

ÁREA = 1.268,20 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS.

**PROCESSO:
2978/2024**

REQUERENTE: VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA

ASSUNTO: ADEQUAÇÃO DE ÁREA

AUTUAÇÃO: 26/11/2024 Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de São Francisco autua o presente processo.

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
TELEFONE: (03) 8363 - 1161
CNPJ: 22679153/0001-40



PROCESSO N°: 1605/2024 **PROTOCOLO GERAL:** 2978/2024
TITULAR: VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA
CPF: 40466493649
ASSUNTO: SOLICITAÇÃO (FAZ)
LOGRADOURO: ARNALDO LIMA, 1015
BAIRRO: SAGRADA FAMÍLIA
MUNICÍPIO: SÃO FRANCISCO
DATA: 26/11/2024

OUTROS DADOS

SOLICITA ADEQUAÇÃO DE ÁREA. FONE 999191636

DOCUMENTOS

ASSINATURAS

TIT./REQ.:

VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA

→ *Valdemiro Ramos Almeida*

EMISSOR:

ANA MARCIA BARBOSA FERREIRA

ASSINATURA RETIRADA DE DOCUMENTOS

DATA: ____/____/____

NOME:

CPF/CI:



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA
SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCION

1. NOME E SOBRENOME: VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA **11. HABILITAÇÃO:** 14/07/1988

3. DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 14/08/1960 SAO FRANCISCO/MG

4a. DATA EMISSÃO: 11/08/2023 **4b. VALIDADE:** 10/08/2028 **ACE:** D

4c. DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: 3243957 SSP MG

4d. CPF: 404.664.936-49 **5. Nº REGISTRO:** 01622625638 **8. CAT. HAB:** E

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: JANUARIO DIAS DE ALMEIDA

6. ENDEREÇO: MARIA RAMOS DE ALMEIDA

7. ASSINATURA DO PORTADOR:

8. ACC. 5%

9	10	11	12
A			
A1			
B		10/08/2028	
B1		10/08/2028	
C		10/08/2028	
C1		10/08/2028	

9. D

9	10	11	12
D		10/08/2028	
D1		10/08/2028	
BE		10/08/2028	
CE		10/08/2028	
C1E		10/08/2028	
DE		10/08/2028	
D1E		10/08/2028	

12. OBSERVAÇÕES:

13. LOCAL: JANUARIA, MG

ASSINATURA DO EMISSOR: 85168266303 MG645430927

MINAS GERAIS

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 2626678699

PROIBIDO PLASTIFICAR 2626678699

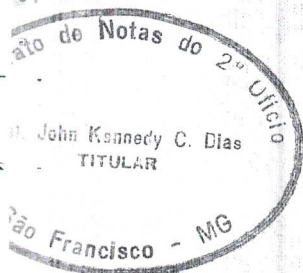
COMARCA DE SAO FRANCISCO

TABELIONATO DE NOTAS DO 2º OFÍCIO

John Kennedy Cardoso Dias – TITULAR

Livro nº 123

Folhas 104 e 104v



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ (EM) JOSÉ BENTO DA COSTA E SUA MULHER A EXPRESSO RAMOS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao (s)

Aos 17 (dezesete) dias do mês de julho do ano de dois mil e oito (2008), do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, nesta Cidade de São Francisco, no Estado de Minas Gerais, no Cartório do 2º Ofício de Notas, na Av. Presidente Juscelino, nº 748, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES) **JOSÉ BENTO DA COSTA**, CI nº 12.561.089 SSP/SP, CPF-011.665.238-10 e sua mulher **CLEMENTINA DA CRUZ CAVALCANTE COSTA**, CI nº M-8.848.443 SSP/MG, CPF-024.993.446-95, brasileiros, casados, bombeiro, residentes na rua Aldair Santana, nº 1421, Bandeirantes; e de outro lado, como OUTORGADO(A-S) COMPRADOR(A-ES) **EXPRESSO RAMOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **07.347.588/0001-01**, com sede na Av. Arnaldo Lima, nº 1015, Sagrada Família, neste ato represenada por seu administrador, **VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA**, portador(a) de CI nº MG-3.243.957 SSP/MG, CPF-404.664.936-49, brasileiro(a), casado, empresário. Identificados por mim, Tabelião, como os próprios de que trato, através da documentação acima referida, e de cuja capacidade jurídica para este ato dou fé. Então pelo(a-s) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A-ES) me foi dito que a justo título são senhor(a-es) e legítimo(a-os) possuidor(a-es) de **Uma edificação comercial localizada na Av. Arnaldo Lima, nº 1015, Quarteirão Industrial do bairro Sagrada Família, nesta cidade de São Francisco-MG, com área total de 56,00m2 (cinquenta e seis metros quadrados) de área construída, e o respectivo lote de terreno urbano, com área total de 3.640,00m2 (três mil seiscentos e quarenta metros quadrados), devidamente registrado no CRI desta Comarca sob o nº 04/14.055 ficha 5659 Lº 2/RG; em: 16/11/2005; cujos limites e confrontações são os constanres da referida matrícula; que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está(ão) justo(a-s) e contratado(a-s) para vendê-lo ao(à-s) outorgado(a-s) comprador(a-s) **EXPRESSO RAMOS LTDA**, aludido(a), como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado, de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), que confessa(m) haver recebido anteriormente dele(a-s) comprador(a-s) em moeda corrente deste país; destarte, ele(a-s), vendedor(a-es), se obriga(m) pela transferência de domínio do objeto descrito ao(à) nomeado(a) comprador(a), transferindo-lhe, desde já, a posse, direito e ação que exerciam sobre o bem ora vendido, por força desta escritura e da cláusula CONSTITUTI, para que dele(a-s) mesmo(a-s) OUTORGADO(A-S) use(m),**

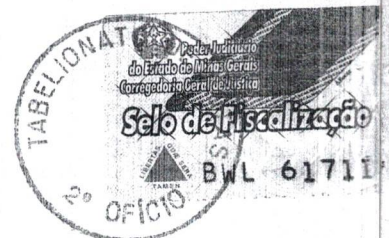
Av. Presidente Juscelino, 748 – Centro - São Francisco-MG

VALIDO EM TODO TERRITORIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERACAO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AA 3681538

goze(m) e disponha(m) livremente, como seu(s) que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se ainda o(a-s) OUTORGANTE(S) VENDEDORE(A-S), por si e seus sucessores a fazer(em) a presente venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder(em) pela evicção de direito, quando chamados à autoria. A seguir pelo(a-s) comprador(a-es) me foi declarado que concorda(m) com esta escritura em todos os seus termos. Foram apresentados os documentos seguintes: ITBI-Guia de Arrecadação Municipal nº 78629, em 25/06/2008, no valor de R\$ 56,00, correspondente à taxa de 2% incidente sobre o valor da avaliação de R\$ 2.366,00, devidamente quitado. Certidão de quitação Municipal. Emolumentos: R\$ 81,28; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 31,32; Valor Final: R\$ 112,60. Pelo(a) outorgado(a) me foi dito que dispensava a apresentação das demais certidões, inclusive concordava com a dispensa da CND Estadual, conforme ADIN nº 1.0000.04.410.449-5/000. Uberlândia-MG. O(A-s) Outorgante(s) declaram sob responsabilidade civil e penal a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao mesmo, ut parágrafo do 3º do Artigo 1º do Decreto 93.240 de 09/09/1986, sendo que foram-me apresentadas e aqui arquivadas as certidões exigidas pela Lei 7.433 de 18/12/1985, ut Instrução nº 192/90 de 20/08/1990 da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais. Assim o disse (ram), do que dou fé e me pediu (ram) este instrumento, que lhe (s) lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgou (aram) e assinou (aram), dispensada a presença das testemunhas com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, John Kennedy Cardoso Dias, Tabelião, a digitei, a subscrevo e assino em público e raso. Em testemunho [assinatura] da verdade. O Tabelião,

John Kennedy Cardoso Dias
JOHN KENNEDY CARDOSO DIAS



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
SÃO FRANCISCO - MG

Prenotado no Protocolo nº. 1 -I-
nº. 52.144 fls. 09 v.
Em, 09 de março de 2009.

Oficial:

Juliana Valverde Marques Martins
Of. Substituta
Cartório de Registro de Imóveis
de São Francisco (MG)



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
SÃO FRANCISCO - MG

Registrado no Livro nº. 2 Registro Geral

sob nº. (s) 05 referente a
Matrícula nº. 14.055 Ficha nº. 8.659
Em, 09 de março de 2009.

Oficial:

Juliana Valverde Marques Martins
Of. Substituta
Cartório de Registro de Imóveis
de São Francisco (MG)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
SÃO FRANCISCO - MG

EMOLUMENTOS ... - R\$ 91,84
TAXA FISCALIZAÇÃO - R\$ 20,14
TOTAL ... - R\$ 112,44

Juliana Valverde Marques Martins
Of. Substituta
Cartório de Registro de Imóveis
de São Francisco (MG)

TERMO DE REMESSA

Aos 26 de 11 de 2024

remetidos presentes aut. e ac. do

D.O md



Sobrecarregar.

E 20/01/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
Estado de Minas Gerais



Parecer nº 0010/2025/Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento

São Francisco MG, 16 de janeiro de 2025.

Processo nº. 2978/2024.

Interessado: Sr. Valdemiro Ramos de Almeida

Assunto: **Solicitação (FAZ)**

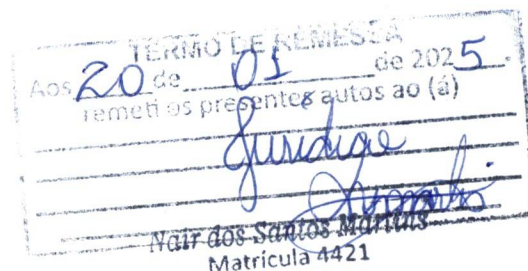
Senhor Procurador Jurídico;

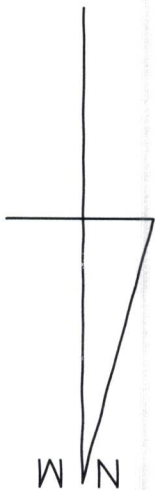
Em atendimento ao solicitado pelo Sr. Valdemiro Ramos de Almeida, através do processo administrativo n.º 2978/2024, o qual solicitou adequação de área (**área atual conforme escritura pública de compra e venda 3.640,00 três mil seiscientos e quarenta metros quadrados**). Mediante vistoria realizada "in loco", verificamos que o terreno composto pela quadra de n.º 11, localizada na Av. Perimetral n.º 1015, Distrito Industrial, nesta cidade, dispõe das seguintes dimensões, 50,60 x 97,00m, perfazendo uma área total de **4.908,20m² (quatro mil novecentos e oito metros e vinte centímetros quadrados)**, toda a área encontra-se murada, inseridos nesse terreno, há duas edificações, um galpão comercial em estrutura metálica com área de 363,48m² (trezentos e sessenta e três metros e quarenta e oito centímetros quadrados) e um escritório em alvenaria, com área de 94,35m² (noventa e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados). Segue em anexo croqui e relatório fotográfico demonstrando a real situação dos imóveis.

À consideração superior.

Atenciosamente.

Robson Rodrigues
Eng. Civil, CREA/MG nº. 159.788/D





[Handwritten signature]



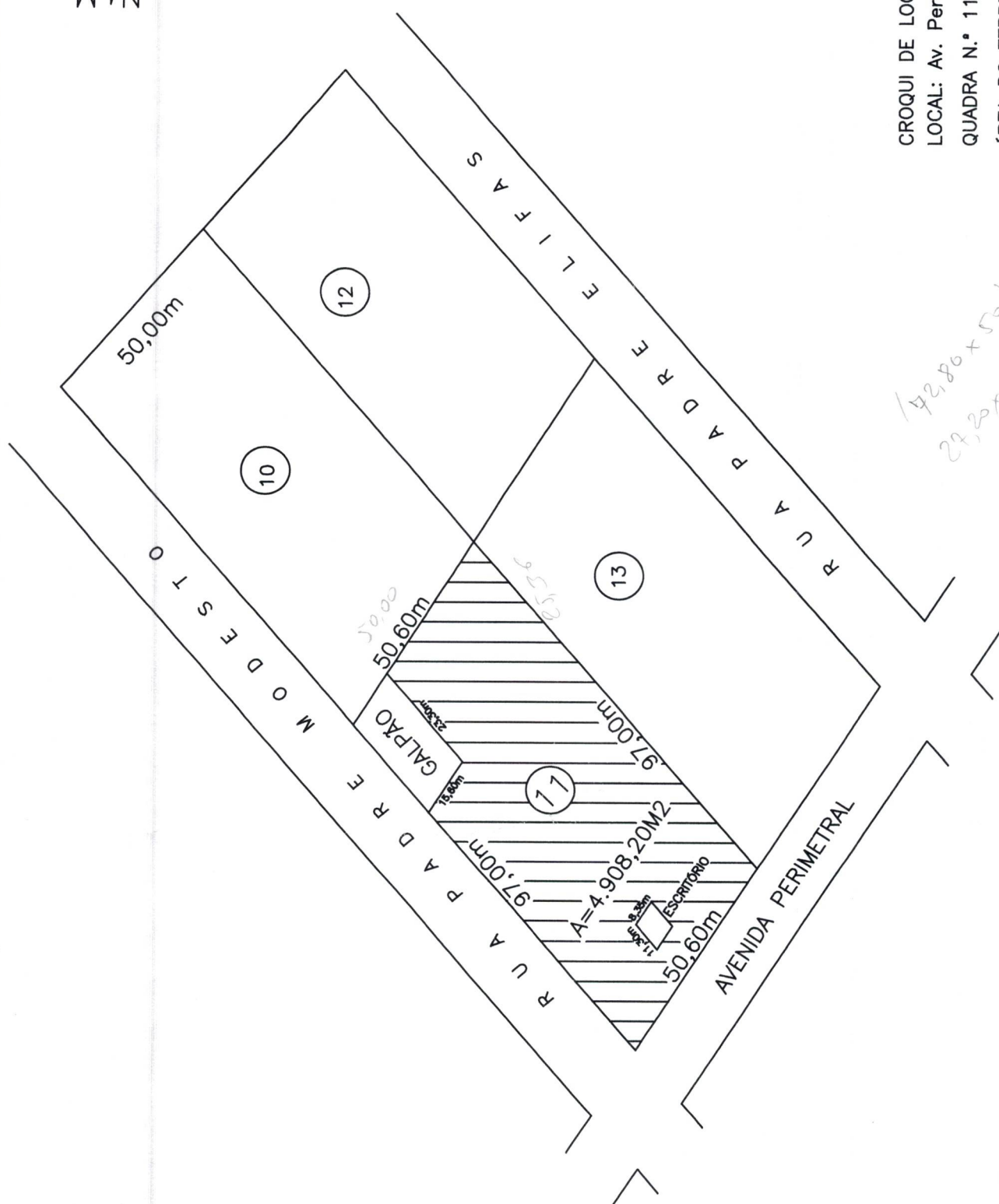
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

LOCAL: Av. Perimetral, n.º1015, Distrito Industrial

QUADRA N.º 11

ÁREA DO TERRENO: 4.908,20m²

Handwritten: 42,86 x 50,20





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE OBRA

ANEXO:

1-	2-Empreendimento: Terreno localizado na Av. Perimetral, n.º1015, Distrito Industrial, São Francisco-MG
3-Município: São Francisco MG	

FOTO Nº 01/06

COMENTÁRIOS:
Galpão em estrutura metálica



FOTO Nº 02/06

COMENTÁRIOS:
Muro





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO:

1-:

2-Empreendimento:

Terreno localizado na Av. Perimetral, n.º1015, Distrito Industrial, São Francisco-MG

3-Município: São Francisco MG

FOTO Nº 03/06

COMENTÁRIOS:
Escritório ao fundo



FOTO Nº 04/06

COMENTÁRIOS:
Galpão / Muro





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO:

1-:

2-Empreendimento:

Terreno localizado na Av. Perimetral, n.º1015, Distrito Industrial, São Francisco-MG

3-Município: São Francisco MG

FOTO Nº 05/06

COMENTÁRIOS:

Galpão / Muro



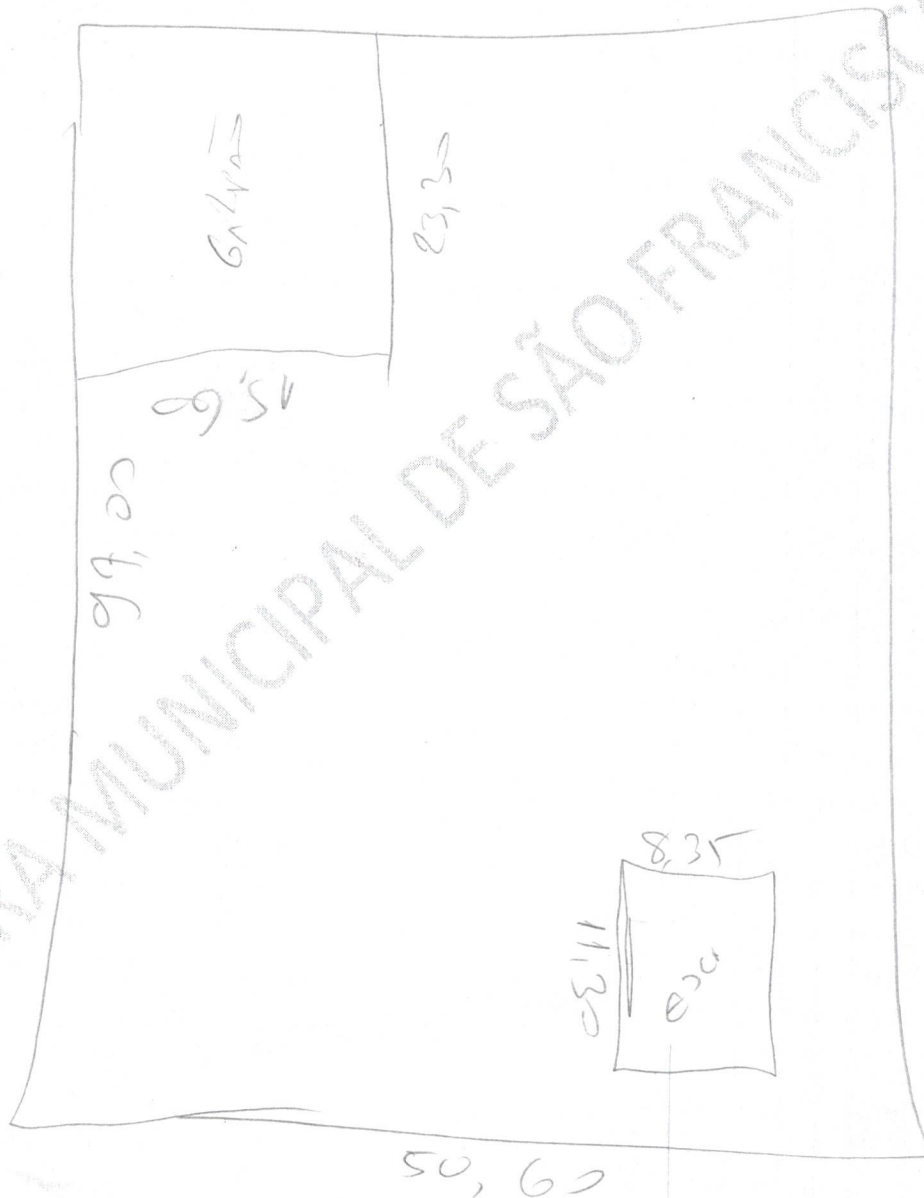
FOTO Nº 06/06

COMENTÁRIOS:

Testada / Acesso
Principal



Q = 11



Pe. Modesto

N. V. Porimol 1015

Parecer Jurídico

Processo nº 2978/2024

Requerente: Valdemiro Ramos de Almeida (Expresso Ramos Ltda.)

Assunto: Adequação de Área

Data: 05/02/2025

1. Introdução:

Trata-se de análise do processo nº 2978/2024, em que o requerente, Valdemiro Ramos de Almeida, proprietário da empresa Expresso Ramos Ltda., solicita a adequação da área de seu imóvel, localizado na Av. Perimetral, nº 1015, Distrito Industrial, São Francisco/MG. O requerente adquiriu um imóvel comercial com área construída de 56,00 m² e um lote de terreno com área registrada de 3.640,00 m² (CRI nº 04/14.055, ficha 5659, Lº 2/RG, de 16/11/2005). A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento realizou vistoria *in loco* e constatou que o terreno, composto pela quadra nº 11, possui dimensões de 50,60m x 97,00m, totalizando 4.908,20 m². O terreno está totalmente murado e contém duas edificações: um galpão comercial em estrutura metálica e um escritório em alvenaria.

2. Análise da Situação:

Há uma discrepância entre a área registrada no CRI (3.640,00 m²) e a área constatada na vistoria *in loco* (4.908,20 m²). Essa diferença significativa de 1.268,20 m² precisa ser esclarecida. Algumas hipóteses podem justificar essa divergência:

- **Erro na medição original:** É possível que tenha ocorrido um erro na medição do terreno quando da sua matrícula inicial, levando a um registro incorreto da área.
- **Inclusão de área pública:** A área adicional constatada pode corresponder a área pública indevidamente incorporada ao terreno.

A documentação anexa ao processo, incluindo o croqui e o relatório fotográfico, é fundamental para a análise da situação. A localização exata das edificações dentro do terreno, a delimitação da área murada e a confrontação com os imóveis vizinhos são informações cruciais para determinar a real extensão da propriedade.

3. Conclusão e Parecer Opinativo:

Considerando a discrepância entre a área registrada e a área verificada *in loco*, é **opinitivo pelo deferimento** do pedido de adequação de área, *condicionada à apresentação de uma nova planta, ART e memorial descritivo do imóvel, elaborados por profissional habilitado, que reflitam a situação atual do terreno*. Essa nova documentação deve ser submetida à análise da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento para aprovação.



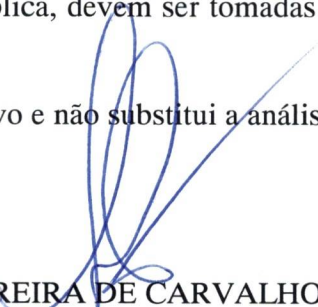
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



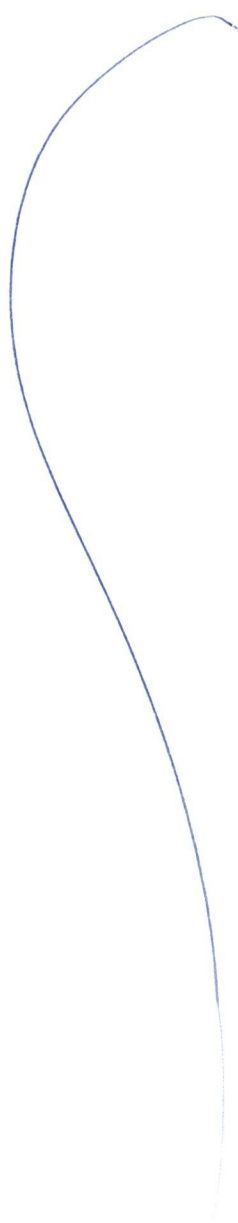
Recomenda-se, ainda, a verificação da origem da diferença de área, investigando as possíveis causas mencionadas anteriormente. Caso se constate erro na medição original, deve-se proceder à retificação do registro imobiliário. Se houver alterações físicas no terreno, é necessário regularizá-las junto aos órgãos competentes. Por fim, se a área adicional corresponder a área pública, devem ser tomadas as medidas cabíveis para sua restituição ao domínio público.

Este parecer é meramente opinativo e não substitui a análise técnica do caso.


CARLOS PEREIRA DE CARVALHO JÚNIOR

Procurador Municipal – OAB/MG 150.401

São Francisco, 05 de fevereiro de 2025.





Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT MG

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2504310999

Página 1/1



Conselho Regional dos Técnicos Industriais MG

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

LEONARDO VIEIRA MAGALHAES

Título profissional: **TÉCNICO EM AGRIMENSURA, ESPECIALIZAÇÃO EM GEORREFERENCIAMENTO** Registro: **06691968603**

2. Contratante

Contratante: **VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA**

CPF/CNPJ: **404.664.936-49**

Logradouro: **AVENIDA PERIMETRAL**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **SAGRADA FAMÍLIA**

Cidade: **SÃO FRANCISCO**

UF: **MG**

CEP: **39300000**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **18/02/2025**

Valor: **R\$ 400,00**

Tipo de contratante: **PESSOA FISICA**

Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **AVENIDA PERIMETRAL**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **SAGRADA FAMÍLIA**

Cidade: **SÃO FRANCISCO**

UF: **MG**

CEP: **39300000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 15°57'48.73"S Longitude: 44°52'11.4"W**

Data de Início: **18/02/2025**

Previsão de término: **18/06/2025**

Finalidade: **Cadastral**

Proprietário(a): **VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA**

CPF/CNPJ: **404.664.936-49**

4. Atividade Técnica

2 - EXECUÇÃO

Quantidade

Unidade

01 - COLETA DE DADOS > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> CARTOGRAFIA -> MAPEAMENTO -> #0761 - TOPOGRÁFICO

4.908,200

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DE IMÓVEL RURAL, QUADRA 11, QUARTEIRÃO INDUSTRIAL, BAIRRO SAGRADA FAMÍLIA

6. Informações Adicionais

Valor do TRT: **R\$ 64,89**

Pago em: **18/02/2025**

Boleto: **8247632284**

Registrada em: **18/02/2025**

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: **LEONARDO VIEIRA MAGALHAES**
CPF: **066.919.686-03**

Valdemiro Ramos de Almeida
Contratante: **VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA**
CPF: **404.664.936-49**



Documento assinado eletronicamente por meio do SINCETI do(a) Técnico(a) Industrial **LEONARDO VIEIRA MAGALHAES** com registro 06691968603 na data e hora: 18/02/2025 15:32:14 e IP: 177.128.36.79, com o uso de login e senha.
A autenticidade desse TRT pode ser verificada no endereço <https://corporativo.sinceti.net.br/publico/> com a chave: ZW290 ou por meio do QRCode ao lado.





LV AGRIMENSURA

MEMORIAL DESCRITIVO

(Área e Limites)



Imovél: Quadra de Terreno Urbano n°. 11, localizado na Avenida Perimetral, no Quarteirão Industrial, bairro Sagrada Família, no município de São Francisco – MG.

Área: 4.908,20 m².

Prop.: Valdemiro Ramos de Almeida

Limites:

Norte: L.D.; limitando com a Rua Padre Modesto, medindo 97,00m.

Sul: L.E.; limitando com a Quadra 13, medindo 97,00m.

Leste: Fundos; limitando com a Quadra 10, medindo 50,60m.

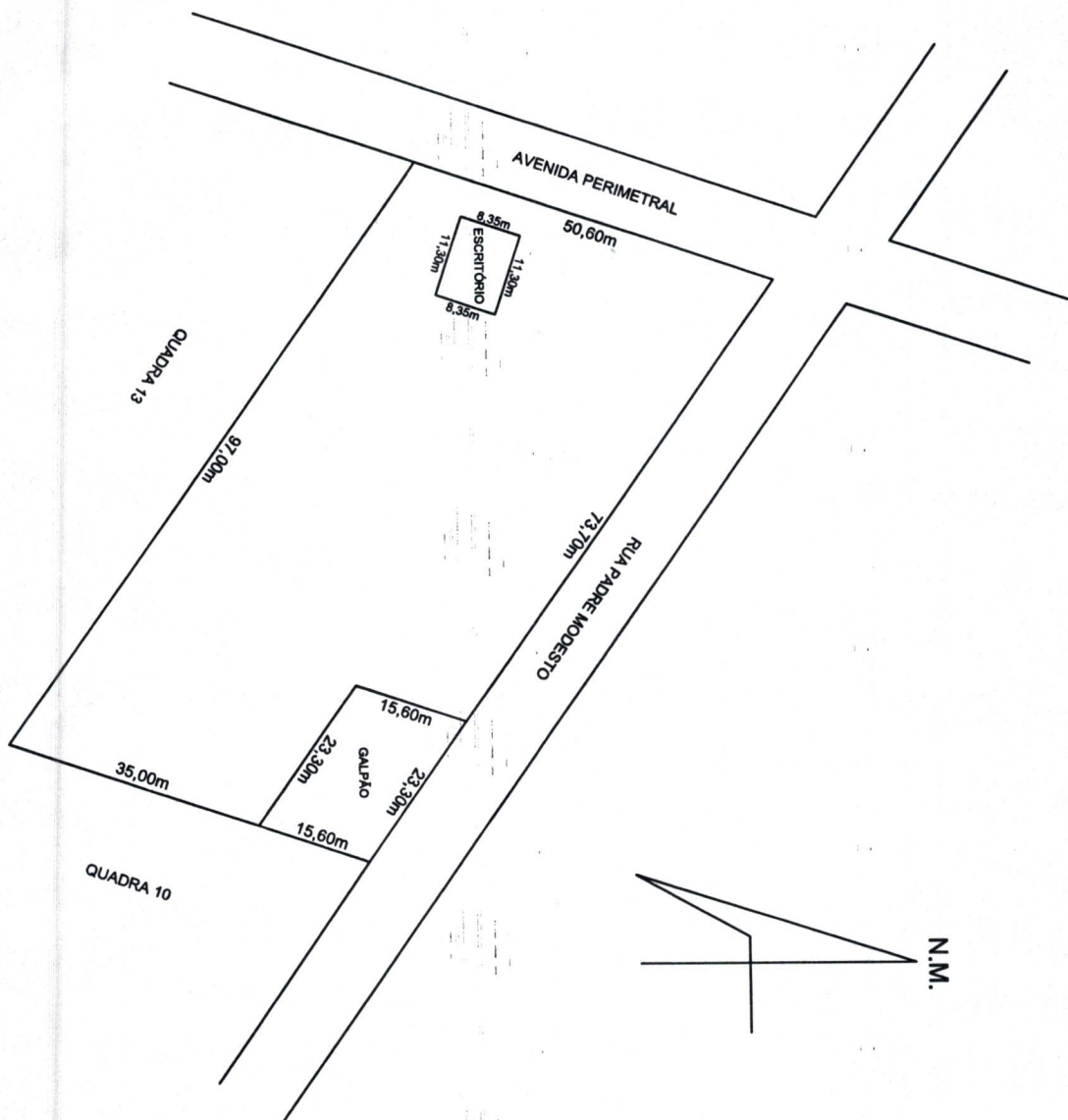
Oeste: Frente; limitando com a Avenida Perimetral, medindo 50,60m.

São Francisco, 18 de fevereiro de 2025.

Leonardo Vieira Magalhães

CFT MG 0669196860-3

Valdemiro Ramos de Almeida **Leo**
AGRIMENSOR
(38) 99922-1476
LEONARDOVIEIRA94@YAHOO.COM.BR



QUADRA DE TERRENO URBANO, N.º 11
QUARTEIRÃO INDUSTRIAL - BAIRRO SAGRADA FAMÍLIA
PROP.: VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA
CPF: 404.664.936-49
ÁREA: 4.908,20m²

Valdemiro Ramos de Almeida
VALDEMIRO RAMOS DE ALMEIDA

LEONARDO VIEIRA MAGALHÃES
CFT/MG 0669196860-3

RECEBIDA

Nesta data foi recebido em autos

DO

20 02 25

Sao Francisco-MG

Assinatura



A P3

CONFORME SOLICITADO POR ESSA PROCURADORIA JURÍDICA, O RESQUERENTE JUNTOU CROQUI, MEMORIAL DESCRITIVO E ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA, ONDE O MESMO RELATA A REAL SITUAÇÃO DO IMÓVEL.

QUESTIONADO O RESQUERENTE SOBRE A DIFERENÇA DA ÁREA REAL MAIOR, O MESMO RELATOU QUE DADO A DOAÇÃO O MUNICÍPIO, FOZ A MENSURA DO TERRENO, MENSURA ESTÁ EXECUTADA NA ÉPOCA PELO FUNCIONÁRIO GERALDO FRANCISCO DA SILVA, ONDE O RESQUERENTE CONSTRUIU O MURO E OS GALPÕES,

DIANTE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS O RESQUERENTE ASSINA ABAIXO.

Em 20/02/2025

Valdemiro Ramo de Almeida

TERMO DE REMESSA
Aos 20 de 02 de 2015
remiti os presentes autos ao (á)
Juridico

Nair dos Santos Martins,
Matricula 4421



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



Parecer Jurídico

Processo nº 2978/2024

Requerente: Valdemiro Ramos de Almeida (Expresso Ramos Ltda.)

Assunto: Adequação de Área - Aditamento ao Parecer Anterior

Data: 10 de Março de 2025, 11:44 AM

1. Introdução:

Este parecer adita o parecer jurídico anterior, referente ao processo nº 2978/2024, que trata da solicitação de adequação de área do imóvel de propriedade do requerente, Valdemiro Ramos de Almeida, localizado na Av. Perimetral, nº 1015, Distrito Industrial, São Francisco/MG.

2. Novos Elementos:

Após a emissão do parecer anterior, foram juntados ao processo os seguintes documentos:

- Memorial descritivo do imóvel.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
- Planta do imóvel.

Esses documentos comprovam que a área total ocupada pelo requerente é de 4.908,20 m², confirmando a divergência entre a área registrada no CRI e a área real do terreno.

Ademais, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento manifestou-se favoravelmente ao pedido de adequação, reconhecendo que a documentação apresentada comprova a real situação do imóvel. Foi esclarecido que, desde a época da doação, o município realizou a medição do terreno, e o requerente construiu o muro e os galpões com base nessa medição.

3. Análise da Situação:

A apresentação do memorial descritivo, da ART e da planta do imóvel, juntamente com a manifestação favorável da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento, fortalece o pedido de adequação de área. A documentação comprova que a área total ocupada pelo requerente é de 4.908,20 m² e que a construção do muro e dos galpões foi realizada com base na medição efetuada pelo município à época da doação.

4. Fundamentação Legal:

A regularização da área do imóvel deve observar as normas legais pertinentes, como o Código Civil, a Lei de Registros Públicos e a legislação municipal de São Francisco/MG. A manifestação favorável da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento demonstra que a adequação da área está em conformidade com as normas urbanísticas e ambientais do município.

5. Conclusão e Parecer Opinativo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



Considerando a apresentação do memorial descritivo, da ART e da planta do imóvel, a manifestação favorável da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento e a comprovação de que a construção do muro e dos galpões foi realizada com base na medição efetuada pelo município, é **opinativo pelo deferimento** do pedido de adequação de área.

Recomenda-se que sejam adotadas as providências necessárias para a retificação do registro imobiliário, a fim de que a área constante no CRI corresponda à área real do terreno.

Este parecer adita o parecer jurídico anterior e, em conjunto com este, fornece uma análise completa da situação.

São Francisco, 07 de março de 2025.

Carlos Pereira de Carvalho Júnior
Procurador Municipal – OAB/MG 150.401

DEFIRO
Conforme parecer Jurídico
São Francisco
20/03/25
Miguel Paulo de Souza Filho
Prefeito Municipal

TERMO DE REMESSA
Aos 13 de 03 de 2025.
remiti os presentes autos ao (á)
[Signature]

Nair dos Santos Martins
Matrícula 4421
[Signature]

TERMO DE REMESSA
Aos 25 de 03 de 2025.
remiti os presentes autos ao (á)
D. O. B. [Signature]

11.252 orizon Loforno 5.20,00 ~ 7
000 Alcan Vento 3.690,00 mt. 19.055-

Encaminhe a Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento para providências conforme parecer Jurídico.



Nesta data	DO
São Francisco	26/03/25
Assinatura	Eva Cristina

À PS

CONFORME ENTONDIAMENTO JUNTO AO
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS,
A ÁREA CONSTANTE DA ORIGEM
DO LOTAMENTO Nº 11.252 É DE
8.200,00 M², ONDE DOU A ÁREA DOSBITA/
DOLIMITA DE 3.640,00 M². ASSI SOTA
DO INTERESSE DO MUNICÍPIO, VET A
A DOQUAAS DA ÁREA DOUORA SOL EMITIDA
A MINUTA DA ÁREA ROMA NOS CONTO.
E 31/03/2025.

[Handwritten signature]

TERMO DE RECEBIMENTO	
Aos 31 de 03 de 2025	
recebidos os presentes autos ao (a)	
<i>[Handwritten signature]</i>	
<i>[Handwritten signature]</i>	

Nair dos Santos Martins
Matrícula 4421

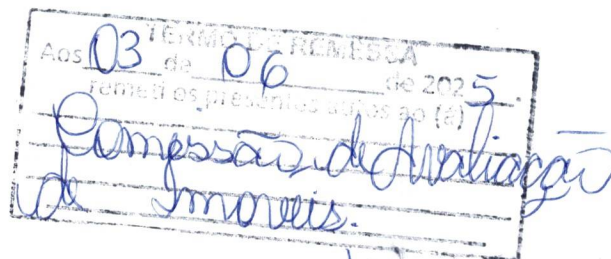
Vistos etc...

Remete-se a Comissão da Avaliação
de Imóveis, para analisar a área
maior pretendida.

Sa. P^{te}, 28/05/2025.



Carlos Pereira de Carvalho Júnior
Procurador Municipal



Nair dos Santos Martins
Matrícula 2422

A Rs.

- Foi feita a cartorização.
27/06/25



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PROCESSO Nº: 2978/2024

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

REQUERENTE: EXPRESSO RAMOS LTDA CNPJ: 07.347.588/0001-01

ÁREA DO TERRENO URBANO: 1.268,20 M²

RUA/AV: ARNALDO LIMA Nº 1.015

BAIRRO: QUARTEIRÃO INDUSTRIAL DO BAIRRO SAGRADA FAMILIA

LOTE : XXX QUADRA: XXX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

(X) Energia, Água, Esgoto, Telefone

() Energia, Água, Telefone

() Energia, Água

() Energia

() Nenhuma

ACESSO:

() Asfalto () Bloquete () Cascalho (X) Terra Batida

Terreno - Área (m ²): 1.268,20 m ²	R\$: (m ²): 51,00	Valor Final : R\$ 64.678,20
---	--------------------------------	-----------------------------

Benfeitoria - Área (m ²):	R\$: (m ²):	Valor Final (m ²):
---------------------------------------	--------------------------	--------------------------------

Valor Final da Avaliação: 64.678,20 (SESENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS E SETENTA E OITO REAIS E VINTE CENTAVOS)

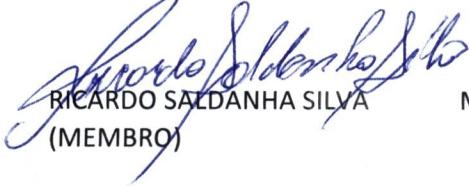
Nível de rigor: () expedido () normal () rigoroso () rigoroso especial

Tipo de Transação: () Oferta () Venda (X) Outras

São Francisco, 25 de JUNHO de 2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS


EDSON RODRIGUES RAMOS
(PRESIDENTE)


RICARDO SALDANHA SILVA
(MEMBRO)

MARCOS MOREIRA SOARES
(MEMBRO)

ELIENE BATISTA DA SILVA
(MEMBRO)

PAOLA MICHELYNE SANTANA BALDEZ
(MEMBRO)



CARACTERIZAÇÃO DE TERRENO URBANO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MG;
PROPRONENTE: EXPRESSO RAMOS LTDA. CNPJ: 07.347.588/0001.01;
QUARTEIRÃO INDUSTRIAL;
QUADRA: 11 (Parte);
BAIRRO: SAGRADA FAMÍLIA;

Ao Norte: Frente para a Rua Padre Modesto, medindo 25,36m;

Ao Sul: Fundo com a quadra 13, medindo 25,36m;

Ao Leste: Lateral direita com a quadra 10, medindo 50,00m;

Ao Oeste: Lateral esquerda com a quadra 11, medindo 50,00m.

Área do terreno: 1.268,00m² (um mil e duzentos e sessenta e oito metros quadrados).

São Francisco (MG), 27 de junho de 2025.

Ranulfo Ribeiro S. Junior
SEC. MUN. DE INFRAESTRUTURA
E DESENVOLVIMENTO

Ranulfo Ribeiro dos Santos Junior
Secretário Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento

CARACTERIZAÇÃO DE TERRENO URBANO



PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MG;
PROPONENTE: EXPRESSO RAMOS LTDA. CNPJ: 07.347.588/0001.01;
QUARTEIRÃO INDUSTRIAL;
QUADRA: 11 (Parte);
BAIRRO: SAGRADA FAMÍLIA;

Ao Norte: Frente para a Rua Padre Modesto, medindo 25,36m;

Ao Sul: Fundo com a quadra 13, medindo 25,36m;

Ao Leste: Lateral direita com a quadra 10, medindo 50,00m;

Ao Oeste: Lateral esquerda com a quadra 11, medindo 50,00m.

Área do terreno: 1.268,00m² (um mil e duzentos e sessenta e oito metros quadrados).

São Francisco (MG), 27 de junho de 2025.

Ranulfo Ribeiro S. Junior
SEC. MUN. DE INFRAESTRUTURA
E DESENVOLVIMENTO

Ranulfo Ribeiro dos Santos Junior
Secretário Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento

CARACTERIZAÇÃO DE TERRENO URBANO



PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MG;
PROPRONENTE: EXPRESSO RAMOS LTDA. CNPJ: 07.347.588/0001.01;
QUARTEIRÃO INDUSTRIAL;
QUADRA: 11 (Parte);
BAIRRO: SAGRADA FAMÍLIA;

Ao Norte: Frente para a Rua Padre Modesto, medindo 25,36m;

Ao Sul: Fundo com a quadra 13, medindo 25,36m;

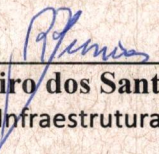
Ao Leste: Lateral direita com a quadra 10, medindo 50,00m;

Ao Oeste: Lateral esquerda com a quadra 11, medindo 50,00m.

Área do terreno: 1.268,00m² (um mil e duzentos e sessenta e oito metros quadrados).

São Francisco (MG), 27 de junho de 2025.

Ranulfo Ribeiro S. Junior
SEC. MUN. DE INFRAESTRUTURA
E DESENVOLVIMENTO


Ranulfo Ribeiro dos Santos Junior
Secretário Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento

Parte da QUADA nº 11 - QUANTIDADE INDUSTRIAL

NORTE = frente para Rua PAÇO MODERNO
medindo 25,36m;

SUL = fundos limitados com a QUADA
nº 13, medindo 25,36m;

LESTE = LA. direita limitados com a
QUADA nº 10, medindo 50,00m

OESTE = LA. esquerda limitados com a
medida QUADA nº 11, medindo 50,00m.

ÁREA = 1.268,00 m²



TERMO DE REMESSA		
Aos	07	de 07 de 2025
remetendo presentes autos ao (á)		
Jardine		
Nair dos Santos Martins		

Nair dos Santos Martins
Matrícula 4421



São Francisco MG, 07 de julho de 2025.

Assunto: Requerimento (faz)

Excelentíssimo Senhor

Miguel Paulo Souza Filho

Digníssimo Prefeito do Município de São Francisco/MG

Eu, Valdemiro Ramos de Almeida, motorista, CPF nº. 404.664.936-49, brasileiro, divorciado, residente a Av. Perimetral, n.º 1015, Quarteirão Industrial, São Francisco MG, CEP nº. 39.300.000, telefone (38) 9 9919 16-36, vem por meio deste requerer desta municipalidade a doação de área remanescente da quadra n.º 11, Quarteirão Industrial, compreendendo uma área de 1.268,20m² (hum mil duzentos e sessenta e oito metros e vinte centímetros quadrados), tendo em vista que a época da demarcação da área ora doada, o Município demarcou toda a quadra, sendo assim fora construído no limite do terreno um galpão em estrutura metálica e escritório da empresa, porém a minuta expedida abrange apenas parte da quadra doada.

Diante dos fatos narrados, e a situação financeira da empresa pós pandemia, até mesmo grandes empresas e companhias aéreas foram as primeiras a sentir o “baque”, seguidas por empresas que dependem também do turismo ou de viagens corporativas. Varejistas com fraca presença no e-commerce também sofreram com a ausência de clientes, não foi só a lojinha da esquina que passou apuros. Muitas grandes empresas não resistiram e precisaram recorrer à recuperação judicial para não ficar insolventes.

Sabedor que a Administração Municipal é parceira do comércio local e presa pela permanência de empregos no Município no qual fomenta a economia local, temos a certeza do pronto atendimento.

Nestes Termos, pede deferimento.

Valdemiro Ramos de Almeida

Valdemiro Ramos de Almeida
CPF nº. 404.664.936-49



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Autoriza o Município de São Francisco a doar área de terreno urbano à empresa Expresso Ramos Ltda.

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 doar imóvel urbano à empresa **EXPRESSO RAMOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **07.347.588/0001-01**, sendo uma área de terreno com **1.268,20 m²** (um mil duzentos e sessenta e oito metros e vinte centímetros quadrados), localizada na **Av. Arnaldo Lima, nº 1015, Quarteirão Industrial do Bairro Sagrada Família**, nesta cidade de São Francisco/MG, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº **04/14.055, Ficha 5659 Lº 2/RG**, em **16/11/2005**.

Parágrafo único. A doação de que trata o *caput* deste artigo destina-se ao desenvolvimento de atividades empresariais de interesse econômico e social do Município.

Art. 2º A doação será efetivada mediante escritura pública, ficando a donatária obrigada a:

- I - utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades empresariais declaradas;
- II - não transferir o imóvel, no todo ou em parte, sem prévia autorização do Município, pelo prazo de **10 (dez) anos** a contar da data da doação;
- III - iniciar a utilização efetiva do imóvel no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) meses** a contar da data da doação;
- IV - manter em funcionamento as atividades empresariais pelo prazo mínimo de **10 (dez) anos**.

§ 1º Mesmo após o decurso do prazo de 10 (dez) anos previsto nos incisos II e IV deste artigo, a destinação do imóvel permanecerá restrita exclusivamente às finalidades empresariais declaradas.

§ 2º A restrição de destinação prevista no parágrafo anterior constituirá cláusula perpétua e deverá constar da escritura pública de doação e de todos os registros imobiliários subsequentes.

Art. 3º Constituem cláusulas resolutivas da doação:

- I - o descumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior;
- II - a destinação do imóvel para fins diversos daqueles estabelecidos nesta Lei;
- III - a transferência do imóvel sem a devida autorização municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Parágrafo único. Verificada qualquer das hipóteses previstas nos incisos deste artigo, o imóvel reverterá automaticamente ao patrimônio municipal, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

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

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

São Francisco/MG, 20 de agosto de 2025.

MIGUEL PAULO
SOUZA
FILHO:85027049668

Assinado de forma digital
por MIGUEL PAULO SOUZA
FILHO:85027049668
Dados: 2025.08.20 11:33:46
-03'00'

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO
Prefeitura Municipal de São Francisco



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

JUSTIFICATIVA

São Francisco, 20 de agosto de 2025.

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

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o **Projeto de Lei em anexo**, que dispõe sobre autorização ao **Município de São Francisco a doar área de terreno urbano à empresa Expresso Ramos Ltda**, conforme Processo Administrativo nº 2978/2024.

O presente projeto de lei tem por objetivo autorizar a doação de área municipal à empresa Expresso Ramos Ltda, visando fomentar o desenvolvimento econômico e a geração de empregos no Município de São Francisco.

Anteriormente, a empresa **Expresso Ramos Ltda** já havia adquirido uma área de **3.640,00 m²** (três mil seiscentos e quarenta metros quadrados), área essa doada pelo Município, levando em consideração tratar-se de área destinada ao setor industrial do município para fomento das atividades empresariais, conforme escritura pública anexa ao procedimento administrativo que segue em cópia de nº **2978/2024**.

Ocorre que, mediante vistoria realizada pelo Município, foi verificado que a empresa implementou suas instalações em uma área total de **4.908,20 m²** (quatro mil novecentos e oito metros e vinte centímetros quadrados). No local já existem duas edificações: **um galpão comercial e um escritório em alvenaria**, demonstrando o efetivo investimento e utilização da área para atividades produtivas.

Com a finalidade de adequar a área já ocupada pela empresa às suas necessidades operacionais e regularizar a situação fundiária, encaminha-se à Câmara o presente projeto de lei para doação da área complementar de **1.268,20 m²**.

A doação de terrenos para empresas que demonstrem potencial de crescimento e contribuição para o desenvolvimento local constitui importante instrumento de política pública municipal, promovendo:

- **Desenvolvimento Econômico:** Atração e fixação de empresas no território municipal;
- **Geração de Empregos:** Criação de postos de trabalho para a população local;
- **Arrecadação Tributária:** Aumento da base de contribuintes municipais;
- **Desenvolvimento Social:** Melhoria das condições socioeconômicas da região;
- **Regularização Fundiária:** Adequação da área efetivamente utilizada pela empresa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

A empresa beneficiária já possui registro e atuação consolidada no município, tendo demonstrado seu compromisso com o desenvolvimento local através dos investimentos já realizados. As cláusulas resolutivas previstas no projeto garantem que o imóvel seja efetivamente utilizado para os fins propostos, protegendo o interesse público.

Desta forma, solicito aos nobres vereadores a aprovação do presente projeto de lei, que certamente contribuirá para o progresso de nosso município e a regularização de situação já consolidada no setor industrial local.

MIGUEL PAULO SOUZA FILHO
Prefeitura Municipal de São Francisco