



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL:(31) 3251.5159



Ofício n.º: 121/2022

Destinatário: Câmara Municipal de Santana do Paraíso/MG

Remetente: Procuradoria Geral de Santana do Paraíso/MG

Ref.: Encaminha Projeto de Lei nº 1268/2022.

Santana do Paraíso/MG, 26 de agosto de 2022.

Ilmo.Sr. Presidente da Câmara de Vereadores Alessandro Fábio,

Com os devidos cumprimentos, vimos à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, encaminhar Encaminha Projeto de Lei nº 1268/2022:

“Dispõe sobre a utilidade pública de imóvel para fins de desapropriação, nos termos do artigo 5º, “h” do Decreto-Lei nº: 3.365, de 1941, e dá outras providências”.

Conforme todo o exposto na justificativa da referida proposição, bem como nos anexos que a acompanha, solicitamos que seja apreciado, discutido e votado pelos ilustres.

Sendo para o momento, renovo protestos de elevada e estima consideração.

FELIPE ANDRADE DE OLIVEIRA
Procurador Geral

Ilmo. Sr.
Alessandro Fábio daSilva
Presidente da Câmara Municipal
Santana do Paraíso-MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL:(31) 3251.5159



PROJETO DE LEI Nº: 1268 /2022

“Dispõe sobre a utilidade pública de imóvel para fins de desapropriação, nos termos do artigo 5º, “h” do Decreto-Lei nº: 3.365, de 1941, e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Santana do Paraíso (MG), por intermédio dos seus Representantes aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica reconhecida a utilidade pública e autorizada, para fins de desapropriação de pleno domínio, por via amigável ou judicial, o bem imóvel de propriedade de José Ferrari, consistente em um imóvel de nº: 32, com 701,28 m² (setecentos e um metros e vinte e oito centímetros quadrados) de área construída, e com área total equivalente a 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados) sob seu respectivos lotes de terrenos nº: 06 e 07, ambos da quadra nº: 18, sito no Bairro Industrial, Município de Santana do Paraíso (MG) devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mesquita (MG) sob as Matrículas nº 1.714 e nº 3.445, Livro nº: 02 – Registro Geral, com as seguintes medidas e confrontações:

I – Lote Nº 06, Quadra 18 medindo 12m de frente por 30m de fundos, com área total de 360m²; Lote Nº 07, Quadra 18 medindo 12m de frente para a Rua Manoel Nero da Silva, pelos fundos onde mede 12m divisando com os lotes 23 e 24, pelo lado direito onde mede 30m divisando com o lote nº 06, com área total de 360m², totalizando assim 720m².

Art. 2º. A finalidade/utilidade pública do ato é a desapropriação e destinação do imóvel para a exploração de serviço público denominado **Projeto “Novo Tempo” para pessoas idosas deste Município**, em conformidade com o artigo 5º, “h”, do Decreto-Lei nº: 3.365, de 1941 e esta Lei.

Art. 3º. O valor da indenização a ser paga ao Expropriado, identificado no art. 1º, será justo, prévio e em dinheiro, no quantum apurado por avaliação

2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL: (31) 3251.5159



realizada por Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, a ser nomeada através de competente Portaria, com o apoio técnico de profissional competente para fins de avaliação.

Art. 4º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias em vigor, ficando desde já autorizada a criação de nova dotação/elemento de despesa para este fim se necessário for.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Santana do Paraíso (MG), 26 de agosto de 2022.

Bruno Campos Morato

Prefeito Municipal de Santana do Paraíso (MG)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL:(31) 3251.5159



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº: 1268/2022

“Dispõe sobre a utilidade pública de imóvel para fins de desapropriação, nos termos do artigo 5º, “h” do Decreto-Lei nº: 3.365, de 1941, e dá outras providências”.

Excelentíssimo Presidente,
Nobres Vereadores,

É com grata satisfação que nos dirigimos à presença de Vossas Excelências, com a finalidade de remeter, em apenso, buscando sua análise e devida aprovação, projeto de lei que dispõe sobre a utilidade pública de imóvel para fins de desapropriação, nos termos do artigo 5º, “h” do Decreto-Lei nº: 3.365, de 1941, e dar outras providências.

Inicialmente visa frisar que o maior objetivo desta proposição é trazer aos idosos do Município maior conforto e dignidade, além de possibilitar a ampliação do número de vagas aos idosos a serem atendidos, proporcionando a eles uma melhor qualidade de vida.

As pessoas idosas requerem cuidados, cujas famílias, muitas vezes, não lhes podem oferecer. É cada vez mais comum a situação de idosos semi dependentes permanecerem sozinhos, enquanto os filhos, netos e parentes são obrigados a deixar suas casas para trabalhar ou estudar.

Dessa forma a presente proposição tem a intenção de criar o projeto “NOVO TEMPO”, onde os idosos terão à disposição atenção, com alimentação, higiene pessoal, cultura e recreação, em um local apropriado. Nas referidas unidades, os idosos contarão com os serviços de profissionais especializados, como nutricionistas, professores de Educação Física, assistentes sociais e visita de profissionais da saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL:(31) 3251.5159



Desta maneira, será oferecido espaço de acolhimento, proteção e convivência a essas pessoas. Visando, assim, destinar imóvel adequado, por intermédio de desapropriação, para o desempenho do serviço mencionado.

Vale registrar que o valor relativo ao ato de expropriação será devidamente auferido, objetivando a indenização justa, em conformidade com o que preconiza a Constituição Federal, bem como a preservação ao erário público.

Desta feita, devidamente exposto os motivos que permeiam a presente propositura, requer-se desta Egrégia Casa de Leis a aprovação do presente em **regime de urgência**, dado o interesse público, renovando, desde já, protestos de elevada e estima consideração, colocando-nos à disposição para eventuais informações.

Santana do Paraíso (MG), 26 de agosto de 2022.


Bruno Campos Morato

Prefeito Municipal de Santana do Paraíso (MG)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO-MG
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA PESSOA IDOSA-CMDPI
LEI MUNICIPAL DE Nº 746 DE 05 DE MARÇO DE 2015 E SUAS
ALTERAÇÕES NA LEI Nº1100 DE 27 DE JUNHO DE 2022.



RESOLUÇÃO Nº57 DE 10 DE AGOSTO DE 2022.

“Dispõe sobre aprovação do Financiamento do Projeto NOVO TEMPO Para Pessoas Idosas, com recurso do Fundo Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa – FMDPI”.

O Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa-CMDPI de Santana do Paraíso/MG, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal Nº 746, de 05 de março de 2015, também por suas alterações nas Leis de Nº1100 de 27 de Junho de 2022, Nº 989 de 24 de novembro de 2020, lei Nº 964 de 16 de dezembro de 2019 e Lei Nº 921 de 14 de setembro de 2018;

CONSIDERANDO a resolução nº 42 de 11 de Maio de 2022;

CONSIDERANDO a deliberação da 8ª Reunião Ordinária do CMDPI, realizada no dia 10 de Agosto de 2022;

RESOLVE:

Art. 1º- Aprovar o Financiamento do Projeto intitulado Novo Tempo para Pessoas Idosas, com Recurso do Fundo Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa – FMDPI.

Art. 2º - Para a execução do projeto foi aprovado o valor total de **R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**, conforme previsto no Plano de Aplicação do Fundo Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa – FMDPI de 2022 para financiar projetos de Instituição Governamental.

Art. 3º- Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se disposições em contrário, Publique-se. Cumpra-se.

Santana do Paraíso, 10 de Agosto de 2022.



Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa - CMDPI
Lei Municipal de Nº746/ 2015.
Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO-MG
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA PESSOA IDOSA-CMDPI
LEI MUNICIPAL DE Nº 746 DE 05 DE MARÇO DE 2015 E SUAS
ALTERAÇÕES NA LEI Nº1100 DE 27 DE JUNHO DE 2022.



RESOLUÇÃO Nº59 DE 10 DE AGOSTO DE 2022.

“Dispõe sobre a apreciação e aprovação para aquisição do imóvel para implantação do serviço de convivência do Projeto Governamental Novo Tempo”.

O Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa-CMDPI de Santana do Paraíso/MG, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal Nº 746, de 05 de março de 2015, também por suas alterações nas Leis de Nº1100 de 27 de Junho de 2022, Nº 989 de 24 de novembro de 2020, lei Nº 964 de 16 de dezembro de 2019 e Lei Nº 921 de 14 de setembro de 2018;

CONSIDERANDO a deliberação da 8ª Reunião Ordinária do CMDPI, realizada no dia 10 de Agosto de 2022;

CONSIDERANDO a resolução nº57 de 10 de Agosto de 2022, que dispõe o financiamento do projeto NOVO TEMPO.

RESOLVE:

Art. 1º- Deliberar sobre a aplicação do recurso financeiro para a aquisição do imóvel destinado ao projeto Governamental **Novo Tempo**, que será autorizado por Lei Municipal.

Art. 2º. Autoriza a aquisição do imóvel destinado ao projeto governamental **Novo Tempo**, no aporte de **R\$900.000,00** (novecentos mil reais), sendo **R\$630.000,00** (seiscentos e trinta mil reais) financiado pelo Fundo Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa – FMDPI, que será regulado por Decreto Municipal.

Art. 3º. O município de Santana do Paraíso participará com o valor de **R\$270.000,00** (duzentos e setenta mil reais), como contrapartida na aquisição do imóvel, que corresponde aproximadamente a 30% do valor total do imóvel, para que o equipamento possa obrigar projetos, programas ou serviços socioassistenciais destinados a outros públicos, não ficando exclusivo ao atendimento à Pessoa Idosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO-MG
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA PESSOA IDOSA-CMDPI
LEI MUNICIPAL DE Nº 746 DE 05 DE MARÇO DE 2015 E SUAS
ALTERAÇÕES NA LEI Nº1100 DE 27 DE JUNHO DE 2022.



Art. 4º- Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se disposições em contrário, Publique-se. Cumpra-se.

Santana do Paraíso, 10 de Agosto de 2022.

Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa - CMDPI
Lei Municipal de Nº746/ 2015
Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR COM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1

00	10/08/2022	EMIÇÃO INICIAL DE LAUDO	
Revisão	Data	Descrição	Aprovador P. Avelar

Número:

Verificador:

Aprovador:

Número:

Verificador:

Aprovador:

EMPRESA RESPONSÁVEL:
P. AVELAR CONSULTORIA E SERVIÇOS
CNPJ 21121744/0001-22
RUA ARAGUARI, 511. 7º ANDAR, BARRO PRETO – BH –MG.



Responsável Técnico:
JOSÉ HENRIQUE RESENDE BAESSE
CREA-MG 053341/D
TAMIRES PATRICIA DE MELO
CAU MG A 113436-1
LUANA NUNES DE OLIVEIRA
CREA-MG 203.193/D

Título do documento:

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR COM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
RUA MANOEL NERO DA SILVA, 32 - BAIRRO INDUSTRIAL – SANTANA DO PARAÍSO - MG

Número:

Página:

Revisão:

Tamanho:

10/08/2022

001

00

A4

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

COM AVALIAÇÃO VENAL DE IMÓVEL



PROPRIETÁRIO: SR. JOSÉ FERRARI

ENDEREÇO: RUA MANOEL NERO DA SILVA, 32 - BAIRRO INDUSTRIAL – SANTANA DO PARAÍSO – MINAS GERAIS

ÁREA DE TERRENO: 720,00 M²

VALOR DO TERRENO: R\$ 225.640,80 (DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS E OITENTA CENTAVOS).

ÁREA DAS BENFEITORIAS: 701,28 M²

VALOR DAS BENFEITORIAS: R\$ 678.623,63 (SEISCENTOS E SETENTA E OITO MIL, SEISCENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 904.262,51 (NOVECENTOS E QUATRO MIL, DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS).

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO PROFISSIONAL DA PERITA	4
2 HISTÓRICO	5
3 DESCRIÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL.....	5
4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
5.1 Muros divisórios, área externa descoberta	6
5.2 Benfeitorias	7
6 REGISTROS FOTOGRÁFICOS.....	7
7 REFERÊNCIA NORMATIVA.....	20
8 DESCRIÇÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO VENAL DO IMÓVEL	22
8.1 Avaliação do terreno.....	22
8.2 Avaliação das benfeitorias	22
9 METODOLOGIA	23
9.1 Amostras	23
9.2 Homogeneização dos valores pesquisados.....	26
9.3 Cálculos estatísticos	27
9.4 Verificação dos valores pelo critério excludente de Chauvenet	27
9.5 Determinação da amplitude do intervalo de confiança (IC)	28
9.5.1 Cálculo do campo de arbítrio	28
9.6 Cálculos do valor das benfeitorias (edificações)	29
9.6.1 Galpão.....	30
9.6.2 Quadra	30
9.7 Cálculo final do imóvel avaliando.....	31
10 CONCLUSÃO	31
11 ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES.....	31
12 ENCERRAMENTO	32
ANEXOS	33

1. APRESENTAÇÃO PROFISSIONAL DA PERITA

Luana Nunes de Oliveira, Engenheira Civil. Pós-graduada em Saúde e Segurança do Trabalho, na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Perita da P. Avelar Engenharia, e perita judicial do Fórum Lafaiete de Belo Horizonte / e de outras comarcas de Minas Gerais, localizado na Rua Araguari, 511/ 7º andar - Barro Preto, Belo Horizonte, telefone para contato (31) 2528-6037.

2. HISTÓRICO

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do valor venal do imóvel localizado na Rua Manoel Nero da Silva, 32 - Bairro Industrial – Santana do Paraíso – Minas Gerais, com área total do terreno de 720,00 metros quadrados, e área construída de 701,28 metros quadrados.

3. DESCRIÇÃO DA VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data 09 de agosto de 2022 (terça-feira), a partir das 14:00h, com o acompanhamento da Sra. Lenice Mendes Givisiez, secretária do setor de assistência social do Município de Santana do Paraíso / MG.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta vistoria encontra-se situado na Rua Manoel Nero da Silva, no bairro Industrial, aonde encontra-se edificações mistas de uso residencial e comercial, dos tipos novas e antigas de padrão médio.

Localizado próximo aos bairros Bethania, Centro, São José e Cidade Nova, sendo acessado, principalmente, pelas Ruas: Glicéria de Almeida e Rodrigues Campos, além das Avenidas Minas Gerais (MG 232) e Lafaiete Lopes, região do bairro Industrial no Município de Santana do Paraíso, Minas Gerais.

Esta região conta com uma variada rede de estabelecimentos comerciais, distribuída ao longo das vias públicas. Ademais, a região é dotada por todos os serviços públicos de infraestrutura urbana, tais como, transporte coletivo sistema de água e esgoto da COPASA, iluminação pública, redes de energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, serviços de entrega postal, e comércio variado.

Santana do Paraíso é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado na Região Leste, sendo uma microrregião do Vale do Aço. O Município tem extensão territorial de 276 Km² e é formado por 10 (dez) comunidades rurais (povoados), 12 (doze) comunidades urbanas (bairros) e um Distrito Industrial.

Figura 1 - Planta da região, indicando a localização do terreno.



Fonte: Google Earth (2022).

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno vistoriado, objeto deste trabalho, encontra-se situado na Rua Manoel Nero da Silva, com área equivalente a 720,00 metros quadrados, enquanto as benfeitorias possuem área equivalente à 701,28 metros quadrados.

O terreno apresenta topografia plana no sentido frontal para o alinhamento posterior.

6. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

6.1 Fachada frontal do imóvel



Figura 2 – Vista parcial do muro frontal do imóvel, observado da Rua Manoel Nero da Silva.



Figura 3 – Vista parcial da extensão do muro frontal do imóvel, observado da Rua Manoel Nero da Silva.

6.2 Vestiários



Figura 4 – Vista parcial da área interna dos vestiários do imóvel.



Figura 5 - Vista parcial da área interna dos vestiários do imóvel.

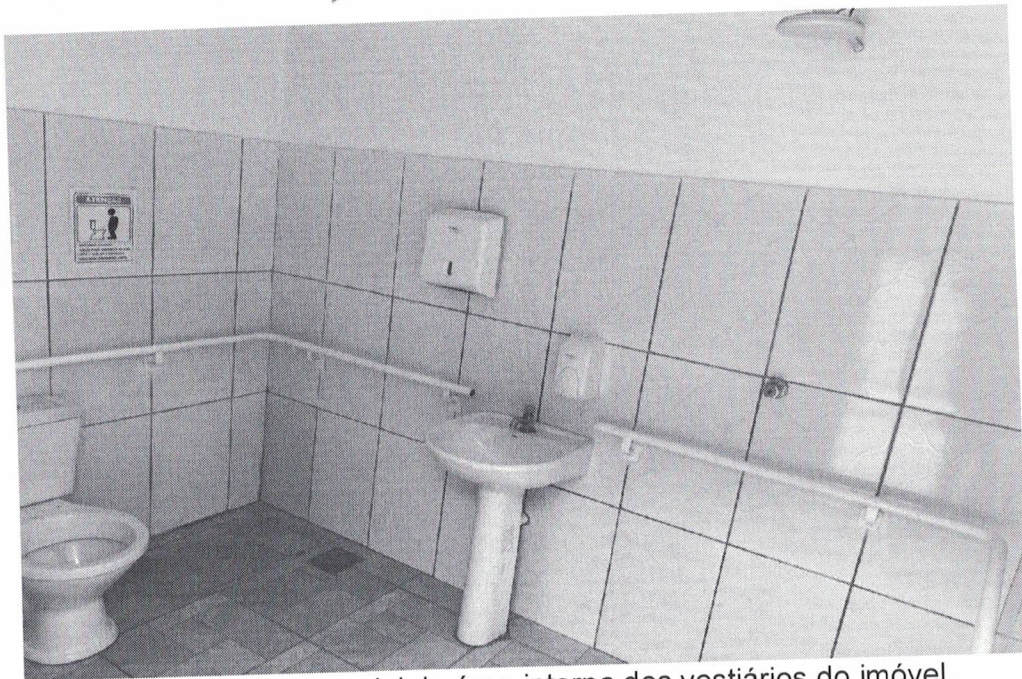


Figura 6 - Vista parcial da área interna dos vestiários do imóvel.



Figura 7 - Vista parcial de uma das áreas dos vestiários do imóvel.



Figura 8 – Vista parcial de uma das áreas dos vestiários do imóvel.

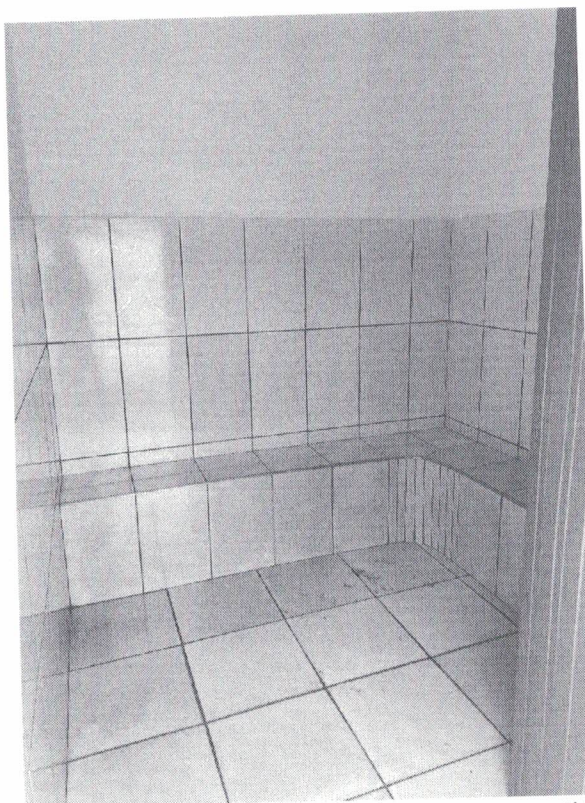


Figura 9 - Vista parcial de outra área referente aos vestiários do imóvel.

6.3 Quadra poliesportiva e galpão coberto



Figura 10 – Vista do hall de acesso aos vestiários e quadra poliesportiva, na região frontal do imóvel.



Figura 11 - Vista parcial da estrutura metálica de fechamento da quadra poliesportiva.



Figura 12 – Outra vista parcial da estrutura metálica de fechamento da quadra poliesportiva.

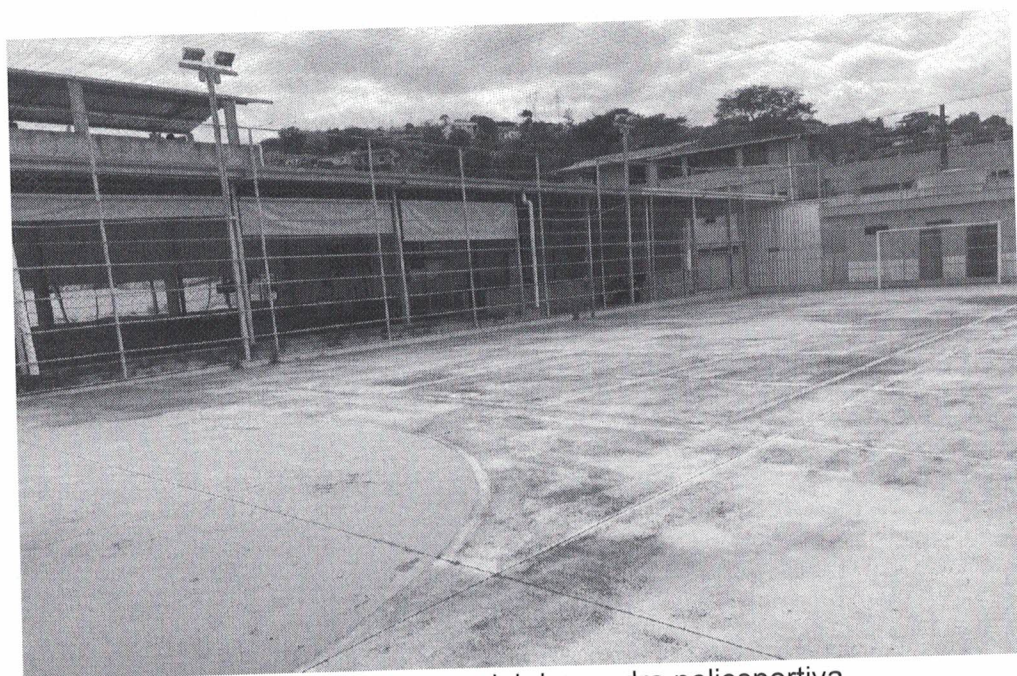


Figura 13 - Vista parcial da quadra poliesportiva.



Figura 14 – Outra vista parcial da quadra poliesportiva.



Figura 15 – Outra vista parcial da quadra poliesportiva.



Figura 16 – Vista parcial do galpão coberto, situado entre a quadra poliesportiva e a área da piscina.

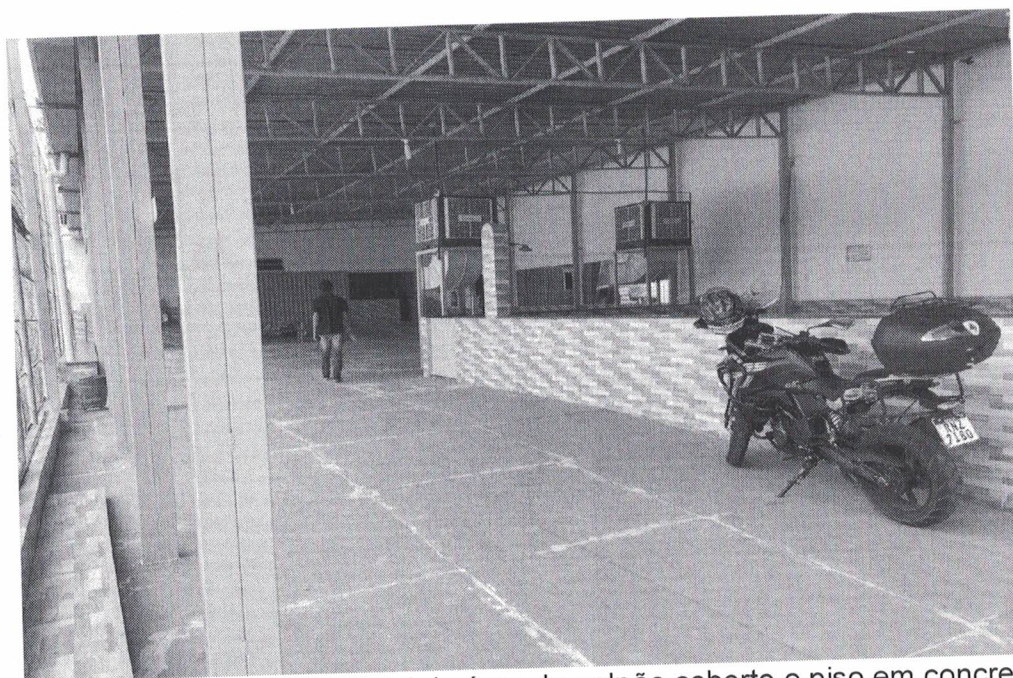


Figura 17 – Outra vista parcial da área do galpão coberto e piso em concreto.

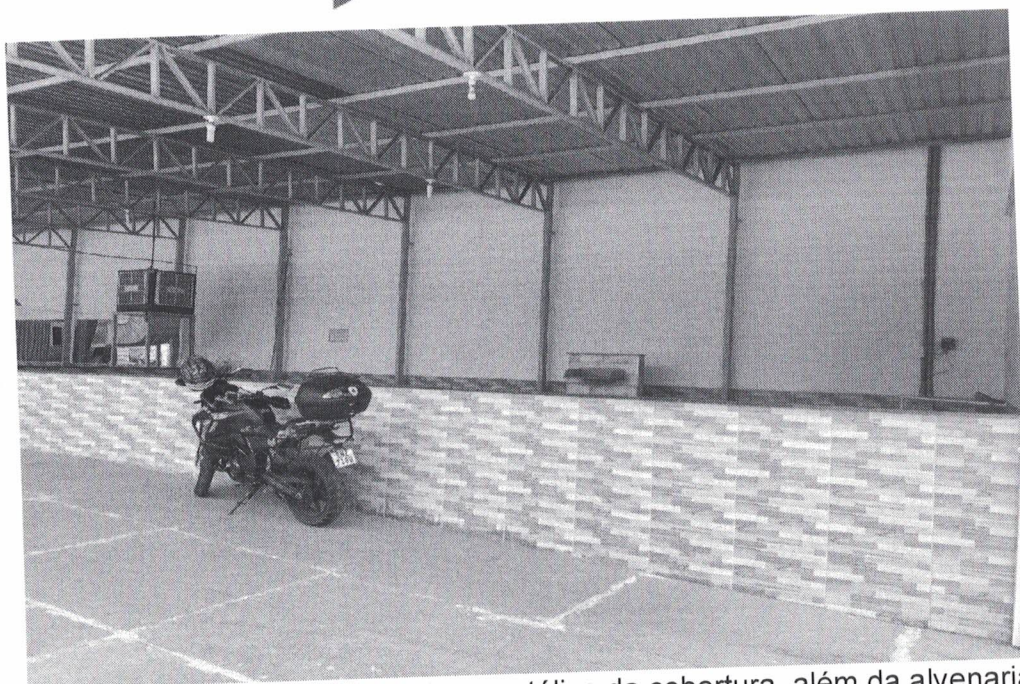


Figura 18 - Vista parcial da estrutura metálica da cobertura, além da alvenaria de delimitação da área da piscina revestida em placas cerâmicas.

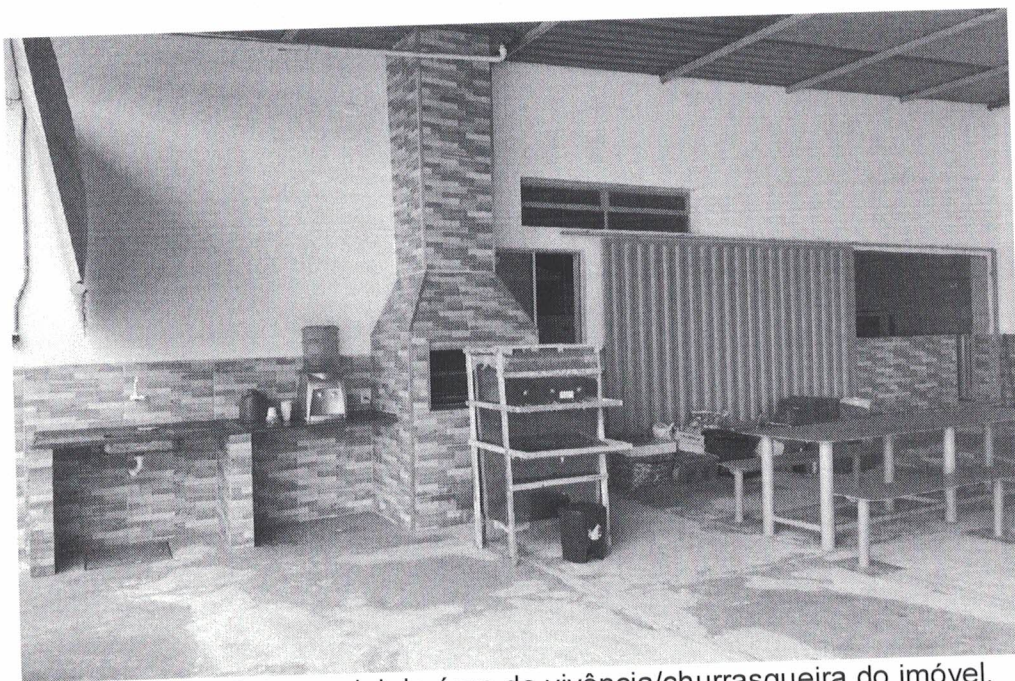


Figura 19 – Vista parcial da área de vivência/churrasqueira do imóvel.



Figura 20 – Outra vista parcial da área interna do galpão coberto.

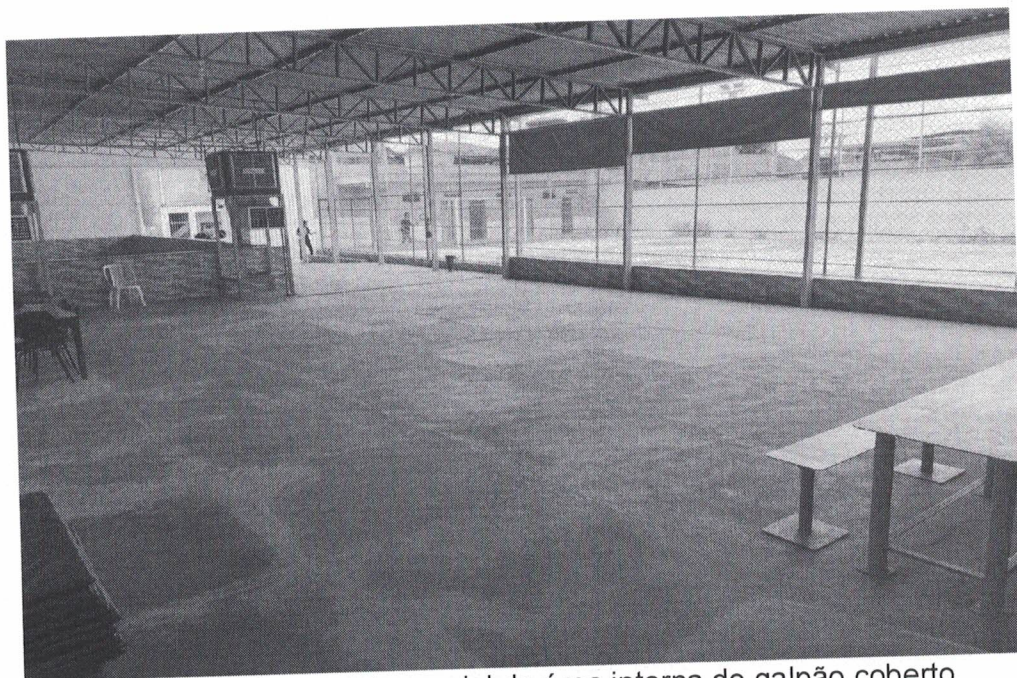


Figura 21 - Outra vista parcial da área interna do galpão coberto.



Figura 22 - Outra vista parcial da área interna do galpão coberto.

6.4 Área da piscina

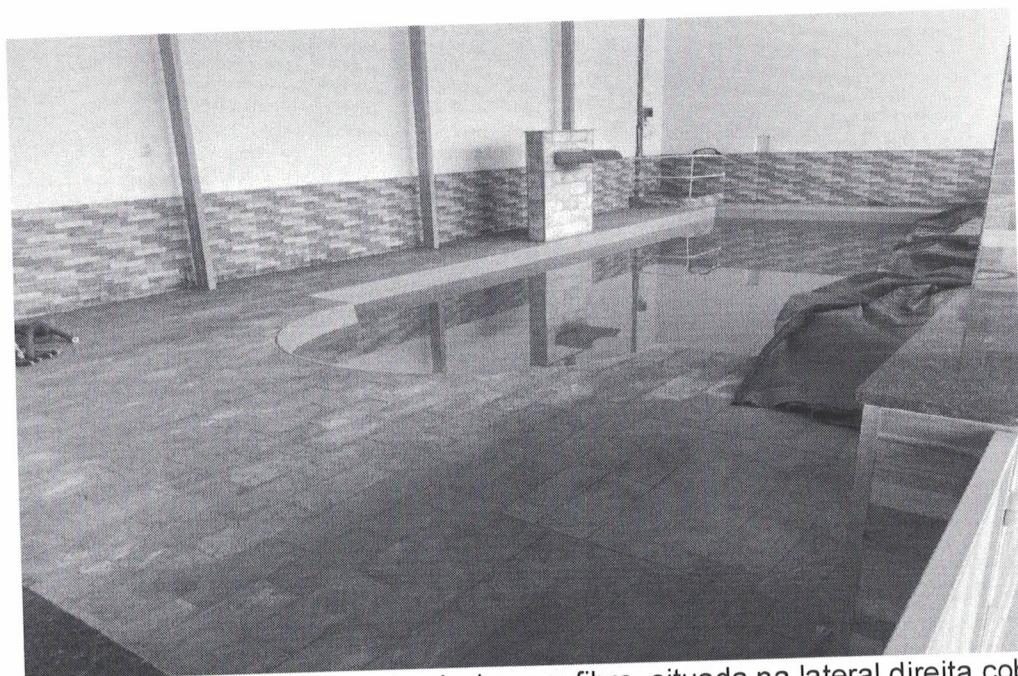


Figura 23 – Vista parcial da área da piscina em fibra, situada na lateral direita coberta do espaço de convivência.

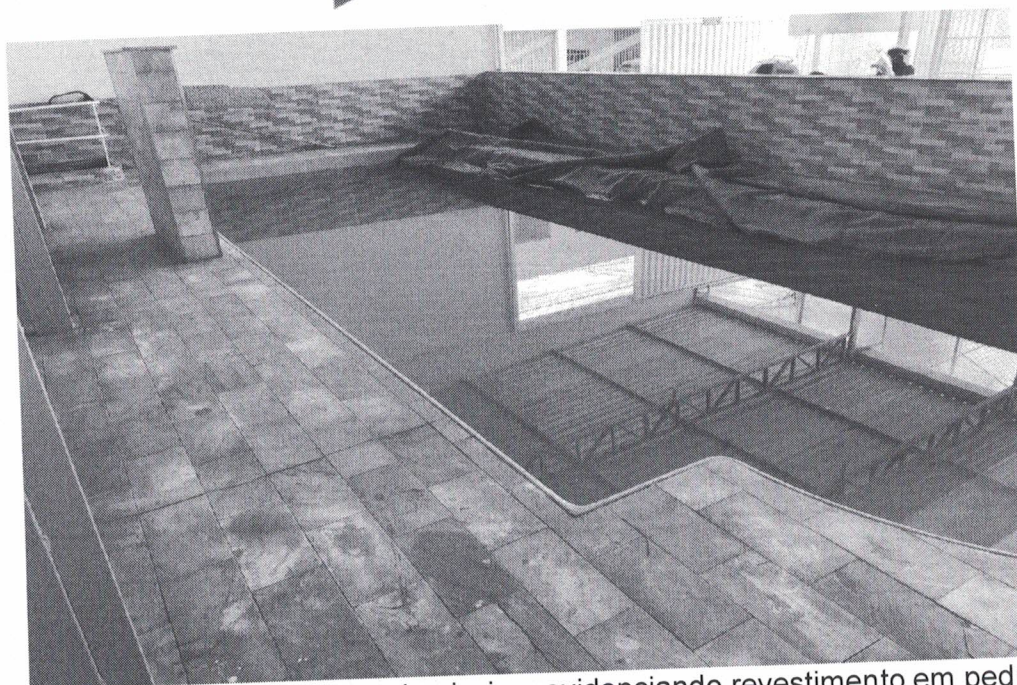


Figura 24 - Vista parcial da área da piscina, evidenciando revestimento em pedras são tomé no entorno da piscina.

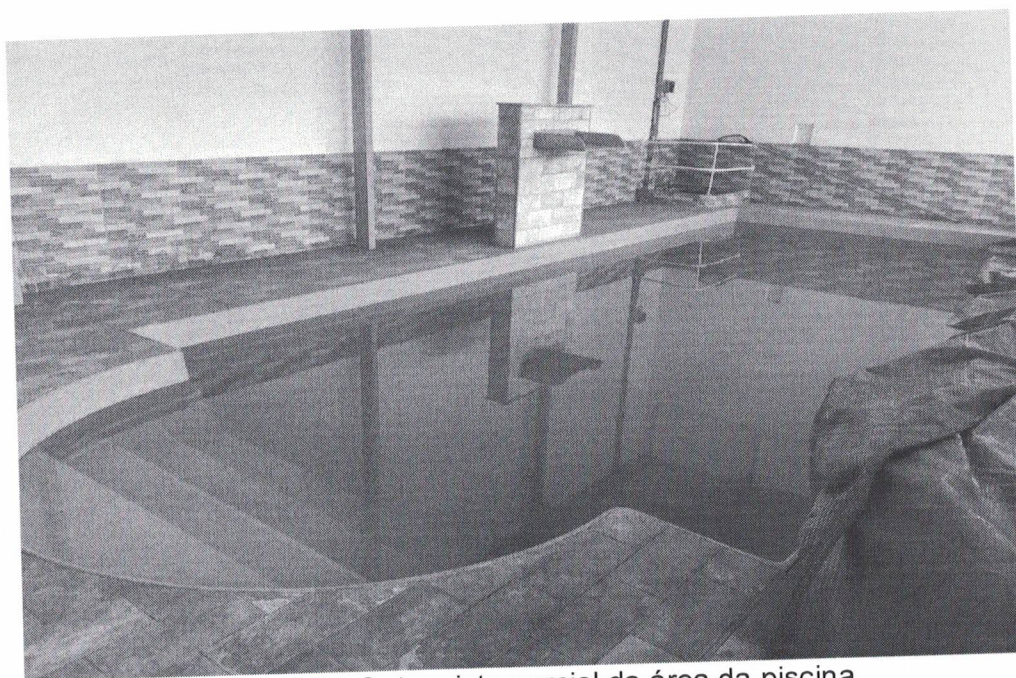


Figura 25 – Outra vista parcial da área da piscina.

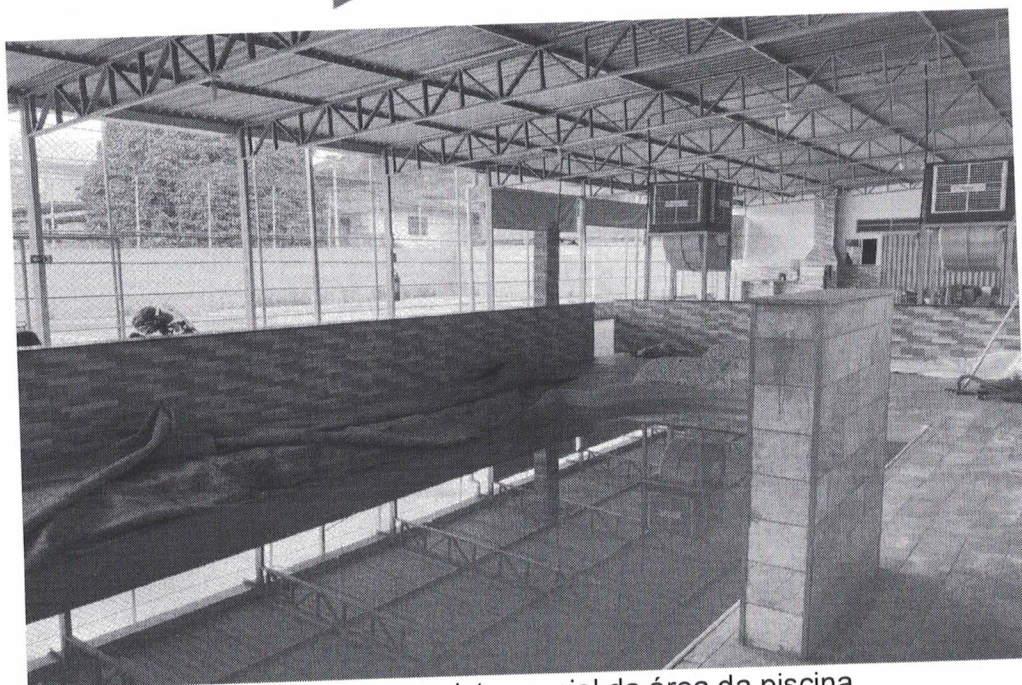


Figura 26 - Outra vista parcial da área da piscina.



Figura 27 - Vista parcial da estrutura metálica da cobertura.

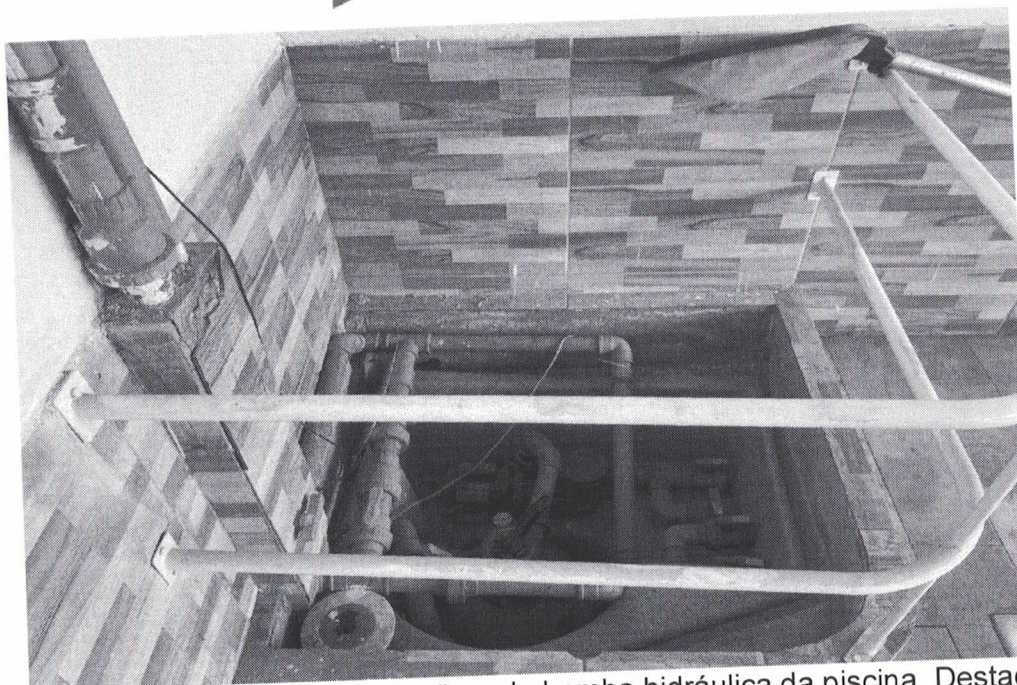


Figura 28 – Vista parcial da instalação e da bomba hidráulica da piscina. Destaca-se o deslocamento cerâmico na região do pilar da tubulação hidráulica.



Figura 29 – Vista parcial da área interna do galpão, evidenciando o equipamento do aquecimento da piscina.

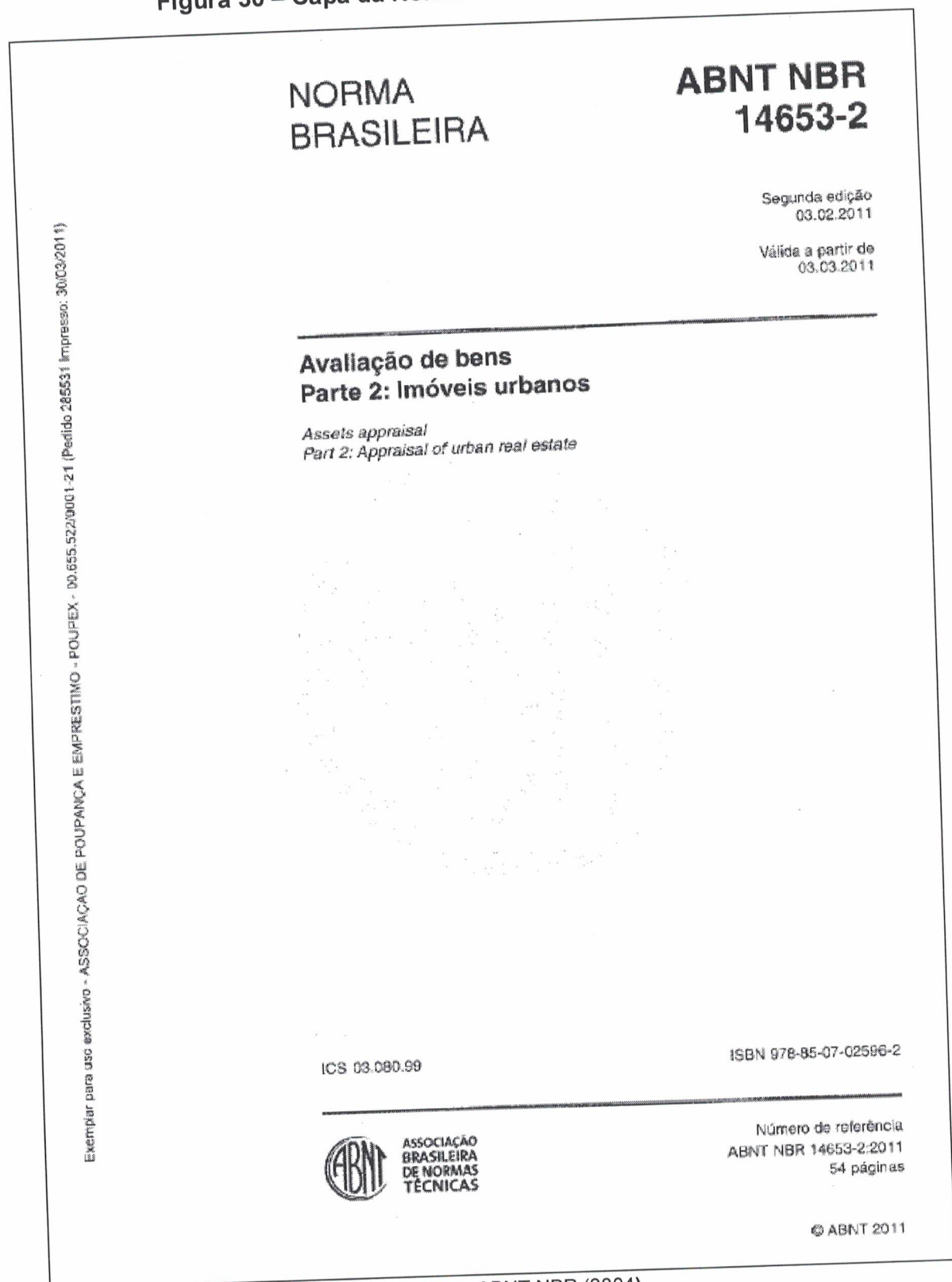
7. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO VENAL DO IMÓVEL

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo, “que é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constituintes é obtido através de dados do mercado imobiliário relativo a outros com **características similares**”.

Apesar de ter sido realizada uma pesquisa em diversos terrenos na região, foram relacionados tão somente aqueles que melhor se adequaram conforme exigências da NBR ABNT 14.653, para desenvolvimento do cálculo comparativo com o imóvel em questão, ou seja, as amostras coletadas apresentam semelhantes características geográficas, como por exemplo, relevo geográfico, condições de acesso, condições de drenagem superficial / inundação, presença de rede elétrica, infraestrutura urbana, e condições ambientais.

Cumprе esclarecer que o laudo referencial **atende as exigências da NBR 14.653-2 - Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**.

Figura 30 – Capa da Norma técnica da ABNT NBR 14653-2.



Fonte: ABNT NBR (2004)

8. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO VENAL DO IMÓVEL

8.1 Avaliação do terreno

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo, “que é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constituintes é obtido através de dados do mercado imobiliário relativo a outros com características similares”.

Apesar de ter sido realizada uma pesquisa em diversos imóveis na região, foram relacionados tão somente aqueles que melhor se adequaram conforme exigências da NBR ABNT 14.653, para desenvolvimento do cálculo comparativo com o imóvel em questão, ou seja, as amostras coletadas apresentam semelhantes características geográficas, como por exemplo, relevo geográfico, condições de acesso, condições de drenagem superficial / inundação, presença de rede elétrica, infraestrutura urbana, e condições ambientais da região do bairro.

Cumpra esclarecer que o laudo referencial atende as exigências da NBR 14.653-3 - Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

8.2 Avaliação das Benfeitorias

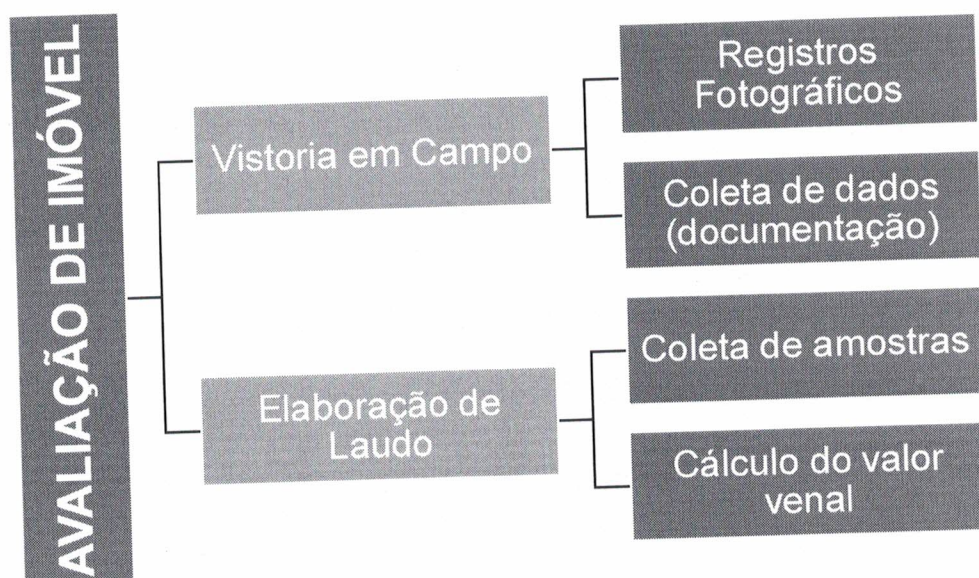
Para as benfeitorias, utilizou-se do “Método evolutivo¹” com o objetivo de indicar o valor final da fração das benfeitorias.

¹ Esse método consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel (terreno + benfeitorias).

9. METODOLOGIA

A metodologia aplicada consiste na estimativa do valor venal de um imóvel, seja ele um terreno e/ou uma benfeitoria com características urbanas ou rurais para atender as finalidades previstas. Inicia-se a avaliação realizando o reconhecimento da área, etapa na qual efetua-se os registros fotográficos e a coleta da documentação necessária, como escritura do imóvel e dados do proprietário.

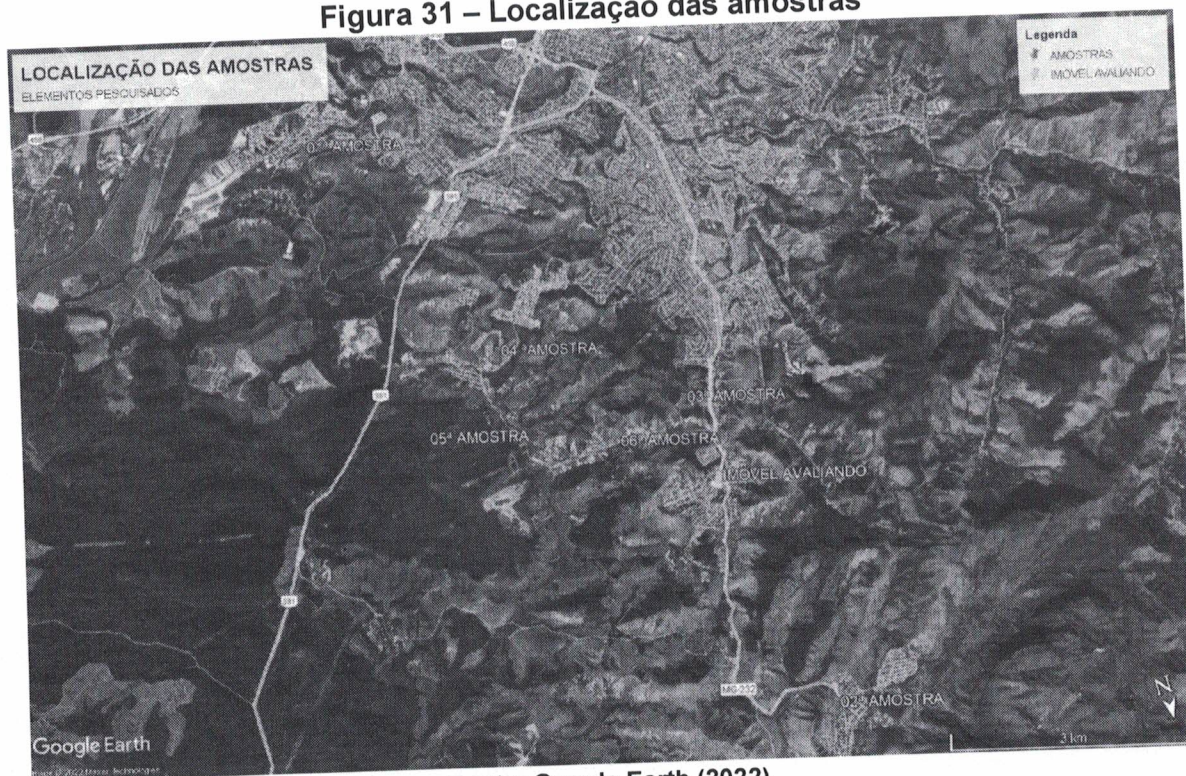
Posteriormente, realiza-se o compilado das informações obtidas, além da coleta das amostras para posterior cálculo do valor final do terreno/imóvel avaliando.



9.1 Amostras

As amostras coletadas apresentam semelhantes características geográficas, como por exemplo, condições de acessibilidade, condições de drenagem superficial/inundação, presença de rede elétrica, infraestrutura urbana, e condições ambientais da região do bairro Industrial.

Figura 31 – Localização das amostras



Fonte: Google Earth (2022)

1ª AMOSTRA

Fonte: Imóvel Web

Código: 2965893366

Localização: Rua Jamil Selim de Sales, Cidade Nova – Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 498m²

Valor: R\$ 180.000,00

Valor/m²: R\$361,44/m²

Telefone: (62) 9840-4810

2ª AMOSTRA

Fonte: OLX

Código: 1040308877

Localização: Rua Recife, Industrial – Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 360 m²

Valor: R\$ 100.000,00

Valor/m²: R\$ 277,78/m²

Telefone: (31) 98815-4104

3ª AMOSTRA

Fonte: Imóvel Web

Código: 2964555615

Localização: Rua um, Centro – Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 220 m²

Valor: R\$ 73.658,00

Valor/m²: R\$ 334,81/m²

Telefone: (31) 98888-6374

4ª AMOSTRA

Fonte: Única Imobiliária

Código: 9049

Localização: Rua Graviola, Bom Pastor – Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 300 m²

Valor: R\$ 140.000,00

Valor/m²: R\$466,67/m²

Telefone: Cleibson (31) 99120-2444

5ª AMOSTRA

Fonte: Imóvel Web

Código: 2958988331

Localização: Rua Eva Sofia do Carmo, Res. Betânia - Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 250 m²

Valor: R\$ 150.000,00

Valor/m²: R\$600/m²

Telefone: (31) 98796-9410

6ª AMOSTRA

Fonte: Única Imobiliária

Código: 9016

Localização: Rua Finlândia, Industrial – Santana do Paraíso/MG

Área do terreno: 413 m²

Valor: R\$ 180.000,00

Valor/m²: R\$435,83/m²

Telefone: Cleibson (31) 99120-2444

9.2 Homogeneização dos valores pesquisados

A homogeneização² visa corrigir algumas características heterogêneas dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliando através de fatores próprios, os quais estão citados abaixo:

Fator Oferta (Fo): Corrige a superestimativa de preços por parte dos corretores, cujo valor tende a diminuir durante as negociações.

Fator transposição (Ft): Leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do município.

Fator Área³ (Fa): Aplicado em zona residencial horizontal. Aplica-se o fator área sem aplicação dos fatores testada e profundidade.

A fórmula que define o valor unitário homogeneizado é:

$$V_h = V_b \times F_o \times F_t \times F_a$$

Onde:

V_h = Valor Unitário Homogeneizado

V_b = Valor Unitário Básico

F_o = Fator oferta

F_t = Fator transposição

F_a = Fator área

² Os fatores, também conhecidos como **fatores de homogeneização**, são, basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

³ Salienta-se que os valores médios do mercado para áreas muito extensas, geralmente com destinação rural, apresentam valores do metro quadrado baixos.

Tabela 1: Cálculo do Valor Homogeneizado

Nº Oferta	Valor/m ² (R\$)	Fo	Ft	Fa	Valor Homogeneizado (R\$)
1	361,44	0,95	0,90	0,95	293,58
2	277,78	1,00	0,90	0,85	212,50
3	334,81	0,95	1,00	0,80	254,46
4	466,67	0,90	0,95	0,85	339,15
5	600,00	0,85	1,00	0,80	408,00
6	435,83	0,95	1,00	0,90	372,63

9.3 Cálculos estatísticos

- Média aritmética (X) = $\sum(X_i)/n$: **R\$ 313,39**

- Desvio padrão (S) = $\sqrt{(\sum(X-X_i)^2)/(n-1)}$: **73,71**

9.4 Verificação dos valores pelo critério excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) e o desvio padrão (S) de cada amostra deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela Tabela de Chauvenet⁴.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

VC = 1,73

Amostra 1: $d = |293,58 - 313,39| / 73,71 = 0,27 < 1,73$

Amostra 2: $d = |212,50 - 313,39| / 73,71 = 1,37 < 1,73$

Amostra 3: $d = |254,46 - 313,39| / 73,71 = 0,80 < 1,73$

Amostra 4: $d = |339,15 - 313,39| / 73,71 = 0,35 < 1,73$

Amostra 5: $d = |408,00 - 313,39| / 73,71 = 1,28 < 1,73$

Amostra 6: $d = |372,63 - 313,39| / 73,71 = 0,80 < 1,73$

No caso, todas as amostras foram pertinentes.

⁴ O teste de **Chauvenet** (ou critério de **Chauvenet**) permite determinar se um valor amostral (resultante de uma medida) é discrepante (ou, no termo em inglês, outlier) em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra é retirada de uma distribuição normal.

9.5 Determinação da amplitude do intervalo de confiança (IC)

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

Limite inferior: $X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$

Limite superior: $X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$

Onde:

t_c = Valor da Tabela de Distribuição t de Student⁵, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li)

$$Li = 313,39 - 1,476 * 73,71/\sqrt{(6-1)} = 264,73$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls)

$$Li = 313,39 + 1,476 * 73,71/\sqrt{(6-1)} = R\$ 362,05$$

9.5.1 Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 15% em torno da média, enquadrando nos critérios do grau de precisão da estimativa, conforme ABNT NBR 14653-2:

Figura 33 – Tabela do grau de precisão do intervalo de confiança

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Fonte: ABNT NBR (2004)

⁵ A **distribuição t de Student** é uma **distribuição** de probabilidades muito semelhante à **distribuição normal**. É uma **distribuição** também em forma de sino e simétrica em relação à média. A grande diferença é que sua utilização é para os casos em que as amostras são pequenas e o desvio-padrão da população é desconhecido.

Campo de arbítrio:

Valor mínimo: R\$ 264,73* 720,00 m² = R\$ 190.605,60 (Cento e noventa mil, seiscentos cinco reais e sessenta centavos).

Valor médio: R\$ 313,39* 720,00 m² = R\$ 225.640,80 (Duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta centavos).

Valor máximo: R\$ 362,05* 720,00 m² = R\$ 260.676,00 (Duzentos e sessenta mil, seiscentos e setenta e seis reais).

Analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: área, localização, posicionamento, acessibilidade, estudos matemáticos e estatísticos, entende-se justo e razoável arbitrar o valor de venda da área pelo valor médio no interior do campo de arbítrio demonstrado, levando em consideração que o cálculo se fundamenta no imóvel situado na Rua Manoel Nero da Silva, 32 – Bairro Industrial, Município Santana do Paraíso – Minas Gerais, possui seu preço de avaliação referente ao mês de julho de 2022, em **R\$ 225.640,80 (Duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta centavos)**.

9.6 Cálculos do valor das benfeitorias (edificações)

De modo geral, a edificação possui um padrão **médio** de construção, com acabamento cerâmico nas alvenarias dos banheiros e vestiários, revestimento em pedra São Tomé na borda da piscina, além de estrutura metálica no entorno da quadra e na cobertura do galpão.

Para se obter o valor das benfeitorias, será adotado o critério contido na tabela de Ross Heideckes⁶.

⁶ Tabela utilizada para depreciar um bem de acordo com sua idade aparente, levando em consideração o estado de conservação do imóvel e a necessidade de reformas e/ou melhorias.

9.6.1 Galpão

$V_b = A \times Q \times K_a \times K_d$, onde:

A= área da construção;

Q= custo unitário básico obtido da tabela do SINDUSCON/MG, mês de julho/2022;

K_a= Fator administração⁷;

K_d= Fator depreciação (corrige as condições físicas e idade aparente, sendo devidamente depreciadas em relação ao “estado de novo”, utilizando-se para isto, a tabela de Ross Heideckes).

V_b= $386,88\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.135,05 \times 1,10 \times 0,805 = \text{R\$ } 388.847,97$ (Trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos).

9.6.2 Quadra

$V_b = A \times Q \times K_a \times K_d$, onde:

A= área da construção;

Q= custo unitário básico obtido da tabela do SINDUSCON/MG, mês de julho/2022;

K_a= Fator administração⁸;

K_d= Fator depreciação (corrige as condições físicas e idade aparente, sendo devidamente depreciadas em relação ao “estado de novo”, utilizando-se para isto, a tabela de Ross Heideckes⁹).

V_b= $314,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.135,05 \times 1,01 \times 0,805 = \text{R\$ } 289.775,65$ (Duzentos e oitenta e nove mil, setecentos e setenta e cinco reais, sessenta e cinco centavos).

⁷ dado pelo nível de dificuldade e/ou exigência de mão de obra especializada para realizar tais tarefas.

⁸ dado pelo nível de dificuldade e/ou exigência de mão de obra especializada para realizar tais tarefas.

⁹ Tabela utilizada para depreciar um bem de acordo com sua idade aparente, levando em consideração o estado de conservação do imóvel e a necessidade de reformas e/ou melhorias.

9.7 Cálculo final do imóvel avaliando

Será obtido através da adição das parcelas relativas aos valores encontrados para o terreno (lote) e o valor das benfeitorias (galpão + quadra).

Valor final = valor do terreno + valor das benfeitorias (galpão + quadra).

Valor final = R\$ 225.640,80 + R\$ 678.623,63 = **R\$ 904.262,51 (Novecentos e quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos).**

32

10. CONCLUSÃO

Conclui-se, com base no conjunto probatório, que o valor de venda do imóvel em questão, para o mês de julho de 2022 – estabelecido por variáveis coletadas na região e homogeneizadas por inferência estatística, conforme a NBR 14.653-2 – é de **R\$ 904.262,51 (Novecentos e quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos).**

11. ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES

A signatária atesta que o presente Laudo Pericial obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) Este Laudo foi elaborado com estrita observância aos princípios dos Códigos de Ética Profissional, não tendo os autores da mesmo qualquer inclinação ou interesse ao assunto deste laudo.
- b) O laudo foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653-2.

12. ENCERRAMENTO

Além do acima exposto, nada mais foi dado a constatar por esta Perita.

Colocando-me à disposição a quem interessar para quaisquer esclarecimentos técnicos complementares.

Belo Horizonte, 10 de agosto de 2022.

33



Luana Nunes de Oliveira
Eng. Civil / Saúde e Segurança do Trabalho
CREA MG: 203.193/D



Tamires Patrícia de Melo
Arquiteta e Urbanista
CAU MG A 113436-1



José Henrique Resende Baesse
Eng. Civil / Saúde e Segurança do Trabalho
CREA-MG 053.341/D

ANEXOS

- Escritura

110

Pag 01.
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MESQUITA
MUNICÍPIO DA SEDE
SANTANA DO PARAÍSO



Rua Getúlio Vargas, 333, Centro.
CEP 35167-000
Telefax: 0xx33-3251.6137

CARTÓRIO DE PAZ E NOTAS

Juarez Antonio da Costa – Tabelião
Maria Carvalho Alvarenga da Costa – Substituta
Maria Aparecida Andrade Drumond – Escrevente Substituta
TRASLADO: Livro: 01, fls. 093.

ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS que fazem: O ESPÓLIO DE MANOEL NERO DA SILVA – A – JOSÉ FERRARI, como abaixo declaram:

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de Dois Mil e Dois (2002), aos vinte (20) dias do mês de maio (05) do dito ano, nesta Cidade de Santana do Paraíso, Comarca de Mesquita, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em Cartório à Rua Getúlio Vargas, nº 333, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante cedente o espólio de Manoel Nero da Silva, representado por Maria Margarida da Silva, CPMTS – MG- 56.619 SÉRIE 0016 – CPF/MF 015.580.736-63, brasileira, viúva, do lar, maior, capaz, residente e domiciliada à Rua Ponte Nova, 88, Bairro Oliveira, Itabira – MG, com autorização judicial, conforme alvará nº 72/02 de 18 de março de 2002, extraído dos autos de n. 7646-2/98 processado pela Secretaria da única vara da comarca de Mesquita, mg, assinado pelo Meritíssimo Juiz de Direito Dr. Napoleão Rocha Lage –, representada nesse ato pelo procurador, Antônio Paulo da Silva, CI M-2.119.159 SSP/MG, CPF/MF 359.656.816-15, brasileiro, casado, operador, residente e domiciliado à Avenida Mariana, 656, Bairro Jardim das Oliveiras, Itabira – MG, constituído pelo instrumento público de procuração lavrado no Cartório do 3º Ofício de Notas de Itabira – MG, Lv. 68, folhas: 134, em 09.05.2002; e de outro lado como outorgado cessionário JOSÉ FERRARI, CI M-2.316.559 SSP/MG, CPF/MF 414.589.406-59, casado com MARTA DE ALMEIDA FERRARI, CI MG-11.010.549 SSP/MG, CPF/MF 032.122.246-65, ambos brasileiros, casados, comerciantes, maiores, capazes, residentes e domiciliados à Glicério de Almeida, 151, Bairro Industrial Usiminas, nesta cidade de Santana do Paraíso – MG, por mim reconhecidos à vista de documentos que foram apresentados, do que dou fé. Pelos outorgantes me foi dito que, pelo preço de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo (R\$ 3.500,00), três mil e quinhentos reais cada lote, que neste ato recebem do outorgado em moeda corrente do país, do qual lhe dá plena e irrevogável quitação, por esta escritura e na melhor forma de direito, cede de como de fato cedido tem, aos outorgados a herança, direito e ação que lhe compete na qualidade de herdeiros do finado Manoel Nero da Silva, cujo inventário se processa na Comarca de Mesquita – MG, ficando a cargo do outorgado as despesas totais do dito inventário, para o que se obrigam a outorgar procuração se preciso for, e, assim em virtude desta escritura e da cláusula CONSTITUTIVA, transferem aos outorgados o direito e ação que tem como sucessores daquele finado, para que os outorgados usem e disponham da dita herança como sua que fica sendo doravante, obrigando-se os outorgantes a fazer boa, firme e valiosa a presente cessão e responder pela evicção e autoria, sendo que os direitos ora cedidos correspondem aos lotes de terreno número seis (06) e sete (07) integralizados na quadra número dezoito (18), sita à Rua Manoel Nero, Bairro Industrial, nesta cidade, medindo dose metros de frente por trinta metros de fundos (12,00 X 30,00 m), totalizando-se em trezentos e sessenta metros quadrados cada lote (360,00 m2) e suas benfeitorias existentes e mais características e

Continua pag 01/02

160

Continuação

pag 02/02

identificações, conforme escritura de aquisição outorgada neste Cartório, lv. 45, fls. 075/076 em 03 de dezembro de 1979 e 47, fls. 011/012 em 14 de abril de 1983, devidamente registradas no CRI da comarca de Mesquita, mg, lv. 02-C, fls. 494, R-01-M-1.714, e, lv.02-G, fls. 110-Vs, R-01-M-3.445, ficando os outorgados com o direito de pedirem no citado inventário, que lhes seja adjudicado o imóvel objeto desta escritura. Pelos outorgados foi dito que aceitam esta escritura como está feita e me apresentaram os seguintes documentos: Guia de informação fornecida por este Cartório em 10.05.2002, avaliação efetuada em R\$ 7.000,00, ITBI no valor de R\$ 140,00 + R\$ 2,13 de taxas, recolhido pela guia nº 00297, em 17.05.2002, na agência da Caixa Econômica Federal. EMITIDA A DOI. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura que sendo lhes lida, acharam-na conforme, outorgaram e assinam. Testemunhas isentas nos termos da Lei Federal nº 6952 de 06.11.1981, comigo (as) Maria Carvalho Alvarenga da Costa, Tabeliã Substituta, o datilografei, assino em publico e raso. Em testemunho (está o sinal público) da verdade. (as) P.P. Antonio Paulo da Silva, José Ferrari, Juarez Antonio da Costa - tabelião. NADA MAIS. TRASLADADA fielmente o original do qual me reporto, dou fé e assino em público e raso. Data supra.

EM TESTH DA VERDADE.

Santana do Paraíso, 20 de maio de 2002.

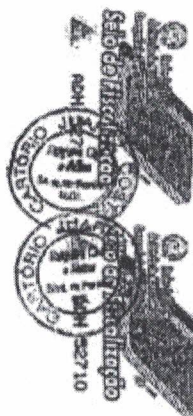
Juarez Antonio da Costa Tabelião.

21.028.774/0001-09

CARTÓRIO DE PAZ E NOTAS

RUA GETÚLIO VARGAS, 333
CENTRO - CEP 35147-000

SANTANA DO PARAÍSO - MG



- IPTU 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO - IPTU 2022

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO

CONTRIBUINTE JOSE FERRARI		INSCRIÇÃO Nº 01.41.018.0007.0001	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RUA MANOEL NERO DA SILVA S/N INDUSTRIAL (VELHO) 35179-000 SANTANA DO PARAÍSO - MG			
LOTE 7	QUADRA 18	INSCRIÇÃO MOBILIARIA 01.41.018.0007.0001	IPTU 182,68
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA EDIFICADA DA UN. 165,00	ALÍQUOTA 0,35	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA 14,81
VALOR VENAL TERRENO 14.365,28	VALOR VENAL CONST. 37.827,80	VALOR VENAL IMÓVEL 52.193,08	TOTAL DOS TRIBUTOS 197,49
VALOR M² TERRENO 39,90	VALOR M² CONST. 332,26	VALOR DO IMÓVEL 52.193,08	TOTAL DO IMPOSTO 182,68

VENÇ
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela

BAN
BANC
SICO
CEF
ITAU

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO - IPTU 2022

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO

CONTRIBUINTE JOSE FERRARI		INSCRIÇÃO Nº 01.41.018.0006.0001	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RUA MANOEL NERO DA SILVA S/N INDUSTRIAL (VELHO) 35.179-000 SANTANA DO PARAÍSO - MG			
LOTE 6	QUADRA 18	INSCRIÇÃO MOBILIARIA 01.41.018.0006.0001	IPTU 86,15
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA EDIFICADA DA UN. 84,00	ALÍQUOTA 0,25	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA 9,87
VALOR VENAL TERRENO 14.365,28	VALOR VENAL CONST. 20.095,08	VALOR VENAL IMÓVEL 34.460,36	TOTAL DOS TRIBUTOS 96,02
VALOR M² TERRENO 39,90	VALOR M² CONST. 332,26	VALOR DO IMÓVEL 34.460,36	TOTAL DO IMPOSTO 86,15

• ALVARÁ



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

86
86**JUSTIÇA DE 1ª INSTÂNCIA**
COMARCA DE MESQUITA - SECRETARIA DA ÚNICA VARA**ALVARÁ Nº 72/02**

37

Processo nº 7646-2/98
Natureza: ArrolamentoPartes: Inventariante: Maria Margarida da Silva
Inventariado: Manoel Nero da Silva

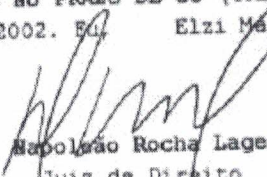
Advogados: Edson Muniz - OAB/MG 64615

Peças que integram este alvará: Parecer do Ministério Público.

O Bel. Napoleão Rocha Lage, MM. Juiz de Direito em exercício nesta Vara, atendendo ao requerido por Maria Margarida da Silva, tendo em vista que foram juntadas aos autos todas as quitações fiscais e que o Ministério Público se posicionou favoravelmente, **AUTORIZA** a requerente **MARIA MARGARIDA DA SILVA** a **VENDER OS IMÓVEIS CONSTANTES DOS LOTES: Nº 06 (SEIS), QUADRA 18 (DEZOITO)**, localizado no bairro industrial, no local denominado "Sucupira" em Santana do Paraíso, medindo 12 (doze) metros de frente por 30 (trinta) de fundos, e **LOTE Nº 07, DA QUADRA Nº 18**, medindo 12 (doze) metros de frente, divisando com a Rua Manoel Nero da Silva e pelos fundos onde mede 12 (doze) metros, divisando com os lotes 23 e 24 pelo lado direito onde mede 30 (trinta) metros, divisando com o lote nº 06, totalizando 360 m², (trezentos e sessenta metros quadrados). Fica a requerente autorizada a assinar os documentos necessários à concretização da venda dos imóveis supramencionados. A **ALIENAÇÃO NÃO PODERÁ SER POR VALOR INFERIOR À AVALIAÇÃO, A SABER: LOTE Nº 06 DA QUADRA 18 R\$3.000,00 (TRÊS MIL REAIS), LOTE Nº 07 DA QUADRA 18, R\$3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**. A COTA PARTE DOS MENORES DEVERÁ SER DEPOSITADA EM CONTA JUDICIAL, JUNTANDO-SE COMPROVAÇÃO DO DEPÓSITO NOS AUTOS NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS. CUMPRE-SE Mesquita, 18 de março 2002. 50.

Elzi Martins de Moraes Costa

132

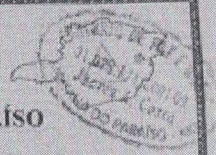

Napoleão Rocha Lage
Juiz de Direito

RECEBI A L' VIA

Mesq., 18 de março de 2002
Local e Data
Assinatura

Cód. 10.30.542-4

• ATA NOTARIAL

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE IPATINGA – MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO	
	CARTÓRIO DE PAZ E NOTAS Juarez Antonio da Costa – Oficial	LIVRO: 101 N FOLHAS: 034 e vº
	ATA NOTARIAL	

Aos vinte e dois (22) dias de julho (07) de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade de Santana do Paraíso, Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, Republica Federativa do Brasil, em Cartório à Rua Getúlio Vargas, nº 333, Centro, lavro o presente instrumento nos seguintes termos: **DA ATA NOTARIAL:** Ata notarial é o instrumento público no qual a pedido de pessoa capaz o tabelião formaliza um documento narrando fielmente tudo aquilo que verifica com seus próprios sentidos sem emissão de opinião, juízo de valor ou conclusão. **DO FUNDAMENTO JURÍDICO:** Este instrumento público é redigido em conformidade com a legislação pátria, especificamente a Lei 8.934 de 18 de novembro de 1994 (Lei dos Notários e Registradores) em seu artigo 7º - III, bem como a Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973, artigo 334 - IV e artigo 364. E, notadamente o provimento conjunto 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça - TJMG - Código de Normas em seu art. 263 e seguintes. - **DA SOLICITAÇÃO FORMAL:** Fui solicitado por **JOSE FERRARI**, CPF nº 414.589.406-59, CNH Nº 01975168115 DETRAN/MG, brasileiro, empresário, e sua esposa **MARTA DE ALMEIDA FERRARI**, CI MG 11010549 SSP/MG, CPF nº 032.122.246-65, ambos brasileiros, empresários, casados, maiores, capazes, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua Glicéria de Almeida nº. 151 A, B.Industrial, Santana do Paraíso - MG, conforme requerimento datado de 20/07/2022. **DA FINALIDADE:** Os solicitantes requerem que a escritura de cessão de direitos hereditários lavrada neste cartório no livro 01, folhas 093, em 20/05/2022, seja retificada para compra e venda conforme alvará judicial apresentado no ato da lavratura da referida escritura. **DA ESCRITURA:** Aos 20/05/2002 foi lavrado neste cartório no livro 01, folhas 093, a escritura de cessão de direitos hereditários onde figura como vendedor espólio de **MANOEL NERO DA SILVA**, CPF 267.524.096-68, representado por **MARIA MARGARIDA DA SILVA**, CTPS 56619 - série 0016, CPF/MF 015.580.736-63, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rua Ponte Nova, 88, bairro Oliveira, Itabira - MG, com autorização judicial, conforme alvará nº 72/02, do Meritíssimo Juiz de Direito da Comarca de Mesquita - MG, Dr. Napoleão Rocha Lage, em 18.03.2002, representada neste ato pelo procurador: **ANTÔNIO PAULO DA SILVA**, IC M-2119159 SSP/MG, CPF/MF 359.656.816-15, brasileiro, casado, operador, residente e domiciliado à Avenida Mariana, 656, Bairro Jardim das Oliveiras, Itabira - MG, constituído pelo instrumento público de procuração lavrado no cart. 3º Ofício de Notas de Itabira - MG, Lv. 68, fls. 134, em 09.05.2002, e como cessionário os solicitantes **JOSE FERRARI** e sua esposa **MARTA DE ALMEIDA FERRARI**, já identificados. Tendo como objeto os lotes de terreno de nº 06 e 07 da quadra 18, no Bairro Industrial, Usiminas, neste município de Santana do Paraíso - MG, Lote 06, qda 18, medindo 12,00m x 30,00m, dividindo: Frente com a Rua Manoel Nero da Silva, lado direito com lote 07, lado esquerdo lote 05, fundos com o lote 24 e 25, área total 360,00m². Lote 07, qda 18, medindo 12,00m x 30,00m, dividindo: Frente com a Rua Manoel Nero da Silva, fundos lote 23 e 24, lado direito com o lote 08, lado esquerdo lote 06, área total 360,00m², registrados no cart. Registro de Imóveis de Mesquita - MG, Lv. 02 C, fls. 494, R.01, M-1714 e Lv. 02-G, fls. 110v, R.01, M-3445, respectivamente. **DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL:** No ato da lavratura da escritura foi apresentado o Alvará nº 72/02, expedido no processo 7646-2/98 pela Única Vara da Comarca de Mesquita - MG a seguir transcrito: "O Bel. Napoleão Rocha Lage, MM. Juiz de Direito em exercício nesta Vara, atendendo ao requerido por Maria Margarida da Silva, tendo em vista que foram juntadas ao autos todas as quitações fiscais e que o Ministério Público se posicionou favoravelmente, AUTORIZA a requerente **MARIA MARGARIDA DA SILVA** a **VENDER OS IMÓVEIS CONSTATES DOS LOTES: Nº 06 (SEIS) QUADRA 18 (DEZOITO)**, localizado no bairro industrial, no local denominado "Sucupira" em Santana do Paraíso, medindo 12 (doze) metros de frente por 30 (trinta) de fundos, e **LOTE Nº 07, DA QUADRA Nº 18, medindo 12 (doze) metros de**

Rua Getúlio Vargas, 333 - Centro - Santana do Paraíso - MG - CEP 35.179-000 - TEL.: 31 3251-6137 / e-mail: cartoriospmg@yahoo.com.br

frente, divisando com a Rua Manoel Nero da Silva e pelos fundos onde mede 12 (doze) metros, divisando com os lotes 23 e 24 pelo lado direito onde mede 30 (trinta) metros, divisando com o lote nº 06, totalizando 360 m², (trezentos e sessenta metros quadrados). Fica a requerente autorizada a assinar os documentos necessários à concretização da venda dos imóveis supramencionados. A ALIENAÇÃO NÃO PODERÁ SER POR VALOR INFERIOR À AVALIAÇÃO, A SABER: LOTE Nº 06 DA QUADRA 18 R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS), LOTE Nº 07 DA QUADRA 18, R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS). A COTA PARTE DOS MEMORES DEVERÁ SER DEPOSITADA EM CONTA JUDICIAL, JUNTANDO-SE COMPROVAÇÃO DO DEPÓSITO NOS AUTOS NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS. CUMPRE-SE, Mesquita, 18 de março 2002. EU, Elzi Mártins de Moraes Costa. Assinado Napoleão Rocha Lage – Juiz de Direito.” **DA RETIFICAÇÃO:** Depois de verificado o teor do alvará expedido e os poderes expressos para a **VENDA DOS REFERIDOS IMÓVEIS**, constatou a necessidade de retificação da escritura pública de cessão de direitos hereditários para constar que é o instrumento é **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DOS REFERIDOS IMÓVEIS**, e não cessão de direitos hereditários como constou equivocadamente. Assim, fica retificada a escritura pública de cessão de direitos hereditários para escritura pública de compra e venda, ficando ratificado os demais termos. **DECLARAÇÃO FINAL** - Foi o que pude constatar. Lavro a presente ata Notarial. Selo eletrônico nº: FTD45555 - Código de Segurança: 9567.6036.3940.8604 - Cod. e Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1202 (1) - 8101 (4) - Emol.: R\$ 170,59; TFF: R\$ 53,61; Total: R\$ 224,20, ISSQN: R\$ 8,06. Eu, _____, oficial, o digitei, assino e dou fe, encerrando este ato.

EM TESTE

DA VERDADE.

Oficial:

Juliana S. Costa
 OFICIAL C. / TABELLA
 TITULAR

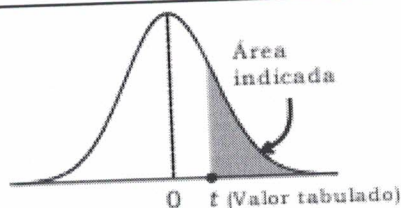
PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA RCPN com Atribuição Notarial de Santana do Paraíso	
Selo Digital: FTD45555 Código de Segurança 9567.6036.3940.8604	
Quantidade de Ato(s) praticados: 5 1 (1202); 4 (8101) Ato(s) Praticado(s) por: Juiz Antonio da Costa - Oficial Emol.: R\$ 170,59 - Tx judic: R\$ 53,61 - Total: R\$ 224,20 - ISS R\$ 8,06 Consulte a validade deste selo no site: http://selos.tjmg.jus.br/	

- CRITÉRIO DE CHAUVENT

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

Fonte: LOPES, Paulo A. Estatística Aplicada à Análise de Resultados de Ensaios de Proficiência na Avaliação de Laboratórios (2003).

- TABELA T-STUDENT POR GRAUS DE LIBERDADE PARA DIVERSAS CONFIABILIDADE



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Fonte: R. A. Fisher and F. Yates -. Tabela III. 5ª Edição. Edimburgo. Oliver and Boyd Ltd., (1957).

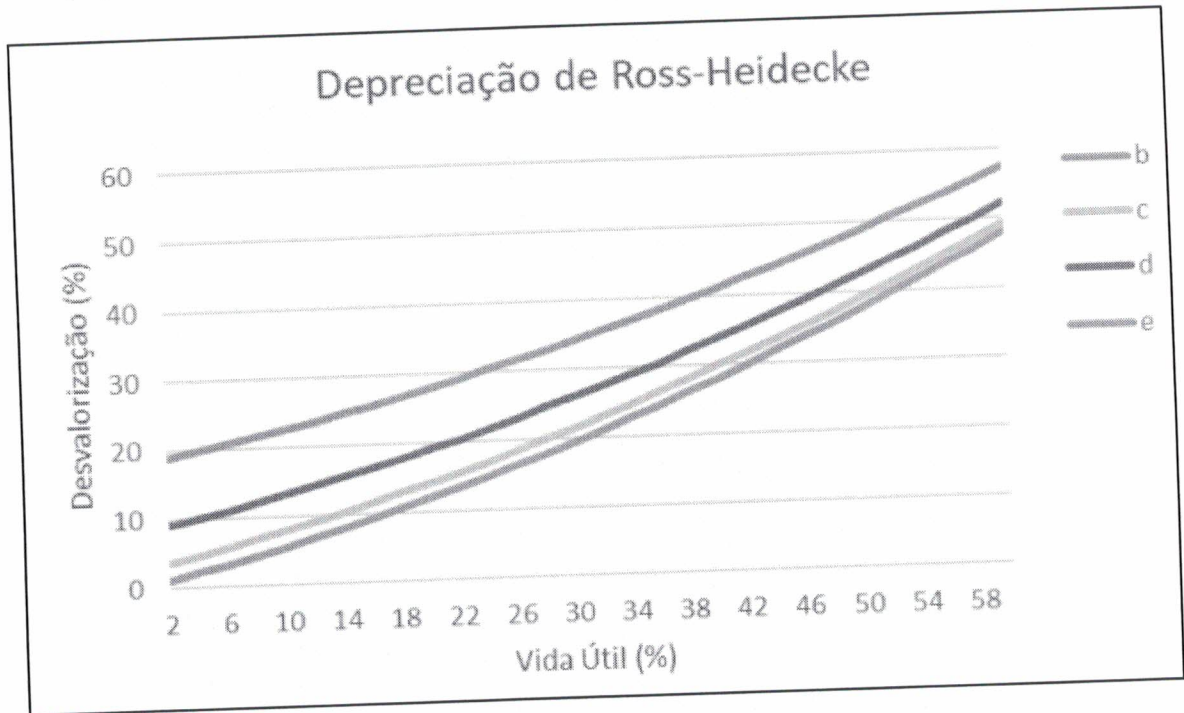
• TABELA ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,80	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,00	78,60	88,60
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,00
100,00%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Fonte: Critério de Heideck

- REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE (%)



Fonte: Critério de Heideck

- Tabela CUB/M²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1	2.114,42
PP-4	1.974,38
R-8	1.875,96
PIS	1.416,87

PADRÃO NORMAL

R-1	2.510,34
PP-4	2.388,20
R-8	2.071,64
R-16	2.001,22

PADRÃO ALTO

R-1	3.136,10
R-8	2.533,97
R-16	2.627,43

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL

CAL-8	2.375,81
CSL-8	2.048,16
CSL-16	2.737,66

PADRÃO ALTO

CAL-8	2.554,50
CSL-8	2.233,82
CSL-16	2.984,33

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.125,72
GI	1.135,05

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2022)

Número índice: 308,275 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,85%

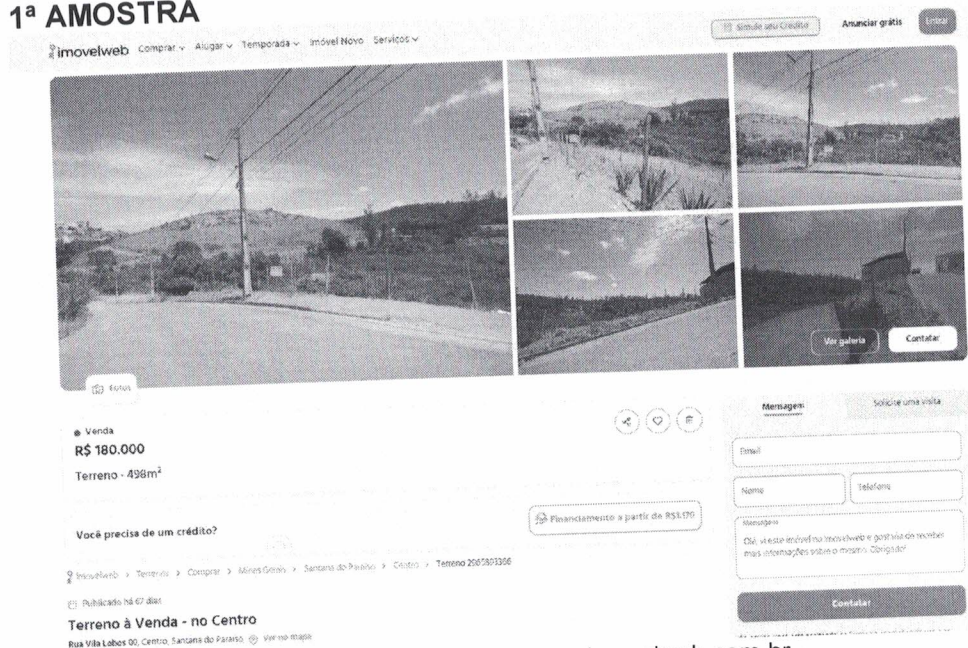
Sinduscon-MG

Data de emissão: 01/08/2022 15:35

Fonte: www.sinduscon-mg.org.br (2022).

• AMOSTRAS

1ª AMOSTRA



Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Venda
R\$ 180.000
Terreno - 498m²

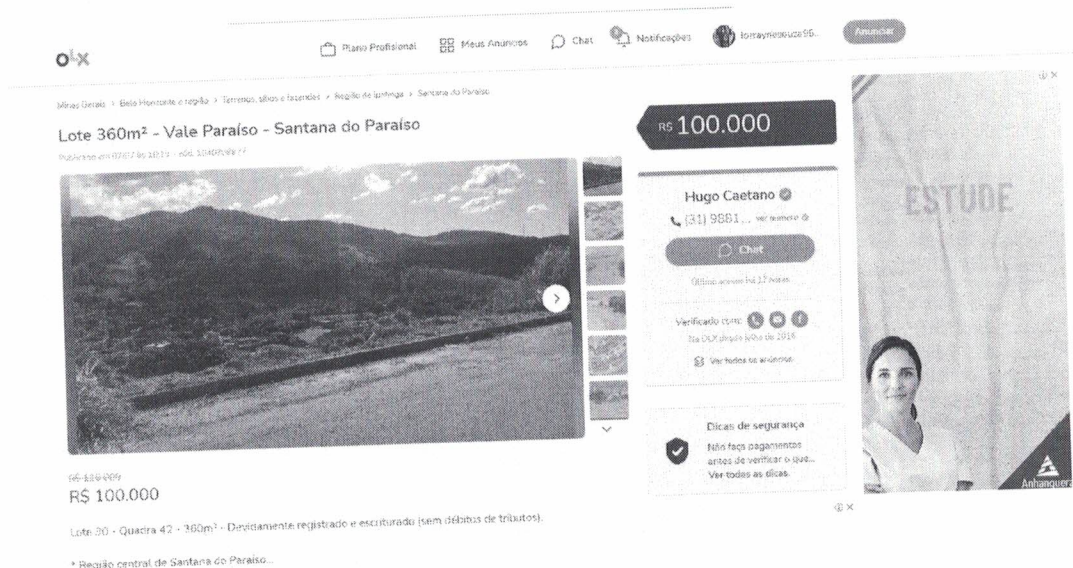
Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$1.090

Terreno à Venda - no Centro
 Rua Vila Lobos 00, Centro, Santana do Paraíso, MG

Fontes: www.imovelweb.com.br

2ª AMOSTRA



OLX

Lote 360m² - Vale Paraíso - Santana do Paraíso
 Publicado em 07/07 às 10:19 - R\$ 100.000,00

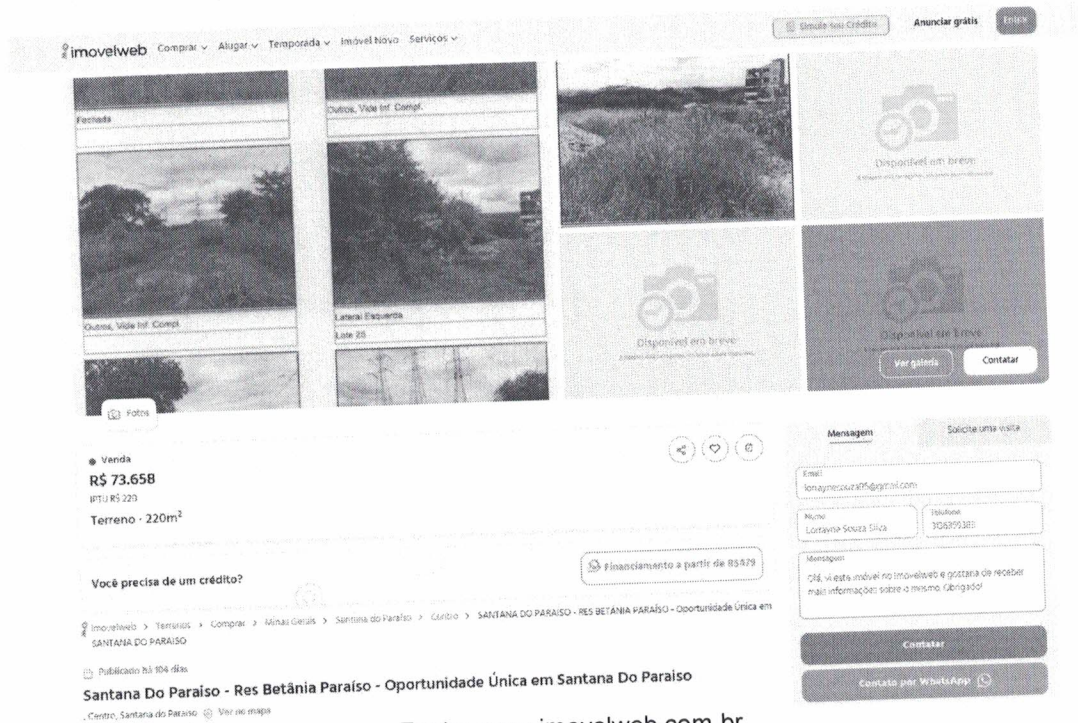
R\$ 100.000

Hugo Caetano
 (31) 9681... ver número de
 Chat

Verificação de segurança
 Não faça pagamentos antes de verificar o que...
 Ver todas as dicas.

Fontes: www.mg.olx.com.br

3ª AMOSTRA



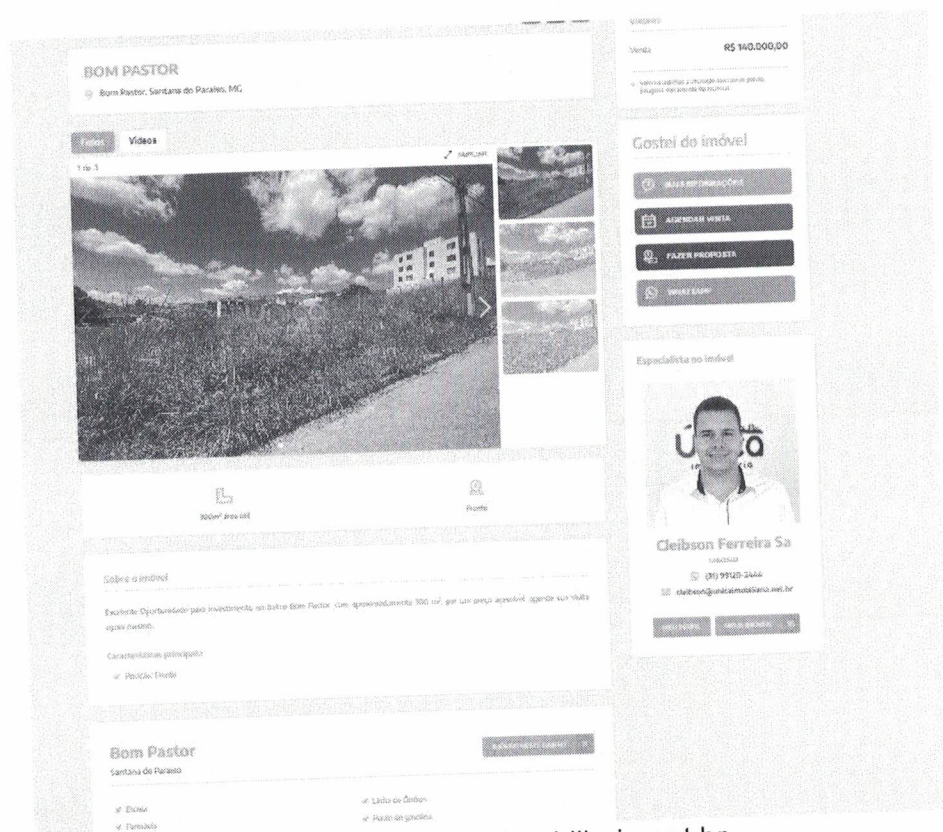
Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Venda
R\$ 73.658
IPTU R\$ 229
Terreno - 220m²

Santana Do Paraíso - Res Betânia Paraíso - Oportunidade Única em Santana Do Paraíso

Fonte: www.imovelweb.com.br

4ª AMOSTRA



BOM PASTOR
Bom Pastor, Santana do Paraíso, MG

Venda
R\$ 140.000,00

Gostei do imóvel

Especialista no imóvel

Clebson Ferreira Sa
UNICAI
(011) 99120-2444
clebson@unicaimobiliaria.net.br

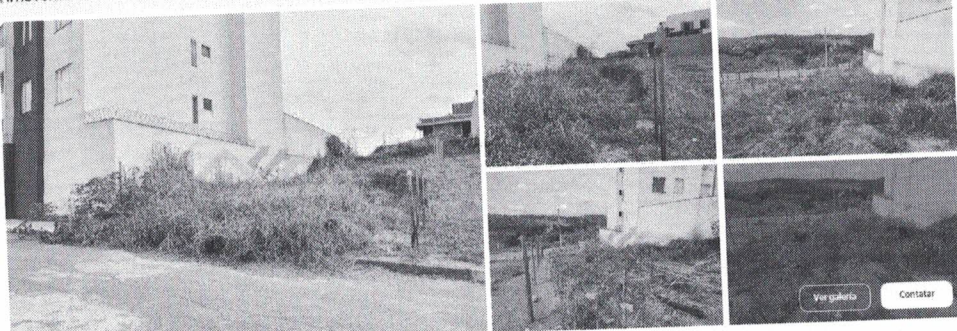
Bom Pastor
Santana do Paraíso

Fonte: www.unicaimobiliaria.net.br

5ª AMOSTRA

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾

[Solicite seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)



Venda
R\$ 150.000
IPTU R\$
Terreno - 250m²

Financiamento a partir de R\$975

Você precisa de um crédito?

[imovelweb](#) ▾ [Terrenos](#) ▾ [Comprar](#) ▾ [Móveis Gerais](#) ▾ [Santana do Paraíso](#) ▾ [Lote no Residencial Bethânia](#)

Publicado há 296 dias

Lote no Residencial Bethânia

11 250 m² Total 250 m² Util [Brevê Lâmpadão](#)

Mensagem [Solicite uma visita](#)

Email: fortey@imovelweb.com.br

Nome: [Lorraine Souza Silva](#) Telefone: [\(31\) 3152-2031](#)

Mensagem: Olá, vi este imóvel no imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

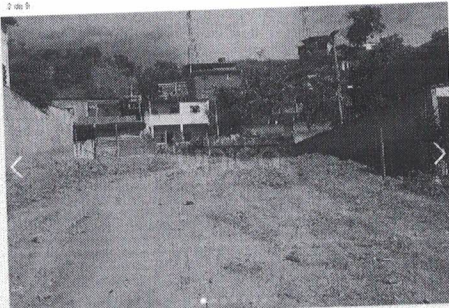
Fonte: www.imovelweb.com.br

6ª AMOSTRA

INDUSTRIAL
Industrial, Santana do Paraíso, MG

[Fotos](#) [Vídeos](#)

2 de 9



419m² área útil

Sobre o imóvel

Excelente oportunidade para construção. Com aproximadamente 400 m² de área útil. Vem com:

Características principais:

- Posição Fronte

Industrial
Santana do Paraíso

Venda **R\$ 180.000,00**

Gostei do imóvel

- [MAIS INFORMAÇÕES](#)
- [AGENDAR VISITA](#)
- [FAZER PROPOSTA](#)
- [WHATS APP](#)

Especialista no imóvel

Clebson Ferreira Sa
CRM 1524
(31) 3910-2444
clebson@unicaimobiliaria.net.br

[IMÓVEL EM VENDA](#) [IMÓVEL EM ALUGUEL](#)

Fonte: www.unicaimobiliaria.net.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE IPATINGA – MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO

CARTÓRIO DE PAZ E NOTAS

Juarez Antonio da Costa – Oficial

LIVRO: 101 N

FOLHAS: 034 e vº

ATA NOTARIAL

Aos vinte e dois (22) dias de julho (07) de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade de Santana do Paraíso, Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, Republica Federativa do Brasil, em Cartório à Rua Getúlio Vargas, nº 333, Centro, lavro o presente instrumento nos seguintes termos: **DA ATA NOTARIAL:** Ata notarial é o instrumento público no qual a pedido de pessoa capaz o tabelião formaliza um documento narrando fielmente tudo aquilo que verifica com seus próprios sentidos sem emissão de opinião, juízo de valor ou conclusão. **DO FUNDAMENTO JURÍDICO:** Este instrumento público é redigido em conformidade com a legislação pátria, especificamente a Lei 8.934 de 18 de novembro de 1994 (Lei dos Notários e Registradores) em seu artigo 7º - III, bem como a Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973, artigo 334 - IV e artigo 364. E, notadamente o provimento conjunto 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça - TJMG - Código de Normas em seu art. 263 e seguintes. - **DA SOLICITAÇÃO FORMAL:** Fui solicitado por **JOSE FERRARI, CPF nº 414.589.406-59, CNH Nº 01975168115 DETRAN/MG, brasileiro, empresário,** e sua esposa **MARTA DE ALMEIDA FERRARI, CI MG 11010549 SSP/MG, CPF nº 032.122.246-65, ambos brasileiros, empresários, casados, maiores, capazes, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua Glicéria de Almeida nº. 151 A, B.Industrial, Santana do Paraíso - MG, conforme requerimento datado de 20/07/2022. DA FINALIDADE:** Os solicitantes requerem que a escritura de cessão de direitos hereditários lavrada neste cartório no livro 01, folhas 093, em 20/05/2022, seja retificada para compra e venda conforme alvará judicial apresentado no ato da lavratura da referida escritura. **DA ESCRITURA:** Aos 20/05/2002 foi lavrado neste cartório no livro 01, folhas 093, a escritura de cessão de direitos hereditários onde figura como vendedor espólio de **MANOEL NERO DA SILVA, CPF 267.524.096-68, representado por MARIA MARGARIDA DA SILVA, CTPS 56619 - série 0016, CPF/MF 015.580.736-63, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rua Ponte Nova, 88, bairro Oliveira, Itabira - MG, com autorização judicial, conforme alvará nº 72/02, do Meritíssimo Juiz de Direito da Comarca de Mesquita - MG, Dr. Napoleão Rocha Lage, em 18.03.2002, representada neste ato pelo procurador: ANTÔNIO PAULO DA SILVA, IC M-2119159 SSP/MG, CPF/MF 359.656.816-15, brasileiro, casado, operador, residente e domiciliado à Avenida Mariana, 656, Bairro Jardim das Oliveiras, Itabira - MG, constituído pelo instrumento público de procuração lavrado no cart. 3º Ofício de Notas de Itabira - MG, Lv. 68, fls. 134, em 09.05.2002, e como cessionário os solicitantes **JOSE FERRARI** e sua esposa **MARTA DE ALMEIDA FERRARI**, já identificados. Tendo como objeto os lotes de terreno de nº 06 e 07 da quadra 18, no Bairro Industrial, Usiminas, neste município de Santana do Paraíso - MG, Lote 06, qda 18, medindo 12,00m x 30,00m, dividindo: Frente com a Rua Manoel Nero da Silva, lado direito com lote 07, lado esquerdo lote 05, fundos com o lote 24 e 25, área total 360,00m². Lote 07, qda 18, medindo 12,00m x 30,00m, dividindo: Frente com a Rua Manoel Nero da Silva, fundos lote 23 e 24, lado direito com o lote 08, lado esquerdo lote 06, área total 360,00m², registrados no cart. Registro de Imóveis de Mesquita - MG, Lv. 02 C, fls. 494, R.01, M-1714 e Lv. 02-G, fls. 110v, R.01, M-3445, respectivamente. **DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL:** No ato da lavratura da escritura foi apresentado o Alvará nº 72/02, expedido no processo 7646-2/98 pela Única Vara da Comarca de Mesquita - MG a seguir transcrito: "O Bel. Napoleão Rocha Lage, MM. Juiz de Direito em exercício nesta Vara, atendendo ao requerido por Maria Margarida da Silva, tendo em vista que foram juntadas ao autos todas as quitações fiscais e que o Ministério Público se posicionou favoravelmente, AUTORIZA a requerente **MARIA MARGARIDA DA SILVA** a **VENDER OS IMÓVEIS CONSTATES DOS LOTES: Nº 06 (SEIS) QUADRA 18 (DEZOITO)**, localizado no bairro industrial, no local denominado "Sucupira" em Santana do Paraíso, medindo 12 (doze) metros de frente por 30 (trinta) de fundos, e **LOTE Nº 07, DA QUADRA Nº 18, medindo 12 (doze) metros de****

frente, divisando com a Rua Manoel Nero da Silva e pelos fundos onde mede 12 (doze) metros, divisando com os lotes 23 e 24 pelo lado direito onde mede 30 (trinta) metros, divisando com o lote nº 06, totalizando 360 m2, (trezentos e sessenta metros quadrados). Fica a requerente autorizada a assinar os documentos necessários à concretização da venda dos imóveis supramencionados. A ALIENAÇÃO NÃO PODERÁ SER POR VALOR INFERIOR À AVALIAÇÃO, A SABER: LOTE Nº 06 DA QUADRA 18 R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS), LOTE Nº 07 DA QUADRA 18, R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS). A COTA PARTE DOS MEMORES DEVERÁ SER DEPOSITADA EM CONTA JUDICIAL, JUNTANDO-SE COMPROVAÇÃO DO DEPÓSITO NOS AUTOS NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS. CUMpra-SE. Mesquita, 18 de março 2002. EU, Elzi Mártins de Moraes Costa. Assinado Napoleão Rocha Lage – Juiz de Direito.” **DA RETIFICAÇÃO:** Depois de verificado o teor do alvará expedido e os poderes expressos para a **VENDA DOS REFERIDOS IMÓVEIS**, constatou a necessidade de retificação da escritura pública de cessão de direitos hereditários para constar que é o instrumento é **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DOS REFERIDOS IMÓVEIS**, e não cessão de direitos hereditários como constou equivocadamente. Assim, fica retificada a escritura pública de cessão de direitos hereditários para escritura pública de compra e venda, ficando ratificado os demais termos. **DECLARAÇÃO FINAL** - Foi o que pude constatar. Lavro a presente ata Notarial.. Selo eletrônico nº: FTD45555- Código de Segurança: 9567.6036.3940.8604 - Cod. e Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 1202 (1) - 8101 (4) - Emol.: R\$ 170,59; TFI: R\$ 53,61; Total: R\$ 224,20, ISSQN: R\$ 8,06. Eu, oficial, o digitei, assino e dou fe, encerrando este ato.

EM TESTHº

DA VERDADE.

Oficial:

Juarez A. Costa
OFICIAL R.C. / TABELLÃO
TITULAR

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA RCPN com Atribuição Notarial de Santana do Paraíso	
Selo Digital: FTD45555 Código de Segurança 9567.6036.3940.8604	
Quantidade de Atos praticados: 5 1 (1202) 4 (8101)	
Ato(s) Praticado(s) por: Juarez Antonio da Costa - Oficial Emol.: R\$170,59 - Tx.judic.: R\$53,61 - Total: R\$224,20 - ISS R\$: 8,06 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/	

