CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO FRANCISCO

CNPJ: 00.753.181/0001-27

Avenida Montes Claros, n° 276, Sala 101 - Centro, CEP: 39.300-000

São Francisco - Minas Gerais - Telefone (38)3631-1664

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal da parte interessada que revendo os livros próprios deste cartório, deles consta o registro seguinte: Registro nº 01 matricula nº 14.692 ficha 6.526 Lº 2/Rg, em 06/09/2005; do seguinte teor: Um lote de terreno urbano de nº 26 (vinte e seis) da quadra nº 03 (três), situado no loteamento denominado Expansão do Bairro João Aguiar, nesta cidade de São Francisco - MG, dentro dos seguintes limites: Ao Norte Lateral Esquerda com o lote 25, com 20,00m; Ao Sul lateral direita com o lote 27, com 20,00m; Ao Leste, Frente para a Rua X, com 10,00m; Ao Oeste fundo com o lote 07, com 10,00m. Perfazendo a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados). DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO-MG. AVERBAÇÕES: Não constam. Foi o que pude verificar com relação ao que me foi solicitado pela parte interessada. O referido é verdade e dou fé. São Francisco-MG; 18 de Novembro de 2025. Eu, , subscrevi a presente. O OFICIAL.

De acordo com o Art. 5º-A, da Lei Estadual nº 15.424/2004, "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação."

Farley Rodrigues de Souza
Escrevente Autorizado
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO FRANCISCO (MG)

"Quem não registra não é dono"

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO SIRIC

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis, RTD e CIVIL PJ - São Francisco - MG

SELO ELETRÔNICO: JMU51717
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0070.5447.9191.3499

Quantidade de atos praticados: 2
Ato(s) praticado(s) por: IARA GABRIELLE RIBEIRO DOS SANTOS - Auxiliar

Emol.: R$ 58,00 - TFJ: R$ 20,50 -
Valor final: R$ 81,20 - ISS: R$ 2,70

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

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

CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO FRANCISCO

CNPJ: 00.753.181/0001-27

Avenida Montes Claros, n° 276, Sala 101 - Centro, CEP: 39.300-000

São Francisco - Minas Gerais - Telefone (38)3631-1664

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal da parte interessada que revendo os livros próprios deste cartório, deles consta o registro seguinte: Registro nº 01 matricula nº 14.692 ficha 6.526 Lº 2/Rg, em 06/09/2005; do seguinte teor: Um lote de terreno urbano de nº 27 (vinte e sete) da quadra nº 03 (três), situado no loteamento denominado Expansão do Bairro João Aguiar, nesta cidade de São Francisco - MG, dentro dos seguintes limites: Ao Norte Lateral Esquerda com o lote 26, com 20,00m; Ao Sul lateral direita com o lote 28, com 20,00m; Ao Leste, Frente para a Rua X, com 10,00m; Ao Oeste fundo com o lote 06, com 10,00m. Perfazendo a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados). DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO-MG. AVERBAÇÕES: Não constam. Foi o que pude verificar com relação ao que me foi solicitado pela parte interessada. O referido é verdade e dou fé. São Francisco-MG; 18 de Novembro de 2025. Eu, , subscrevi a presente. O OFICIAL.

De acordo com o Art. 5º-A, da Lei Estadual nº 15.424/2004, "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação."

Farley Rodrigues de Souza
Escrevente Autorizado
CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO FRANCISCO (MG)

"Quem não registra não é dono!"

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Juliano Fagundes da Silveira
OFICIAL
SÃO FRANCISCO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis, RTD e CIVIL PJ - São Francisco - MG
SELO ELETRÔNICO: JMU61717
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0070.5447.9191.3499
Quantidade de atos praticados: 2
Ato(s) praticado(s) por: IARA GABRIELLE RIBEIRO DOS SANTOS - Auxiliar
Emol.: R$ 58,00 - TFJ: R$ 20,50 -
Valor final: R$ 81,20 - ISS: R$ 2,70
Consulte a validade deste Selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br.

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG

JUSTIFICATIVA

Ao Excelentíssimo Senhor
DANIEL FONSECA ROCHA
Presidente da Câmara Municipal de São Francisco

Senhor Presidente,

Senhores(as) Vereadores(as),

Submetemos à elevada apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a realizar permuta de imóveis para a crucial implantação da continuação da Avenida Silva Jardim, promovendo a ligação com a Avenida Arnaldo Lima. Esta medida é fundamental para o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos de São Francisco.

A expansão e a otimização da infraestrutura viária representam um imperativo para qualquer município que almeje crescimento ordenado e eficiente. A proposta de estender a Avenida Silva Jardim até a Avenida Arnaldo Lima não é meramente uma obra de pavimentação, mas um projeto estratégico que visa à desobstrução de gargalos no trânsito, à criação de novas rotas de acesso e à integração mais fluida entre diferentes pontos da cidade. Com a concretização desta ligação, espera-se um aumento significativo na mobilidade urbana, facilitando o deslocamento de veículos e pedestres, otimizando o tempo de percurso e, consequentemente, impulsionando o comércio e os serviços nas áreas beneficiadas.

Para viabilizar esta importante obra, é imprescindível a aquisição de uma área de terreno urbano de 1.156,80 m², localizada estrategicamente no trajeto da futura avenida, pertencente ao Espólio de João Cordeiro dos Santos (Processo Administrativo nº 2869/2025), e avaliada em R$ 82.132,80.

Em contrapartida, o Município oferecerá dois lotes de sua propriedade, os Lotes nº 26 e 27 da Quadra 03 do Loteamento Prolongamento João Aguiar, com 200 m² cada, totalizando 400 m², **matriculados sob o nº 14.692, ficha 6.526 Lº 2/Rg em 06/09/2005, junto ao CRI desta comarca,** avaliados em R$ 50.000,00. Além disso, a proposta inclui o abatimento de um débito municipal no valor de R$ 36.360,05, devido pelo Espólio ao Município. A soma desses valores (R$ 50.000,00 em imóveis mais R$ 36.360,05 em abatimento de dívida) totaliza uma contrapartida municipal de R$ 86.360,05. Embora a contrapartida municipal seja ligeiramente superior ao valor do imóvel a ser adquirido, este desequilíbrio é plenamente justificado pelo

eminente interesse público na realização da obra e pelos benefícios que a nova via trará à coletividade, sendo um custo razoável para a concretização de um projeto de tal envergadura e para evitar os prazos e custos de um processo de desapropriação.

O procedimento de permuta está em conformidade com a Lei Orgânica Municipal de São Francisco. O *Art. 18, alínea "c"*, da LOM, estabelece que a alienação de bens imóveis municipais por meio de permuta dispensa a concorrência pública, desde que haja prévia avaliação, autorização legislativa e seja comprovado o interesse público. Todos esses requisitos estão sendo rigorosamente observados. A Câmara Municipal, por sua vez, possui a competência privativa para autorizar a alienação de bens imóveis públicos (*Art. 105, VIII e Art. 106, XXIII da LOM*), e a iniciativa deste Projeto de Lei é prerrogativa do Prefeito Municipal, conforme o *Art. 113, §1º, II, "d" da LOM.*

A implantação da continuação da Avenida Silva Jardim se alinha com os objetivos de ordenamento territorial e desenvolvimento da comunidade previstos no *Art. 2º da LOM*, e a realização desta permuta representa uma solução ágil e eficaz para superar os entraves à execução de um projeto tão benéfico para São Francisco.

Diante da relevância da obra e da estrita observância à legislação vigente, solicitamos o apoio e a aprovação em **REGIME DE URGÊNCIA** deste Projeto de Lei por parte dos nobres Vereadores e Vereadoras.

São Francisco, 27 de novembro de 2025.

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO:85027049668

Assinado de forma digital por MIGUEL PAULO SOUZA FILHO:85027049668
Dados: 2025.11.27 12:46:54 -03'00'

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº ___/2025

Autoriza o Poder Executivo Municipal a realizar permuta de imóveis, com abatimento de débito municipal, para fins de implantação de obras de infraestrutura urbana, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta de bens imóveis, com abatimento de débito municipal, nas seguintes condições:

I – **Aquisição pelo Município:** Uma área de terreno urbano de propriedade do Espólio de João Cordeiro dos Santos, representado por sua inventariante Joana Nice Cordeiro dos Santos, com 1.156,80 m² (um mil, cento e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), localizado no final da Rua Silva Jardim, na Avenida Arnaldo Lima, matriculado sob o nº 4351 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, avaliada em R$ 82.132,80 (oitenta e dois mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos).

II – **Transferência pelo Município:** Os Lotes nº 26 (vinte e seis) e 27 (vinte e sete) da Quadra 03 (três) do Loteamento Prolongamento João Aguiar, de propriedade do Município de São Francisco, cada um com 200 m² (duzentos metros quadrados), totalizando 400 m² (quatrocentos metros quadrados), **matriculados sob o nº 14.692, ficha 6.526 Lº 2/Rg em 06/09/2005, junto ao CRI desta comarca,** avaliados individualmente em R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), perfazendo um valor total de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 2º Como parte da contrapartida pela aquisição do imóvel descrito no *Art. 1º, inciso I*, o Município de São Francisco procederá ao abatimento de débito municipal do Espólio de João Cordeiro dos Santos, no valor de R$ 36.360,05 (trinta e seis mil, trezentos e sessenta reais e cinco centavos), conforme manifestação do setor de tributos e registro no Processo Administrativo nº 2869/2025.

Parágrafo único. A presente permuta considera o valor total da contrapartida municipal em R$ 86.360,05 (oitenta e seis mil, trezentos e sessenta reais e cinco centavos), resultante da soma do valor dos imóveis municipais (R$ 50.000,00) com o valor do débito municipal abatido (R$ 36.360,05). A diferença de valor entre o imóvel a ser adquirido pelo Município (R$ 82.132,80) e a contrapartida municipal será considerada como custo da aquisição estratégica para o interesse público.

Art. 3º A permuta de que trata esta Lei tem como finalidade a implantação da continuação da Avenida Silva Jardim, que ligará à Avenida Arnaldo Lima, promovendo maior acesso à

população e integração das vias urbanas do Município, configurando interesse público devidamente justificado, nos termos do *Art. 18, alínea "c", da Lei Orgânica Municipal.*

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

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

São Francisco, 27 de novembro de 2025.

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO:85027049668

Assinado de forma digital por MIGUEL PAULO SOUZA FILHO:85027049668
Dados: 2025.11.27 12:46:39 -03'00'

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO
Prefeito Municipal

PROLONG. JOÃO AGUIAR (MORADA DO SOL)

Q= 03
L= 26 e 27

PREFEITURA MUNICIPAL • CNPJ 22.679.153/0001-40 • DE SÃO FRANCISCO

São Francisco-MG 1866 1877

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS.

PROCESSO:
2869/2025

REQUERENTE: JOANA NICE CORDEIRO DOS SANTOS

ASSUNTO: PERMUTA

AUTUAÇÃO: **11/11/2025 Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de São Francisco autua o presente processo.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO - 2025.

ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

TELEFONE: (03) 8363 - 1161

CNPJ: 22679153/0001-40

PREFEITURA MUNICIPAL
CNPJ
22.679.153/0001-40
SÃO FRANCISCO
02

PROCESSO Nº:	1392/2025 **PROTOCOLO GERAL:**	2869/2025
TITULAR:	JOANA NICE CORDEIRO DOS SANTOS	
CPF:	04948240699	
ASSUNTO	SOLICITAÇAO (FAZ)	
LOGRADOURO:	ARNALDO LIMA, 1234	
BAIRRO:	JOAO AGUIAR	
MUNICÍPIO:	SAO FRANCISCO	
DATA:	11/11/2025	

OUTROS DADOS

SOLICITA PERMUTA . FONE 38998161298

01.12.0085.0042.000

DOCUMENTOS

ASSINATURAS

TIT./REQ.:

JOANA NICE CORDEIRO DOS SANTOS

Joana Nice Cordeiro dos Santos

EMISSOR:

ANA MARCIA BARBOSA FERREIRA

ASSINATURA RETIRADA DE DOCUMENTOS

DATA: ____/____/_____

NOME:

CPF/CI:

PREFEITURA MUNICIPAL
CNPJ
22.638.153/0001-40
DE SÃO FRANCISCO

São Francisco/MG, 11 de Novembro de 2025

Ofício

De: Joana Nice Cordeiro Dos Santos
Para: Prefeitura Municipal de São Francisco
Assunto: Permuta

Prezado Senhor,

Venho por meio deste, demonstrar que há um interesse de permuta de uma área de terreno urbano de 964 m² com medidas de 10m por 96,4m localizado ao final da rua Silva Jardim na Av Arnaldo Lima nº 1234. Informo ainda que desejo que a permuta seja feita para abatimento dos impostos municipais dos imóveis, um localizado na Av Arnaldo Lima nº 1234 bairro Geraldo Magela e outro localizado à Rua Turíbio Mendonça nº 865 bairro Jardim Graziela, valor aproximado de R$ 31.918,10(trinta e um mil, novecentos e dezoito reais e dez centavos), a diferença do valor, será posteriormente negociada com a Prefeitura Municipal de São Francisco/MG, em lotes pertencentes ao município.

Atenciosamente,

Joana Nice Cordeiro Dos Santos
Inventariante
CPF: 049.482.406-90

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL MG-11.107.849 DATA DE EXPEDIÇÃO 30/12/2015

NOME
JOANA NICE CORDEIRO DOS SANTOS

FILIAÇÃO
JOAO CORDEIRO DOS SANTOS
MARIA DO CARMO G. DOS SANTOS

NATURALIDADE
SAO FRANCISCO-MG

DATA DE NASCIMENTO
6/5/1979

DOC. ORIGEM CAS. LV-38 FL-113
SAO FRANCISCO-MG

CPF 049482406-99

PII-2211

LETICIA ALESSI MACHADO ROGEDO
ASSINATURA DO DIRETOR

2. VIA

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

PREFEITURA MUNICIPAL
CNPJ 22.679.153/0001-40
DE SÃO FRANCISCO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

2211-0



POLEGAR DIREITO



ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

ESCRITURA

Escritura Pública de compra e venda na forma que segue:

SAIBAM quantos esta pública escritura de Compra e Venda virem, que aos vinte e hum dias do mês de Maio - 05 - do ano de mil novecentos e noventa e treis nest e Cartório , deste distrito de Serra das Araras, deste Municipio , Estado de Minas Gerais , perante mim Tabelião titular , em meu Cartório compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(es) ELAINE SOUZA COSTA PENA , brasileira , desquitada , advogada, CPF. nº 556.823.086 - 20 , capaz , residente na cidade de Congonhas , Mg., neste ato representada por seu bastante procurador o Sr. Vicente Cardoso dos Santos , brasileiro , desquitado , CI. nº M- 372 1949-SSP/MG. e CPF. nº 355.836.066 -49 , residente a Rua Brasilia de Minas,705- São Francisco , Mg., conforme instrumento público de procuração lavrada no Cartório do 2º Oficio de Notas , da cidade e Comarca de Conganhas Mg., no livro nº 32 , fls., 143, em 29 - 03 - 93 , que se encontra cópia arquivada neste cartório ; e , do outro lado como outorgado comprador o Sr. JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS (CPF 146.214.106 - 44) e (CI.RG . M- 3.395 729 -SSP/MG),lavrador , casado pelo regime de Comunhão Parcial de Bens com MARIA GONÇALVES DOS SANTOS , brasileiros , residentes no distrito da Cidade de São Francisco , Mg., conhecidos entre sí . E pela outorgante vendedora foi dito : Que , a justo título é senhora e legitima possuidora de uma área de terras urbana , localizada na antiga fazenda TABOCAL, Municipio de São Francisco , distrito da cidade , com os limites , digo com os seguintes limites e confrontaçoes ; conforme declaraçoes das partes : "O referido imovel inicia no ponto PP - 00 na margem da Av. Perimetral e limites com o bairro Geraldo Magela , segue confrontando com o referido bairro a uma distância de 97,50 mts., e rumo 05º 58' 00" NE ao ponto 01 , deste a esquerda a uma distância de 02,00 mts. e rumo 08º15'00" NE ao ponto 01-A , deste a direita, segue confrontando com João Mendes Sobrinho a uma distância de 209,00mts e rumo 80º00'00" NE ao ponto 20, deste a direita , segue conffontando com terrenos dos Srs. Oscar Caetano Junior e Rui Mendonça , a uma distância de 98,50 mts., e rumo de 05º55'00" SW ao ponto 21 cravado à margem da Av. Perimetral deste a direita a uma distancia de 209,00 mts ., e rumo 79º58'00" SW ao ponto PP , onde se deu inicio a referida descrição ". O imovel acima descrito ocupa uma área geometrica igual a 02,00 ha. (dois hectares), havida por compra à Oscar Caetano Junior , Rui Mendonça e s/m. , conforme escritura apresentada e lavrada neste Cartório , no livro nº 19 , fls., 66 e vs., em 06 - 10 - 90 , e , ainda não transcrita no Cartório Imobiliario , desta Comarca , fazendo posteriormente .

CARTÓRIO DE PAZ E REGISTRO CIVIL DE SERRA DAS ARARAS
Rogério Albernáz Santos
TITULAR
Cledoaldo Albernáz Santos
SUBSTITUTO
SÃO FRANCISCO — MG

REGISTRO DE IMOVEIS - SÃO FRANCISCO - MG.
Prenotado no protocolo nº. 19 sob o nº 36.304 pág. 128
Registrado no livro nº. 2 Anexo às fls. 292 sob nº -08
Referente à matrícula nº. 24251 Observações Este documento foi averbado à margem do registro nº.08 referente à Matrícula nº.24851 al folhas nº.292 do livro 2/Anexo

São Francisco, 31 de Dezembro de 1993

IDALINA FARIA SÁ
CLÁUDIA DE SÁ NEVES

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS "MANOEL CLEMENTE"
Idalina Faria Sá
OFICIAL
Cláudia de Sá Neves
SUBSTITUTA
SÃO FRANCISCO — MINAS GERAIS

Que, o(s) respectivo(s) título(s) de propriedade está(ão) registrado(s) no cartório competente, no livro nº(s). ainda não transcrita - sob nº(s). - - - - - - - - - - - - - - -

QUE, pelo preço certo e ajustado de ~~CZS~~ Cr$ 15.000.000, (quinze milhões de cruzeiros)

que do(s), outorgado(s) comprador(es), confessa(m) e declara(m) haver recebido em moeda corrente brasileira, de cujo preço lhe(s) dá(ão) plena e geral quitação, vende(m) ao(s) outorgado(s) comprador(es), como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) bem(ns), obrigando-se ele(s-a) outorgante(s) vendedor(es-a), a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, quando chamado(s) à autoria, podendo o(s) outorgado(s) comprador(es), empossar(em)-se desde já do(s) bem(ns) vendido(s), pois a ele(s) transfere(m) neste ato e pela cláusula «constituti», todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o(s) mesmo(s) vinha(m) exercendo. Então pelo(s) outorgado(s) comprador(es), foi dito que aceitava(m) esta escritura em todos seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e o(s) vendedor(es) apresentando os documentos de que trata a lei federal de nº. 7.433 de 18/12/1985., que passo a transcrever : Imposto de Transmissões de Propriedades "Inter-Vivos" O imposto ao lado no valor de Cr$ 300.000, (trezentos mil cruzeiros) correspondente a taxa de ITBI sobre Cr$ 15.000.000, foi pago pelo talão nº 48, conhecimento 21 , em data de 20/05/93. Negativas Fiscais : Estadual : " Certifico que Elaine Souza Costa Pena desquitada acham se quites com a fazenda Estadual por esta repartição . Exatoria Estadual de São Francisco , em 21 de Maio de 1.993. (as. Cristovão Cavalcante Filho ". Municipal : "Certifico que Elaine Souza Costa Pena , desquitada , acha se quites com a fazenda Municipal por esta repartição . Tesouraria da Prefeitura Municipal de São Francisco , em 20 de Maio de 1.993. (as. William Marques Leite ". GA. nº 011, recolhida pelo Banco do Brasil , agência local , em 20 -05 - 93 . Certidão de Quitação , nº 196/93 .

ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aquelas que, reciprocamente, outorgaram e assinam., juntamente com as testemunhas Antonio Honorino do Nascimento e Neri Alves Pereira , brasileiros , ruralistas, casados , residentes e domiciliados nesta Vila de Serra das Araras, distrito do mesmo nome , neste Municipio . Eu , Rogério Albernaz Santos , Tabelião titular , escrevi , subscrevi e assino Rogério Albernaz Santos . (aapp Vicente Cardoso dos Santos . (a. João Cordeiro dos Santos . (a. Antonio Honorino do Nascimento . (a. Neri Alves Pereira . TRASLADADA LOGO EM SEGUINDA DO ORIGINAL . Dou Fe .

Rogério Albernaz Santos
titular

CARTÓRIO DE PAZ E REGISTRO CIVIL DE SERRA DAS ARARAS
Rogério Albernaz Santos
TABELIÃO
Cleodécio Albernaz Santos
SUBSTITUTO
SÃO FRANCISCO - MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS "MANOEL CLEMENTE"
Idalina Faria Sá
OFICIAL
Cláudia de Sá Neves
SUBSTITUTA
SÃO FRANCISCO — MINAS GERAIS

LIVRO Nº 19 - FOLHAS 66 vs.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE Minas Gerais MUNICIPIO DE São Francisco

COMARCA DE São Francisco DISTRITO DE Serra das Araras

Rogério Albernaz Santos

TABELIÃO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – VALOR Cr$ 28.818,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa - 90 - ao s Seis - 06 - dias do mês de Outubro -10- do dito ano, neste Cartório, deste distrito, Mº de São Francisco, do Estado de Minas Gerais Em meu Cartório perante mim, Escrivão e Tabelião Titular e as duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante s vendedor es os Srs. OSCAR CAETANO JÚNIOR, CPF. 003.284.996 - 68, desquitado, advoga - do; RUI MENDONÇA e s/m. MARIA APARECIDA LIMA MENDONÇA, CPF. 374. 728. 876 - 68, casados, ele comerciante, ela professora, todos brasilei - ros, residentes e domiciliados na cidade de São Francisco, Mg., e, do outro lado como outorgada compradora Da. ELAINE SOUZA COSTA PENA, CPF. 556.823.086 - 20, brasileira, desquitada, advogada, residente na ci- dade de São Francisco, Estado de Minas Gerais;

todos conhecidos de mim Escrivão e Tabelião Titular e das testemunhas referidas; do que dou fé. E perante estas pelos outorgante s vendedor es me foi dito que a justo título são senhor es e legítim os possuidor es de uma àrea de terras ùrbana, localizada na àntiga fazenda Tabocal, Municipio de São Francisco, distrito da cida- de, com os seguintes limites e confrontaçoes; O referido imovel ini - cia alias conforme declaraçoes das partes: O referido imóvel inicia no ponto PP-00 na margem da Av. Perimetral e limites com o bairro Geraldo Magela, segue confrontando com o referido bairro a uma distância de 97, 50 mts., e rumo 05º58'00" NE ao ponto 01, deste à esquerda a uma distân cia de 02,00 mts. e rumo 08º15'00" NE ao ponto 01-A, deste à direita, segue confrontando com João Mendes Sobrinho a uma distância de 209,00 mts. e rumo 80º00'00" NE ao ponto 20, deste a direita, segue confron - tando com terrenos dos Srs. Oscar Caetano Júnior e Rui Mendonça, a uma distância de 98,50 mts., e rumo de 05º55'00" SW ao ponto 21 cravado à margem da Av. Perimetral deste a direita a uma distância de 209,00 mts. e rumo 79º58'00" SW ao ponto PP, onde se deu inicio a referida descri - ção. O imóvel acima descrito ocupa uma àrea geométrica igual a 02,00 ha ou seja dois hectares, imovel este devidamente transcrito no Cartório Imobiliário, desta Comarca, no livro 2/NRg., fls., 27, sob n. 05, matrícula 4.351, em 20 - 02 - 90 -

CARTÓRIO DE PAZ E REGISTRO CIVIL DE SERRA DAS ARARAS
TITULAR
Rogério Albernaz Santos
SÃO FRANCISCO – MG

que possuindo o imóvel retro descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo a outorgada comprador a Elaine Souza Costa Pena -

como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cr$ 28.818,00

que confessa receber neste ato da outorgada em moeda corrente deste País, que contara e acha-se exata, da qual da a mesmo comprador a plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito para nunca mais o repetir em , desde já transfere-lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele a mesma compradora use , goze e disponha livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedor es por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria tudo por bem desta Escritura e da Cláusula Constitute na forma da lei

pela outorgada comprador a Elaine Souza Costa Pena -

ante as mesmas testemunhas me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos impostos de transmissoes de propriedades "Inter-Vivos". O imposto ao lado no valor de Cr$ 576,36 (quinhentos e setenta e seis cruzeiros e trinta e seis centavos) , correspondente a taxa de ITBI sobre Cr$ 28.818,00 , foi pago pelo talão n. 107, conhecimento 39 , em data de 04 - 10 - 90 . Negativas Fiscais . Estadual : " Certifico que Oscar Caetano Júnior , Rui Mendonça e s/m., acham-se quites com a fazenda Estadual por esta repartição . Exatoria Estadual de São Francisco , em 04 - 10 - 90 (as. Cristovão Cavalcante Filho ". Municipal : " Certifico que Oscar Caetano Júnior e Outros acham-se quites com a fazenda Municipal por esta repartição . Tesouraria da Prefeitura Municipal de São Francisco, em 04 - 10 - 90 (as. F. V. Canabrava ". GA. n. 077 , recolhida pela Minas Caixa , agência local , em 04 - 10 - 90 .-

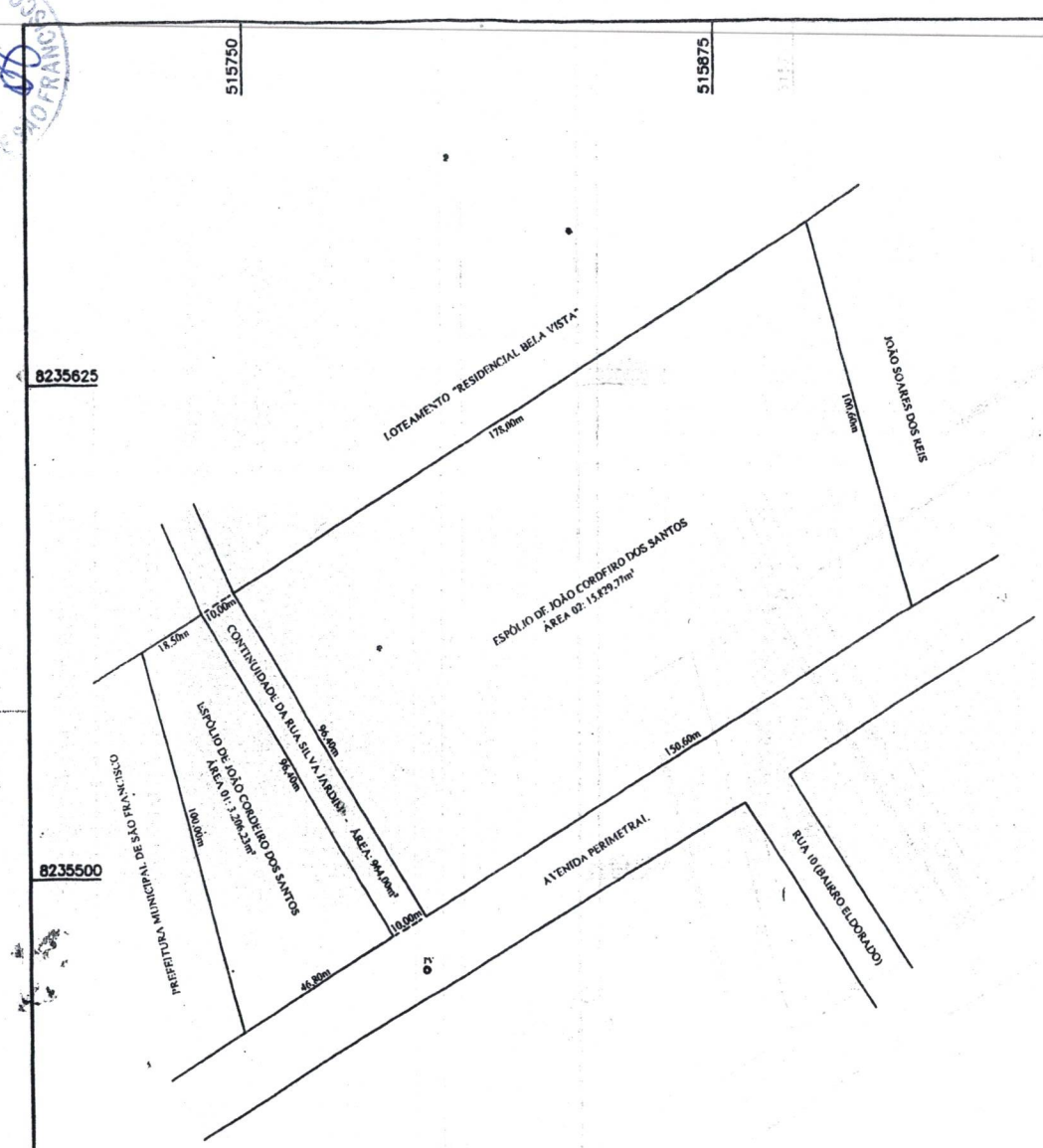
Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhe sendo lida, na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: José Pereira da Pena e Diocleciano de Souza Guedes , brasileiros , casados, fazendeiros residentes neste distrito . Eu , Rogério Albernaz Santos , escrivão e tabelião titular , escreví , subscreví e assino Rogério Albernaz Santos . (as. Oscar Caetano Júnior . (as. Rui Mendonça . (as. Maria Aparecida Lima Mendonça . (as. Elaine Souza Costa Pena . (as. José Pereira da Pena . (as. Diocleciano de Souza Guedes . T R A S L A D A D A logo em seguinda do Original . Dou Fé .

Rogerio Albernaz Santos
Titular

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS "MANOEL CLEMENTE"
Idalina Faria Sá
Cláudia de Sá Neves
SUBSTITUTA
SÃO FRANCISCO — MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE PAZ E REGISTRO DE SERRA DAS ARARAS
Rogério Albernaz Santos
SÃO FRANCISCO — MG

Protocolado no protocolo nº 104 sob o nº 36.303 pág. 232
Registrado no livro nº 3-AUXILIAR fls. 252 sob nº 02
Referente à matrícula nº 4351 Observações - Foi documento lido averbado à margem do registro 05 referente à matrícula nº 4351 da folha nº 24 do livro nº 2-Reg.
São Francisco, 31 de Dezembro de 19 90
IDALINA FARIA SÁ



PLANTA DO IMÓVEL

FL ÚNICA

Imóvel:	TERRENO URBANO
Proprietária:	ESPÓLIO DE JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS
Município:	SÃO FRANCISCO
Comarca:	SÃO FRANCISCO
Estado (UF):	MG
Data:	18/10/2023
Escala:	1:1250

Áreas e Perímetros:

Área:
200000.00 m²
2.00 ha

Perímetro (m):

CONVENÇÕES

- CÓRREGOS/RIOS E OU RIBEIRÕES
- ÁREA DE RESERVA LEGAL
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- CERCA DIVISA
- ESTRADA
- VÉRTICE

ASSINATURAS

ESPÓLIO DE JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS

Resp. Téc: LEONARDO VIEIRA MAGALHÃES
TÉC. AGRIMENSOR - CRT MG / 0669196860-3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PREFEITURA MUNICIPAL • CNPJ 22.679.153/0001-40 • DE SÃO FRANCISCO

REGISTRO CIVIL DE SÃO FRANCISCO - MG

CERTIDÃO DE ÓBITO

Selo de Fiscalização
AFN 07362

NOME:
JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS
MATRÍCULA:
0424160155 2014 4 00021 156 0011997 25

SEXO	COR	ESTADO CIVIL E IDADE
masculino	XXXXXXXXXX	casado, com 65 anos de idade

NATURALIDADE	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	ELEITOR
SÃO FRNACISCO - MG	RG: M-3.395.729 CPF: 146.214.106-44	era eleitor

FILIAÇÃO E RESIDÊNCIA
CONRADO GONÇALVES DOS SANTOS e MARIA RODRIGUES CORDEIRO // AVENIDA ARNALDO LIMA, 1234, GERALDO MAGELA, NESTA CIDADE

DATA E HORA DE FALECIMENTO

	DIA MÊS ANO
dez de fevereiro de dois mil e quatorze às 18:15 horas	10/02/2014

LOCAL DE FALECIMENTO
HOSPITLA MUNICIPAL

CAUSA DA MORTE
INSUFICIÊNCIA RESPIRATÓRIA AGUDA, PNEUMONIA, INFECÇÃO DO TRATO URINÁRIO, ACIDENTE VASCULAR CEREBRAL E INSUFICIÊNCIA RENAL AGUDA

SEPUTAMENTO/CREMAÇÃO MUNICÍPIO CEMITÉRIO SE CONHECIDO	DECLARANTE
CEMITÉRIO MUNICIPAL SÃO JUDAS TADEU, NESTA CIDADE	MARIA DO CARMO GONÇALVES DOS SANTOS (a viúva)

NOME E NÚMERO DO DOCUMENTO DO MÉDICO QUE ATESTOU O ÓBITO
DR. ROGÉRIO VELOSO BRAGA, CRM Nº: 45620 / DO: 201448634-2

OBSERVAÇÕES AVERBAÇÕES
Deixou filhos, deixou bens, não deixou testamento.

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL
Oficial: IRENE VELOSO GANGANA
Substituto: Bel. Renato Veloso Gangana
Praça do Centenário, 431 sala 102 , - Centro
SÃO FRANCISCO-MG.
Tel: (038)36313452

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
SÃO FRANCISCO-MG, 13 de fevereiro de 2014

Assinatura do Oficial/Substituto



MEMORIAL DESCRITIVO

Imovél: Terreno Urbano, Continuidade da Rua Silva Jardim, no município de São Francisco – MG.

Área: 1.156,80 m².

Prop.: Espólio de João Cordeiro dos Santos

Limites:

Norte: Fundos; limitando com a Rua Silva Jardim, medindo 12,00m.

Sul: Frente; para a Avenida Perimetral, medindo 12,00m.

Leste: L.E.; limitando com Espólio de João Cordeiro dos Santos, medindo 96,40m.

Oeste: L.D.; limitando com Espólio de João Cordeiro dos Santos, medindo 96,40m.

São Francisco, 20 de outubro de 2023.

_____

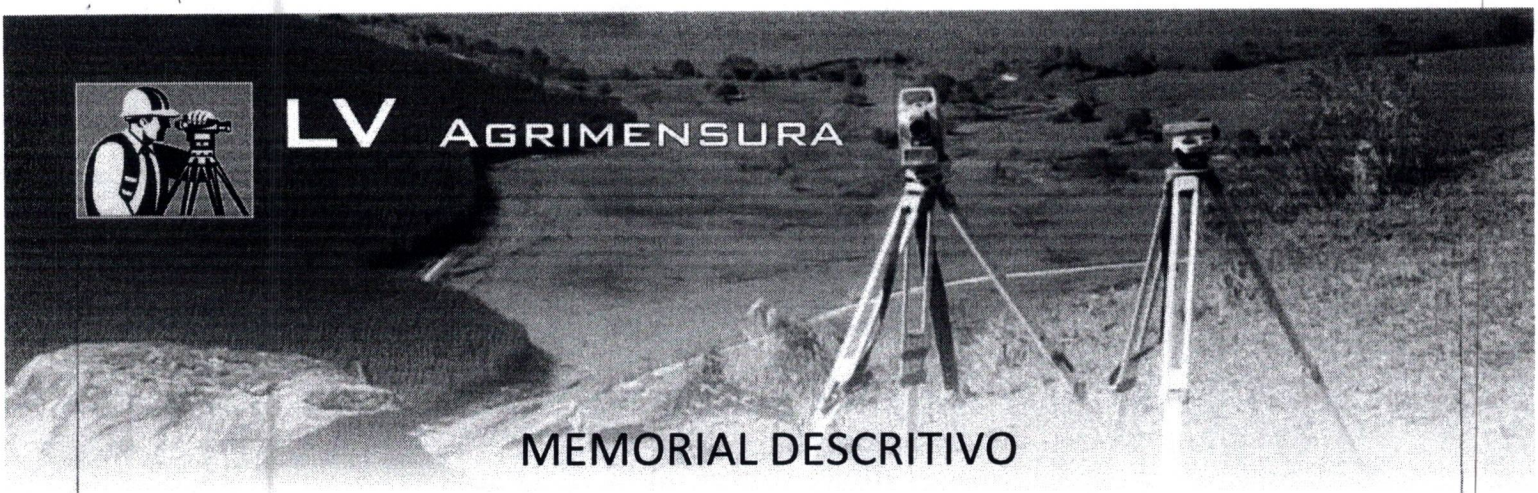
Leonardo Vieira Magalhães

CFT MG 0669196860-3

Leo
AGRIMENSOR

(38) 99922-1476

LEONARDOVIEIRA94@YAHOO.COM.BR



MEMORIAL DESCRITIVO

Imovél: Terreno Urbano, Continuidade da Rua Silva Jardim, no município de São Francisco – MG.

Área: 1.156,80 m².

Prop.: Prefeitura Municipal de São Francisco

Limites:

Norte: Fundos; limitando com a Rua Silva Jardim, medindo 12,00m.

Sul: Frente; para a Avenida Perimetral, medindo 12,00m.

Leste: L.E.; limitando com Espólio de João Cordeiro dos Santos, medindo 96,40m.

Oeste: L.D.; limitando com Espólio de João Cordeiro dos Santos, medindo 96,40m.

São Francisco, 20 de outubro de 2023.

LEONARDO VIEIRA MAGALHAES:06691968603

Assinado de forma digital por LEONARDO VIEIRA MAGALHAES:06691968603
Dados: 2025.11.14 09:19:44 -03'00'

Leonardo Vieira Magalhães

CFT MG 0669196860-3

Leo
AGRIMENSOR
(38) 99922-1476
LEONARDOVIEIRA94@YAHOO.COM.BR



MEMORIAL DESCRITIVO

Imovél: Terreno Urbano, Área 02, localizado na Avenida Perimetral, no município de São Francisco – MG.

Área: 15.785,76 m².

Prop.: Espólio de João Cordeiro dos Santos

Limites:

Norte: Fundos; limitando com Loteamento "Residencial Bela Vista", medindo 177,00m.

Sul: Frente; para a Avenida Perimetral, medindo 149,60m.

Leste: L.E.; limitando com João Soares dos Reis, medindo 100,60m.

Oeste: L.D.; limitando com Continuidade da Rua Silva Jardim, medindo 96,40m.

São Francisco, 20 de outubro de 2023.

Leonardo Vieira Magalhães

CFT MG 0669196860-3

Leo
AGRIMENSOR
(38) 99922-1476
LEONARDOVIEIRA94@YAHOO.COM.BR



MEMORIAL DESCRITIVO

Imovél: Terreno Urbano, Área 01, localizado na Avenida Perimetral, no município de São Francisco – MG.

Área: 3.057,44 m².

Prop.: Espólio de João Cordeiro dos Santos

Limites:

Norte: Fundos; limitando com Loteamento "Residencial Bela Vista", medindo 17,50m.

Sul: Frente; para a Avenida Perimetral, medindo 45,80m.

Leste: L.E.; limitando com Continuidade da Rua Silva Jardim, medindo 96,40m.

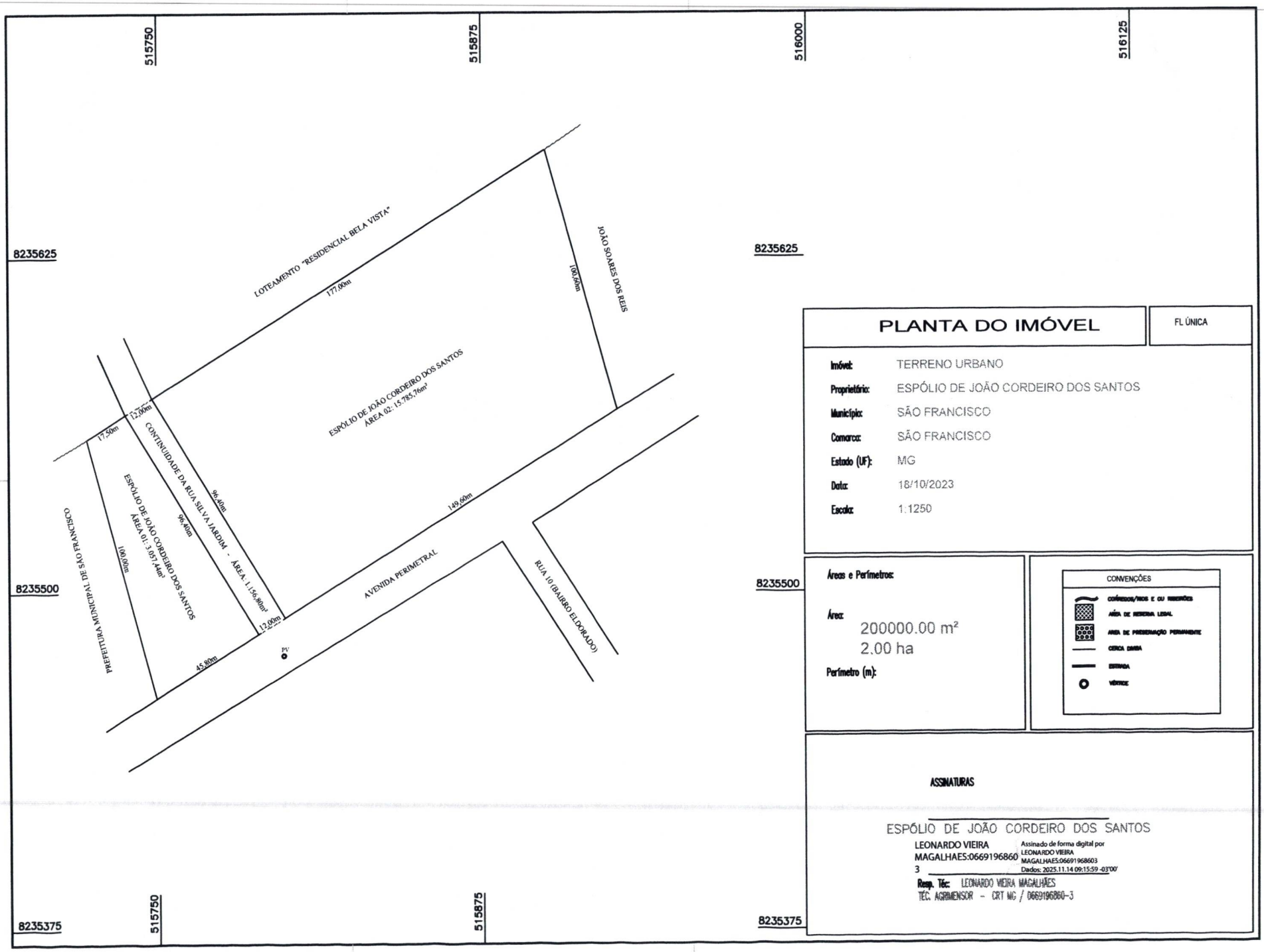
Oeste: L.D.; limitando com Prefeitura Municipal de São Francisco, medindo 100,00m.

São Francisco, 20 de outubro de 2023.

Leonardo Vieira Magalhães

CFT MG 0669196860-3

Leo
AGRIMENSOR
(38) 99922-1476
LEONARDOVIEIRA94@YAHOO.COM.BR



PLANTA DO IMÓVEL

FL ÚNICA

Imóvel:	TERRENO URBANO
Proprietário:	ESPÓLIO DE JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS
Município:	SÃO FRANCISCO
Comarca:	SÃO FRANCISCO
Estado (UF):	MG
Data:	18/10/2023
Escala:	1:1250

Áreas e Perímetros:

Área:
200000.00 m²
2.00 ha

Perímetro (m):

CONVENÇÕES

- CONFRONTANTES E OU RESSALVAS
- ÁREA DE RESERVA LEGAL
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- CERCA DIVISA
- ESTRADA
- VÉRTICE

ASSINATURAS

ESPÓLIO DE JOÃO CORDEIRO DOS SANTOS

LEONARDO VIEIRA MAGALHAES:06691968603

Assinado de forma digital por LEONARDO VIEIRA MAGALHAES:06691968603
Dados: 2025.11.14 09:15:59 -03'00'

Resp. Téc: LEONARDO VIEIRA MAGALHÃES
TÉC. AGRIMENSOR - CRT MG / 0669196860-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS (PERMUTA)

IMÓVEL URBANO 1

1.0 PROPONENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO – MG - CNPJ: 22.679.153/0001-40

2.0 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO:

Comissão de Avaliação de Imóveis designada pelo Sr. Miguel Paulo de Souza Filho, Prefeito Municipal de São Francisco – MG, conforme PORTARIA nº **514/2025**, composta pelos seguintes membros: Edson Rodrigues Ramos (presidente), Marcos Moreira Soares (membro), Ricardo Saldanha Silva (membro), Wellisson Gonçalves de Jesus (membro) e Ricardo Rodrigues Pereira (membro)

3.0 OBJETIVO:

Avaliação de imóvel em área urbana do Município de São Francisco –- de interesse da Prefeitura Municipal de São Francisco para implantação da continuação da Av. Silva Jardim..

3.1. DATA DA VISTORIA: A vistoria foi realizada em 13 de novembro de 2025.

3.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de propriedade do espólio de João Cordeiro dos Santos situado no final da Rua Silva Jardim na Av. Arnaldo Lima nº 1234, com área composta de 1.156,80 m²

4.0. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel sem área construída.

4.2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Nome: Espólio de João Cordeiro dos Santos

4.3. ÁREA DO IMÓVEL: 1.156,80,00 m²

4.4. COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE UM PONTO CENTRAL DO IMÓVEL:

LAT: 15° 57' 34"
LONG: 44°51'9,16"

4.5. TOPOGRAFIA DO TERRENO: O terreno apresenta uma topografia plana com ausência ou pouca vegetação.

4.6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel de propriedade do espólio de João Cordeiro dos Santos situado no final da Rua Silva Jardim na Av. Arnaldo Lima nº 1234, com área composta de 1.156,80 m^2

4.7. INFRAESTRUTURA EXISTENTE: Imóvel não possui área construída,

4.8. COBERTURA VEGETAL: Imóvel localizado em área urbana

4.9. UTILIZAÇÃO DA ÁREA: A pretensão do Município de São Francisco – MG é implementar a continuação da Rua Silva Jardim.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do referido imóvel terá como base os valores praticados no mercado regional de compra e venda de imóveis urbanos na atualidade e de acordo com a **NBR- 14653-3**, considerando fatores como: localização, acesso, infraestrutura e características do terreno.

6.0. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avaliamos o imóvel urbano sem construção e com área de terreno de **1.156,80 m²**, de propriedade do espólio de João Cordeiro dos Santos situado no final da Rua Silva Jardim na Av. Arnaldo Lima nº 1234, com área composta de 1.156,80 m^2 em **R$ 71,00 (setenta e um reais)** por metro quadrado. Portanto como a área compreende **1.156,80 m²** o imóvel fica avaliado em **R$ 82.132,80 (oitenta e dois mil e cento e trinta e dois reais e oitenta centavos).**

IMÓVEL URBANO2

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ACORDOS DE DÍVIDAS

Data: 27/11/2025
Hora: 11:36:15
Lucelio Caetano Ribeiro

Termo de Reconhecimento, Confissão e Parcelamento de Dívida - Nº 37379/2025

Identificação do Contribuinte

Contribuinte	CPF/CNPJ	Endereço	Inscrição Municipal
ESPOLIO DE JOAO CORDEIRO DOS SANTOS	146.214.106-44	RUA ASTOLFO CAETANO, 863 - Bairro JARDIM GRAZIELA - São Francisco - MG - 39300-000	93701

Requerente: **Não tem requerente.**

Nº. Protocolo: **37379/2025** Processo Nº: Base Legal: **REFIS 2025 - Lei Nº 3649/2025, Art. 2º I - 100% Multa e Juros, na Cota Única**

Emissor: **Lucelio Caetano Ribeiro**

Que este subscreve ou representado conforme documentação anexa, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Sª reconhecer e se confessar devedor, em caráter irrevogável, da Fazenda Pública deste Município, requerendo o Parcelamento de seu(s) débito(s), conforme valores e vencimentos abaixo relacionados.

Dívidas Parceladas

6062 - 01.09.028.0033.000 - RUA ASTOLFO CAETANO, 863 - Bairro BANDEIRANTES/Loteamento BANDEIRANTES - São Francisco - MG - 39300-000 - Lote 26, Quadra 6

Receita	Código	Parcela	Acordo/Ano	Ano	Vencimento	Valor original	Correção	Multa	Juros	Honorários	Valor corrigido
IPTU	770166	1 a 6	-	2025	05/05/2025	342,54	2,64	62,16	20,70	0,00	428,04
IPTU	732907	1 a 6	-	2024	10/07/2024	327,10	18,06	103,57	55,21	0,00	503,94
IPTU	659888	1 a 6	-	2023	15/05/2023	312,66	32,58	103,56	103,56	0,00	552,36
IPTU	615596	0	-	2022	13/05/2022	295,55	47,72	102,98	144,17	0,00	590,42

6046 - 01.09.028.0033.001 - RUA ASTOLFO CAETANO, 863 - A - Bairro BANDEIRANTES/Loteamento BANDEIRANTES - São Francisco - MG - 39300-000 - Lote 26, Quadra 6

Receita	Código	Parcela	Acordo/Ano	Ano	Vencimento	Valor original	Correção	Multa	Juros	Honorários	Valor corrigido
IPTU	770150	1 a 6	-	2025	05/05/2025	228,60	1,74	41,46	13,80	0,00	285,60
IPTU	732908	1 a 4	-	2024	10/07/2024	218,35	12,05	69,13	36,85	0,00	336,38
IPTU	659887	1 a 6	-	2023	15/05/2023	208,74	21,72	69,12	69,12	0,00	368,70
IPTU	615597	0	-	2022	13/05/2022	197,29	31,85	68,74	96,24	0,00	394,12

17949 - 01.12.085.0042.000 - AVENIDA PERIMETRAL, 1234 - Bairro GERALDO MAGELA/Loteamento GERALDO MAGELA - São Francisco - MG - 39300-000

Receita	Código	Parcela	Acordo/Ano	Ano	Vencimento	Valor original	Correção	Multa	Juros	Honorários	Valor corrigido
IPTU	773605	1 a 6	-	2025	05/05/2025	5.609,76	42,90	1.017,48	339,18	0,00	7.009,32
IPTU	735264	1 a 6	-	2024	10/07/2024	5.351,59	295,56	1.694,16	903,54	0,00	8.244,85
IPTU	656585	1 a 6	-	2023	15/05/2023	5.115,30	532,62	1.694,40	1.694,40	0,00	9.036,72
IPTU	618919	0	-	2022	30/11/2022	4.835,31	695,26	1.659,17	1.991,01	0,00	9.180,75
IPTU	605586	0	-	2021	14/05/2021	4.393,35	1.281,28	1.702,39	3.064,30	0,00	10.441,32
IPTU	605587	0	-	2020	14/05/2020	4.203,35	1.705,17	1.772,56	3.899,62	0,00	11.580,70
		31.639,49		**4.721,15**		**10.160,88**		**12.431,70**		**0,00**	**58.953,22**

Contribuinte

Autoridade Administrativa

Parcelamento

Nº Parc	Débito	Vencimento	Valor	Correção	Multa	Juros	Juros do Fin	Taxas	Honorários	Crédito	Total	
1/1	812669	30/12/2025	2753517	31.639,49	4.721,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.360,65

	BANCO NOBEPAG SA 077				53190001041000000852363013100209313110003636065	
Vencimento **30/12/2025**	Local de pagamento PAGÁVEL SOMENTE NAS INSTITUIÇÕES CREDENCIADAS					Vencimento **30/12/2025**
Ag/Cód Cedente 0001 / 373262	Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO FRANCISCO					Ag/Cód Cedente 0001 / 373262
(=) Vlr do Documento **36.360,65**	Data do Documento **27/11/2025**	Cód do Débito **812669**	Espécie doc. **OU**	Aceite	Data Processamento **27/11/2025**	Nosso Número 1764254164013
(-) Desc/Abatimento	Uso do banco	Carteira	Espécie Moeda **R$**	Qtd da Moeda	Valor da Moeda	(=) Valor do Doc **36.360,65**
(-) Outras Deduções	Instruções Parcela(s): 1/1 Acordo: 37379/2025 Não receber após o vencimento.					(-) Desc/Abatimento
(+) Mora/Multa/Acres.						(-) Outras Deduções
(=) Valor Cobrado						(+) Mora/Multa
Nosso Número 1764254164013 / Cód. Deb. 812669						(+) Outros Acréscimos
Sacado: ESPOLIO DE JOAO CORDEIRO DOS SANTOS	Sacado: ESPOLIO DE JOAO CORDEIRO DOS SANTOS RUA ASTOLFO CAETANO, 863 - JARDIM GRAZIELA				146.214.106-44	(=) Valor Cobrado
Parcela(s) 1/1 IPTU IPTU IPTU Acordo: 37379/2025						

3.0 PROPONENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO – MG - CNPJ: 22.679.153/0001-40

4.0 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO:

Comissão de Avaliação de Imóveis designada pelo Sr. Miguel Paulo de Souza Filho, Prefeito Municipal de São Francisco – MG, conforme PORTARIA nº **445/2025**, composta pelos seguintes membros: Edson Rodrigues Ramos (presidente), Marcos Moreira Soares (membro), Ricardo Saldanha Silva (membro).

3.0 OBJETIVO:

Avaliação de imóvel em área urbana do Município de São Francisco – Para possível permuta COM O TERRENO SUPRACITADO.

3.1. DATA DA VISTORIA: A vistoria foi realizada em 13 de novembro de 2025.

3.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de São Francisco – MG lotes nº 26 e 27 da quadra 03 loteamento Prolongamento João Aguiar (Morada do Sol) com área de 200 m^2 cada lote totalizando 400 m^2

4.0. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de São Francisco – MG, lotes nº 26 e 27 da quadra 03 loteamento Prolongamento João Aguiar (Morada do Sol) com área de 200 m^2 cada lote totalizando 400 m^2

4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terrenos Planos em rua de chão batido com acesso à energia, água sem nenhuma área construída.

4.2 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Nome: Prefeitura Municipal de São Francisco - MG

5.0 Cnpj: 22.679.153/0001-40

4.3 lotes nº 26 e 27 da quadra 03 loteamento Prolongamento João Aguiar (Morada do Sol) com área de 200 m^2 cada lote totalizando 400 m^2

4.4. COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE UM PONTO CENTRAL DO IMÓVEL:

4.5. TOPOGRAFIA DO TERRENO: O terreno apresenta uma topografia plana com ausência ou pouca vegetação.

4.6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: lotes nº 26 e 27 da quadra 03 loteamento Prolongamento João Aguiar (Morada do Sol) com área de 200 m^2 cada lote totalizando 400 m^2

4.7. INFRAESTRUTURA EXISTENTE: Imóvel não possui área construída, no entanto possui disponibilidade para acesso à internet, energia e água.

4.8. COBERTURA VEGETAL: TERRENO LOCALIZADO EM ÁREA URBANA

4.9. UTILIZAÇÃO DA ÁREA: No momento o imóvel não é utilizado para nenhum fim específico.

5.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do referido imóvel terá como base os valores praticados no mercado regional de compra e venda de imóveis rurais na atualidade e de acordo com a **NBR- 14653-3**, considerando fatores como: localização, acesso, infraestrutura e características do terreno.

6.0. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avaliamos o imóvel urbano lotes nº 26 e 27 da quadra 03 loteamento Prolongamento João Aguiar (Morada do Sol) com área de **200 m^2. Em R$ 125,00 por metro quadro totalizando um valor de (R$ 25.000,00 reais – vinte e cinco mil reais cada lote por se tratar de dois lotes que compõe uma área total de 400 m^2 o valor final da avaliação fica compreendido em R$ 50.000,00 – cinquenta mil reais)**

São Francisco - MG, 17 de novembro de 2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

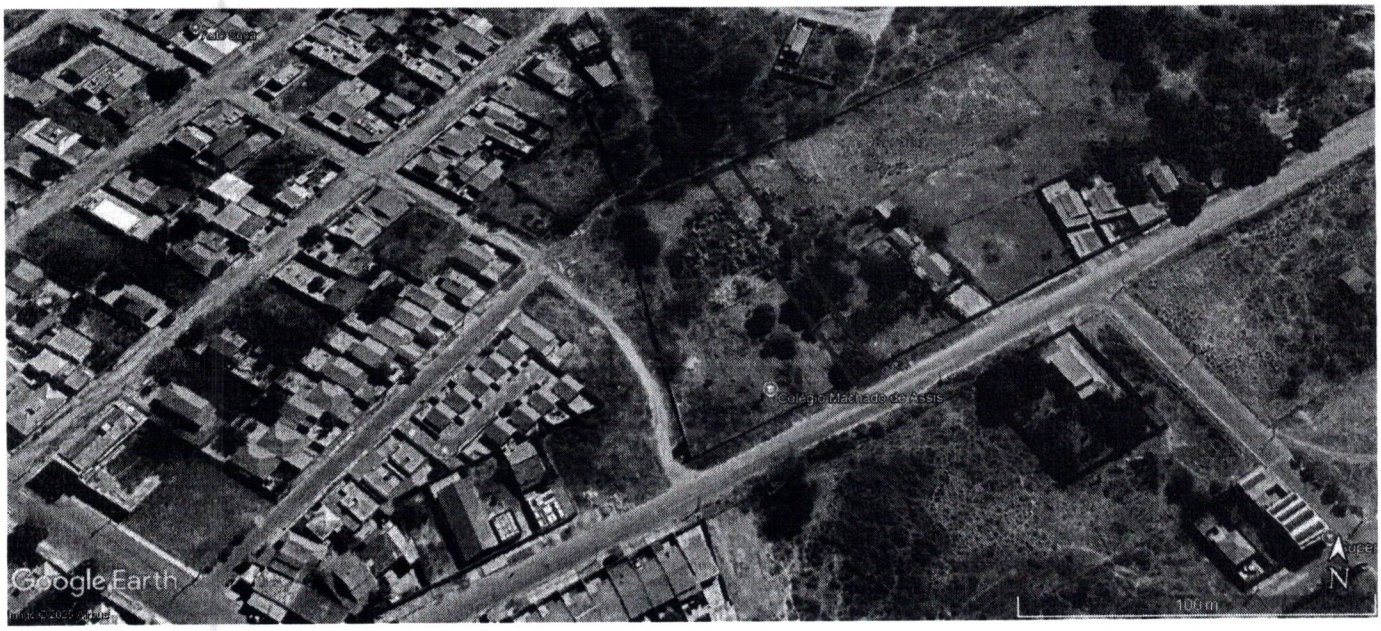
Edson Rodrigues Ramos
(Presidente)

Marcos Moreira Soares
(Membro)

Ricardo Saldanha Silva
(Membro)

Wellisson Gonçalves de Jesus
(membro)

Ricardo Rodrigues Pereira
(membro)


Colégio Machado de Assis
Google Earth
100 m
N

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 2869/2025

ASSUNTO: Análise de Projeto de Lei para permuta de imóveis com abatimento de débito municipal.

INTERESSADOS: Município de São Francisco e Espólio de João Cordeiro dos Santos (Inventariante: Joana Nice Cordeiro dos Santos).

I. RELATÓRIO

Submete-se à análise jurídica Projeto de Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que busca autorização legislativa para realizar permuta de imóveis. A operação visa à aquisição, pelo Município de São Francisco, de uma área de terreno urbano de 1.156,80 m², localizada no final da Rua Silva Jardim, na Avenida Arnaldo Lima, pertencente ao Espólio de João Cordeiro dos Santos, matriculada sob o nº 4351 e avaliada em R$ 82.132,80.

Como contrapartida, o Município propõe transferir dois lotes de sua propriedade (nº 26 e 27 da Quadra 03 do Loteamento Prolongamento João Aguiar), totalizando 400 m², **matriculados sob o nº 14.692, ficha 6.526 Lº 2/Rg em 06/09/2005, junto ao CRI desta comarca,** avaliados em R$ 50.000,00, e abater um débito municipal do referido Espólio no valor de R$ 36.360,05, registrado no Processo Administrativo nº 2869/2025.

A finalidade expressa da permuta é a implantação da continuação da Avenida Silva Jardim, com ligação à Avenida Arnaldo Lima, para melhorar o acesso e a conexão viária urbana, configurando interesse público.

II. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1. **Da Competência e Iniciativa:**
   - A Lei Orgânica Municipal de São Francisco (LOM), em seu *Art. 105, inciso VIII*, estabelece a competência da Câmara Municipal para "legislar sobre a aquisição e alienação de bem imóvel do município". Complementarmente, o *Art. 106, inciso XXIII*, confere à Câmara a competência privativa para "aprovar, previamente, a alienação ou a concessão de bem imóvel público".
   - A iniciativa para propor leis que disponham sobre a "disponibilização do patrimônio municipal" é privativa do Prefeito, conforme o *Art. 113, §1º, inciso II, alínea "d", da LOM.*
   - Portanto, o presente Projeto de Lei, de iniciativa do Prefeito e submetido à Câmara, observa as regras de competência e iniciativa legislativa.
2. **Da Legalidade da Permuta de Bens Imóveis Públicos:**
   - A alienação de bens públicos, em regra, exige licitação, conforme o *Art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal.*
   - Contudo, a LOM de São Francisco, em seu *Art. 18*, ao tratar da alienação de bens municipais, estabelece que, "quando imóveis dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta nos casos de doação e permuta;". Este dispositivo, que espelha a legislação federal aplicável (Lei nº 8.666/93, Art. 17, inciso I, alínea "c", e a nova Lei nº 14.133/2021, Art. 76), permite expressamente a dispensa de licitação para a permuta de imóveis.

- Os requisitos para tal dispensa são: a) prévia avaliação; b) interesse público devidamente justificado; e c) autorização legislativa.

3. **Do Abatimento de Débito Municipal:**
   - A inclusão do abatimento de débito municipal como parte da contrapartida na permuta é uma forma de compensação ou dação em pagamento, mecanismo legalmente aceito para quitação de obrigações. A Lei de Execução Fiscal (Lei nº 6.830/80) e o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66) preveem formas de extinção do crédito tributário, dentre as quais a compensação. Na esfera administrativa, é possível que a permuta integre essa modalidade de liquidação, desde que devidamente amparada por lei e avaliada em seu contexto. O abatimento do débito do Espólio com o Município, em conjunto com a transferência de imóveis, configura uma contraprestação que satisfaz a aquisição do imóvel particular.

III. ANÁLISE CONCRETA DO CASO

1. **Interesse Público:** A Justificativa apresentada demonstra de forma robusta o interesse público na permuta. A necessidade de dar continuidade à Avenida Silva Jardim, conectando-a à Avenida Arnaldo Lima, é uma medida de planejamento urbano que resultará em maior fluidez do tráfego, melhor acesso à população e integração da malha viária, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico do Município, conforme os objetivos preconizados no *Art. 2º da LOM.*
2. **Avaliação:** As informações contidas no Projeto de Lei indicam que ambos os imóveis foram objeto de avaliação, com os valores de R$ 82.132,80 para o imóvel particular e R$ 50.000,00 para os imóveis municipais. O Processo Administrativo nº 2869/2025, mencionado no projeto, presumivelmente contém os laudos de avaliação, que devem ser anexados e instruir o processo legislativo. As informações de matrícula de ambos os imóveis (do Espólio e do Município) estão devidamente identificadas.
3. **Equilíbrio Econômico-Financeiro:** A contrapartida municipal, composta pelos imóveis avaliados em R$ 50.000,00 e pelo abatimento do débito de R$ 36.360,05, totaliza R$ 86.360,05. Há, portanto, uma diferença de R$ 4.227,25 em favor da contrapartida municipal em relação ao valor do imóvel a ser adquirido (R$ 82.132,80). Essa pequena diferença pode ser considerada justificável em face do interesse público estratégico da obra a ser realizada. A aquisição de um imóvel essencial para uma obra de infraestrutura, especialmente quando há a possibilidade de resolver uma pendência tributária, pode demandar uma flexibilidade nos valores, sempre em prol do interesse maior da coletividade.

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando que o Projeto de Lei em análise está em conformidade com as exigências da Lei Orgânica do Município de São Francisco e da legislação correlata, apresentando os requisitos de interesse público devidamente justificado, prévia avaliação e a necessidade de autorização legislativa para a permuta, manifestamos **PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL** à sua aprovação.

V. RECOMENDAÇÃO

Recomenda-se o prosseguimento do Projeto de Lei para a devida apreciação e deliberação da Câmara Municipal de São Francisco.

São Francisco, 27 de novembro de 2025.

CARLOS PEREIRA DE CARVALHO JÚNIOR
OAB/MG 150.401
Procurador Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
CNPJ 22.679.159/0001-40

Aos 12 de 11 de 2025.
Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO-2025.