

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F653C-KRF3W-WJHGR-3VHY6>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioloderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

R
01

28.225

Ada Luzia Rodrigues de Moraes
OFICIAL

Feita em 16 de Agosto de 2.007. Constante do imóvel seguinte:- Uma cerâmica montada, constante de um barracão coberto de telhas francesas, máquinas e pertences, 03 fornos e 02 chaminés, inclusive um outro barracão em construção, 01 transformador de 20 HP e motores elétricos, com o direito de força e mais utensílios com 1 telefone instalado, tudo dentro de um terreno constando a área total de (5.850m²), mais ou menos, sitos no prolongamento da Avenida Farmacêutico José Soares, no Bairro Nossa Senhora de Fátima, na Fazenda do Lambari, distrito e subúrbio desta cidade e confronta com os mesmos vendedores pelos fundos com a Rua Mato Grosso e Espírito Santo, pelos lados e pela frente com a referida Av. Farmacêutico José Soares, e bem assim o direito de utilização das barreiras arrendadas a Pedro Alves Mundim, a Marinho Fernandes Rocha e a Honorato Diniz, sitos no distrito desta cidade. PROPRIETÁRIA:- CERÂMICA UNIÃO LTDA, firma representada pelos proprietários João Gomes de Aguiar e Lázaro Machado Peres. Reg. Antº 9.745 livro 3-G.

AV-01-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação do CGC da firma Cerâmica União Ltda, juntamente com cópia autenticada do mesmo, sendo portadora do CGC 22.602.379/0001-42, tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Dou fé. A Oficial *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-02-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da Alteração de Sociedade por Cotas de responsabilidade Limitada, com denominação social de "Cerâmica União Ltda", datada de 28/12/1981, registrada na JUCEMG 553.0151/182 em 07/01/1982, que a firma estabelecida à Rua José Soares, nº 160, Bairro Vila Nova, nesta cidade, é admitida na sociedade o Sr. Geraldo Martins Fontes, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, à Praça da Amizade, nº 633, Bairro Santo Antônio, portador da CI M-1773322 SSP/MG, em 08/01/79, CPF nº 037.409.516-72, nascido aos 08/10/1927, natural de Chapada de Minas-MG, filho de João Martins Fontes e de Antônia Angélica de Jesus, e retirar-se João Gomes de Aguiar, ficando a distribuição do capital da sociedade passa a ser distribuído da seguinte forma: Geraldo Martins Fontes 353 cotas e Lázaro Machado Peres, 353 cotas. A gerência e o uso da firma caberão a ambos os sócios os quais poderão fazer uso da firma separadamente, ficando, todavia, proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos e alheios aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A Oficial *Ada Luzia Rodrigues de Moraes*

AV-03-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6JFE-7B6GH-7Y5RP-YQZRE>



Valide aqui
este documento



Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioregistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:



28.225

OFICIAL

José Fontes, os quais poderão fazer uso da mesma isoladamente, ficando todavia, expressamente proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos e alheios aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO - MG

Rua Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000. Telefone: (34)3842-4406. Email: cartorioregistro@cartimoveis.com.br
Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

Verifique autenticidade do documento
no site 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, Monte Carmelo, 25 de março de 2026

Assinado Digitalmente por:
Ada Luzia Rodrigues de Moraes

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO CONSULTA Nº: JXR15815 CÓDIGO DE SEG: 4382471258303216

Quantidade de atos praticados: 3

Emolumentos:	R\$127,01	Total:	R\$168,74
Recompa:	R\$9,67	ISSQN:	R\$3,81
Taxa de Fiscalização:	R\$32,16	Total com ISSQN:	R\$172,56



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



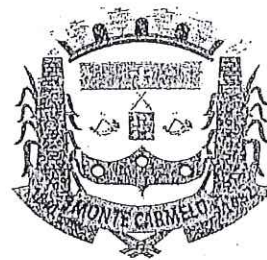
NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REIPERSECUTÓRIAS

Certifico, ainda, que o imóvel objeto desta matrícula está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, verificarei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel, pelo que dou fé. (prazo de validade 30 dias)

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B6JFE-7B6GH-7Y5RP-YQZRE>

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Certidão de Constatação

O MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO, pessoas jurídicas de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 18.593.103.0001-78, com endereço na Praça Getúlio Vargas, 272, Centro, representado neste ato pela Secretária Municipal de Obras, Sr.^a Maria Eduarda Mendes de Oliveira, **CERTIFICA** que, nos Bairros Vila Nova e Nossa Senhora de Fátima, não há áreas pertencentes ao município com metragem igual ou superior a 2.500m².


Maria Eduarda Mendes
de Oliveira
Secretária Municipal de Obras

Eng.^o Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária da SMO

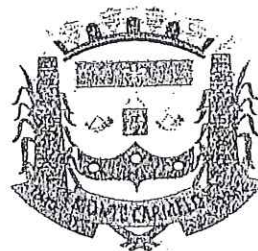
Rua Santa Catarina, 20
Bairro Vila Nova
Monte Carmelo-MG
CEP: 38.500-000
Telefone: +55 (34) 3842-5650
e-mail: obras@montecarmelo.mg.gov.br
www.montecarmelo.mg.gov.br

PROTOCOLO

____/____/____

ASSINATURA E CARIMBO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



LAUDO TÉCNICO PARA DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL

1. OBJETO

O presente laudo técnico tem como objetivo analisar a viabilidade de desafetação das áreas institucionais que serão alienadas para a obtenção de recursos financeiros que serão integralmente destinados à construção de uma nova Unidade de Pronto Atendimento (UPA), visando ampliar a capacidade de atendimento, melhorar a infraestrutura existente e garantir maior eficiência na prestação dos serviços de saúde à população.

2. FINALIDADE

A iniciativa busca atender à crescente demanda por serviços de urgência e emergência, proporcionando um ambiente mais adequado, moderno e equipado, capaz de oferecer atendimento ágil, humanizado e de qualidade.

Além disso, a implantação da nova UPA contribuirá significativamente para o fortalecimento da rede pública de saúde, promovendo melhores condições de trabalho para os profissionais e maior conforto e segurança para os usuários.

Dessa forma, a proposta não apenas viabiliza um importante investimento na área da saúde, como também representa um avanço estratégico na melhoria dos serviços públicos, refletindo diretamente na qualidade de vida da comunidade atendida.

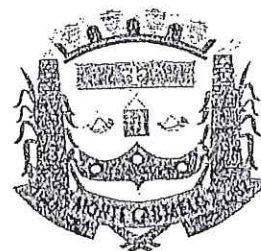
Rua Santa Catarina, 20
Bairro Vila Nova
Monte Carmelo-MG
CEP: 38.500-000
Telefone: +55 (34) 3842-5650
e-mail: cbras@montecarmelo.mg.gov.br
www.montecarmelo.mg.gov.br

(Monte)
PROTOCOLO

____/____/____

ASSINATURA E CARIMBO

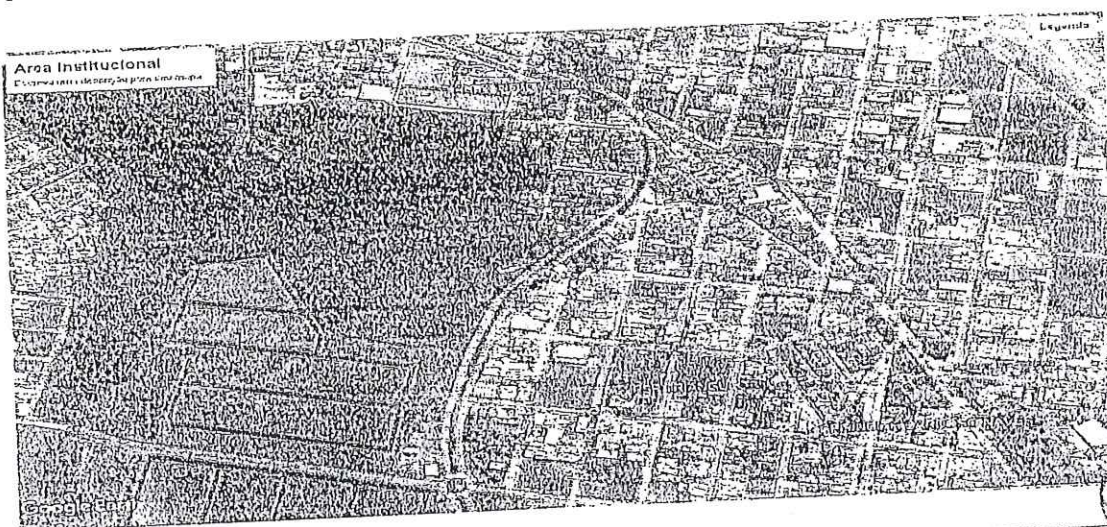
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



3. ÁREAS INSTITUCIONAIS QUE SERÃO DESAFETADAS E ALIENADAS

- 1) 01 (um) lote de terreno n° 01 da Quadra A, do loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, localizado na Avenida do Contorno, com área total de 484,14 m², inscrito na matrícula n.° 45.870 do Livro 02 do CRI conforme descrição constante no Anexo I desta Lei;
- 2) 01 (um) lote de terreno de n° 02 da Quadra 04, do Loteamento denominado Residencial Bela Suíça II, localizada na Rua Carolina de Jesus, com área total de 1.581,45m², inscrito na matrícula n.° 45.060 do Livro 02 do CRI

O estudo realizado demonstra que, nas proximidades da área institucional situada no loteamento de acesso controlado denominado Condomínio Gomes Aguiar II, há a presença de relevantes equipamentos públicos. Destaca-se a Escola Estadual Gregoriano Canedo, localizada a aproximadamente 400 metros da área em análise; o Posto de Saúde Ciselio Rocha Tomaz, a cerca de 978 metros e o Centro de Educação Infantil Municipal (CEI) Judith Cardoso Naves, situado a aproximadamente 1,20 km.



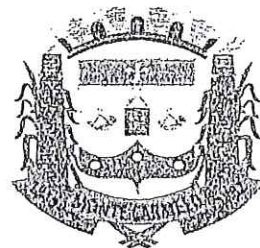
Rua Santa Catarina, 20
Bairro Vila Nova
Monte Carmelo-MG
CEP: 38.500-000
Telefone: +55 (34) 3842-5650
e-mail: obras@montecarmelo.mg.gov.br
www.montecarmelo.mg.gov.br

PROTOCOLO

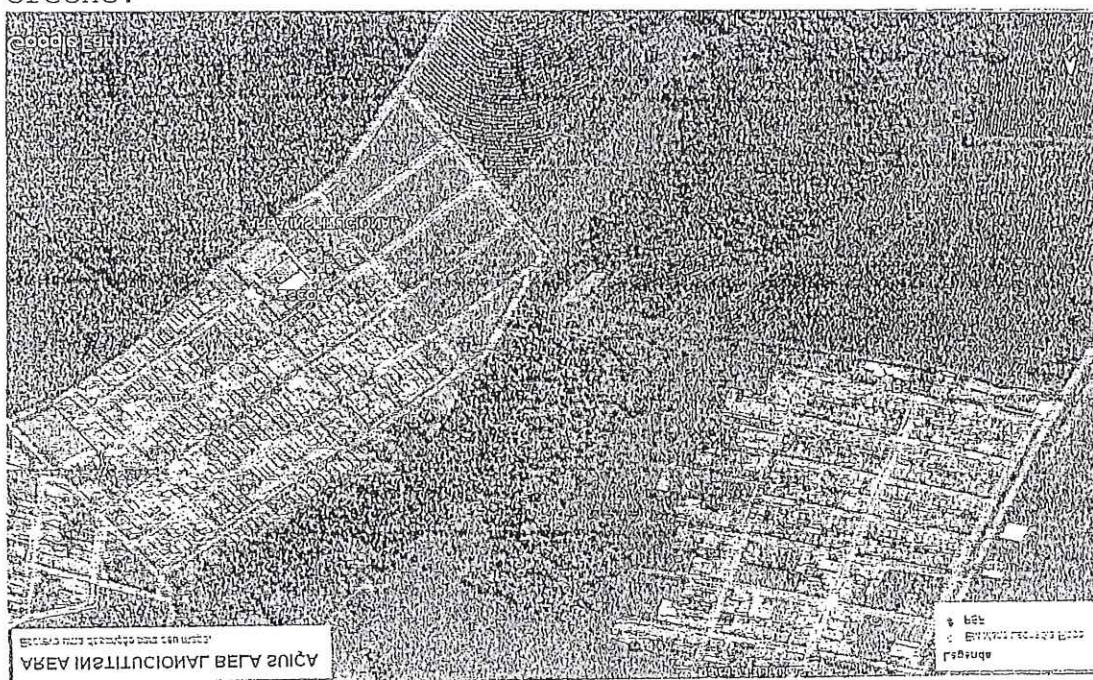
____/____/____

ASSINATURA E CARIMBO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



A área institucional localizada no loteamento Bela Suíça II está bem servida de equipamentos públicos no entorno. Ao lado encontra-se a Escola Municipal Maria Leocádia Rosa. A aproximadamente 700 metros está localizada a UBS Maraisa Cândida, e a cerca de 750 metros haverá uma creche.



4. CONCLUSÃO

De acordo com a Lei 1546, de 21 de agosto de 2019, as Áreas Institucionais são áreas do loteamento destinadas à instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, tais como PSF, escolas e creches.

A desafetação e a alienação almejada das áreas institucionais viabilizarão a obtenção de recursos

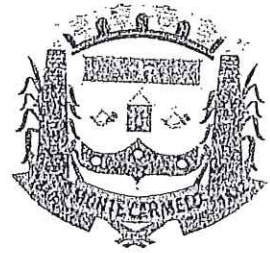
Rua Santa Catarina, 20
Bairro Vila Nova
Monte Carmelo-MG
CEP: 38.500-000
Telefone: +55 (34) 3842-5650
e-mail: cbras@montecarmelo.mg.gov.br
www.montecarmelo.mg.gov.br

PROTOCOLO

____/____/____

ASSINATURA E CARIMBO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



financeiros para aquisição de uma área em que será instalada uma Unidade de Pronto Atendimento - UPA.

A Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h é o estabelecimento de saúde de complexidade intermediária, que articulado com a Atenção Primária; o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU 192; a Atenção Domiciliar e a Atenção Hospitalar, tem como objetivo contribuir na melhoria do funcionamento da Rede de Atenção às Urgências (RAU).

Para sua implantação, suas instalações físicas devem atender ao estabelecido pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA, aos regulamentos técnicos de projeto e às demais legislações específicas para construção e estrutura física de estabelecimentos assistenciais de saúde (EAS).

Deste modo, a área que será instalada a UPA deve observar um Programa Arquitetônico Mínimo elaborado pelo Ministério de Saúde.

Considerando que nos Bairros Vila Nova e Nossa Senhora de Fátima não há áreas pertencentes a este Município com área superior a 2.500m², necessários para instalação da UPA, que irá atender a população de todos os bairros circunvizinhos, como é o caso dos moradores do Loteamento de Acesso Controlado Gomes Aguiar e Bela Suiça II, a desafetação das áreas institucionais para futura alienação não implicará em nenhum prejuízo aos moradores destas áreas que já possuem outros equipamentos públicos e comunitários em suas proximidades.

Monte Carmelo, 22 de abril de 2026.

Eng.ª Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária da SMO

Rua Santa Catarina, 20
Bairro Vila Nova
Monte Carmelo-MG
CEP: 38.500-000
Telefone: +55 (34) 3842-5650
e-mail: obras@montecarmelo.mg.gov.br
www.montecarmelo.mg.gov.br

PROTOCOLO

____/____/____

ASSINATURA E CARIMBO

LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL PARA FINS DE DESAFETAÇÃO DE ÁREA VERDE EM PERÍMETRO

1. OBJETO

Este documento tem por objetivo identificar a inexistência de impacto negativo relevante do meio ambiente urbano, bem como a preservação do equilíbrio urbanístico e a suficiência de áreas verdes remanescentes para o atendimento da população.

2. JUSTIFICATIVA

Subsidiar a procuradoria do Município, uma vez que a mesma solicita as informações supracitadas para compor procedimento para fins de desafetação de Área Verde, a qual será desafeta e incluída em processo de alienação para obtenção de recursos financeiros que serão destinados a construção de nova Unidade de Pronto Atendimento – UPA.

1. DADOS DO IMÓVEL

Denominação: Terreno nº 05 da quadra S

Área: 346,80 m²

Matrícula: 17.198 CRI de Monte Carmelo

Confrontações: Frente (Rua Riachuelo), Fundos (Rua Carpa),

Lados (Rua Mandi) e (Lote 04)

Coordenada geográfica central do lote: 18°42'54.73"S 47°29'54.90"O



Imagem 01 – Localização geográfica do imóvel

3 METODOLOGIA ADOTADA

3.1 Levantamento de dados e informações

Para averiguar as informações a respeito do imóvel foi utilizada a certidão de registro do imóvel atualizada do imóvel de matrícula nº 17.198 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo bem como espelho do cadastro do imóvel obtido no setor de Cadastro do Município de Monte Carmelo.

3.2 Coleta de dados e informações in loco

Para coletar os dados e informações in loco foi utilizado GPS Garmin, modelo Etrex, máquina fotográfica acoplada a Smartphone.

4 CENÁRIO IDENTIFICADO

Ao percorrer a extensão do imóvel foi verificado que o interior do mesmo apesar do imóvel ter a tratativa de Área Verde, o mesmo não apresenta remanescente de vegetação nativa, nem mesmo qualquer tipo de exemplar arbóreo na condição isolada, portanto, não apresenta qualquer tipo de relevância ou restrição ambiental no tocante de vegetação nativa.

O imóvel não é limítrofe a nenhum manancial hídrico, não apresenta nenhum afloramento de água, não apresenta declividade superior a 45° (o imóvel está em área plana), portanto, não se insere em área de preservação permanente.

O imóvel está localizado em área urbanizada, contando com vias públicas limítrofes asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água potável iluminação pública e coleta de lixo, portanto, provido de condições básicas fundamentais para a saúde pública, qualidade de vida e preservação ambiental.

5. CONCLUSÃO

Com base dos documentos analisados e na vistoria de campo conclui-se que a desafetação de Área Verde, a qual será desafeta e incluída em processo de alienação para obtenção de recursos financeiros que serão destinados a construção de nova Unidade de Pronto Atendimento – UPA não terá impacto negativo relevante do meio ambiente urbano, pois o imóvel não apresenta cobertura vegetal nativa em sua extensão nem mesmo qualquer exemplar arbóreo isolado ou presença de espécie protegida ou imune de corte. O imóvel não está inserido em área de restrição de uso (Área de preservação de permanente) ou prioritária de conservação.

O imóvel é provido de serviços infraestrutura, como vias asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água potável iluminação pública e coleta de lixo, portanto, não gera qualquer tipo de dano ambiental ao meio urbano, portanto, preservando o equilíbrio urbanístico.

A desafetação da área verde não implicará em déficit de áreas verdes remanescentes no perímetro urbano, pois a quantidade de Áreas Verdes em extensão e condições favoráveis para o cumprimento do seu papel social, estético, ecológico, educativo são suficientes, sendo prioridade do Município, podendo ser exemplificado pelo “Parque da Matinha”, que por sua vez foi criada para pela Lei Municipal nº 1.894, de 06 de dezembro de 2022, que constitui-se como uma das mais relevantes áreas verdes urbanas do município de Monte Carmelo.

ERICK
ALMEIDA
SILVA:06162816
680

ERICK ALMEIDA SILVA
CRBio: 57.245/04 D

ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral do imóvel



Foto 02 – Vista do imóvel pela Rua Mandi

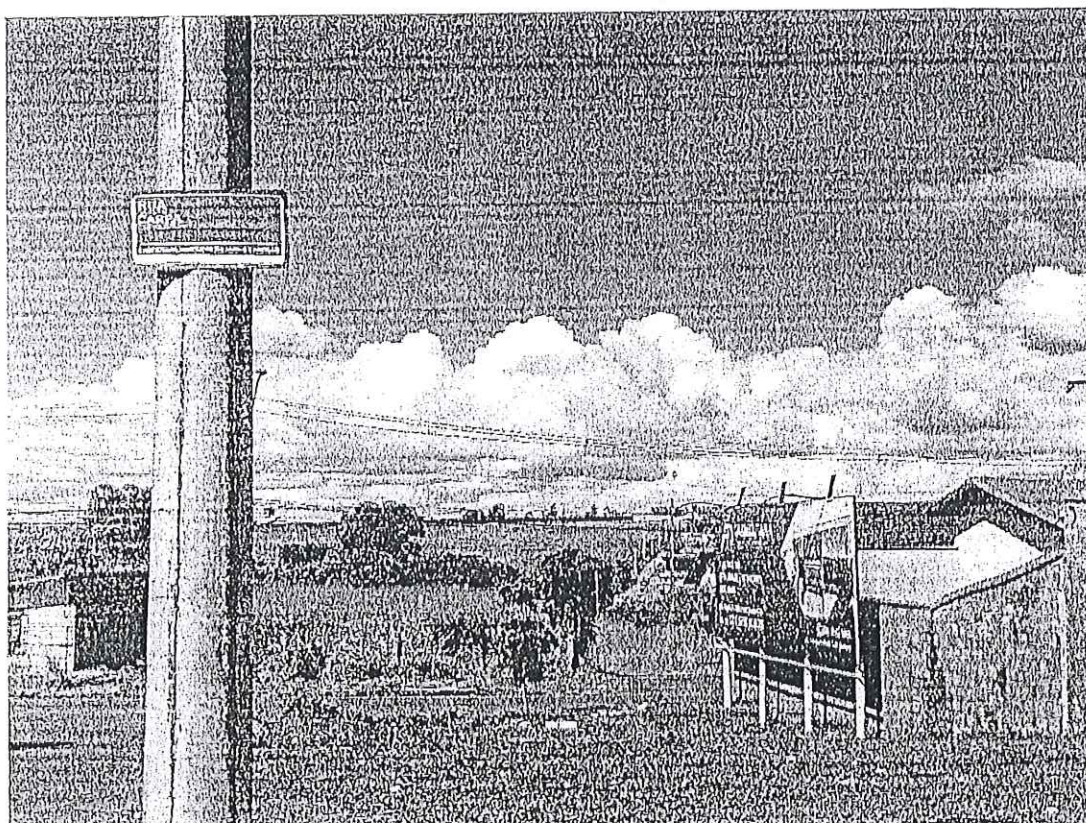


Foto 03 - Vista do imóvel pela Rua Carpa

ERICK ALMEIDA SILVA:06162816680

ERICK ALMEIDA SILVA
CRBIO: 57.245/04 D

ERICK ALMEIDA SILVA
CRBIO: 57.245/04 D

LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL PARA FINS DE DESAFETAÇÃO DE ÁREA VERDE EM PERÍMETRO

1. OBJETO

Este documento tem por objetivo identificar a inexistência de impacto negativo relevante do meio ambiente urbano, bem como a preservação do equilíbrio urbanístico e a suficiência de áreas verdes remanescentes para o atendimento da população.

2. JUSTIFICATIVA

Subsidiar a procuradoria do Município, uma vez que a mesma solicita as informações supracitadas para compor procedimento para fins de desafetação de Área Verde, a qual será desafeta e incluída em processo de alienação para obtenção de recursos financeiros que serão destinados a construção de nova Unidade de Pronto Atendimento – UPA.

1. DADOS DO IMÓVEL

Denominação: Terreno nº 01 da quadra D

Área: 725,62 m²

Matrícula: 20.747 CRI de Monte Carmelo

Confrontações: Frente (Rua Pedro Alves Resende), Fundos (Rua Área Verde) Lados (Rua Aimorés) e (Lote 24)

Coordenada geográfica central do lote: 18°43'17.63"S 47°30'28.80"O



Imagem 01 – Localização geográfica do imóvel

3 METODOLOGIA ADOTADA

3.1 Levantamento de dados e informações

Para averiguar as informações a respeito do imóvel foi utilizada a certidão de registro do imóvel atualizada do imóvel de matrícula nº 20.747 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo bem como espelho do cadastro do imóvel obtido no setor de Cadastro do Município de Monte Carmelo.

3.2 Coleta de dados e informações in loco

Para coletar os dados e informações in loco foi utilizado GPS Garmin, modelo Etrex, máquina fotográfica acoplada a Smartphone.

4 CENÁRIO IDENTIFICADO

Ao percorrer a extensão do imóvel foi verificado que o interior do mesmo apesar do imóvel ter a tratativa de Área Verde, o mesmo não apresenta remanescente de vegetação nativa, nem mesmo qualquer tipo de exemplar arbóreo na condição isolada, portanto, não apresenta qualquer tipo de relevância ou restrição ambiental no tocante de vegetação nativa.

O imóvel não é limítrofe a nenhum manancial hídrico, não apresenta nenhum afloramento de água, não apresenta declividade superior a 45° (o imóvel está em área plana), portanto, não se insere em área de preservação permanente.

O imóvel está localizado em área urbanizada, contando com vias públicas limítrofes asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água potável iluminação pública e coleta de lixo, portanto, provido de condições básicas fundamentais para a saúde pública, qualidade de vida e preservação ambiental.

5. CONCLUSÃO

Com base dos documentos analisados e na vistoria de campo conclui-se que a desafetação de Área Verde, a qual será desafeta e incluída em processo de alienação para obtenção de recursos financeiros que serão destinados a construção de nova Unidade de Pronto Atendimento – UPA não terá impacto negativo relevante do meio ambiente urbano, pois o imóvel não apresenta cobertura vegetal nativa em sua extensão nem mesmo qualquer exemplar arbóreo isolado ou presença de espécie protegida ou imune de corte. O imóvel não está inserido em área de restrição de uso (Área de preservação de permanente) ou prioritária de conservação.

O imóvel é provido de serviços infraestrutura, como vias asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água potável iluminação pública e coleta de lixo, portanto, não gera qualquer tipo de dano ambiental ao meio urbano, portanto, preservando o equilíbrio urbanístico.

A desafetação não implicará em adensamento populacional desenfreado nem mesmo influenciará de forma significativa no comportamento das águas pluviais no local.

A desafetação da área verde não implicará em déficit de áreas verdes remanescentes no perímetro urbano, pois a quantidade de Áreas Verdes em extensão e condições favoráveis para o cumprimento do seu papel social, estético, ecológico, educativo são suficientes, sendo prioridade do Município, podendo ser exemplificado pelo "Parque da Matinha", que por sua vez foi criada para pela Lei Municipal nº 1.894, de 06 de dezembro de 2022, que constitui-se como uma das mais relevantes áreas verdes urbanas do município de Monte Carmelo.

ERICK ALMEIDA
SILVA:06162846

680

ERICK ALMEIDA SILVA
CRBIO: 57.245/04 D

ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral do imóvel

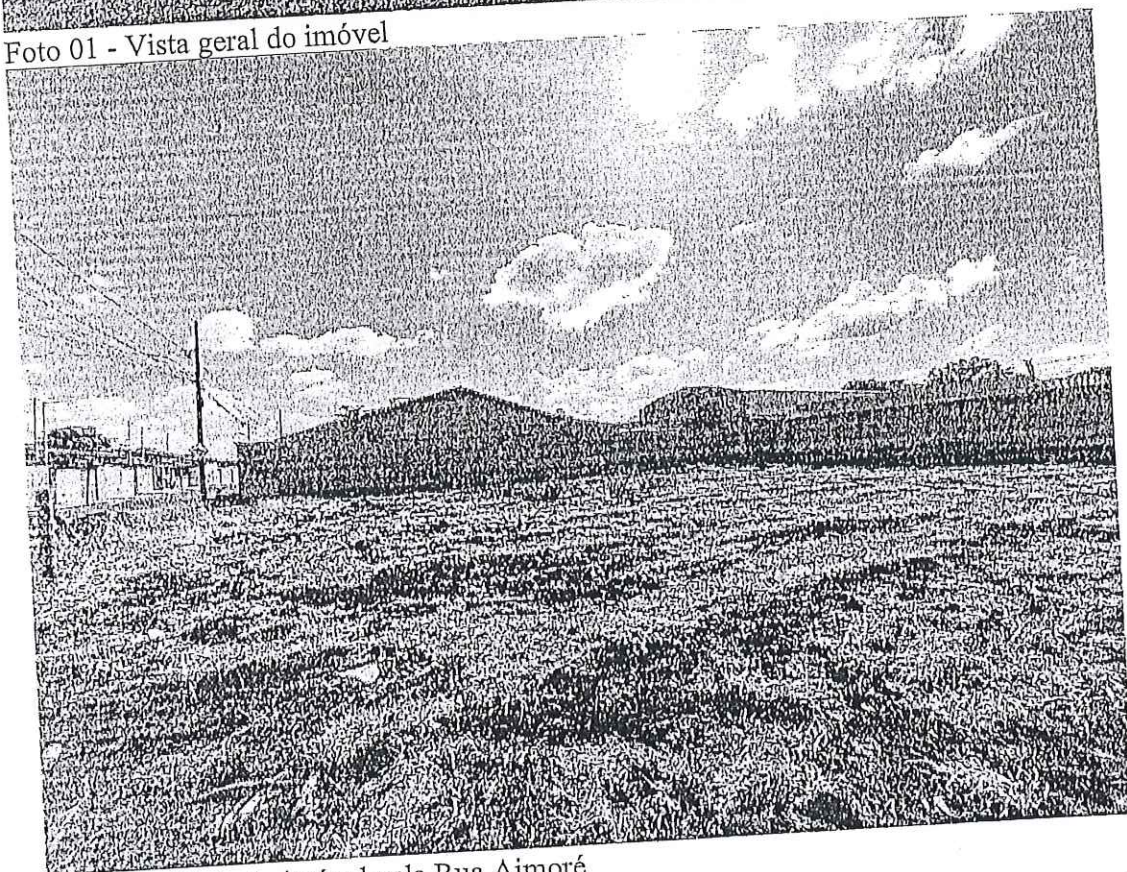


Foto 02 – Vista do imóvel pela Rua Aimoré

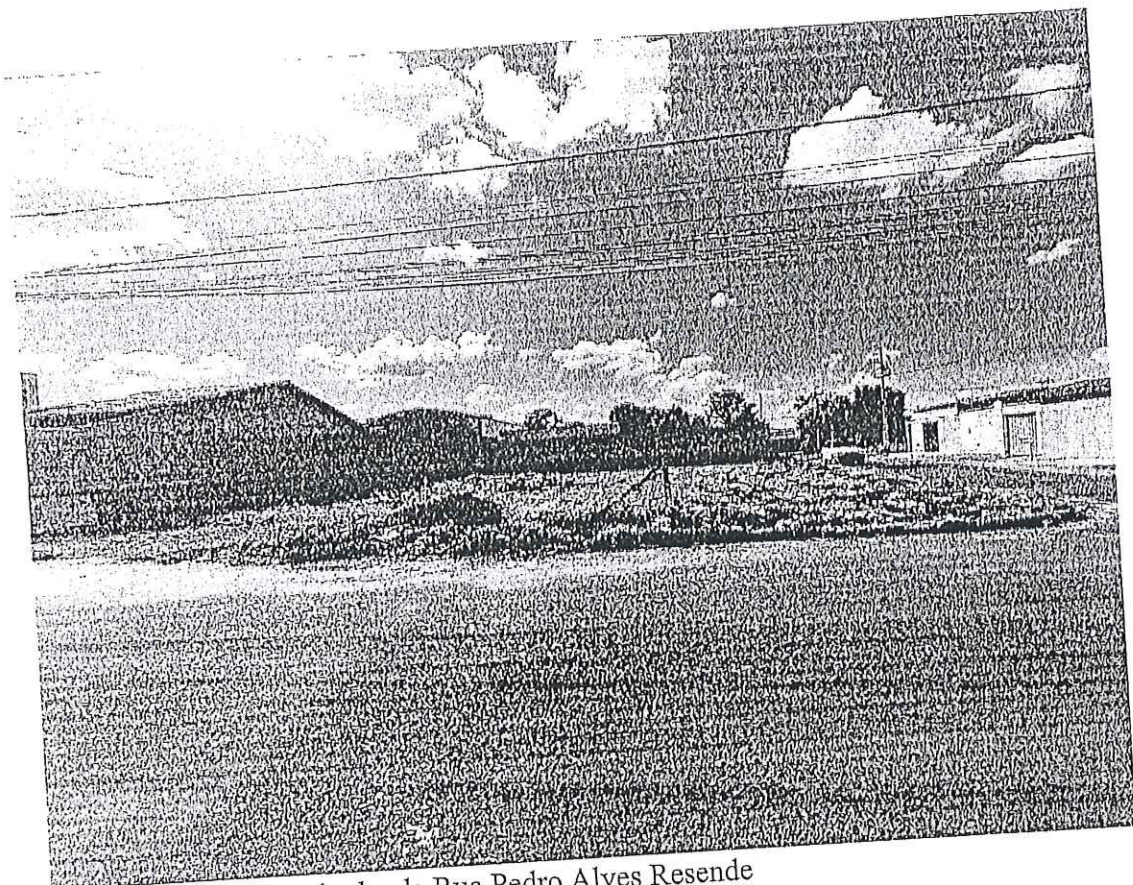


Foto 03 - Vista do imóvel pela Rua Pedro Alves Resende

ERICK ALMEIDA
SILVA:06162816
680

ERICK ALMEIDA SILVA
CRBio: 57.245/04 D



Prefeitura de Monte Carmelo – Minas Gerais

Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 03/2026

Monte Carmelo, 04 de Março de 2026

Avaliação do imóvel referente a 484,14 m² (Área Institucional), constante de um lote de terreno de nº 01, da quadra A, localizado à Rua Alvaro Cardoso de Oliveira, no Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Gomes Aguiar II.

O imóvel objeto da avaliação será destinado à alienação.

Endereço do imóvel: Rua Alvaro Cardoso de Oliveira, no Loteamento de Acesso Controlado Condomínio Gomes Aguiar II, perímetro urbano do município de Monte Carmelo/MG.

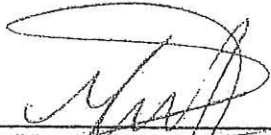
Objetivo da Avaliação: Determinar o valor venal.

Finalidade da Avaliação: alienação.

Matrícula: 45.870 do Livro 02.

De acordo com a análise feita pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis do Município de Monte Carmelo, informamos que o valor venal do m² mais representativo para a finalidade em questão é de R\$ 1.500,00 (mil quinhentos reais) o metro quadrado, ficando portanto:

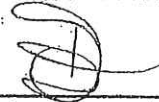
Avaliação: área de 484,14 m²: R\$ 726.210,00 (setecentos e vinte e seis mil duzentos e dez reais).

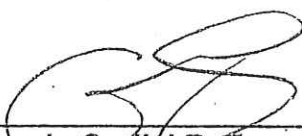

Maria Costa Medeiros
Diretora de Arrecadação
Matrícula 440.242


Idalina M. A. M. Veloso
Especialista Tributário
Matrícula 438.968


Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras

Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras
Matrícula 441.364


Bolimar Luciano de Oliveira
Analista de Planejamento
Matrícula 438.516


Gilleardy Gadêl R. Fernandes
Chefe de Departamento
Matrícula 440.499



Prefeitura de Monte Carmelo – Minas Gerais
Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 08/2026

Monte Carmelo, 26 de Março de 2026

Avaliação do imóvel referente a 1.581,45 m² (Área Institucional II), constante de um lote de terreno de nº 02, da quadra 04, localizado à Rua Carolina de Jesus, no Bairro Bela Suíça II.

O imóvel objeto da avaliação será destinado à alienação.

Endereço do imóvel: Rua Carolina de Jesus, no Bairro Bela Suíça II, perímetro urbano do município de Monte Carmelo/MG.

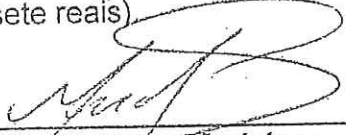
Objetivo da Avaliação: Determinar o valor venal.

Finalidade da Avaliação: alienação.

Matrícula: 45.060 do Livro 02.

De acordo com a análise feita pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis do Município de Monte Carmelo, informamos que o valor venal do m² mais representativo para a finalidade em questão é de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais) o metro quadrado, ficando portanto:

Avaliação: área de 1.581,45 m²: R\$ 411.177,00 (quatrocentos e onze mil, cento e setenta e sete reais)


Marta Costa Medeiros
Diretora de Arrecadação
Matrícula 440.242


Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras
Matrícula 441.364


Idalina M. A. M. Veloso
Especialista Tributário
Matrícula 438.968


Bolimar Luciano de Oliveira
Analista de Planejamento
Matrícula 438.516


Gilleardy Gadiel R. Fernandes
Chefe de Departamento
Matrícula 440.499



Prefeitura de Monte Carmelo – Minas Gerais
Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/2026

Monte Carmelo, 04 de Março de 2026

Avaliação do imóvel referente a 346,80 m² (Área Verde), constante de um lote de terreno de nº 05, da quadra S, localizado à Rua Riachuelo, no Bairro Residencial Lambari.

O imóvel objeto da avaliação será destinado à alienação.

Endereço do imóvel: Rua Riachuelo, no Bairro Residencial Lambari, perímetro urbano do município de Monte Carmelo/MG.

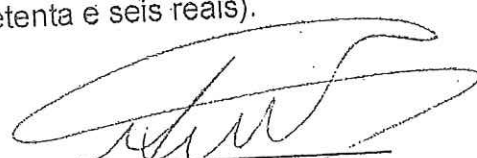
Objetivo da Avaliação: Determinar o valor venal.

Finalidade da Avaliação: alienação.

Matrícula: 17.198 do Livro 02.

De acordo com a análise feita pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis do Município de Monte Carmelo, informamos que o valor venal do m² mais representativo para a finalidade em questão é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) o metro quadrado, ficando portanto:

Avaliação: área de 346,80 m²: R\$ 110.976,00 (cento e dez mil, novecentos e setenta e seis reais).


Marta Costa Medeiros
Diretora de Arrecadação
Matrícula 440.242


Idalina M.A.M. Veloso
Especialista Tributário
Matrícula 438.968


Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras

Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras
Matrícula 441.364


Bolimar Luciano de Oliveira
Analista de Planejamento
Matrícula 438.516


Gilleardy Gadriel R. Fernandes
Chefe de Departamento
Matrícula 440.499



Prefeitura de Monte Carmelo – Minas Gerais
Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 05/2026

Monte Carmelo, 16 de Março de 2026

Avaliação do imóvel referente a 725,62 m² (Área Verde), constante de um lote de terreno de nº 01, da quadra D, localizado à Rua Pedro Alves Resende, no Bairro Residencial Virgínia Rosa.

O imóvel objeto da avaliação será destinado à alienação.

Endereço do imóvel: Rua Pedro Alves Resende, no Bairro Residencial Virgínia Rosa, perímetro urbano do município de Monte Carmelo/MG.

Objetivo da Avaliação: Determinar o valor venal.

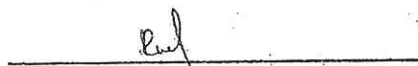
Finalidade da Avaliação: alienação.

Matrícula: 20.747 do Livro 02.

De acordo com a análise feita pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis do Município de Monte Carmelo, informamos que o valor venal do m² mais representativo para a finalidade em questão é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) o metro quadrado, ficando portanto:

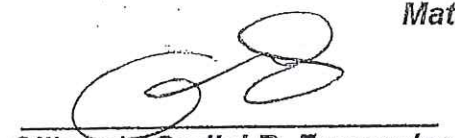
Avaliação: área de 725,62 m²: R\$ 232.198,40 (duzentos e trinta e dois mil, cento e noventa e oito reais e quarenta centavos).


Marta Costa Medeiros
Diretora de Arrecadação
Matrícula 440.242


Idalina M. A. M. Veloso
Especialista Tributário
Matrícula 438.968


Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras
Matrícula 441.364


Bolimar Luciano de Oliveira
Analista de Planejamento
Matrícula 438.516


Gilleardy Gadiel R. Fernandes
Chefe de Departamento
Matrícula 440.499



Prefeitura de Monte Carmelo – Minas Gerais
Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2026

Monte Carmelo, 16 de Março de 2026

Avaliação do imóvel referente a 360,30 m², constante de um lote de terreno de nº 41-A, da quadra 606-A, localizado à Rua D, no Bairro Boa Vista.

O imóvel objeto da avaliação será destinado à alienação.

Endereço do imóvel: Rua D, no Bairro Boa Vista, perímetro urbano do município de Monte Carmelo/MG.

Objetivo da Avaliação: Determinar o valor venal.

Finalidade da Avaliação: alienação.

Matrícula: 16.982 do Livro 02.

De acordo com a análise feita pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis do Município de Monte Carmelo, informamos que o valor venal do m² mais representativo para a finalidade em questão é de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado, ficando portanto:

Avaliação: área de 360,30 m²: R\$ 90.075,00 (noventa mil e setenta e cinco reais).

Marta Costa Medeiros
Diretora de Arrecadação
Matrícula 440.242

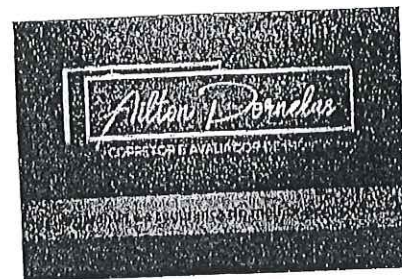
Idalina M. A. M. Veloso
Especialista Tributário
Matrícula 438.968

Maria Eduarda Mendes de Oliveira
Secretária Municipal de Obras
Matrícula 441.364

Bolimar Luciano de Oliveira
Analista de Planejamento
Matrícula 438.516

Gilleardy Gadel R. Fernandes
Chefe de Departamento
Matrícula 440.499

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO – Padrão ABNT 14.653-1-2 / Resolução COFECI 1.066/2007

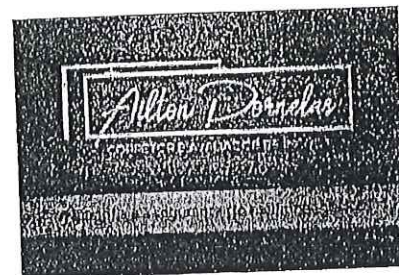
IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante(s): Município de Monte Carmelo – CNPJ: 18.593.103/0001-78		
Proprietário(s): Fontes Empreendimentos Imobiliários – CNPJ: 22.602.379/0001-42		
Imóvel: Lote		
Endereço: Rua Jose Soares, 1.200		
Bairro: Vila Nova	38500-000	Cidade: Monte Carmelo - MG
Matrícula: 28.225	Comarca: Monte Carmelo – MG	Área total (m²): 5.850,00
Finalidade da Avaliação:	Valor de Mercado	Área Avaliada (m²): 2.500,00
Método:	Comparativo Direto de Dados de Mercado	Lauda Nº: 1.199/2026
Data da solicitação:	Data da vistoria:	Entrega do laudo:
02/03/2026	05/03/2026	10/03/2026

DADOS TÉCNICOS:

Descrição	Área (m²):	Valor (R\$):
A) Área do Terreno Averbada:	2.500,00	1.500.000,00
B) Área Construída Averbada	0,00	0,00
C) Área Construída Não Averbada:	0,00	0,00
C) Área Total Construída	0,00	0,00
Padrão da construção:	Sem construções	
Tipo de Implantação:	Isolado (Fica Logradouro Urbano sem ser Condomínio ou edifício)	
Tipo de Pavimentação:	Asfalto	
Estado de Conservação:	N/A	
Padrão de Acabamento:	N/A	
Divisão interna do Imóvel	N/A	
Vagas Garagem:	N/A	
Idade aparente adotada:	N/A	
Valor do terreno (R\$):	1.500.000,00	
Valor das benfeitorias (R\$):	0,00	
Benfeitoria Averbada á Matrícula	[] Sim [] Não [] Parcial [X] Sem Benfeitorias	
Valor total do imóvel (R\$):	1.500.000,00	
Valor de Liquidação Forçada:	Percentual: 10%	1.350.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: Parte de um lote de terreno Urbano Aberto, com área total de (5.850,00 m²), área avaliada de (2.500,00 m²), sito na Rua Mato Grosso, esquina com Rua Maciel do Lago, no bairro Vila Nova, cidade de Monte Carmelo-MG. Conforme Matrícula 28.225 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Monte Carmelo – MG

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

➤ O Presente Laudo é único, possui a numeração nº 1.199-2026, entregue pelo solicitante a Instituição: MUNICIPIO DE MONTE CARMELO - MG – CNPJ: 18.593.103/0001-78, podendo ser utilizado dentro do prazo de validade exclusivamente por esta Instituição, em hipótese alguma poderá ser Reutilizado por terceiro(s), outras instituições, outras finalidades, aproveitar este laudo ou emitir cópias sem autorização e o devido pagamento ao Avaliador; NÃO TEM PERMISSÃO qualquer outra instituição de receber ou REAPROVEITAR este laudo numerado ou mesmo o próprio solicitante que pagou exclusivamente por este laudo apresentar em outra Instituição sem autorização expressa do avaliador. ALTERANDO A FINALIDADE OU INSTITUIÇÃO, É NECESSÁRIO REALIZAR UM NOVO LAUDO, COM UM NOVO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS AO AVALIADOR, quem descumprir, caberá a restituição e o pagamento de honorários no valor de R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais.) ao Avaliador emite deste Laudo; podendo ainda ser acionado na Justiça por eventuais danos. O Presente Laudo tem validade de 180 dias a partir da data de emissão; esta cláusula está em conforme resolução do COFECI 1.066/2007.

(Total de páginas deste laudo: 10, sendo 06 páginas do laudo; 03 páginas da Matrícula desatualizada; 01 página Croqui área; todas as páginas impressas de um só lado, carimbadas e assinadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS):

IMÓVEL – ÁREA TOTAL: 5.850,00 m²
IMÓVEL – ÁREA AVALIADA: 2.500,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 m² APROX
IDADE APARENTADA: XX ANOS

COMPARTIMENTO	QTE	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-	X-X-X	X-X-X-X-X-X-X-	X-X-X-X-X-X-X-	-X-X-X-X-X-X-X-X-X-	-X-X-X-X-

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

Descrição	Valor (R\$)	Valor extenso
Valor do imóvel	1.500.000,00	(Um Milhão e Quinhentos Mil Reais)
Valor benfeitorias	0,00	-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X
Valor Total	1.500.000,00	(Um Milhão e Quinhentos Mil Reais)

CONSIDERAÇÕES GERAIS – PARECER TÉCNICO:

Nosso parecer buscou obter material para a avaliação pesquisando áreas situadas próximo ao imóvel objeto desta avaliação está situado, e a região próxima que também possui imóveis disponíveis.

A nossa avaliação, levou em conta que os preços das áreas da região do Bairro Vila Nova, na cidade de Monte Carmelo - MG; Terrenos variam de R\$ 350,00 m² a 1.000,00 o m², o Terreno específico foi avaliado a R\$ 600,00 m².

Mas o que foi determinante para chegar ao parecer a respeito do valor do imóvel objeto da avaliação foi: Valor de Mercado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- 1 – Área Total Terreno = 5.850,00 m².
- 2 – Área avaliada do Terreno = 2.500,00 m².
- 3 - Valor m² = 600,00 m².

ANEXOS:

- ☒ Fotos do imóvel
- ☒ Croqui / Planta do imóvel / Mapa Planimétrico
- ☒ Espelho do Imóvel
- ☒ Certidão de matrícula desatualizada no CRI
- ☐ Outros: (-X-X-X-X-X-X-X-X-X)

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

NOME: AILTON DORNELAS RODRIGUES	
CNAI: 30.952	CRECI: 32.448 / 4ª REGIÃO – MG
CPF: 883.511.816-68	DATA: 10/03/2026
LOCAL: MONTE CARMELO - MG	



Documento assinado digitalmente

AILTON DORNELAS RODRIGUES

Data: 12/03/2026 14:14:35-0300

Verifique em <https://validar.ftd.gov.br>

AILTON DORNELAS RODRIGUES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

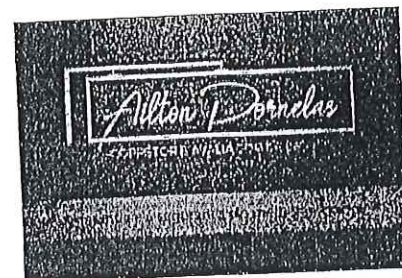
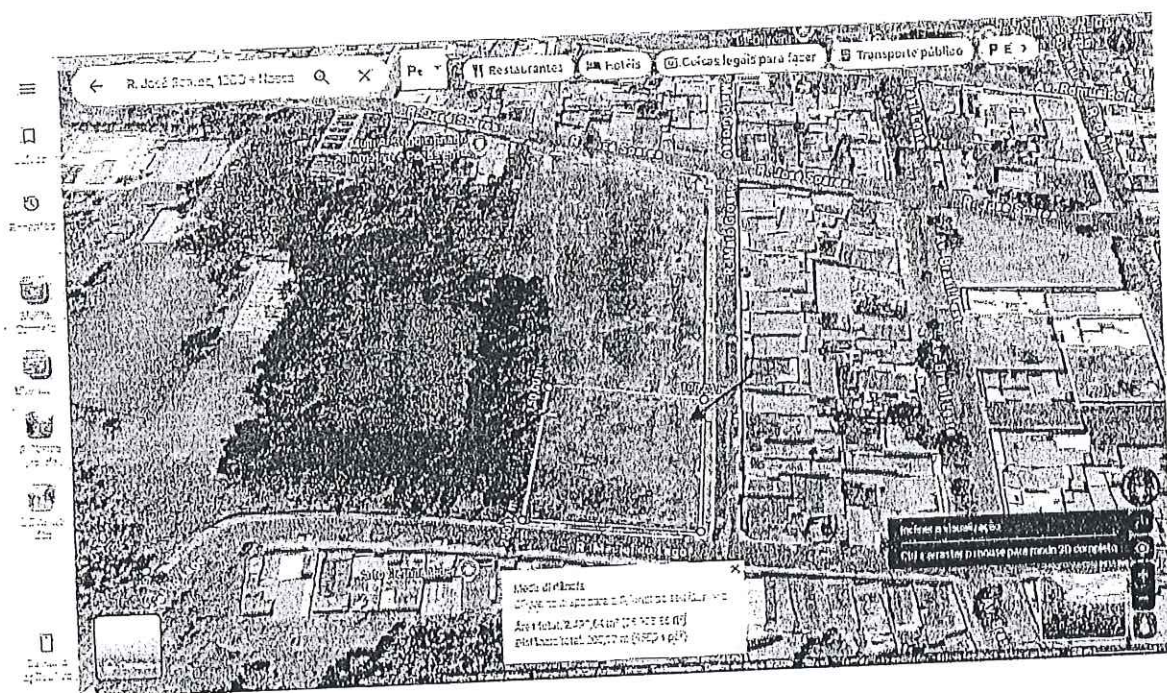


Figura 1 – LOCALIZAÇÃO – RUA MATO GROSSO, ESQUINA COM RUA MACIEL DO LAGO (2.500,00 m²) –
COORDENADAS: 18°43'28.1"S 47°29'06.7"W



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Figura 2 – LOCALIZAÇÃO – RUA MATO GROSSO ESC
DO LAGO. – COORDENADAS: 18°43'28.1"

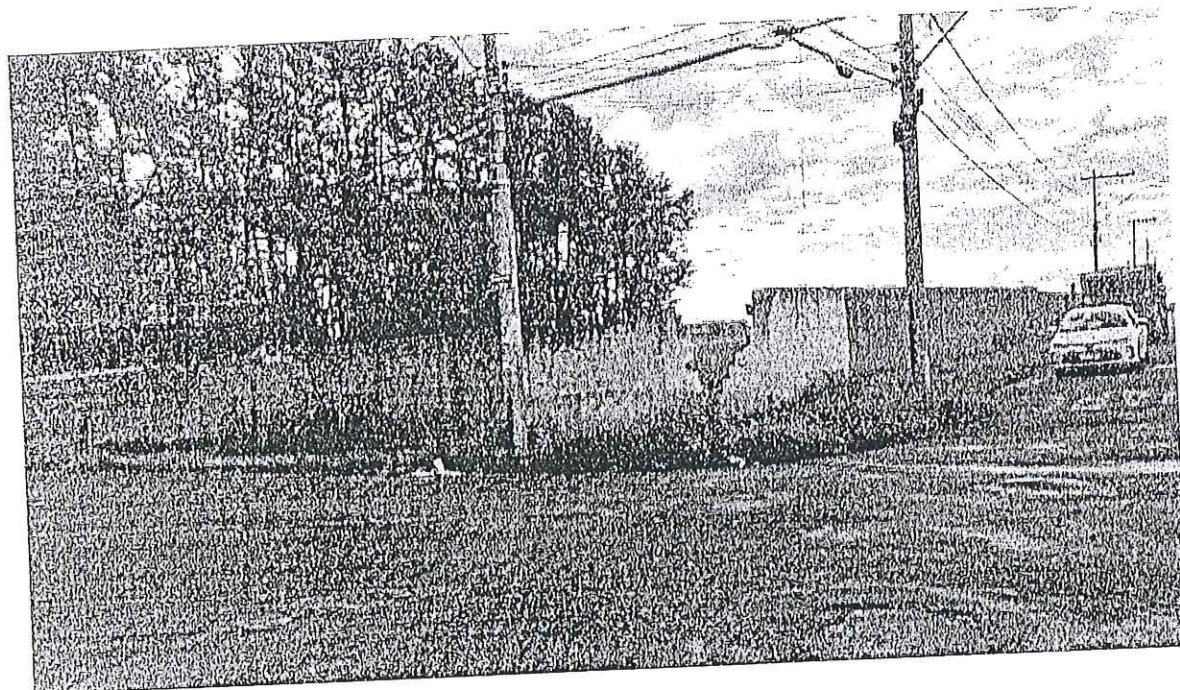
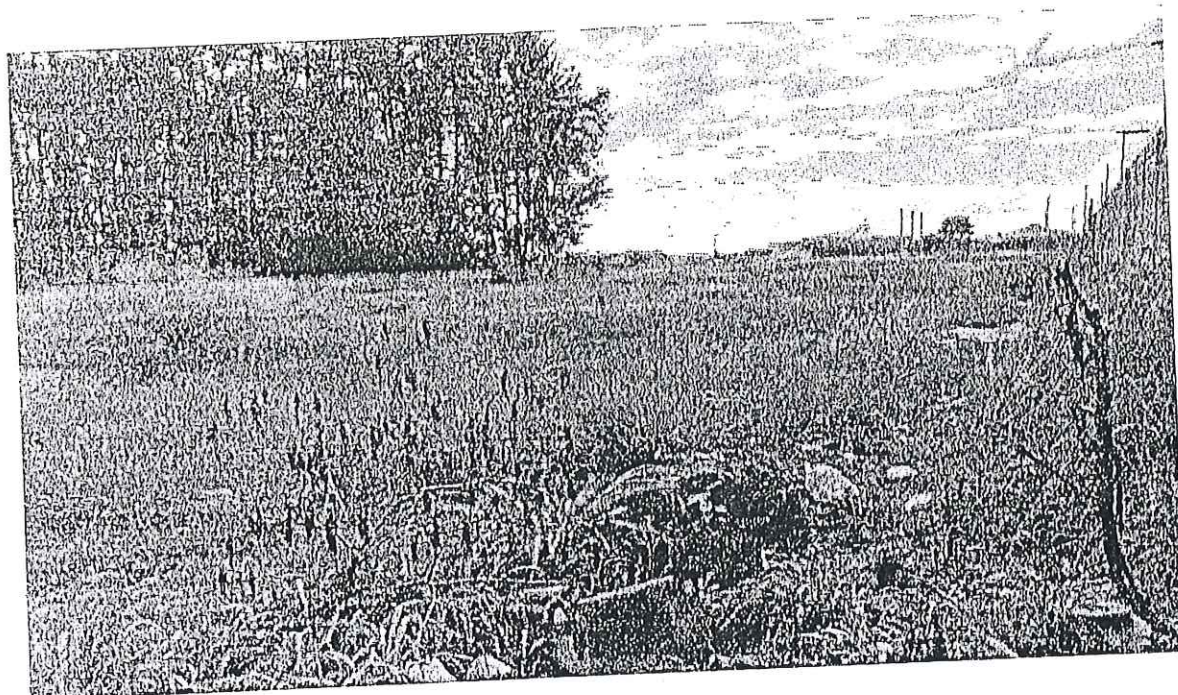
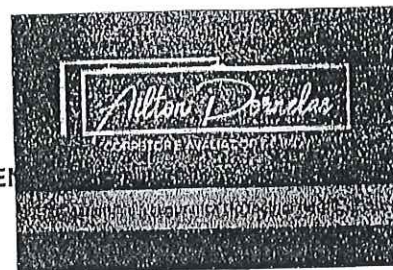


Figura 3 – RUA MATO GROSSO ESQUINA COM MACIEL DO LAGO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Figura 4 – VISTA INTERNA TERREIRO



==> CURRÍCULUM AVALIADOR

AILTON DORNELAS RODRIGUES
ailtondornelas.avalador@gmail.com
Celular: (34) 9 9107-0868

- Corretor de Imóveis pelo IBRESP - SP
- Perito em Avaliação Imobiliária pelo IBREP-SC
- Diretor Comercial Classe A Negócios Imobiliários de 2016 á 2020
- Diretor Comercial Carmelitana Imóveis 2021 á 2022
- Vice-Presidente de Lançamentos Imobiliários Secovitap (Sindicato da Habitação Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba – Uberlândia-MG - de 2018 á 2019

PRINCIPAIS CLIENTES DO PERITO/EMPRESA	
▪ SICOOB MONTECREDI	▪ UNICRED ALIANÇA
▪ SICOOB NOSSACOOP	▪ MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO
▪ SICREDI	▪ MUNICÍPIO DE ROMARIA

Avaliação Bancária para fins de Garantia

- Avaliação Judiciária

- Avaliação de Contestação ITCD

- Avaliação para Inventário

- Avaliação para Compra de Imóvel em Geral

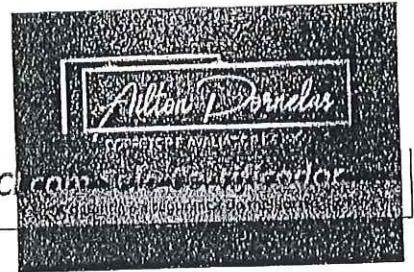
- Avaliação Urbana

- Avaliação Rural

- Avaliação para Incorporação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- Todas de Acordo com as Normas ABNT e COFECI com o Corretor





PARECER DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO

Parecer Nº: 188

IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante(s): MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO - CNPJ nº 18.593.103/0001-78		
Proprietário(s): CERÂMICA UNIÃO LTDA - CGC nº 22.602.379/0001-42		
Imóvel: TERRENO		
Matrícula: 28.225	Município: Monte Carmelo - MG	Comarca: Monte Carmelo - MG
Endereço Completo: Rua José Soares, 160, Vila Nova, Monte Carmelo - MG		
Área de Terreno em M² <u>constante</u> na Matrícula: 5.850,00		
Área de Terreno em M² <u>a ser avaliada</u> : 2.500,00		
Finalidade da Avaliação: Valor de mercado		
Data da solicitação:	Data da vistoria:	Entrega do laudo:
04/03/2026	11/03/2026	12/03/2026

DADOS TÉCNICOS:

Descrição	Área:	Valor (R\$):
Área de Terreno a ser avaliada (M²):	2.500,00	1.375.000,00
Valor Total do Imóvel Bruto (R\$):		1.375.000,00
Cenário de Liquidez do Imóvel:	Condição	Média

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um terreno, sem edificações, situado na Rua Mato Grosso, esquina com Rua Maciel do Lago, inserido no Bairro Vila Nova. A área avaliada encontra-se desocupada, estando localizada na parte inicial do bairro, o que lhe confere boa visibilidade, fácil acesso e elevado potencial de valorização. O imóvel está inserido em bairro aberto e consolidado, dotado de infraestrutura urbana completa, contando com vias pavimentadas com asfalto, iluminação pública, rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário, fatores que contribuem positivamente para a atratividade e valorização da área.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Este parecer de avaliação foi elaborado com base na Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e na Resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, que dispõe sobre a atividade de avaliação mercadológica de imóveis pelos corretores de imóveis devidamente inscritos e credenciados.



VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

Descrição	Valor (R\$)	Valor por Extenso
Valor do Terreno do Imóvel	1.375.000,00	(Hum Milhão, Trezentos e Setenta e Cinco Mil Reais)
Valor Total do Imóvel Bruto	1.375.000,00	(Hum Milhão, Trezentos e Setenta e Cinco Mil Reais)

CONSIDERAÇÕES GERAIS – PARECER TÉCNICO:

Para fins de referência de mercado, foram consideradas informações obtidas por meio de consultas realizadas junto a profissionais do mercado imobiliário local, bem como o conhecimento técnico e a experiência do avaliador na região, especialmente em relação aos bairros Vila Nova, Nossa Senhora de Fátima, Belo Horizonte e áreas adjacentes ao imóvel avaliando. A análise dessas informações permitiu compreender o comportamento do mercado imobiliário local e o padrão de valores praticados para terrenos urbanos situados nessa região da cidade, considerando características como localização, infraestrutura urbana disponível, padrão construtivo do entorno, dimensões dos lotes e potencial de utilização dos imóveis.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

NOME: PABLO JOÃO PARIZOTTO REIS	
CNAI: 16.166	CRECI: 28.245-F
	MONTE CARMELO/MG – 12/03/2026

Assinado por:

Pablo João Parizotto Reis

PABLO JOÃO PARIZOTTO REIS

mar-12-2026

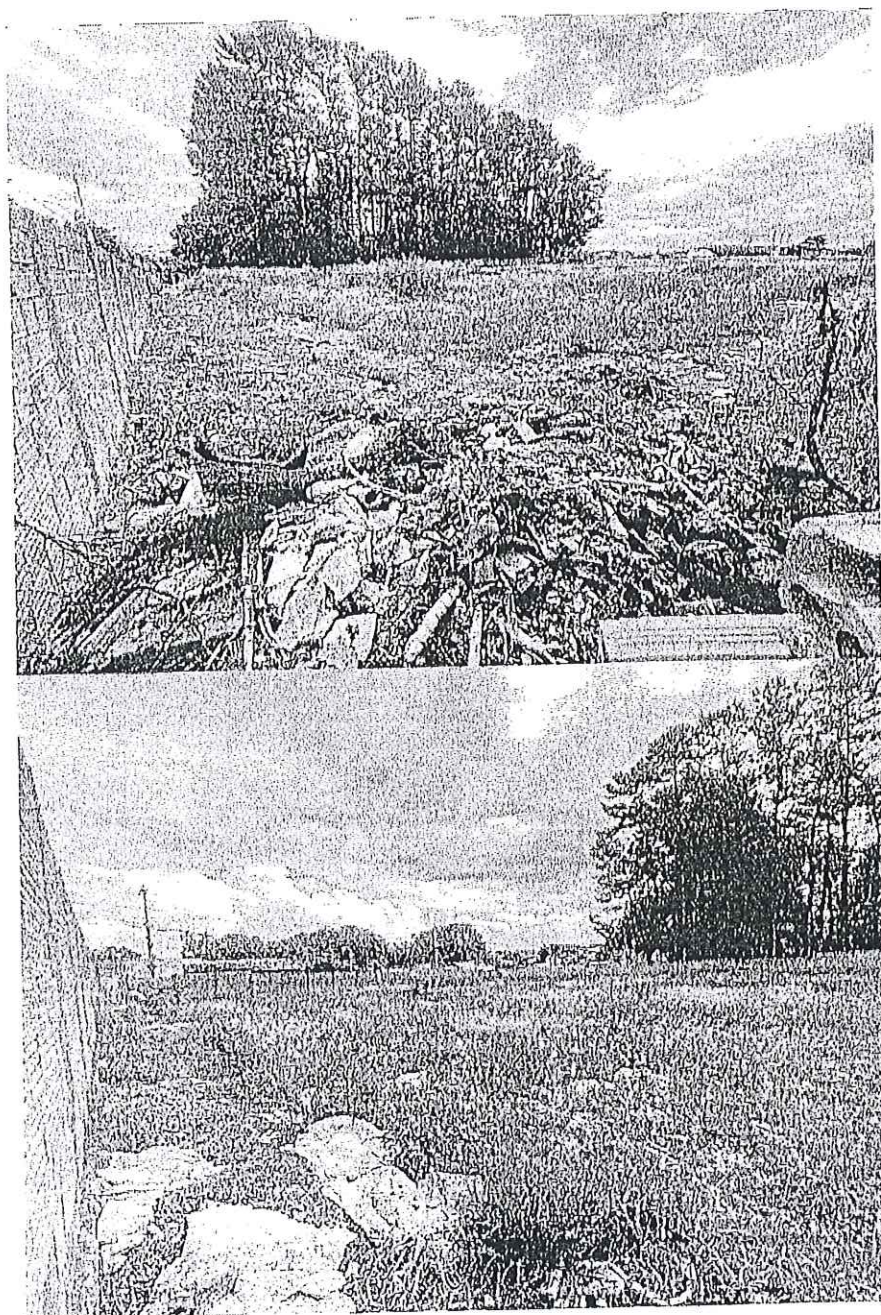


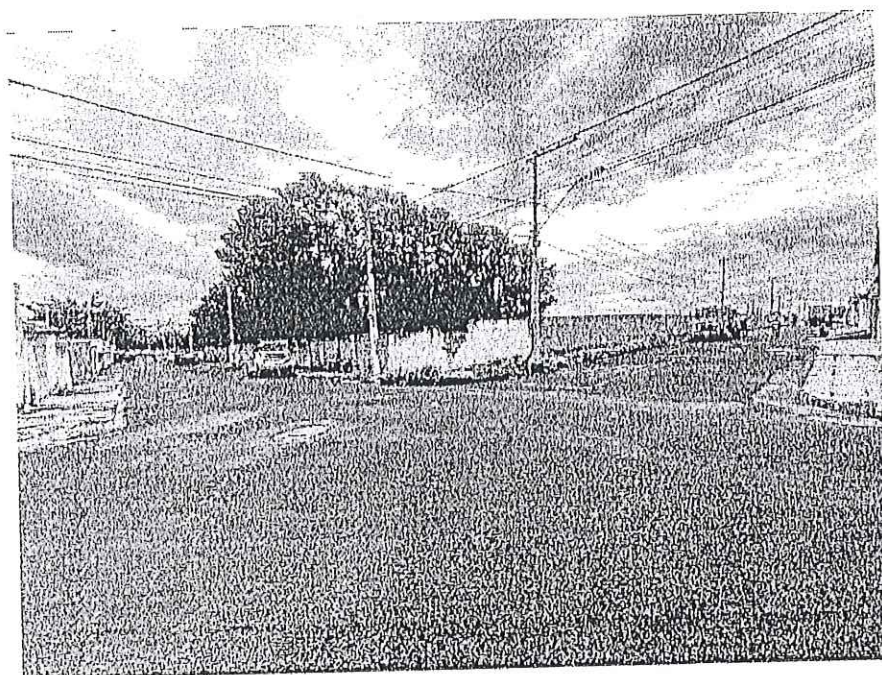
ANEXOS:

- ☒ Relatório fotográfico do imóvel (obrigatório);
- ☒ Mapa de localização/situação;
- ☒ Formalização de demanda + Matrícula para simples consulta.

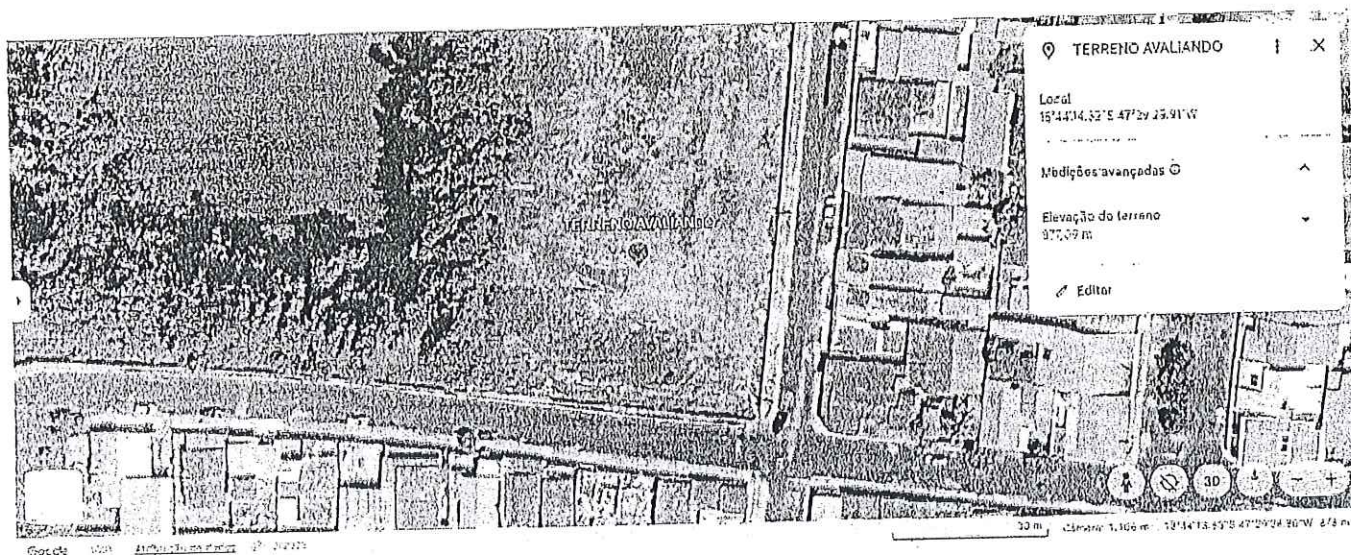


IMAGENS DO TERRENO





MAPA DE LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

R₀₁

28.225

OFICIAL

Feita em 16 de Agosto de 2.007. Constante do imóvel seguinte:- Uma cerâmica montada, constante de um barracão coberto de telhas francesas, máquinas e pertences, 03 fornos e 02 chaminés, inclusive um outro barracão em construção, 01 transformador de 20 HP e motores elétricos, com o direito de força e mais utensílios com 1 telefone instalado, tudo dentro de um terreno constando a área total de (5.850m²), mais ou menos, sitos no prolongamento da Avenida Farmacêutico José Soares, no Bairro Nossa Senhora de Fátima, na Fazenda do Lambari, distrito e subúrbio desta cidade e confronta com os mesmos vendedores pelos fundos com a Rua Mato Grosso e Espírito Santo, pelos lados e pela frente com a referida Av. Farmacêutico José Soares, e bem assim o direito de utilização das barreiras arrendadas a Pedro Alves Mundim, a Marinho Fernandes Rocha e a Honorato Diniz, sitos no distrito desta cidade. PROPRIETÁRIA:- CERÂMICA UNIÃO LTDA, firma representada pelos proprietários João Gomes de Aguiar e Lázaro Machado Peres. Reg. Antº 9.745 livro 3-G.

AV-01-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação do CGC da firma Cerâmica União Ltda, juntamente com cópia autenticada do mesmo, sendo portadora do CGC 22.602.379/0001-42, tudo conforme documentos que ficam arquivados em Cartório. Dou fé. A Oficial.

AV-02-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da Alteração de Sociedade por Cotas de responsabilidade Limitada, com denominação social de "Cerâmica União Ltda", datada de 28/12/1981, registrada na JUCEMG 553.0151/182 em 07/01/1982, que a firma estabelecida à Rua José Soares, nº 160, Bairro Vila Nova, nesta cidade, é admitida na sociedade o Sr. Geraldo Martins Fontes, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, à Praça da Amizade, nº 633, Bairro Santo Antônio, portador da CI M-1773322 SSP/MG, em 08/01/79, CPF nº 037.409.516-72, nascido aos 08/10/1927, natural de Chapada de Minas-MG, filho de João Martins Fontes e de Antônio Angélica de Jesus, e retirar-se João Gomes de Aguiar, ficando a distribuição do capital da sociedade passa a ser distribuído da seguinte forma: Geraldo Martins Fontes 353 cotas e Lázaro Machado Peres, 353 cotas. A gerência e o uso da firma caberão a ambos os sócios os quais poderão fazer uso da firma separadamente, ficando, todavia, proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos e alheios aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A Oficial.

AV-03-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para

CONTINUA

MATRÍCULA

28.225

VERSO

averbação da Alteração de Sociedade por Cotas de responsabilidade Limitada, com denominação social de "Cerâmica União Ltda", datada de 11/02/1992, registrada na JUCEMG 1.103.976, é admitida na sociedade os Srs. Luiz Carlos Martins, Anselmo José Fontes, mediante cessão por parte de Geraldo Martins Fontes, ficando a distribuição do capital da sociedade passa a ser distribuído da seguinte forma: Lázaro Machado Peres, 15.000 cotas, Geraldo Martins Fontes, 12.000 cotas, Luiz Carlos Martins 1.500 cotas e Anselmo José Fontes 1.500 cotas. A gerência e o uso da firma caberão a todos os sócios, os quais poderão assinar representando a empresa separadamente, ficando, proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos e alheios aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A Oficial *Quoral*

AV-04-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da Alteração de Sociedade por Cotas de responsabilidade Limitada, com denominação social de "Cerâmica União Ltda", 12ª Alteração Contratual, datada de 09/03/1995, são admitidos na sociedade os Srs. Claudiney de Souza Peres, Sidicley de Souza Peres, mediante cessão por parte de Lázaro Machado Peres e o capital da sociedade passa a ser distribuído da seguinte forma: Geraldo Martins Fontes, 68.000 cotas, Lázaro Machado Peres 51.000 cotas, Claudiney de Souza Peres, 17.000 cotas, Sidicley de Souza Peres, 17.000 cotas, Luiz Carlos Martins 8.500 cotas e Anselmo José Fontes 8.500 cotas. A gerência e o uso da denominação social da firma caberão a todos os sócios os quais poderão assinar representando a empresa separadamente, ficando, proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A Oficial *Quoral*

AV-05-28.225. Feita em 16 de Agosto de 2.007. Certifico que à margem da presente matrícula, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da Alteração de Sociedade por Cotas de Responsabilidade Limitada, com denominação social de "Cerâmica União Ltda", 13ª Alteração Contratual, datada de 29/08/1995. A sociedade continua girando nesta praça sob a denominação social de Cerâmica União Ltda, com sede à Rua José Soares, nº 160, Bairro Vila Nova, nesta cidade. Retiram-se da sociedade, nesta data, os Sr. Lázaro Machado Peres, possuidor 51.000 cotas, Claudiney de Souza Peres, 17.000 cotas, Sidicley de Souza Peres, 17.000 cotas, os quais cedem neste ato aos sócios remanescentes, Geraldo Martins Fontes, Luiz Carlos Martins e Anselmo José Fontes, ficando o capital da sociedade, assim distribuídos: Geraldo Martins Fontes, 142.800 cotas, Luiz Carlos Martins, 13.600 cotas e Anselmo José Fontes, 13.600 cotas. A gerência e o uso da denominação social caberão aos sócios Luiz Carlos Martins e Anselmo

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA:

28.225

OFICIAL

José Fontes, os quais poderão fazer uso da mesma isoladamente, ficando todavia, expressamente proibidos de subscrevê-la em negócios estranhos e alheios aos interesses societários. Demais cláusulas e condições, constam de uma via da mesma que fica arquivada em Cartório. Dou fé. A

Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Rubrica

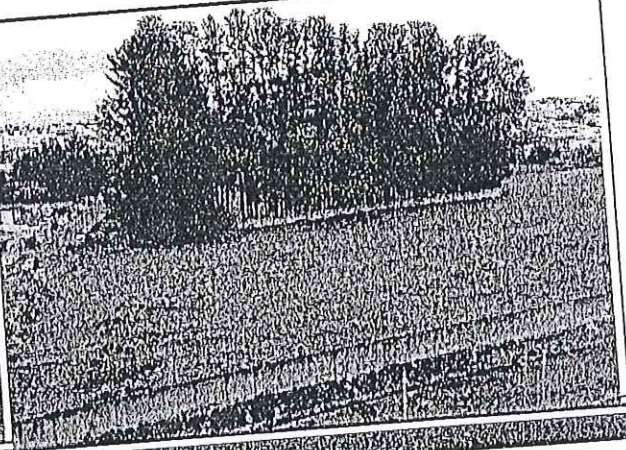
PJP

CONTINUA

Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlano dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS			
Solicitante:	Prefeitura Municipal de Monte Carmelo	Data da Solicitação:	19/03/2026
Proprietário:	Prefeitura Municipal de Monte Carmelo	Data da Vistoria:	19/03/2026
Endereço:	Rua Mato Grosso, em frente ao nº 879	Data do Laudo:	19/03/2026
Complemento:	Esquina com R Marcel do Lago, em frente a nº 8	Matrícula/Cartório:	28.225
Bairro:	Nossa Senhora de Fatima	Objetivo:	Valor Mercadológico
Cidade:	Monte Carmelo	Finalidade:	Valor de Mercado
UF:	MG	Tratamento dos Dados:	Fatores
CEP:	38.500-000		
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		

Matrícula		IPTU	
Terreno:	2.500,00 m²	Terreno:	m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	
Depósito:	- m²	Terreno:	2.500,00 m²
Total:	- m²	Construída:	- m²
Fração Ideal:	-		

Uso:	Residencial
Tipologia:	Lote Terreno
Idade Aparente:	-
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

R\$ 1.003.700,00

(UM MILHÃO, TRÊS MIL, SETECENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Imóvel visitado e contado esta na rua Mato grosso em frente ao numero, 879 esquina com a rua Marcel do Lado em frente a numero 08. Terreno vazio sem nenhuma construção.

Responsável Técnico: Jose Edlano dos Santos
 Telefone de Contato: 34 9.9910-0295
 Identificação: 51332

Assinatura:

gov.br

Documento assinado digitalmente
 JOSE EDLANO DOS SANTOS
 Data: 20/03/2025 09:40:27-0300
 Verifique em <https://validar.lti.gov.br>



Avaliação de Imóveis Urbanos

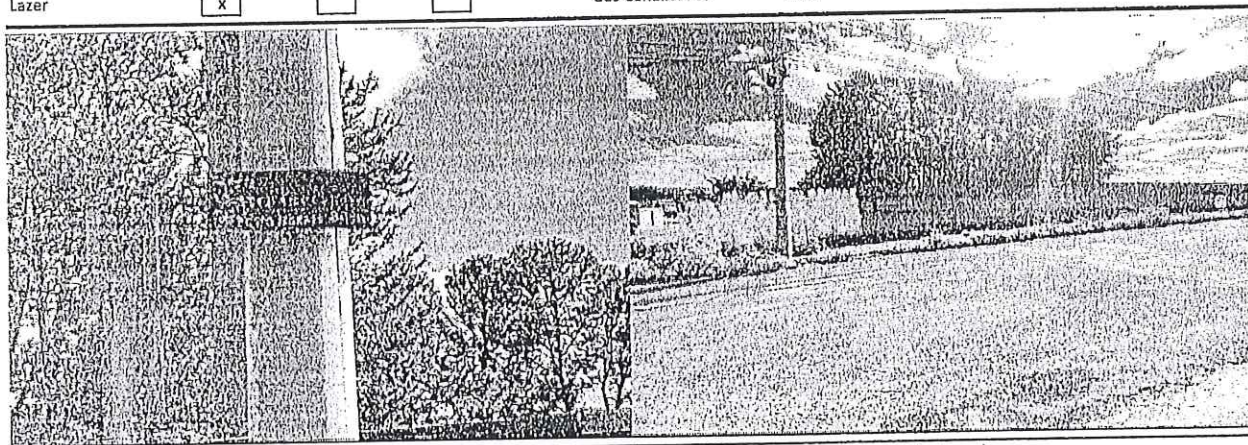
Jose Edlanio dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Isolada	ZR
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
32,05 m	78,00 m	78,00 m	32,05 m	2500,00 m ²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Imovel proximo a area de Lazer clube AABB
Fator Desvalorizante:	-

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS				INFRAESTRUTURA URBANA			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:	☐	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☐	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☐	☒	☐	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:	☐	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	Não	



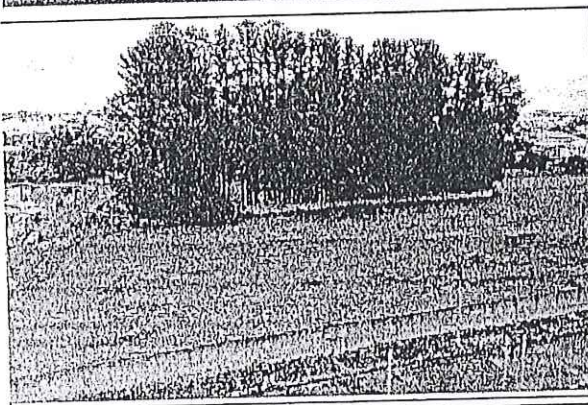
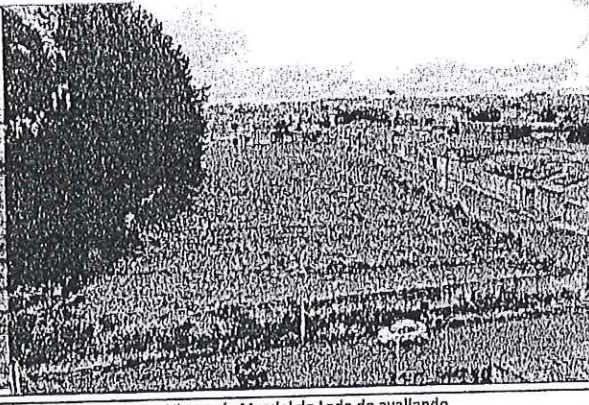
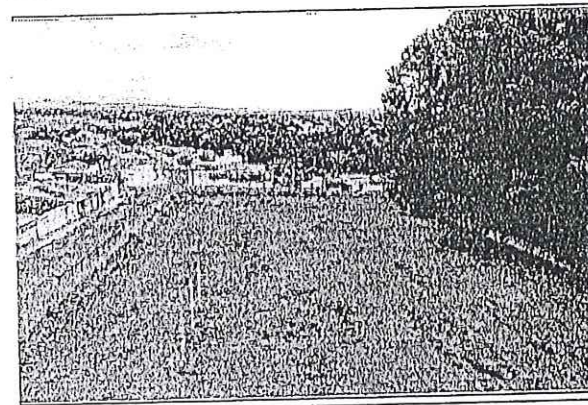
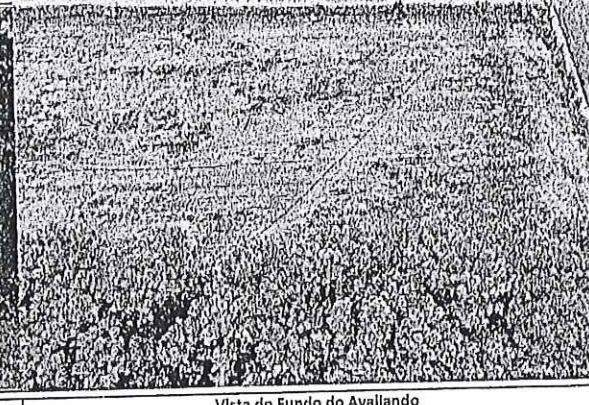
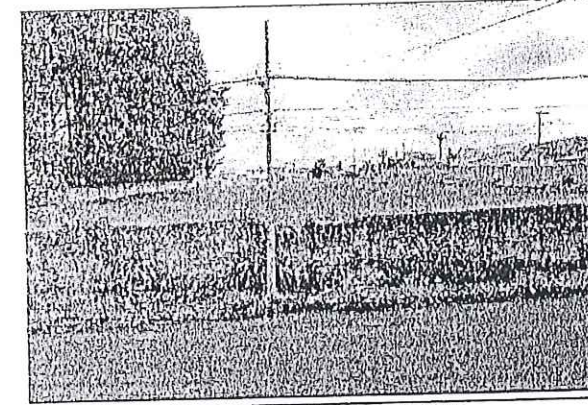
Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
Localização com boa valorização, próximo aos bairros centrais e se trata de um terreno de esquina!

Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlano dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	
Vista de frente o avallando	Vista pela Marclél do Lado do avallando
	
Vista da Lateral Direlta do Avallando	Vista do Fundo do Avallando
	Clique aqui para inserir a imagem
Vista pela Marclél do Lado do Avallando	

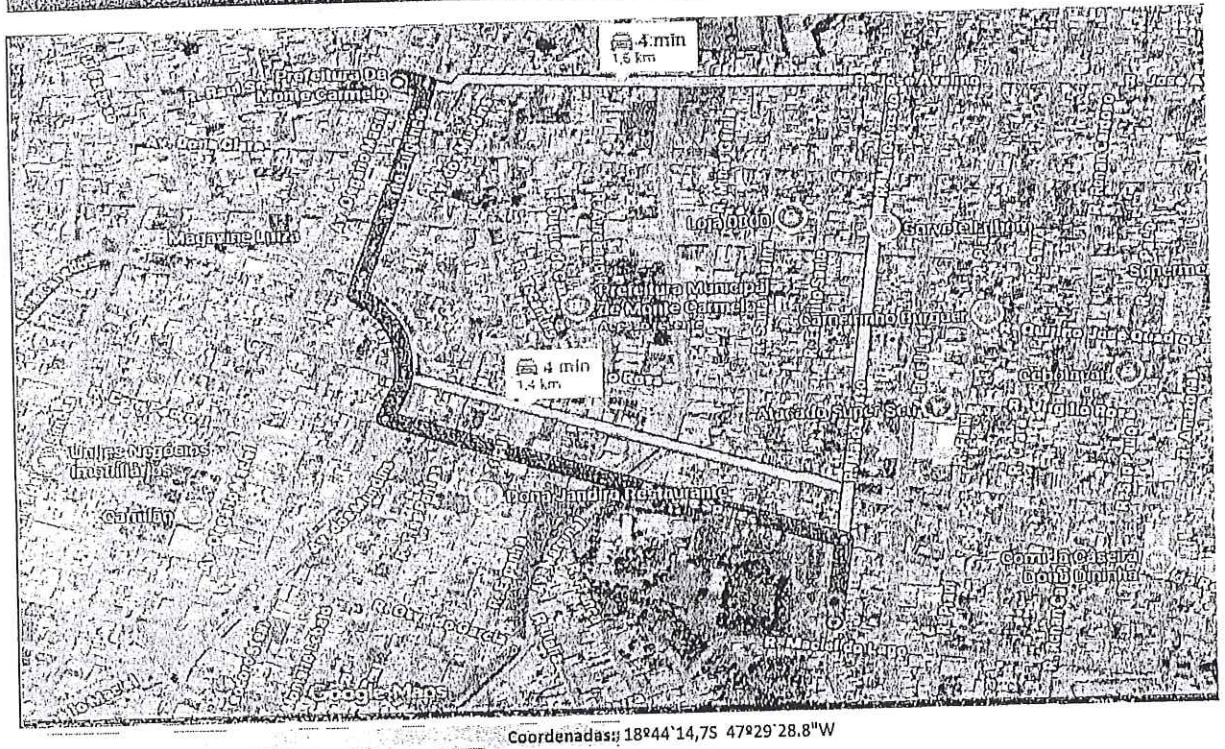


Avaliação de Imóveis Urbanos

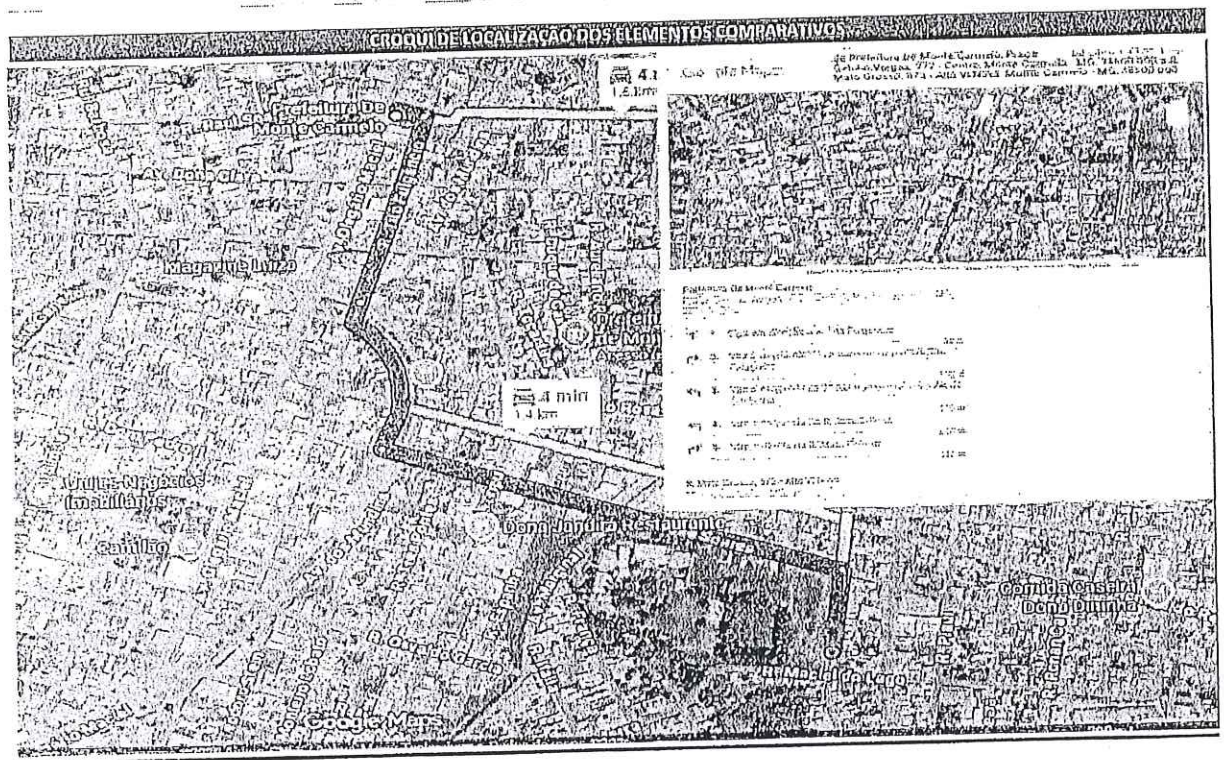
Jose Edlanio dos Santos

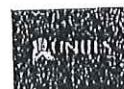
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 18°44'14,75 47°29'28,8"W





Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlânio dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	Rua Mato Grosso, em frente ao nº 879, Esquina com R Marcel do Lago, em frente a nº 8				UF: MG
Bairro:	Nossa Senhora de Fatima				Cidade: Monte Carmelo
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	32,05
Área do Terreno:	2500,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	78,00
Área Equivalente:	0,00	CLASSIFICAÇÃO	-		Médio
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Lote Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	19/03/2026
Observações:					

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Rio Grande do Norte, s/n				UF: MG
Bairro:	Vila Nova				Cidade: Monte Carmelo
Informante:	Unijes				
Área Priv./Constr.:	360,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	360,00	Classificação:	-		Médio
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Melo quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	zr
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 400,00	Data:	05/05/2025
Observações:					

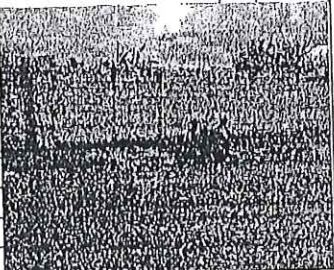
Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Ronan Cardoso, S/N				UF: MG
Bairro:	Vila Nova				Cidade: Monte Carmelo
Informante:	Unijes				
Área Priv./Constr.:	340,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	340,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	34,00
Área Equivalente:	340,00	Classificação:	-		Médio
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Melo quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	zr
Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 441,18	Data:	01/03/2025
Observações:					

Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlânio dos Santos

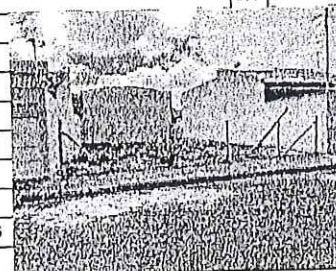
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo:3

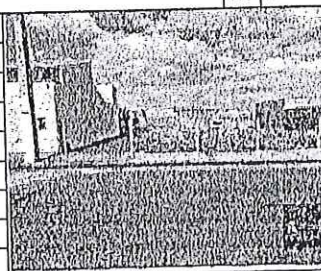
Endereço:	Rua Silvío Cardoso, S/N				UF:	MG
Bairro:	Jardim dos Ipês		Cidade:	Monte Carmelo		
Informante:	Unijés					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		Médio	
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Melo quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	zr	
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 611,11	Data:	19/03/2026	
Observações:						

Elemento Comparativo:4

Endereço:	Rua Belja Flor, S/N					UF:	MG
Bairro:	Bougainville			Cidade:	Monte Carmelo		
Informante:	Unijés						
Área Priv./Constr.:	253,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00		
Área do Terreno:	253,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	23,00		
Área Equivalente:	253,00	Classificação:	-		Mínimo		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Melo quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	zr		
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 474,31	Data:	19/03/2026		
Observações:							



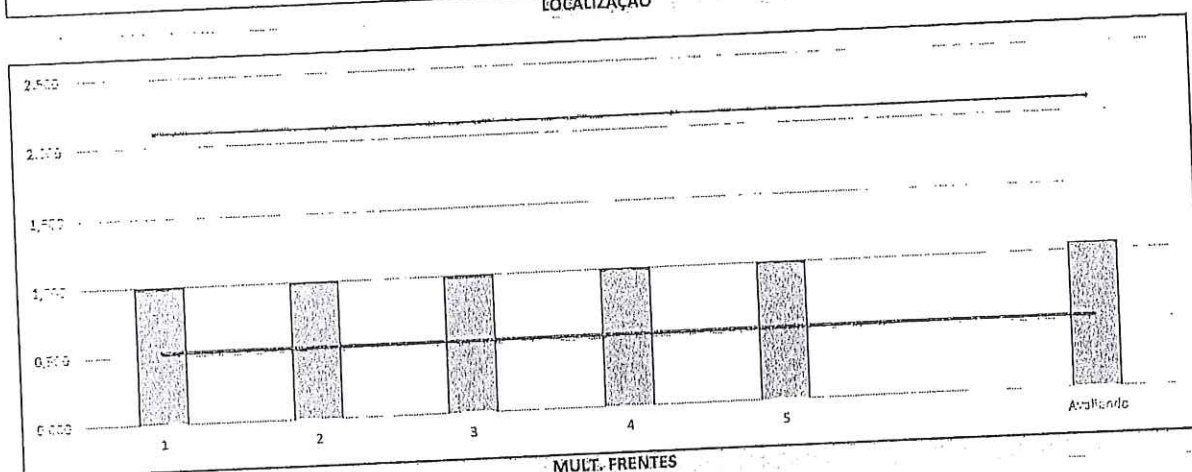
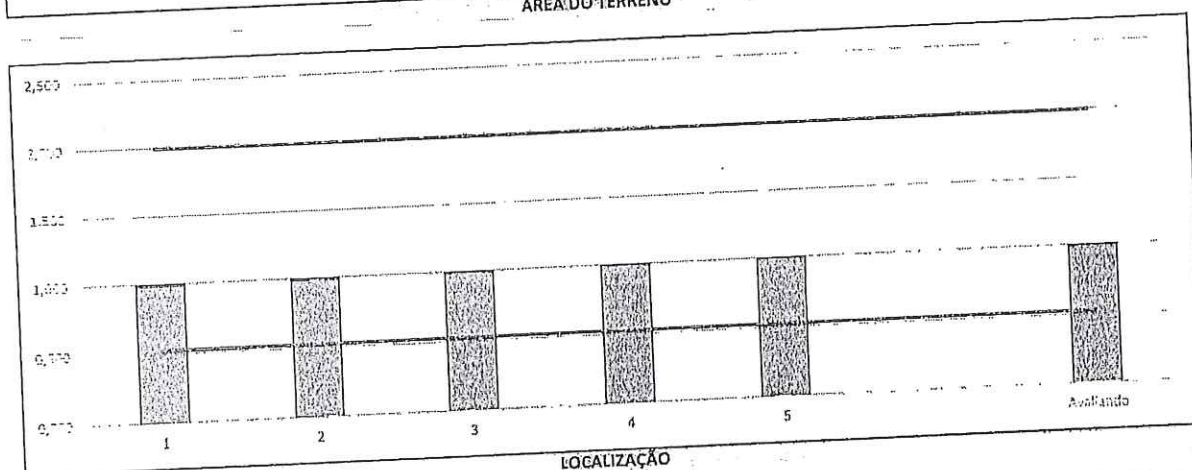
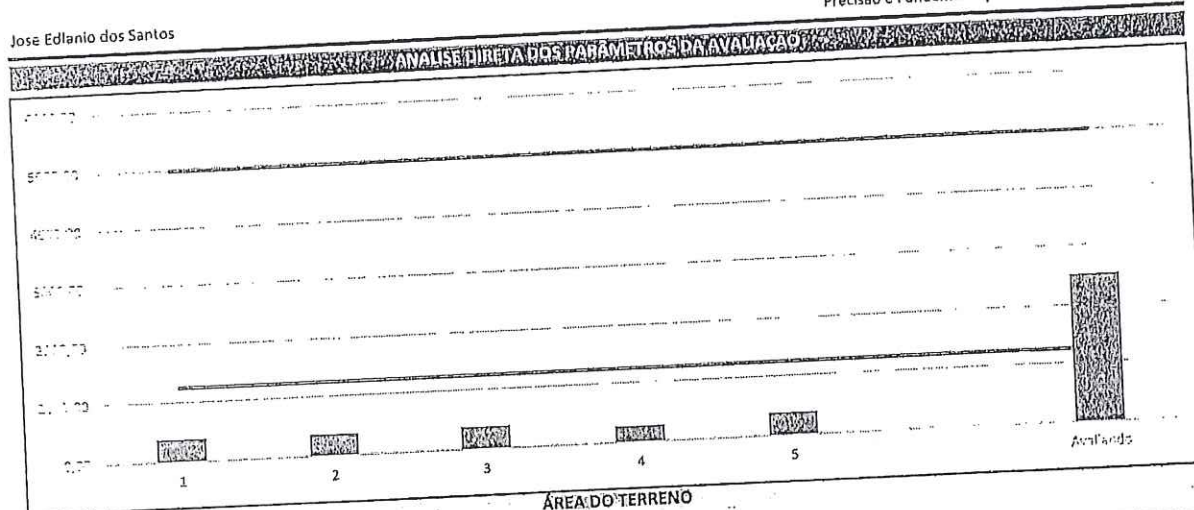
Elemento Comparativo:5

Endereço:	Rua das Angellicas					UF:	MG
Bairro:	Cidade Jardim		Cidade:	Monte Carmelo			
Informante:	Unijés						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		Mínimo		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	terreno	Mult. Frentes:	Melo quadra		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	zr		
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 500,00	Data:	19/03/2026		
Observações:							

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Jose Edlano dos Santos



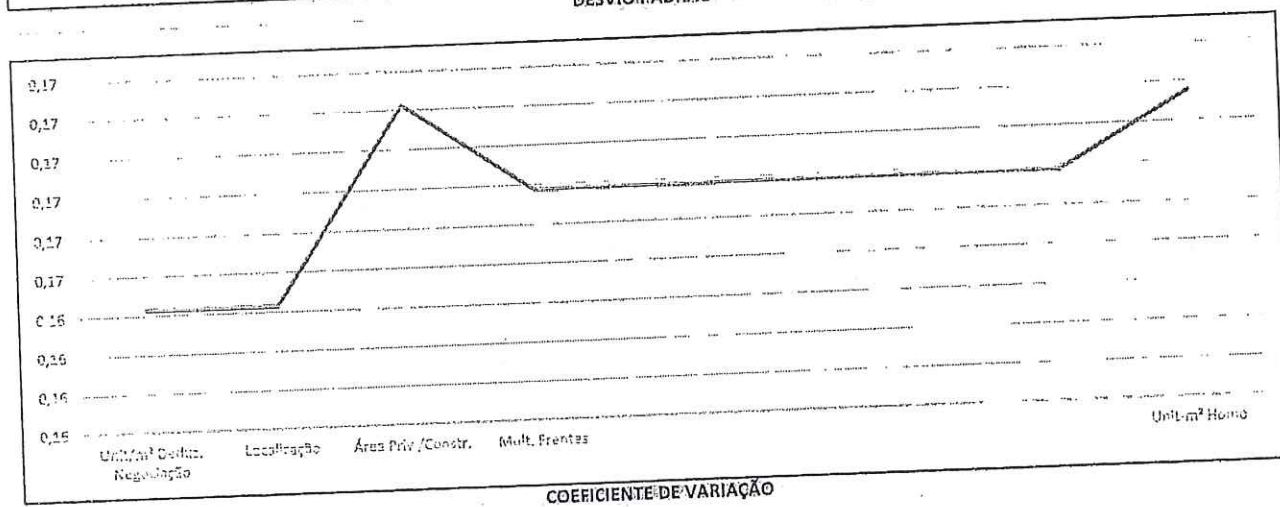
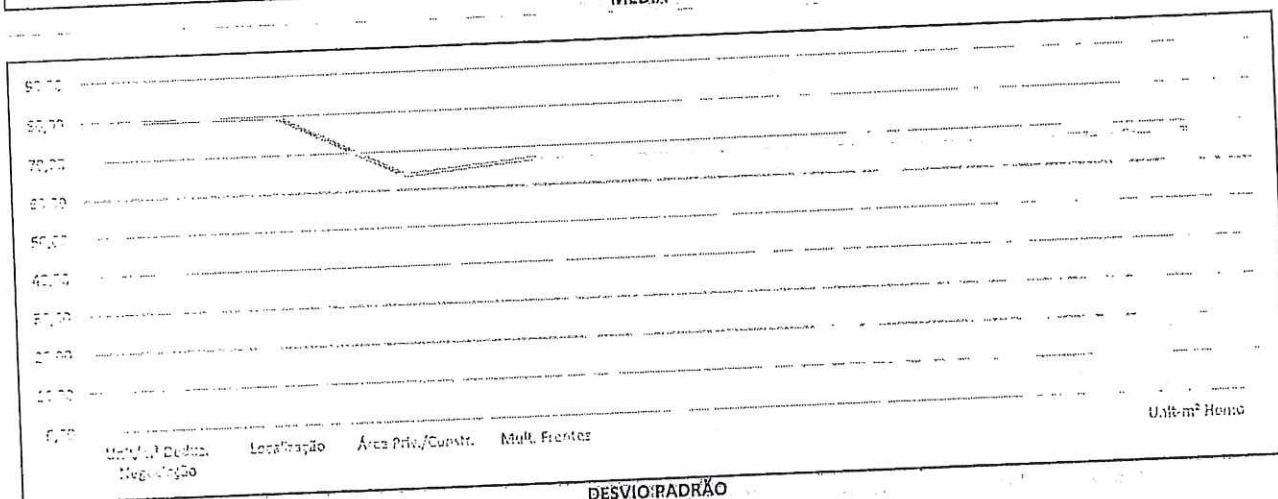
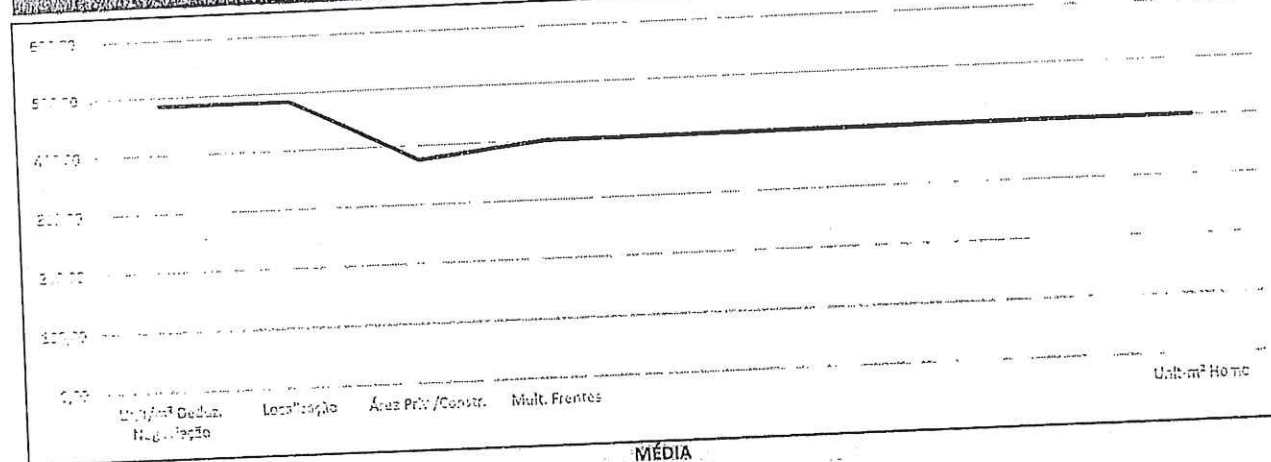


Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Jose Edlanio dos Santos

ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlanio dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.		Mult. Frontes		Fator		Coef.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 160.000,00	360,00	0,90	R\$ 400,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,835	R\$ 333,95
2	R\$ 150.000,00	340,00	1,00	R\$ 441,18	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,829	R\$ 365,86
3	R\$ 220.000,00	360,00	1,00	R\$ 611,11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,835	R\$ 510,20
4	R\$ 120.000,00	253,00	1,00	R\$ 474,31	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,801	R\$ 379,93
5	R\$ 180.000,00	360,00	1,00	R\$ 500,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,835	R\$ 417,43
Avaliando					1,000	1,000	1,000	1,000	1,050	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
Média Aritmética					485	377	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401,47
Desvio Padrão					80	64	67	67	67	67	67	67	67	67	0	67,76
Coeficiente de Variação					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,17
																401,47

Média Saneada	401,47
Limite Inferior	281,03
Limite Superior	521,91
Dados Saneados	5
Dados Descartados	0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Jose Edlânio dos Santos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS

Número de Dados Coletados: 5
 Número de Dados Saneados: 5
 Número de Dados Descartados: -
 Limite Inferior (p/m²): 281,03
 Média Aritmética (p/m²): 401,47
 Limite Superior (p/m²): 521,91
 Média Saneada (p/m²): 401,47
 T. de Student: 1,533
 Desvio Padrão: 67,76
 Coeficiente de Variação: 0,17

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²): -11,57%
 Estimado: R\$ 355,01
 Superior (p/m²): 11,57%
 Amplitude Total: 23,15%
 Estimado: R\$ 401,47
 Estimado: R\$ 447,94

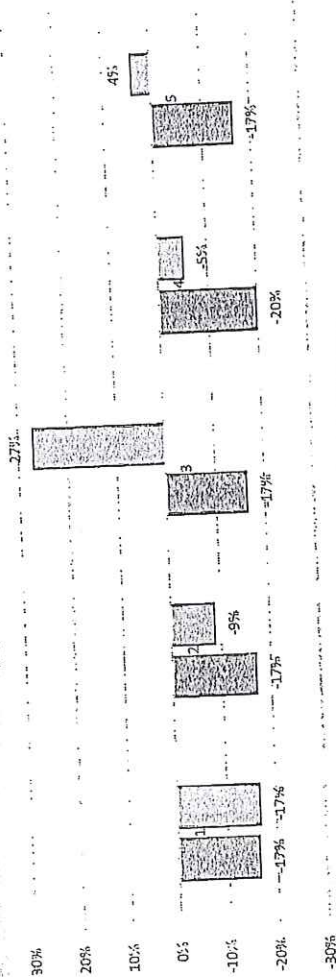
CÂMPO DE ARBITRÓ

Inferior (p/m²): -15%
 Estimado: R\$ 341,25
 Superior (p/m²): 15%
 Arbitrio Adotado: 0%
 Estimado: R\$ 401,47
 Estimado: R\$ 461,69

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

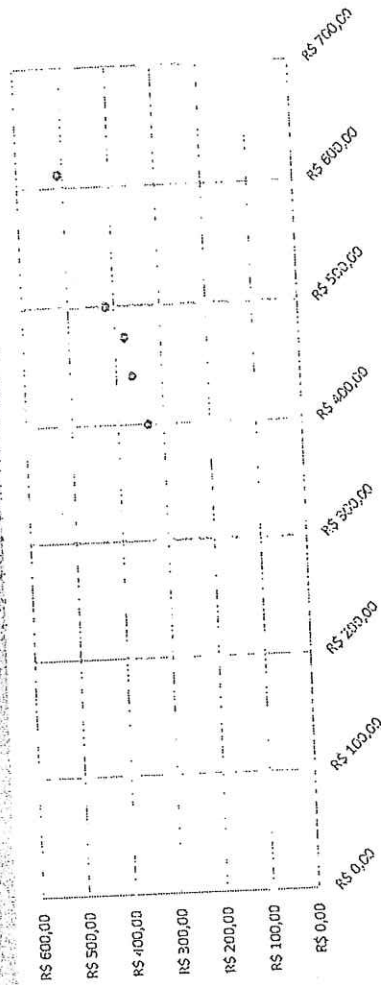
Área do Avaliando: 2500,00
 Unitário por m²: R\$ 401,47
 Valor de Mercado Calculado: R\$ 1.003.679,92
 Valor de Mercado Adotado: R\$ 1.003.700,00

RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



Resíduo Relativo Res. Entorno da Média

DISPERSÃO [Observado x Estimado]





Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Jose Edlanio dos Santos

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
	Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido (Grau: I)

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Conflança Obtido 23,15%
2	Grau de Precisão Obtido (Grau: III)



Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Jose Edlanio dos Santos

BIBLIOGRAFIA

- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro.
- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro.
- IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 1. São Paulo: LEUD.
- IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 2. São Paulo: LEUD.
- IBAPE-SP. (2011). Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). IUP - Índice de Unidades Padronizadas. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.
- Junior, R. N. (2019). Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações. São Paulo: Leud.