PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 41/2024.

Autoriza o Município de Araguari a celebrar acordo judicial com Torres Debs Procópio e Eduardo Debs nos autos da Ação de Reintegração de Posse cumulada com pedido de liminar e indenização por perdas e danos em desfavor do Município de Araguari - Processo Judicial nº 0139979-44.2014.8.13.0035, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari, nos termos que menciona, dando outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Araguari, em razão da evidente vantagem ao erário, e do desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do débito na data da homologação judicial, que é objeto de cumprimento de sentença, autorizado a celebrar acordo judicial com Torres Debs Procópio e Eduardo Debs nos autos da Ação de Reintegração de Posse cumulada com pedido de liminar e indenização por perdas e danos proposta em desfavor do Município de Araguari - Processo Judicial de nº 0139979-44.2014.8.13.0035, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari, no valor certo, líquido e exigível de R$ 1.879.020,56 (um milhão oitocentos e setenta e nove mil, vinte reais e cinquenta e seis centavos).

§ 1º O valor mencionado no caput deste artigo será quitado da seguinte forma:

I – dação em pagamento do bem imóvel localizado no bairro Jardim Regina, objeto da matrícula nº 79.599 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, pago a Torres Debs Procópio (CPF 546.718.416-49), a fim de quitar o valor de R$ 938.635,81 (novecentos e trinta e oito mil seiscentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos);

II – dação em pagamento do bem imóvel localizado no bairro Jardim Regina, objeto da matrícula nº 79.600 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, pago a Eduardo Debs (CPF 251176961-15), a fim de quitar o valor de R$ 940.384,75 (novecentos e quarenta mil trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).

§ 2º As despesas decorrentes da transferência e registro dos imóveis dados em pagamento correrão por conta dos autores identificados nos incisos I e II do parágrafo anterior.

Art. 2º Os honorários convencionais devidos aos advogados dos autores serão pagos por estes aos seus respectivos patronos.

Parágrafo único. Os honorários sucumbenciais devidos aos advogados dos autores serão objeto de execução contra a Fazenda Pública, e serão pagos após a apresentação dos respectivos precatórios, observada a ordem cronológica, observado o regime comum de precatórios, regido pelo art. 100 da Constituição Federal.

Art. 3º O acordo objeto desta Lei deverá ser levado a homologação judicial perante o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari.

Art. 4º Correrão à conta das dotações próprias do orçamento municipal os gastos com a execução desta Lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 11 de março de 2024.

Assinado de forma digital por RENATO CARVALHO FERNANDES:21869056809
Dados: 2024.03.12 22:53:26 -03'00'

RENATO CARVALHO FERNANDES

LEONARDO FURTADO BORELLI:03741828688

Assinado de forma digital por LEONARDO FURTADO BORELLI:03741828688
Dados: 2024.03.15 09:09:51 -03'00'

Leonardo Furtado Borelli

LEVI DE ALMEIDA SIQUEIRA:62296558615

Assinado de forma digital por LEVI DE ALMEIDA SIQUEIRA:62296558615
Dados: 2024.03.12 08:24:39 -03'00'

Levi de Almeida Siqueira

JUSTIFICATIVA:
Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos encaminhando para apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei que Autoriza o Município de Araguari a celebrar acordo judicial com Torres Debs Procópio e Eduardo Debs nos autos da Ação de Reintegração de Posse cumulada com pedido de liminar e indenização por perdas e danos em desfavor do Município de Araguari - Processo Judicial nº 0139979-44.2014.8.13.0035, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari, nos termos que menciona, dando outras providências.

Conforme sentença datada de 16 de setembro de 2020, nos autos do - Processo Judicial nº 0139979-44.2014.8.13.0035, o Município de Araguari foi condenado a pagar indenização aos autores Torres Debs Procópio e Eduardo Debs, pela desapropriação indireta da área de 4.221,80 m² do imóvel registrado sob a matrícula nº 19.804 do CRI local, no valor de R$ 1.037.526,00 (um milhão, trinta e sete mil e quinhentos e vinte e seis reais), que deverão ser atualizados monetariamente até a data de homologação judicial.

Nos termos da sentença, o valor supracitado deveria ser corrigido monetariamente pela Tabela da CGJ/MG a partir da data do laudo pericial (23/10/2017 f. 146), e acrescido de juros de 6% ao ano, a partir de 01/01/2015, nos termos do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41. Desta forma, o valor total da dívida corrigida (atualizada até janeiro de 2023) e acrescida de juros seria de R$ 2.058.567,61 (dois milhões, cinquenta e oito mil e quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e um centavos), com desconto de 20% (vinte por cento), passa para R$ 1.879.020,56 56 (um milhão oitocentos e setenta e nove mil, vinte reais e cinquenta e seis centavos).

Assim, com fundamento no princípio da vantajosidade, visando economia aos cofres públicos e com o intuito de terminarem o litígio mediante concessões mútuas, as partes reduziram em 20% (vinte por cento) o valor total da dívida, levando seu valor para R$ 1.879.020,56 56 (um milhão oitocentos e setenta e nove mil, vinte reais e cinquenta e seis centavos).

Os honorários convencionais devidos aos advogados dos autores serão pagos por estes aos seus respectivos patronos, enquanto que os honorários sucumbenciais serão objeto de execução contra a Fazenda Pública, e serão pagos após a apresentação dos respectivos precatórios, observada a ordem cronológica, observado o regime comum de precatórios, regido pelo art. 100 da Constituição Federal.

Dessa forma, considerando a relevância da matéria tratada no enfocado Projeto de Lei solicitamos a Vossas Excelências a sua aprovação nos moldes em que se encontra redigido, solicitando mais que seja adotado no seu trâmite o regime de urgência com dispensas dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 11 de março de 2024.

Assinado de forma digital por RENATO CARVALHO FERNANDES:21869056809
Dados: 2024.03.13 13:39:25 -03'00'

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 01

MUNICÍPIO DE ARAGUARI
ARAGUARI - CIDADE SURPRESA

ARQUIVO Nº 56

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI
ESTADO DE MINAS GERAIS

Nº 013-24

PROTOCOLO Nº 01-24 FLS _____

Autuação

Aos: Dois dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro nesta Secretaria da Prefeitura Municipal de Araguari Autuei o requerimento que se segue, acompanhado do respectivo talão de emolumentos.

Araguari, em 02 de janeiro de 2024

CARLOS VELOSO

013-24

PREFEITURA DE ARAGUARI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Vistos etc.

Ao Protocolo Geral par autuar o presente expediente e os documentos que o acompanham.

Após retornem-me os autos para despacho.

Araguari, 02 de janeiro de 2024.

Cristiano Cardoso Gonçalves
Subprocurador-Geral Adjunto

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA	FOLHA
79.600	15/12/2023	01

I M Ó V E L: ÁREA PÚBLICA - Uma área situada nesta cidade, no **Bairro Jardim Regina**, do loteamento Residencial Jardins Aeroporto, designada por **lote X**, com a área de **2.048,59m²**, de formato irregular, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia pela frente no ponto de confrontação com o Lote X confrontando com a Rua Custódio Guimarães com uma linha medindo 65,61m, deflete a direita com ângulo de 76°, pela lateral direita com uma linha medindo 32,18m confrontando com a Rua Ernane de Cardoso de Moura, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha medindo 65,61m confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita com ângulo de 76°, pela lateral esquerda segue com uma linha medindo 32,18m confrontando com o Lote X até o ponto inicial com ângulo de 104°, fechando assim o perímetro do lote". O chanfro a esquina deverá ser observado conforme preconiza o art. 41 do Código de Obras Municipal. **CCI: U4.004.**

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARAGUARI/MG, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede nesta cidade, na Praça Galoso Neves, nº 129, Bairro Centro.

Registro anterior: Matrícula 79.277, Livro 2, desta Serventia. Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401 6. Emolumentos: R$56,97, Recompe: R$3,42, TFJ: R$18,99, Valor Final: R$79,38. ISS: R$1,71. Selo Eletrônico: HHS59741. Código de Segurança: 7156-3731-6453-5688.

AV-1-79.600- Em 15/12/2023. (Protocolo nº 274.117, em 14/12/2023). **TÍTULO:** Origem. Nos termos do Ofício 3127/PGM/2023, datado de 11/12/2023, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-2 da matrícula nº **79.277**, livro 2, desta Serventia, e para constar que se trata de **Área afetada** em razão do registro do Loteamento Residencial Jardins Aeroporto, conforme dispõe o art. 1.007, §1º, do Prov.Conj.93/2020. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(30). Selo Eletrônico: HHS59741. Código de Segurança: 7156-3731-6453-5688. Dou fé. A OFICIAL

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 04

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 79600, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0079600-69), extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 15 de dezembro de 2023.

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[ ] Geraldo de Oliveira Miranda Filho - Escrevente Substituto
[x] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Autorizada
[ ] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Autorizada
[ ] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
[ ] Carlos Júnior Ferreira Silva - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - **CNS 04.340-6**

Selo Eletrônico nº HHS59812
Cód. Seg.: 0910.5829.7748.5740

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$26,41; TFJ: R$9,33; Valor Final : R$ 35,74; ISS: R$0,75
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Amanda Buiatti Amaral e Silva
Escrevente Autorizada
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari-MG

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS * ARAGUARI-MG *

CNM: 043406.2.0079599-72

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial:

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA	FICHA
79.599	15/12/2023	01

I M Ó V E L: ÁREA PÚBLICA - Uma área situada nesta cidade, no **Bairro Jardim Regina**, do loteamento Residencial Jardins Aeroporto, designada por **lote X**, com a área de **2.044,87m²**, de formato irregular, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia pela frente confrontando com a Rua Custódio Guimarães com uma linha medindo 53,39m, deflete a direita com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18m confrontando com o Lote Y, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha medindo 80,47m confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita com ângulo de 79°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 3,00m confrontando com a Av. Batalhão Mauá, deflete a direita com ângulo de 141°, pela lateral esquerda segue com um arco medindo 45,00m com raio=83,51m, traçando entre os pontos finais de um segmento de reta medindo 44,46m confrontando com a Av. Batalhão Mauá até o ponto inicial com ângulo de 140°, fechando assim o perímetro do lote". O chanfro a esquina deverá ser observado conforme preconiza o art. 41 do Código de Obras Municipal. **CCI: 84.003.**
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARAGUARI/MG, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede nesta cidade, na Praça Gaioso Neves, nº 129, Bairro Centro.
Registro anterior: Matrícula 79.277, Livro 2, desta Serventia. Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401-6. Emolumentos: R$56,97, Recompe: R$3,42, TFJ: R$18,99, Valor Final: R$79,38. ISS: R$1,71. Selo Eletrônico: HHS59741. Código de Segurança: 7156-3731-6453-5688.

AV-1-79.599- Em 15/12/2023. (Protocolo nº 274.117, em 14/12/2023). **TÍTULO:** Origem. Nos termos do Ofício 3127/PGM/2023, datado de 11/12/2023, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-2 da matrícula nº **79.277**, livro 2, desta Serventia, e para constar que se trata de **área afetada** em razão do registro do Loteamento Residencial Jardins Aeroporto, conforme dispõe o art. 1.007, §1º, do Prov.Conj.93/2020. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(30). Selo Eletrônico: HHS59741. Código de Segurança:

Continua no verso.

190 722

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 06

CNM: 043406.2.0079599-72

7156-3731-6453-5688. Dou fé. A OFICIAL

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 79599, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0079599-72), extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 15 de dezembro de 2023.

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[ ] Geraldo de Oliveira Miranda Filho - Escrevente Substituto
[ ] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Autorizada
[ ] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Autorizada
[ ] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
[ ] Carlos Júnior Ferreira Silva - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº HHS59811
Cód. Seg.: 2652.8183.0255.4911

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$28,41; TFJ: R$9,33; Valor Final: R$ 35,74; ISS: R$0,750
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Amanda Buiatti Amaral e Silva
Escrevente Autorizada
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari-MG

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ ARAGUARI-MG ★

P.M.A. ROTOCOLO DEPARTAM 07

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Cálculo realizado utilizando dados informados pelo usuário.

Cálculo Judicial Simplificado

Período do Cálculo:	23/10/2017 a 31/01/2023	**Período de Juros:**	01/01/2015 a 31/01/2023
Honorários Adv.:	8,00% sobre o valor do débito	**Juros de:**	0,50% a.m.
Multa:	sobre o valor do débito		
Correção Monetária do valor devido com base em:	ICGJ (%)	**Atualizar até:**	Janeiro - 2023
DATA INICIAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA:	23/10/2017		

Período

/10/2017 a 31/01/2023

Histórico	Valor Original	Índice	Valor Corrigido	Juros		Valor Corrigido + Juros
				Nº de meses	Valor Juros	
apital Proc. nº 0139979-44.2014.8.13.0035 Torres Debs Procópio e u	R$ 1.037.526,00	1,3406161	R$ 1.390.924,06	96.00	R$ 667.643,55	R$ 2.058.567,61
SOMA:	R$ 1.037.526,00				**SUBTOTAL:**	R$ 2.058.567,61
					(+) Honorários adv (8,00%) calculado sobre o valor do débito:	R$ 164.685,41
					SUBTOTAL:	R$ 2.223.253,02

R$ 2.223.253,02

RECEBI EM
09/02/23

Esclarecimento: Incidência de juros moratórios de 0,5% até janeiro de 2003.

DEPARTAM. F.M.A. PROTOCOLO 08

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Cálculo realizado utilizando dados informados pelo usuário.

Cálculo Judicial Simplificado

Período do Cálculo:	23/10/2017 a 31/01/2023	**Período de Juros:**	01/01/2015 a 31/01/2023
Honorários Adv.:	8,00% sobre o valor do débito	**Juros de:**	0,50% a.m.
Multa:	sobre o valor do débito		
Correção Monetária do valor devido com base em:	ICGJ (%)	**Atualizar até:**	Janeiro - 2023
DATA INICIAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA:	23/10/2017		

Período

/10/2017 a 31/01/2023

Histórico	Valor Original	Índice	Valor Corrigido	Juros		Valor Corrigido + Juros
				Nº de meses	Valor Juros	
apital Proc. nº 0139979-44.2014.8.13.0035 Torres Debs Procópio e u	R$ 1.037.526,00	1,3406161	R$ 1.390.924,06	96.00	R$ 667.643,55	R$ 2.058.567,61
SOMA:	R$ 1.037.526,00				**SUBTOTAL:**	R$ 2.058.567,61
					(+) Honorários adv (8,00%) calculado sobre o valor do débito:	R$ 164.685,41
					SUBTOTAL:	R$ 2.223.253,02

R$ 2.223.253,02

Esclarecimento: Incidência de juros moratórios de 0,5% até janeiro de 2003.

253

DEPARTAMENTO DE P.M.A. 09

JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI/MG

Autos nº 0035.14.013997-9

Natureza: Indenização por desapropriação indireta

Autores: **TORRES DEBS PROCÓPIO e EDUARDO DEBS**

Réu: **MUNICÍPIO DE ARAGUARI**

SENTENÇA

Vistos etc.,

I – RELATÓRIO:

TORRES DEBS PROCÓPIO e **EDUARDO DEBS** ajuizaram *ação de reintegração de posse c/c pedido de liminar e indenização por perdas e danos* em desfavor do **MUNICÍPIO DE ARAGUARI**, todos qualificados, alegando em sua inicial de ff. 02/12, o seguinte:

Que, em 24/06/2014, o Município de Araguari publicou o Decreto nº 42/2014 promovendo a afetação do imóvel de propriedade dos autores, registrado no CRI local sob a matrícula 19.804 e denominado Fazenda Cachoeirinha, para prolongamento da Avenida Brasil. Contudo, disseram que no referido Decreto se fez constar, equivocadamente, que a área afetada não possuía registro no CRI e que, portanto, seria terra devoluta, não obstante também constasse, na execução da obra descrita no Decreto, que seria adentrada área particular da Fazenda Cachoeirinha.

Alegaram que as coordenadas indicativas do local da realização das obras constantes do Decreto 42/2014 diferem das coordenadas da propriedade dos autores, todavia, a administração pública ingressou indevidamente no imóvel dos autores.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
10

Afirmaram que, em 04/08/2014, notificaram extrajudicialmente o Município de Araguari da posse precária e ilegítima exercida por este, sem qualquer manifestação do ente público, restando configurado o esbulho, o que lhes confere direito a serem reintegrados na posse do imóvel e indenizados pelas perdas e danos sofridos.

Requereram, em tutela antecipada, a reintegração da posse do imóvel e, no mérito, a procedência da ação para tornar definitiva a reintegração da posse e a condenação do réu no pagamento de indenização por perdas e danos materiais e morais. Alternativamente, requereram seja determinado o cancelamento ou revogação do Decreto 42/2014, a fim de que seja publicado novo ato com a exata demarcação e inclusão da área dos autores no projeto municipal e sua execução, com a consequente desapropriação da área de 4.336,48m², condenando-se o Município ao pagamento da indenização respectiva, no valor de R$280,00 o metro quadrado, o que equivale a R$1.214.214,00. Por fim, requereram a condenação do réu no pagamento de custas e honorários advocatícios.

Atribuíram à causa o valor de R$1.214.214,40 (um milhão, duzentos e quatorze mil e duzentos e quatorze reais) e instruíram a inicial com procuração e documentos de ff. 13/61.

Determinação de emenda da inicial (f. 63), a qual foi apresentada às ff. 65/70.

Pela decisão de f. 71 foi designada audiência de justificação.

Manifestação do réu, acompanhada de documentos (ff. 73/85), arrolando testemunhas e pugnando pelo indeferimento da liminar.

254

Na audiência de justificação foram ouvidos o autor e duas testemunhas, determinando a vista dos autos ao Ministério Público (ff. 88/90).

Em parecer de ff. 92/95, o Ministério Público opinou pelo deferimento da liminar pleiteada. Juntou documentos de ff. 96/99.

A decisão de ff. 100/106 indeferiu o pedido liminar, converteu a ação possessória em ação de indenização por desapropriação indireta e julgou extinto o pedido de reintegração de posse, sem a resolução do mérito.

Contestação às ff. 108/118, na qual alegou o requerido, em síntese, que há divergência entre a área do imóvel descrita na certidão imobiliária, de 4,84 hectares, e no memorial descritivo apresentado pelos autores, de 5,31 hectares, e que a área a maior, da qual os autores não comprovaram o registro da propriedade, é objeto de ação própria aforada por Elson de Oliveira. Disse que não reconhece o domínio dos autores sobre a área afetada pelas obras públicas e sustentou ser incabível o pagamento aos requerentes de indenização por desapropriação indireta, já que o imóvel seria de propriedade de terceiro. Por fim, pugnou pela improcedência dos pedidos iniciais, com a condenação dos autores nas verbas de sucumbência.

Decisão à f. 119 determinando a realização de prova pericial para avaliação do imóvel objeto da lide, nomeando-se perito.

Impugnação à contestação às ff. 124/128, na qual os autores refutam os argumentos defensivos trazidos pelo réu e pugna pela

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 12

procedência dos pedidos iniciais e pela condenação do réu nas penas de litigância de má-fé.

Laudo pericial juntado às ff. 141/149.

O réu, em manifestação de ff. 200/201, alegou a nulidade da prova pericial produzida, enquanto os autores manifestaram concordância à f. 205.

Em manifestação de ff. 206/213 e 218/224, os autores pugnaram pela concessão de tutela de evidência, para determinar ao réu que proceda ao imediato depósito do valor do imóvel, apurado pelo laudo pericial.

O pedido de tutela de evidência foi indeferido pela decisão de f. 225.

Esclarecimentos prestados pelo perito à f. 229, sobre os quais se manifestaram as partes às ff. 232/233.

O Ministério Público, à f. 234, pugnou por sua exclusão da lide.

A decisão de ff. 235/235v deferiu a exclusão do Ministério Público da lide, homologou o laudo pericial, com os esclarecimentos prestados, e determinou a intimação das partes para especificarem as provas que ainda pretendiam produzir, facultando a apresentação de memoriais, em caso de inexistência de outras provas.

Memoriais dos autores às ff. 237/244 e do réu às ff. 247/249, reiterando, em síntese, os pedidos já formulados em suas respectivas peças processuais.

Encerrada a instrução probatória (f. 250) e determinada a vista dos autos ao Ministério Público (f. 250v), este se manifestou à f. 252,

deixando de apresentar parecer final, em vista do deferimento de sua exclusão do feito.

É o relatório. Fundamento e DECIDO.

II – FUNDAMENTAÇÃO:

Os autos se encontram regulares, sem nulidades a serem sanadas ou preliminares a serem decididas, pelo que passo à análise do mérito.

Cuida-se de ação em que pretendem os autores a condenação do requerido ao pagamento de indenização pela desapropriação indireta da área de 4.336,48m² pertencente a imóvel de sua propriedade, objeto da matrícula n° 19.804 do CRI local.

A Constituição Federal da República Federativa do Brasil prevê, em seu art. 5º, XXIV, que "a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição".

Por sua vez, entende-se por desapropriação indireta o ato da administração pública em incorporar ao seu patrimônio bem de terceiro, sem o devido processo de desapropriação e/ou indenização prévia.

A respeito desse tema, o insigne doutrinador José dos Santos Carvalho Filho leciona:

> A desapropriação indireta é o fato administrativo pelo qual o Estado se apropria de bem particular, sem observância dos requisitos de declaração e da indenização prévia. Observa-se que, a despeito de qualificada como indireta, essa forma expropriatória é mais direta do que a que decorre da

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 14

> desapropriação regular. Nela, na verdade, o Estado age realmente manu militari e, portanto, muito mais diretamente. (CARVALHO FILHO, JOSÉ DOS SANTOS. Manual de Direito Administrativo. 23ª Ed. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2010. Pg. 943)

De acordo com o entendimento jurisprudencial pacificado do Superior Tribunal de Justiça, para que seja reconhecida a desapropriação indireta de um bem, faz-se necessária a presença simultânea de dois requisitos, a saber: a) que o bem tenha sido incorporado ao patrimônio do Poder Público, ou seja, que tenha ocorrido o apossamento; b) que a situação fática seja irreversível (nesse sentido: EREsp 628.588/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, julgado em 10.12.2008, DJe 9.2.2009).

Analisando os autos, verifico que os autores se desincumbiram de seu ônus probatório, nos termos do que dispõe o art. 373, I, do CPC, eis que restou comprovado nos autos ter havido a incorporação pelo Município de Araguari, sem o pagamento da prévia e justa indenização em dinheiro, de área do imóvel de propriedade dos autores (conforme certidão de ff. 25/26), em razão das obras de prolongamento da via pública denominada Avenida Brasil.

Com efeito, os documentos de ff. 30/33 e 41/61, não impugnados pelo requerido, comprovam que o imóvel de propriedade dos autores, objeto da matrícula n° 19.804 do CRI local, foi afetado pelas obras de prolongamento da Avenida Brasil.

Quanto à alegação do réu de que os autores não comprovaram a propriedade da área discutida, observo que razão não lhe assiste, uma vez que se pode observar claramente da certidão da matrícula do imóvel de ff. 25/26 que a venda do imóvel se deu *ad corpus*, posto

256
DEPARTAMENTO DE P.M.A.
16

constar expressamente que a área total do imóvel era de "mais ou menos, 4,84,00 hectares de campo" (f. 25).

Além disso, a prova oral colhida em audiência (ff. 89/90), demonstra, sem sombra de dúvidas, que a área abrangida pela via pública integrava, de fato, o referido imóvel de propriedade dos autores.

Entretanto, conforme apurado no laudo pericial de ff. 141/149 e 229, a área utilizada no prolongamento da via pública é de 4.221,80 m² e não de 4.336,48m², como alegado pelos autores na inicial, conforme se verifica da resposta ao quesito de n° II-f (f. 145).

De outro lado, verifica-se que a situação fática apresentada é irreversível, pois parte dos imóveis de propriedade do autor foi efetivamente utilizada pelo requerido para o prolongamento da Avenida Brasil, incorporando-se, assim, definitivamente, ao patrimônio do Município de Araguari.

E, restando demonstrado que, de fato, houve a supressão do patrimônio dos autores, diante do apossamento definitivo de uma parcela do imóvel de sua propriedade, o reconhecimento da ocorrência de desapropriação indireta, com arbitramento de indenização a fim de ressarci-lo pelos prejuízos sofridos, é medida que se impõe.

Nesse sentido se posiciona a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, senão vejamos:

> DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PROLONGAMENTO DE VIA PÚBLICA MUNICIPAL. COMPROVAÇÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. CABIMENTO. ART. 20, §§3º E 4º, DO CPC. SENTENÇA PARCIALMENTE

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 16

REFORMADA. RECURSO PREJUDICADO. A teor do disposto no art. 475, I, do CPC, está sujeita ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmada pelo tribunal, a sentença proferida contra o Município. Verificada a desapropriação indireta, deve ser assegurada, à particular, a justa indenização pela perda da propriedade de parte de seu imóvel. Vislumbrado o arbitramento excessivo, cumpre a redução dos honorários advocatícios, adequando a verba ao disposto no art. 20, §§3º e 4º, do CPC. (TJMG, Apelação Cível 1.0499.12.000225-2/001, Relator(a): Des.(a) Armando Freire, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/07/2016, publicação da súmula em 13/07/2016)

DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO - REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO CÍVEL - DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA - ÁREA DESTINADA A ABERTURA DE VIA PÚBLICA - INDENIZAÇÃO JUSTA - ALEGAÇÃO DE DISCREPÂNCIA ENTRE O VALOR DA AVALIAÇÃO DO MUNICÍPIO E O LAUDO PERICIAL - EQUÍVOCOS TÉCNICOS NÃO COMPROVADOS - CORREÇÃO MONETÁRIA, JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. - Inexistindo nos autos prova capaz de elidir o laudo pericial constante nos autos acerca do valor relativo ao imóvel expropriado pelo Município de Nova Lima/MG, para abertura de via pública, deve prevalecer a quantia indicada pelo Perito Oficial, pois, além de ser imparcial e distante dos interesses das partes, encontra-se fundamentado e demonstra os fatores que serviram de base e influenciaram no cálculo do preço final. - Os juros compensatórios destinam-se a compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem, motivo pelo qual incidem a partir da imissão na posse do imóvel expropriado. - Consoante estabelece a Súmula 408, do STJ, na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% ao ano. - Nos termos do art. 15-B, do Decreto-lei nº 3.365/41, os juros de mora equivalem a 6% ao ano, são devidos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito. - A correção monetária deve incidir a partir do laudo de avaliação do bem, nos termos da jurisprudência do Eg. Superior Tribunal de Justiça. (TJMG, Ap Cível/Rem Necessária 1.0188.10.003563-6/001, Relator(a): Des.(a) Wilson Benevides, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/06/2018, publicação da súmula em 25/06/2018)

257
DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A.

Quanto ao valor real da área expropriada, este foi apurado por meio do laudo pericial de ff. 141/149, tendo o perito avaliado a área dos autores, de 4.221,80m² em R$1.037.526,00, conforme se extrai:

> "A área dos senhores Torres Debs Procópio e Eduardo Debs é de 4.221,80 metros quadrado ficou assim:
>
> Uma sub área de 1.400 metros quadrado com frente para a av: Senador Melo Viana (MG 223) avaliado em R$600,00 (m²) que é igual a R$840.000,00
>
> Uma área remanescente de 2.821,80 m² (área de fundo) avaliada em R$70,00/m² que é igual a R$197.526,00
>
> Perfazendo um total de R$1.037.526,00" (ff. 143/144)

Observo que não houve impugnação por parte do autor sobre o valor apurado no laudo pericial, razão pela qual deve este ser o parâmetro para a fixação da justa indenização devida ao autor. Referido valor deverá ser corrigido monetariamente, de acordo com os índices divulgados na tabela da CGJ/MG, a partir da data do laudo pericial (23/10/2017 – f. 146), e acrescido de juros de 6% ao ano, nos termos do entendimento fixado na ADI 2332 do STF, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 15-B, do Decreto-lei nº 3.365/41, ou seja, do primeiro de janeiro do exercício seguinte à data de publicação do Decreto 042/2014 (01/01/2015).

Nesse sentido, trago à colação o entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais sobre o tema:

> ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 2/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. RECONHECIMENTO DO APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO. INDENIZAÇÃO

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 18

ARBITRADA EM CONFORMIDADE À PERICIA JUDICIAL. COMINAÇÃO DE JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA. VIOLAÇÃO A NORMATIVOS FEDERAIS. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INCOMPLETA. DESCARACTERIZAÇÃO. JULGAMENTO CONTRÁRIO AOS INTERESSES DA PARTE. CUMPRIMENTO DO DEVER DE REEXAME OBRIGATÓRIO. ESTIPULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO COM ATENÇÃO AO LAUDO PERICIAL. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.494/1997 A DESAPROPRIAÇÕES EM MATÉRIA DE JUROS E DE CORREÇÃO MONETÁRIA. TEMA REPETITIVO N. 905. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO INATACADA. SÚMULA 283/STF. 1. O mero julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza a ausência de prestação jurisdicional tampouco viola o art. 535 do CPC/1973. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 2. Não viola o art. 475 do CPC/1973 o acórdão que procede ao reexame obrigatório de sentença proferida contra os interesses da fazenda pública em ação de desapropriação indireta. 3. O art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 atribui à justa indenização o predicado da contemporaneidade à avaliação judicial, sendo desimportante, em princípio, o laudo elaborado pelo ente expropriante para a aferição desse requisito ou a data da imissão na posse, razão pela qual não há falar, como regra, em enriquecimento sem causa. Precedentes. 4. **O art. 1.º-F da Lei 9.494/97, com a redação dada pela Lei 11.960/2009, para fins de correção monetária, não é aplicável nas condenações judiciais impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua natureza. Tema Repetitivo n. 905**. 5. **No âmbito das condenações judiciais referentes a desapropriações diretas e indiretas existem regras específicas, no que concerne aos juros moratórios e compensatórios, razão pela qual não se justifica a incidência do art. 1.º-F da Lei 9.494/97, com a redação dada pela Lei 11.960/2009, nem para compensação da mora nem para remuneração do capital. Tema Repetitivo n. 905**. 6. Não cumpre o requisito do prequestionamento o recurso especial para salvaguardar a higidez de norma de direito federal não examinada pela origem, ainda mais quando inexistente a prévia oposição de embargos declaratórios. Súmulas 282 e 356, do Supremo Tribunal Federal. 7. Não se conhece do recurso especial quando o acórdão tem múltiplos fundamentos autônomos e o recurso não abrange todos eles. Inteligência da Súmula 283/STF. 8. Recurso especial do Departamento de Estradas

258
DEPARTAMENTO DE P.M.A.
19

de Rodagem do Estado de Minas Gerais - DER/MG não provido. Recurso especial do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (STJ, REsp 1715900/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 16/04/2018) (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL - DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO - AÇÃO DE NATUREZA REAL - SUPERVENIÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 - MITIGAÇÃO DA SÚMULA Nº 119 DO COL. STJ -- ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DO COL. STJ - APLICAÇÃO DO PRAZO DECENAL PREVISTO NO ART. 1.238 DO CC/02 - ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO REJEITADA - INDENIZAÇÃO - AUSÊNCIA DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL - ARBITRAMENTO PELA MÉDIA DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS TERRENOS NO ENTORNO DA GLEBA DESAPOSSADA, EFETUADA PELA PRÓPRIA ADMINISTRAÇÃO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA PELO RÉU - MANUTENÇÃO - JUROS DE MORA - 6% AO ANO - TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA - 1º DE JANEIRO DO EXERCÍCIO SEGUINTE- HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - ARBITRAMENTO PREVISTO NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA - ENTRE 0,5% E 5% - CONSTITUCIONALIDADE CONFIRMADA PELO COL. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - ARBITRAMENTO COM BASE NO ART. 20, §4º, DO CPC\ 1973, ATUAL ART. 85, §8º, DO CPC DE 2015 - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1- Diante da natureza real da ação de indenização por desapropriação indireta, o prazo para ajuizá-la prescreve em 10 (dez) anos, nos termos do parágrafo único, do art. 1.238, do Código Civil. 2- O col. Superior Tribunal de Justiça, revendo o posicionamento anteriormente firmado, passou a mitigar a aplicação do enunciado da súmula nº 119, consolidando o entendimento de que: "a desapropriação indireta pressupõe a realização de obras pelo Poder Público ou sua destinação em função da utilidade pública/interesse social, com base no atual Código Civil, o prazo prescricional aplicável às expropriatórias indiretas passou a ser de 10 (dez anos)", observada a regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002" (AgInt no AREsp 973.683/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 28/08/2017). 3- À mingua da realização de prova pericial para a apuração do valor do metro quadrado no local, deve ser mantido o arbitramento feito pelo digno Juízo sentenciante, que u tilizou-se de avaliação administrativa, feita pelo próprio réu, do valor médio do metro quadrado, da área de entorno da gleba invadida, valor

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 20

> este razoável, condizente com os demais terrenos localizados na região, e sem qualquer impugnação específica do réu. 4- **Na condenação em ações de indenização por desapropriação indireta, os juros moratórios somente devem incidir no percentual de 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deva ser feito, conforme legislação aplicável**. 5- O arbitramento dos honorários advocatícios, nas ações de desapropriação, deve obedecer aos parâmetros do Decreto-Lei nº 3.365/41, atendidos ainda aos comandos do artigo 20, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil de 1973, atual artigo 80, parágrafo 8º, do CPC\2015, em relação ao trabalho realizado pelo advogado e a relevância do serviço prestado pelo profissional. 6- Recurso de apelação parcialmente provido. (TJMG, Apelação Cível 1.0352.08.047502-8/006, Relator(a): Des.(a) Sandra Fonseca, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/08/2019, publicação da súmula em 23/08/2019) (grifei)

Destarte, a procedência parcial da ação é medida que se impõe.

Por fim, ressalto que, em face da sucumbência mínima da parte autora, eis que pequena a diferença entre a área pretendida na inicial (4.336,48m²) e a que efetivamente foi desapropriada pelo réu (4.221,80m²), deve o requerido ser condenado, integralmente, no pagamento das verbas sucumbenciais, nos termos do que dispõe o art. 86, parágrafo único, do CPC.

III – DISPOSITIVO:

Ante o exposto e fundamentado, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido**, para condenar o réu ao pagamento de indenização aos autores pela desapropriação indireta da área de 4.221,80m² do imóvel registrado sob a matrícula nº 19.804 do CRI local, no valor de R$ 1.037.526,00 (um milhão, trinta e sete mil e quinhentos e vinte e seis reais), que deverá ser corrigido

259

DEPARTAMENTO P.M.A. 21

monetariamente pela Tabela da CGJ/MG a partir da data do laudo pericial (23/10/2017 – f. 146), e acrescido de juros de 6% ao ano, a partir de 01/01/2015, nos termos do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41.

Deixo de condenar o réu nas custas processuais, dada a isenção legal que lhe é conferida, mas o condeno ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 8% (oito por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2° e 3º, II, do CPC.

P. R. I.

Araguari, 16 de setembro de 2020.

PEDRO MARCOS BEGATTI
Juiz de Direito

RECEBIMENTO

Aos 23/09/20, recebi estes autos.

Escrivã(o)/Oficial de Apoio Judicial

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
22

José Carneiro
Negócios Imobiliários
Creci: 11.305 4ªRegião

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Introdução

O presente laudo é apresentado pelo corretor avaliador Sr. José Carneiro Creci Nº 11.305 – 4ª Região, atendendo a intimação do excelentíssimo juízo de direito da 2º vara civil da comarca de araguari - mg

1 – Interessados:

TORRES DEBS PROCOPIO E OUTROS

Autos nº 0139979-44.2014.8.13.0035

e

Élson de Oliveira

Autos nº 0051922-79.2016.8.13.0035

2 – Objetivo da Avaliação:

O presente parecer técnico de avaliação, tem por finalidade a determinação do real valor de mercado, de um terreno, sem benfeitorias, parte da área da matricula m-19.804, de propriedade dos senhores Torres Debs Procópio e Eduardo Debs. Em um segundo processo foi pedido a avaliação de parte de uma área anexa pertencente ao senhor Élson de Oliveira com matricula M- 40 601. as áreas que são contiguas foram utilizadas pelo município de araguari com a finalidade de dar continuidade a Avenida Brasil da rua Alvim Borges ate a av: Senador Melo Viana.

Para avaliação das áreas foram consideradas tres faixas de terreno:

Uma área de1400 metros quadrado com frente para avenida Senador Melo Viana
Uma área de 1400 metros quadradro com frente para Alvim Borges ;
Uma área de 5364,80 metros quadrado , intermediaria às duas;
Total – 8.164,80 m2, área total avalianda

A avaliação apresenta como parâmetro principal o fato de que os proprietários estão sendo obrigados a realizar as vendas.

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO P.M.A. 23 - FOLHA

3 – Considerações Preliminares:

O Presente laudo de avaliação foi elaborado de acordo com as Normas Técnicas para avaliação de Imóveis rurais, estipuladas pela NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, estando classificado como "Parecer Técnico", em atendimento à resolução COFECI nº. 1066/2007, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no artigo 3º da lei nº. 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações e documentos que a nos foram fornecidos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação do valor do imóvel em estudo, bem como daqueles situados numa mesma região geo-econômica. A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a hipotecas, ou ainda sobre a autenticidade da escritura e ou registro feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel. Dados extraídos dos processos e matriculas citados nos itens 1 e 2

4 – Metodologia e Critérios de Avaliação:

Normalmente nas avaliações de imóveis rurais, como no presente caso, emprega-se o método comparativo de dados de mercado, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado. Este método, por nós adotado nas avaliações, engloba, mediante pesquisa de valores imobiliários numa mesma região geo-econômica, valores de venda e ou oferta de imóveis similares ao imóvel em estudo, informando-nos o preço básico médio de comercialização dos mesmos; em função de sua localização, região de situação, ponto comercial, padrão construtivo, potencial econômico, etc. Em obediência as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, para avaliações desta natureza, pautamos-nos nos critérios preconizados pela NBR 14653-3, que dita o procedimento a ser seguido nos trabalhos avaliatórios de imóveis rurais.

5 – Localização:

Um imovel rural denominado fazenda cachoeirinha , situado no município de arguari-mg,compreendido entre a rua Alvim Borges e a Rodovia mg 223, região norte da referida cidade.

6 – Caracterização da Região :

A região de situação, a exemplo da macro-região caracteriza-se como mista de comercio e residência, formado por estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços variados, de pequeno e médio porte, predominando na circunvizinhança, imóveis residenciais uni familiares horizontais de padrões construtivos normais. Geograficamente o imóvel avaliando localiza-se na região Norte da cidade, sendo particularmente destinado à classe social de médio poder aquisitivo. O imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, asfalto nas ruas, passeios e meios-fios, iluminação publica, coleta regular de lixo, transporte coletivo, entrega de gás, correio, etc. Suficientes ao atendimento imediato da população local.

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
24

7 – Dados Cadastrais:

A Escritura do imóvel Matricula 19.804, ficha 01, Livro 02, datada de 26/04/2001, encontra-se em nome de Torres Debs Procópio e Eduardo Debs, brasileiros comerciantes, casados domiciliados nesta cidade com endereço comercial na Av : tiradentes 111 centro, nesta cidade de araguari-mg. e, outra matricula de numero 40.601 ficha 01 livro 02 do registro geral datada de 14/09/2004 que se encontra em nome de Elson de Oliveira, brasileiro, empresário, viúvo, domiciliado nesta cidade , na av: Coronel Teodolino Pereira de Araújo nº2165 .centro.

8 – Perspectivas Mercadológicas:

As perspectivas atuais de mercado para a unidade em estudo, a exemplo daquelas que compõem a região de influência econômica nas proximidades do imóvel avaliando, são boas, em função da sua localização, pois se encontra em local de fácil acesso, terreno plano e seco, esta localizado em uma região de grande espectativa de valorização, principalmente após a abertura da av: Brasil.

9 - Vistoria:

Em visita ao imovel objeto desta avaliação à 10 horas do dia 09/10/2017, em companhia do assistente sr: Celso Santos, ficou constatado que o mesmo possui destinação econômica comercial e residencial conforme entrevista feita com vizinhança local.

10- Conclusão:

Levando em consideração as condições normativas preconizadas pelas NBR 14653-3 da ABNT, em análise do valor do terreno objeto desta avaliação, em observância a tendência atual do mercado imobiliário praticado na cidade de Araguari, MG, tenho como justo e razoável, avaliar o imóvel em questão, na data base de 26-10-2017, pelos valores abaixo relacionados:

Á área dos senhores Torres Debs Procópio e Eduardo Debs é de 4.221,80metros quadrado ficou assim:

Uma sub área de 1.400 metros quadrado com frente para av: Senador Melo Viana (MG-223) avaliado em R$ 600,00(m2) que e igual R$ 840.000,00

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO DE P.M.A. 25

Uma área remanescente de 2.821.80 m2(área de fundo avaliada em R$ 70,00/m2 que e igual a R$ 197.526,00

Perfazendo um total de R$1.037.526,00

A área do senhor Élson de Oliveira e de 3.943 m2 tambem dividida em:

Uma sub área de 1400 m2 com frente para rua Alvim Borges avaliada à R$ 350,00 / m2 que e igual a R$ 490.000,00

Área remanescente de 2543 m2 a R$ 70,00 / m2 que e igual a R$ 178.010,00

perfazendo um total de R$ 668.010,00.

11 – Quesitos

(II.a) os autores são proprietários, a justo titulo, do imovel rural descrito na inicial, "fazenda cachoeirinha", situado no municipio de araguari =mg com área registrada de 4.84 equitares de campo, matricula 19804, ficha 1, livro 2 "registro geral" do cartório de registro de imóveis de araguari, confrontando por seus diversos lados; com a rodovia mg -223 , Rede Ferroviária s/a , primeira Igreja Evangélica Batista e com o expolio de Paulo Nogueira Cruvinel, imovel que esta regularmente cadastrado no INCRA sob nº 414.018.014.591/6, com área total de 4.84, modulo 30,0, numero de módulos: 016 e FMP 2, 0 há ?

Sim, conforme matricula 19804 , não tem duvida., os autores, Torres Debs Procópio e Eduardo Debs possuem o domínio de uma área de 4.84.00 ha. e de acordo com planta e memoriais descritivos apresentados pelos autores a área real e de 5.31.90 ha.

(II b) os autores possuem a posse do referido imovel ? :

na data de hoje os autores, Torres Debs Procópio e Eduardo Debs possuem a posse da area total deduzida da área ocupada pela av: Brasil

(II c) a área descrita no decreto nº 42 de 24/6/2014 constantes dos autos, publicado no Diário Oficial do município de Araguari MG e a mesma abaixo descrita?

"..compreendido entre a rua Alvim Borges e a rodovia MG 223 , medindo 0,6745 ha, com perímetro de 626,91 m2, sendo identificado com as seguintes cordenadas

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
26

geográficas e confrontações : o perímetro inicia sua descrição no vértice 1, de cordenadas N 7.936.512,35 m, cituado no limite da rodovia MG 223, deste segue com azimute de 104° 20´ 16¨ e distancia de 24,56m, confrontando nesse trecho com rodovia MG 223 ate o vértice 2, de coordenadas N 7.936. 506,27 m e E 793.943,36m; deste segue com azimute de 175° 54´46¨ e distancia de 286,45 m , chegando na rua Alvim Borges , ate o vértice 3 de cordenadas N 7.936.220,55m e E 793.963,78 m; deste segue com azimute 270° 00´00¨e distancia de 23,36m , confrontando neste trecho com rua Alvim Borges ate o vértice 4 de coordenadas N 7.936.220, 55 m e E 793.940,42m; deste segue com azimute de 355 ° 54´46¨ e distancia de 292,55 m ate o vértice 01, de coordenadas N 7.936.512,35m e E 793.919,57m; ponto inicial da descrição deste perimetro¨.

De acordo com a planta oferecida pelos autores e não contestada pelos réus, portanto admitida como correta , a area descrita pelo decreto 42 de 24/06/2014 e diferente da área acupada pela av: Brasil

(II d) as referidas obras executadas pelo município de Araguari, estão exatamente de acordo com as coordenadas do decreto Nº 042 de 24/6/2014, ou adentram parte de imovel de propriedade dos autores, indicado no item II – b, que e denominado ¨Fazenda Cachoeirinha¨ matricula 19804, ficha 01 livro 02 ¨registro geral¨ do cartório de registro de imóveis de Araguari ?.

Ver quesito anterior.

(II e) a referida área de propriedade dos autores e considerada devoluta ?

Não é considerada devoluta em função da descrição do polígono que define as áreas devolutas do município de Araguari.

(II f) qual area do imovel de propriedade dos autores(em m2) , que esta sendo abrangida ou utilizada pelas mensionada obras do município de araguari, para a construção do pronlogamento da av : Brasil, no imovel compreendido entre a rua Alvim Borges e a rodovia MG-223 ?

Existe no processo uma área apresentada pelos autores de 4.336,48m2 , no entanto o processo de nº 0051922-79.2016.8.13.0035 existe uma rea de 4.221,80m2.

(IIg) pode afirmar o sr. ¨expert¨, se esta sendo no total 4.336,48 m2

Ver quesito anterior.

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
21

(II g -1) em caso de não ser a metragem imediatamente acima referida, então pode o senhor "expert" informar qual e ?
No caso em epigrafe, o serviço contratado por este perito se limita a avaliação da área e não na definição da mesma. Para que esta definição seja feita e nescessario a contratação de serviços topográficos para verificação que qual serviço apresenta precisão. Não cabe a este perito, ate mesmo pela atribuição técnica, entrar no mérito desta questão.

(II h) Qual o valor do metro quadrado da área pertencente aos autores em que houve a desapropriação indireta pelo município, ou seja , que esta sendo abrangida ou utilizada pela obras acima indicada ?

Ver item 10

(II. i) Qual estagio atual das obras ?

As obras de construção da av: Brasil já estão concluidas.

(II j) Queira o senhor perito prestar outros esclarecimentos que julgar convenientes para o esclarecimento do feito?

No entender deste perito, todos os fatos foram esclarecidos com bastante clareza.

11 – Termo de Encerramento:

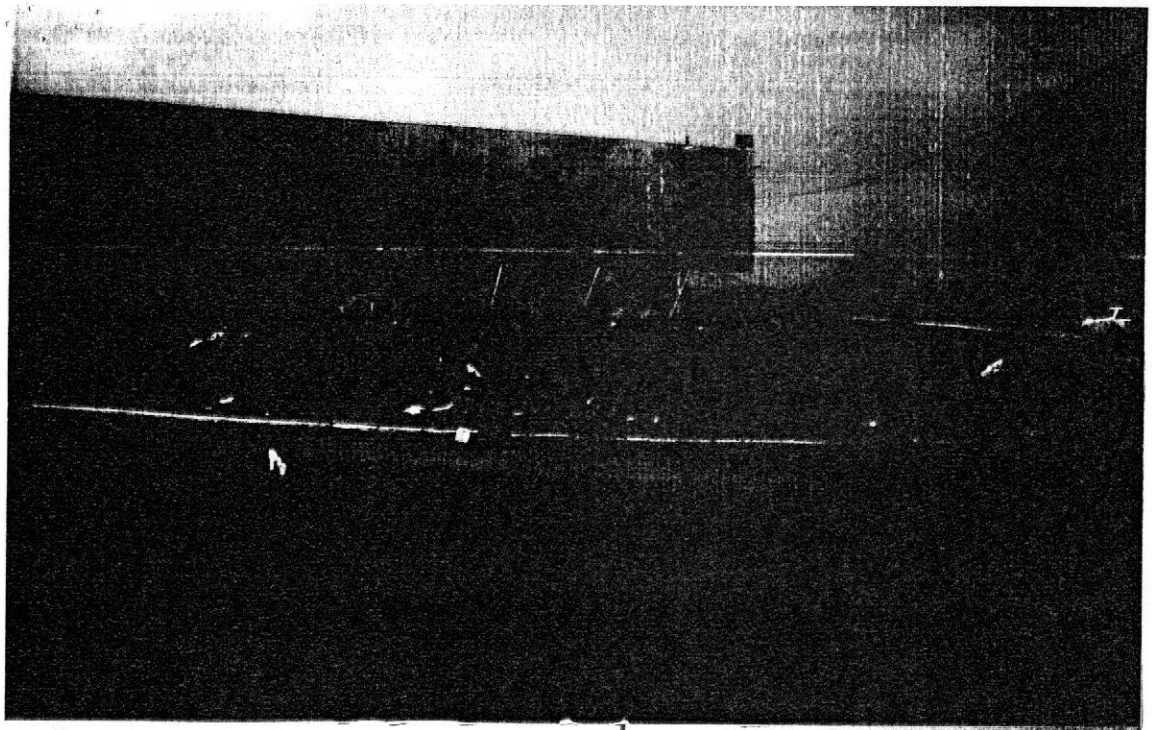
A presente avaliação é composta de 06 (seis) laudas impressas em uma só face todas assinadas e rubricadas, pelo corretor de imóvel avaliador responsável. abaixo assinado, que se coloca ao inteiro dispor dos interessados, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.Acompanha tambem fotos do imovel avaliando que e Avenida Brasil.

Sendo o que tinha para o momento, sou,
Atenciosamente,

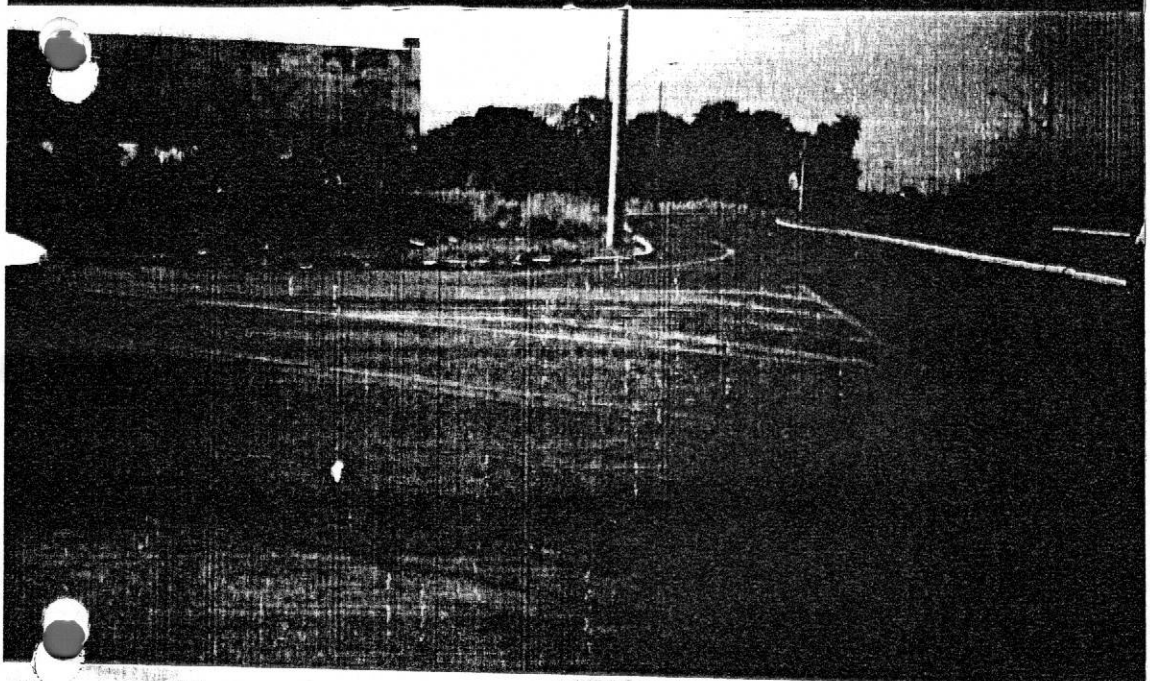
Araguari-MG, 23 de outubro 2017.

José Carneiro
(Corretor Avaliador)
Praça Farid Nader, 134 –Sala 03- Centro.
Fones: Escritório (34)- 3241-3910 – Celular: 8815-1777
Araguari/MG

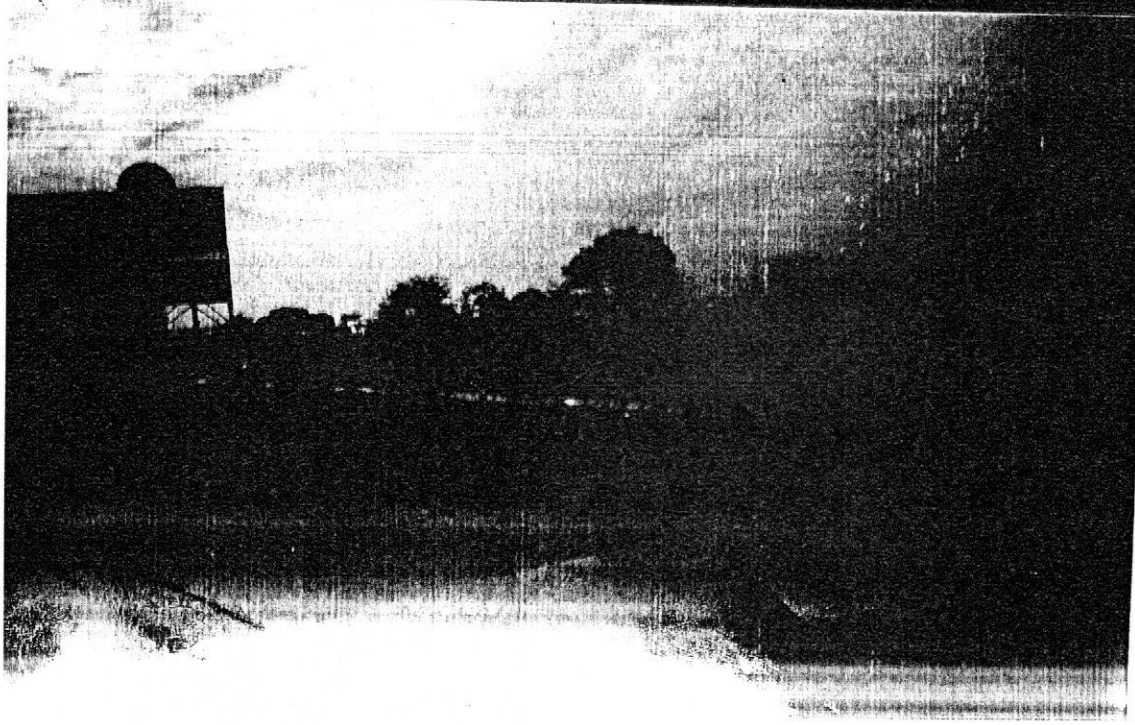
DEPARTAM... P.M...
28



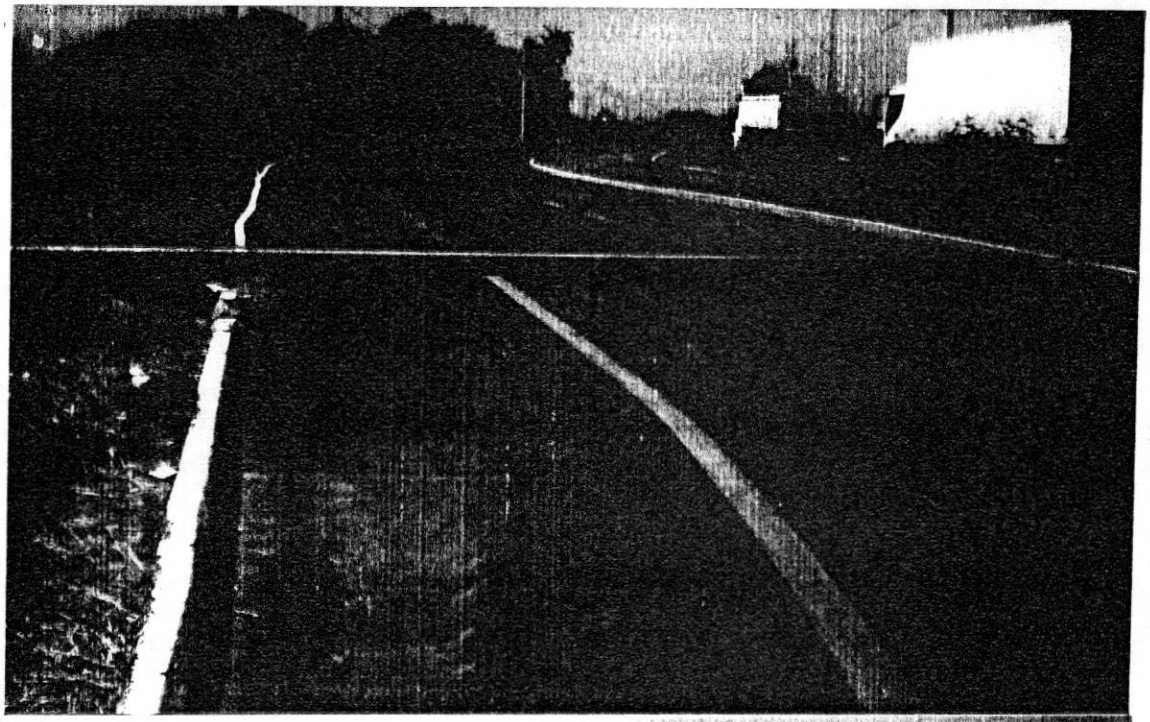
frente com Senador
Melo Viana



Melo Viana
início da Av. Brasil

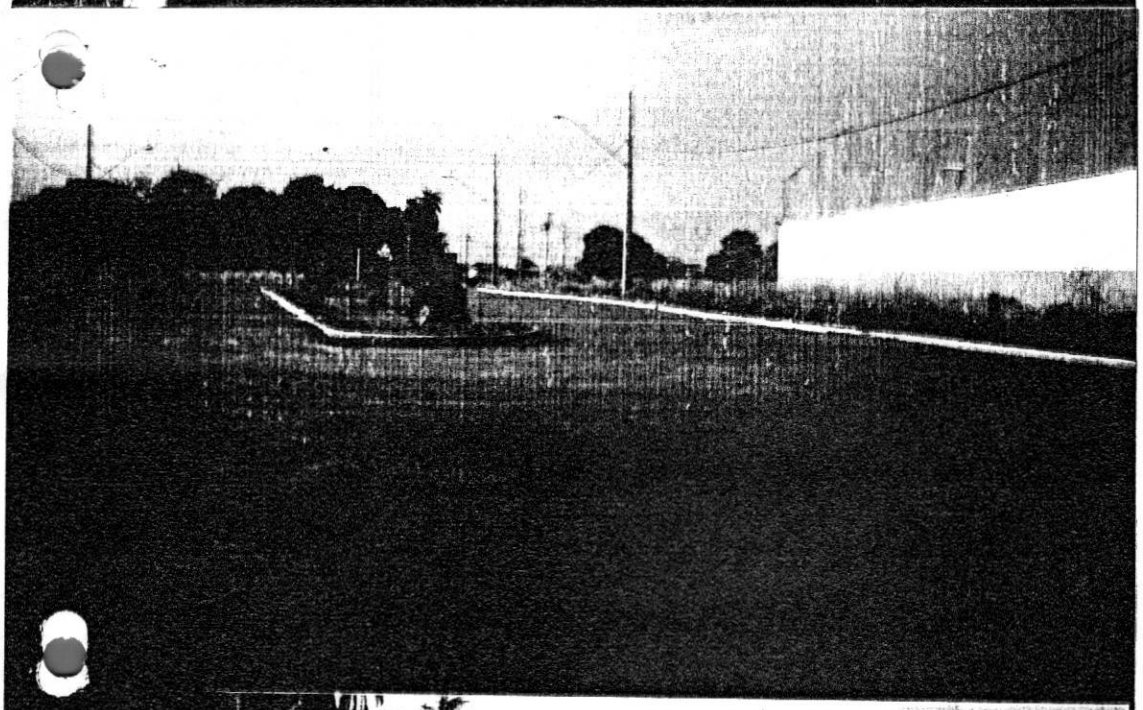


José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
3815-1777



DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
29

Av. Brasil

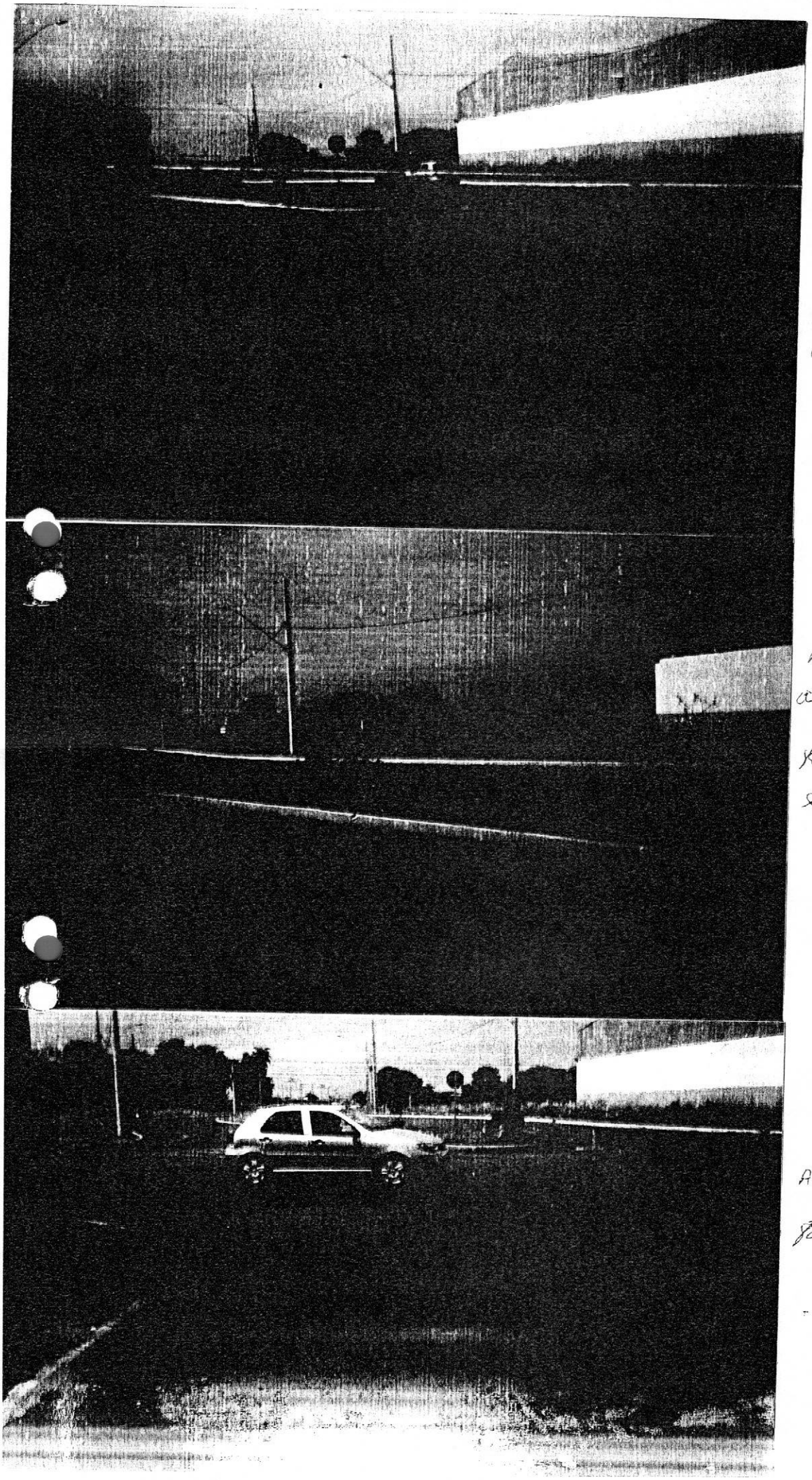


acesso Rodovia
início Av Brasil



Rua Alvim
Borges

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(24) 8815-1777



DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 30

Melo Viana com
Av. Brasil
divisa com Armazens
Gerais

parte media da
av. Brasil entre
Rua Alvim Borges
e Sen. Melo Viana

Av. Brasil, frente
para Sen. Melo Viana

José Carneiro
Corretor e Avaliador
CRECI-MG 11305
(34) 8815-1777

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
31

Ao depto jurídico
a/c Dr Cristiano
02/01/24

Vistos etc.

Remetam-se os autos ao Senhor Gildo Vieira da Cunha Filho para juntar aos autos a avaliação do imóvel que será objeto em pagamento da dívida.

02/01/24.

Cristiano Cardoso Gonçalves Crozara
Subprocurador Geral Adjunto
OAB/MG 92588

Desenvolvimento
A/C Gildo
03 01 24
Gmachado

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 32

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Uma área, medindo 2.044,87m², designada por Lote X, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 53,39 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com o lote Y, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 80,47 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 79°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 3,00 metros confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, deflete a direita com ângulo de 141°, pela lateral esquerda segue com um arco medindo 45,00 com raio de 83,51m, traçando entre os pontos finais de um segmento de reta medindo 44,46m, confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, até o ponto inicial com ângulo de 140°, conforme descrito na matricula 79.599 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;
Bairro: Jardim Regina
Município: Araguari - MG
Proprietário: Município de Araguari-MG.
Data Início: 04 de abril 2022.

Finalidade: Valor de mercado para comercialização.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso INDUSTRIAL/COMERCIAL/SERVIÇOS, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo Excelente Bom Regular Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 33

Características do Imóvel

Uma área, medindo 2.044,87m², designada por Lote X, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 53,39 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com o lote Y, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 80,47 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 79°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 3,00 metros confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, deflete a direita com ângulo de 141°, pela lateral esquerda segue com um arco medindo 45,00 com raio de 83,51m, traçando entre os pontos finais de um segmento de reta medindo 44,46m, confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, até o ponto inicial com ângulo de 140°, conforme descrito na matricula 79.599 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;

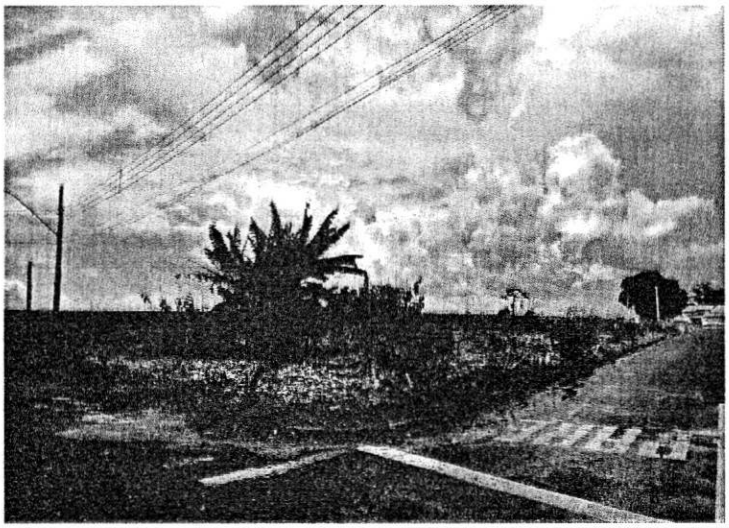
Coordenadas:
Latitude: 18°40'15.61"S
Longitude: 48°11'40.29"O



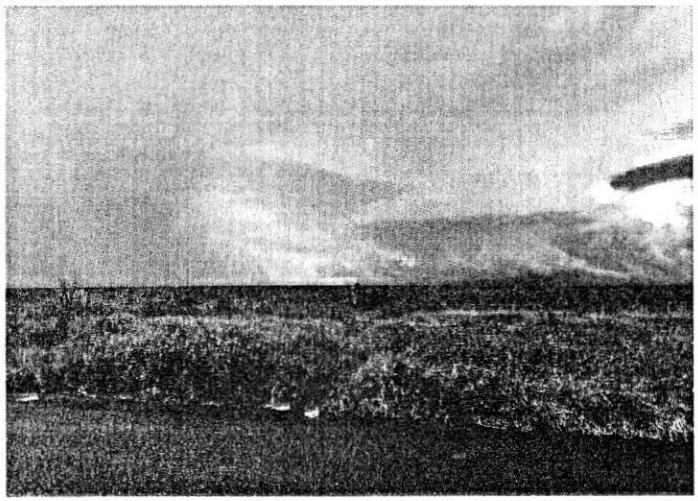
DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 31

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas muradas.*

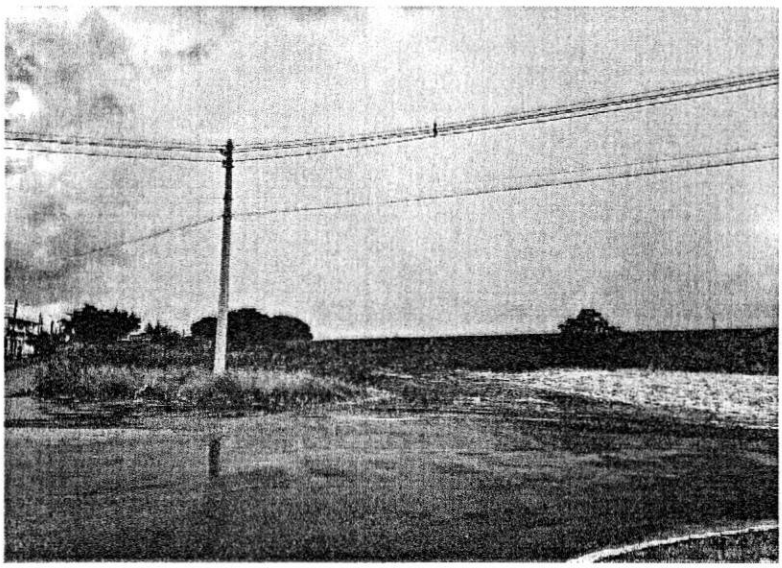


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista da lateral, esquina da rua Custódio Guimarães com a rua Ernane C de Moura. Presença de vegetação, árvores frutíferas, meio fio, rede elétrica, pavimentação em asfalto e muro de divisa em bloco de concreto no fundo.

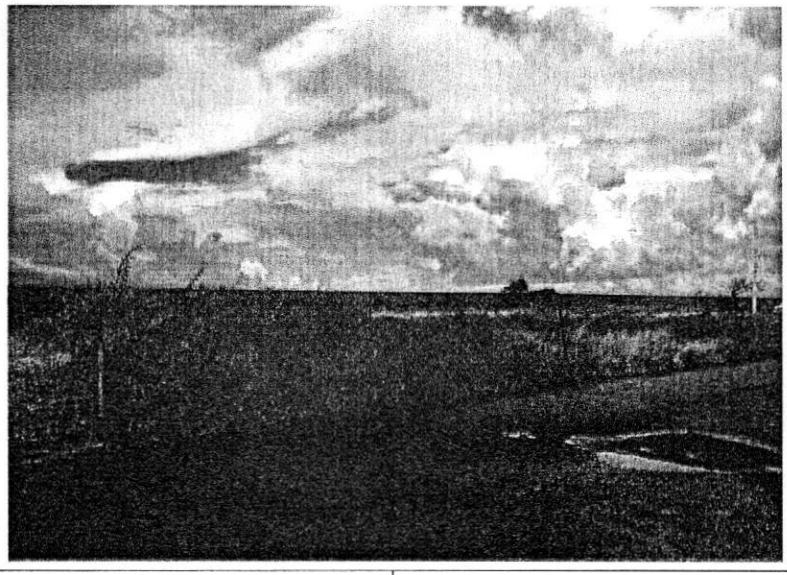


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação e muro de divisa em bloco de concreto no fundo.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 35

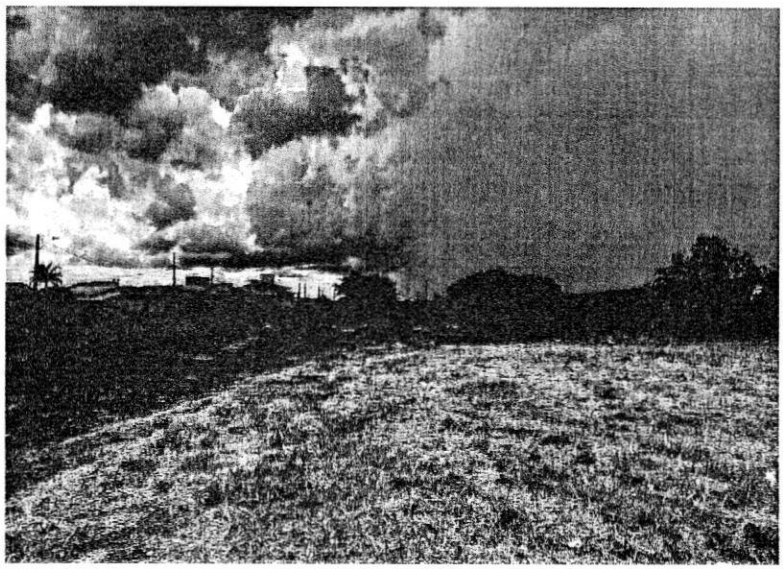


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista lateral, da rua Custódio Guimarães com a Av. Batalhão Mauá, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, rede elétrica e pavimentação em asfalto

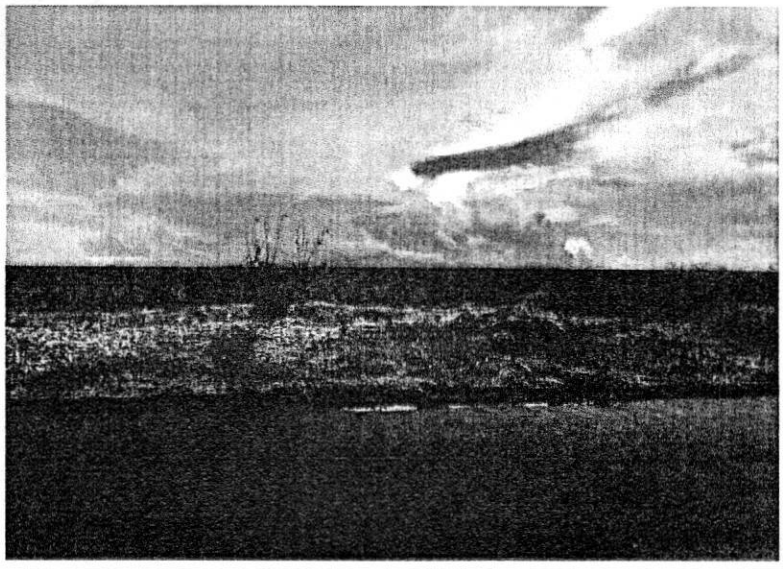


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, meio fio, pavimentação em asfalto e cerca de divisa em arame com postes de madeira.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 36



Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista lateral, da rua Custódio Guimarães com a Av. Batalhão Mauá de dentro do lote, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo e rede elétrica.



Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, meio fio, pavimentação em asfalto e cerca de divisa em arame com postes de madeira.

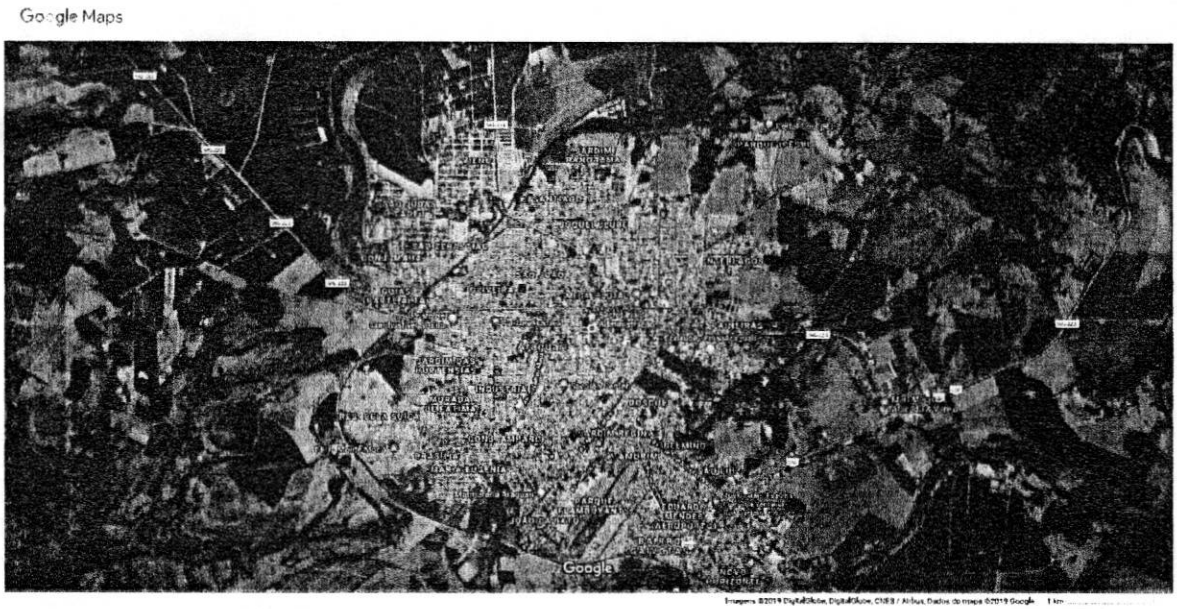
DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 31

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Uma área, medindo 2.044,87m², designada por Lote X, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 53,39 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com o lote Y, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 80,47 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 79°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 3,00 metros confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, deflete a direita com ângulo de 141°, pela lateral esquerda segue com um arco medindo 45,00 com raio de 83,51m, traçando entre os pontos finais de um segmento de reta medindo 44,46m, confrontando com a Avenida Batalhão Mauá, até o ponto inicial com ângulo de 140°, conforme descrito na matricula 79.599 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;

Área: 2.044,87 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Considerou-se neste trabalho que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estando em condições de ser imediatamente comercializados.
Não foram utilizados equipamentos de medição, portanto, tomou-se como dimensões as constantes na matrícula ou oferta apresentada nos autos.
Considerou-se como o valor de mercado o que determina o item 3.44 da NBR 14.653/2019 Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis: o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, sem pressão de terceiros e livre da aleatoriedade de mercado, que é mais conhecida como "negócio de oportunidade".

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 38

Esta comissão declara que não possui interesse algum atual ou futuro na propriedade objeto da lide.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Infraestrutura
F3: Localização
F4: Urbanização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/1281110/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena acessado em 09/04/2022
REF: 1969- TERRENO SITUADO NO BAIRRO SANTA HELENA
LOTE Nº 47-A, MEDINDO 8,25x 21,80=179,82M², C/FRENTE
PARA A RUA AMÉLIA BRANDÃO MORAES.
Área: 180m²
Valor: R$90.000,00
Valor por metro quadrado: R$500,50
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Urbanização: 1,00

Imóvel 2:
http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/1732404/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena acessado em 09/04/2022
Vende-se um terreno com ótima localização medindo 380m² todo murado pronto para construir.
Área: 380m²
Valor: R$110.000,00
Valor por metro quadrado: R$289,47
Fator de homogeneização Oferta: 0,95

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 39

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,10
Fator de homogeneização Localização: 1,15
Fator de homogeneização Urbanização: 1,15

Imóvel 3:
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/terreno-terreno-a-venda-em-araguari-mg-993603402 acessado em 09/04/2022
Terreno à venda em Araguari/MG
Exclusivo! Vendo lote no Bairro Aeroporto em Araguari! Lote em local nobre, vizinhança privilegiada, próximo ao Contingente, medindo 09,00 X 40, 00m2. Financia! OBS: A CAIXA ECONÔMICA FINANCIA HOJE SOMENTE O LOTE, CASO ALGUÉM SE INTERESSE EM FAZER ESSE INVESTIMENTO ENCAMINHAMOS O PROCESSO
Área: 360m²
Valor: R$200.000,00
Valor por metro quadrado: R$555,56
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Imóvel 4:
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/terreno-a-venda-excelente-para-investir-1016855383 acessado em 11/04/2022
Tamanho 12,5 x37
Lugar excelente
Tem algumas casas antigas
Com Padrão 220 W
Água canalizada
Rua José Tiradentes de Lima
Área: 463m²
Valor: R$300.000,00
Valor por metro quadrado: R$648,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Imóvel 5:
https://www.cibeleimoveis.com.br/1285/imoveis/venda-area-aeroporto-sul-araguari-mg
Cidade Araguari - MG
Bairro AEROPORTO SUL
Área total 282,55 m²
Metragem 10,12x27,92

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 40

Área: 283m²
Valor: R$220.000,00
Valor por metro quadrado: R$778,62
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,85
Fator de homogeneização Localização: 0,85
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	500,50	0,95	0,95	1,00	1,00	451,70
2	289,47	0,95	1,10	1,15	1,15	400,06
3	555,56	0,95	0,95	1,00	0,90	451,25
4	648,65	0,95	0,90	0,95	0,90	474,18
5	778,62	0,95	0,85	0,85	0,90	480,98

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 451,63$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 31,74$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |451,70 - 451,63| / 31,74 = 0,00 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |400,06 - 451,63| / 31,74 = 1,62 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |451,25 - 451,63| / 31,74 = 0,01 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |474,18 - 451,63| / 31,74 = 0,71 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |480,98 - 451,63| / 31,74 = 0,92 < 1.65 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 41

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 451,63 - 1.53 * 31,74/√(5 - 1) = 427,35
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 451,63 + 1.53 * 31,74/√(5 - 1) = 475,92

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.
Campo de arbítrio: de R$427,35 a R$475,92

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 451,70 (amostra 1); 451,25 (amostra 3); 474,18 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$459,04

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$459,04 * 2.044,78 = R$ 938.635,81

Valor do imóvel avaliando: R$ 938.635,81
(Novecentos e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 08 de março de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCAS MARTINS DE OLIVEIRA
Data: 11/03/2024 10:28:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Lucas Martins de Oliveira
Arquiteto e Urbanista

JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Assinado de forma digital por JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Dados: 2024.03.11 11:11:07 -03'00'

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Engenheiro de Segurança do Trabalho

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME DE SOUSA SOARES
Data: 11/03/2024 12:16:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme de Sousa Soares
Engenheiro Civil

FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Digitally signed by FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=AC ONLINE RFB v5, OU=AR RENOVA CERTIFICACAO DIGITAL, OU=Presencial, OU=22977901000170, CN=FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Reason: I am the author of this document
Location: Araguari - MG
Date: 2024.03.11 13:44:10-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 42

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Uma área, medindo 2.048,59m², designada por Lote Y, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 65,61 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com a Rua Ernane de Cardoso de Moura, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 65,61 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 76°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 32,18 metros confrontando com o lote X, até o ponto inicial com ângulo de 104°, conforme descrito na matricula 79.600 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;
Bairro: Jardim Regina
Município: Araguari - MG
Proprietário: Município de Araguari-MG.
Data Início: 04 de abril 2022.

Finalidade: Valor de mercado para comercialização.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso INDUSTRIAL/COMERCIAL/SERVIÇOS, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo Excelente Bom Regular Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.
Características do Imóvel

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
43

Uma área, medindo 2.048,59m², designada por Lote Y, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 65,61 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com a Rua Ernane de Cardoso de Moura, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 65,61 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 76°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 32,18 metros confrontando com o lote X, até o ponto inicial com ângulo de 104°, conforme descrito na matricula 79.600 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;

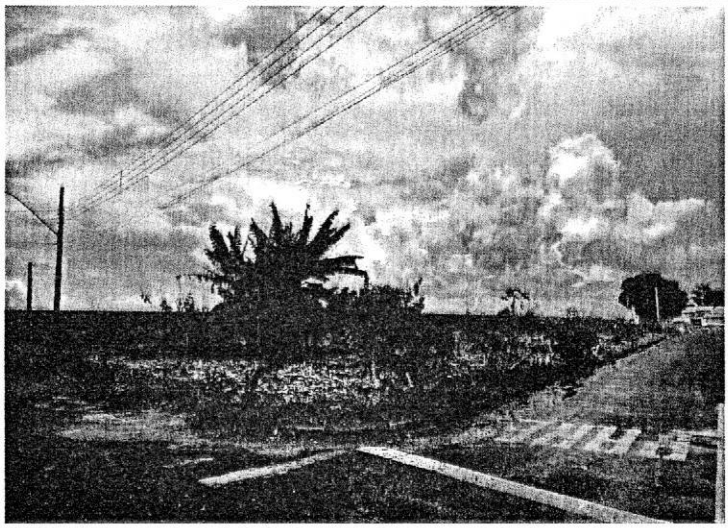
Coordenadas:
Latitude: 18°40'15.61"S
Longitude: 48°11'40.29"O



DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 44

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas muradas.*

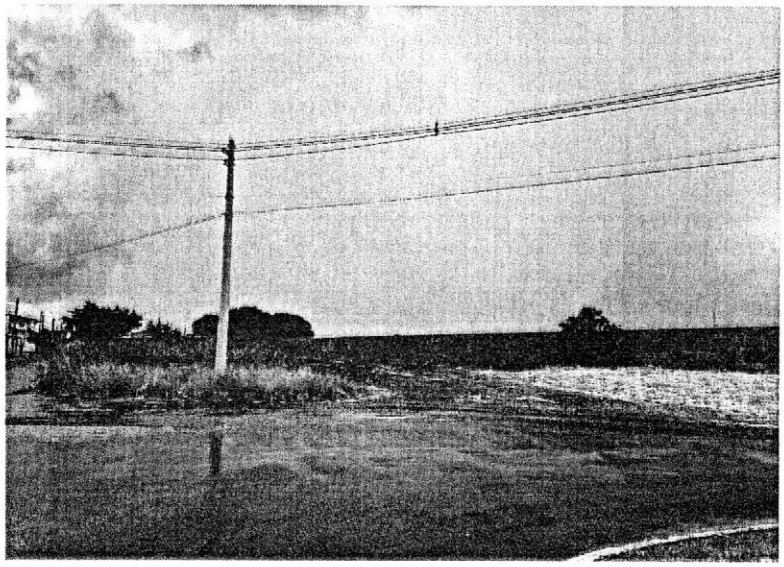


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista da lateral, esquina da rua Custódio Guimarães com a rua Ernane C de Moura. Presença de vegetação, árvores frutíferas, meio fio, rede elétrica, pavimentação em asfalto e muro de divisa em bloco de concreto no fundo.

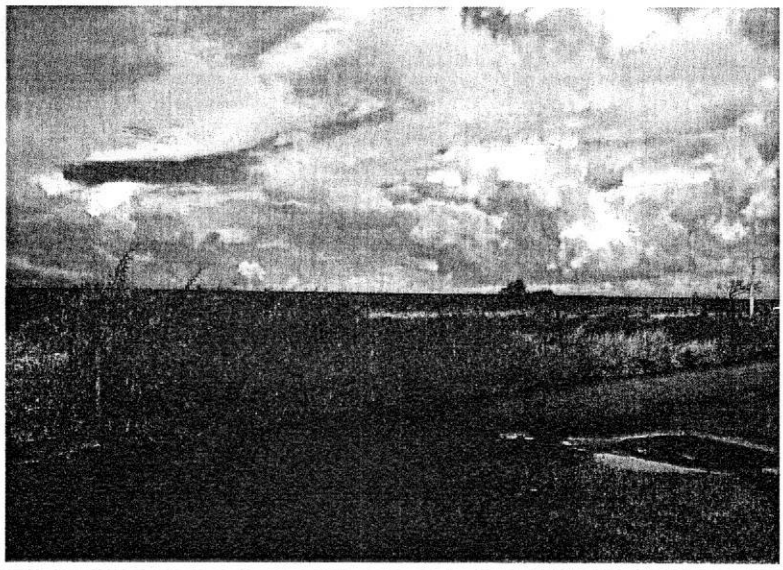


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação e muro de divisa em bloco de concreto no fundo.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 45

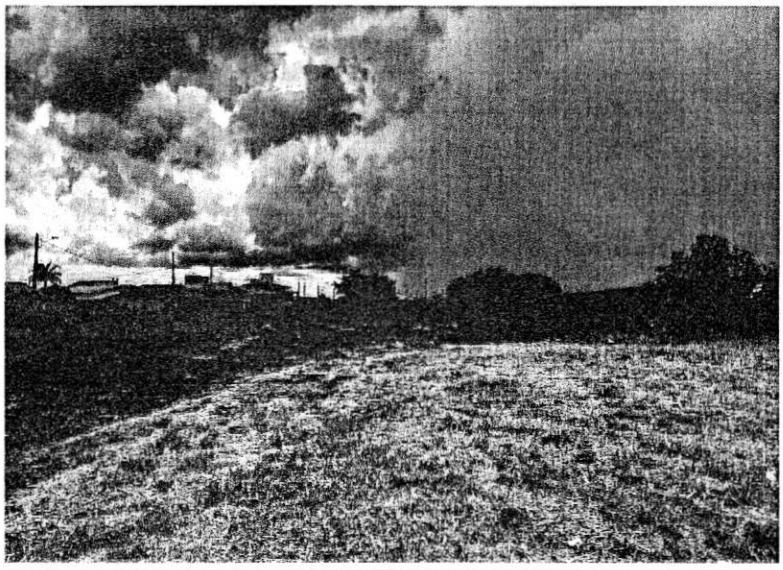


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista lateral, da rua Custódio Guimarães com a Av. Batalhão Mauá, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, rede elétrica e pavimentação em asfalto

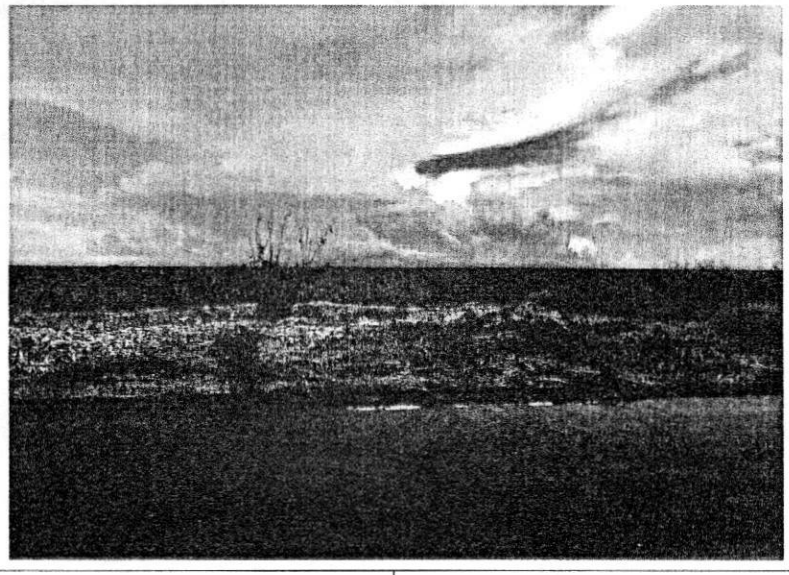


Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, meio fio, pavimentação em asfalto e cerca de divisa em arame com postes de madeira.

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO P.M.A. 46



Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista lateral, da rua Custódio Guimarães com a Av. Batalhão Mauá de dentro do lote, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo e rede elétrica.



Data Imagem: 09/04/2022 Autor: Guilherme de Sousa Soares Engenheiro Civil Clima: Nublado	Descrição: Vista frontal, no segmento da rua Custódio Guimarães, presença de vegetação, muro de divisa em bloco de concreto no fundo, meio fio, pavimentação em asfalto e cerca de divisa em arame com postes de madeira.

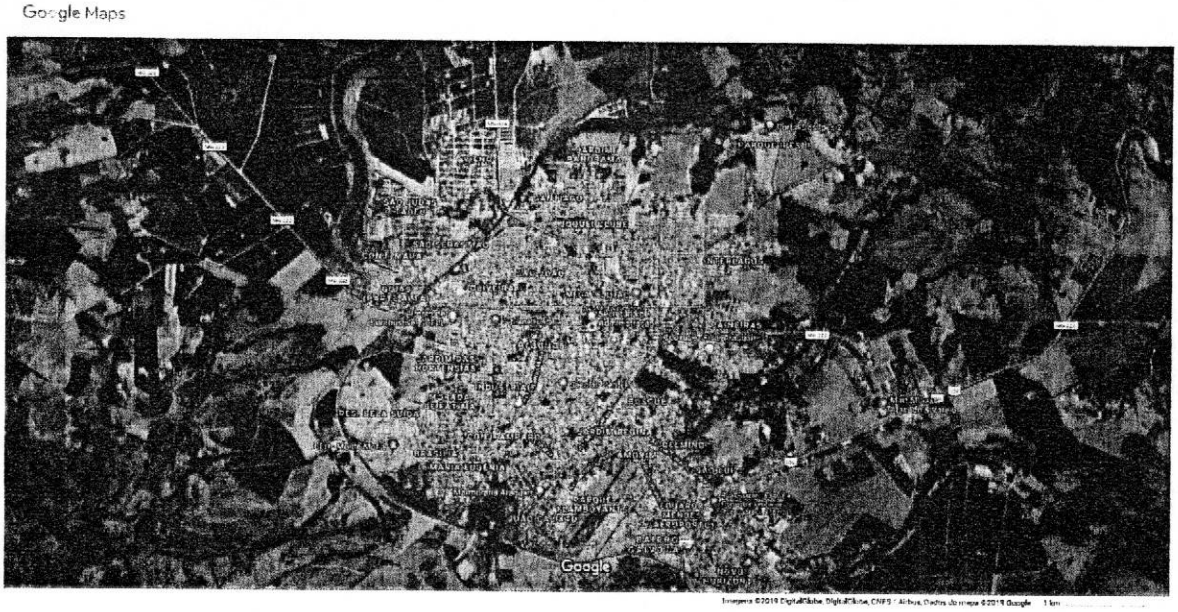
DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
94

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Uma área, medindo 2.048,59m², designada por Lote Y, de formato irregular, com frente para a Rua Custodio Guimarães, onde mede 65,61 metros em linha reta, deflete a direita, com ângulo de 76°, pela lateral direita, seguindo com uma linha medindo 32,18, confrontando com a Rua Ernane de Cardoso de Moura, deflete a direita com ângulo de 104°, pelo fundo com uma linha de 65,61 confrontando com o Aeroporto Municipal, deflete a direita num ângulo de 76°, pela lateral esquerda com uma linha medindo 32,18 metros confrontando com o lote X, até o ponto inicial com ângulo de 104°, conforme descrito na matricula 79.600 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari;

Área: 2.048,59 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Considerou-se neste trabalho que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estando em condições de ser imediatamente comercializados.
Não foram utilizados equipamentos de medição, portanto, tomou-se como dimensões as constantes na matrícula ou oferta apresentada nos autos.
Considerou-se como o valor de mercado o que determina o item 3.44 da NBR 14.653/2019 Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis: o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, sem pressão de terceiros e livre da aleatoriedade de mercado, que é mais conhecida como "negócio de oportunidade".
Esta comissão declara que não possui interesse algum atual ou futuro na propriedade objeto da lide.

Método empregado:

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 48

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Infraestrutura
F3: Localização
F4: Urbanização

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/1281110/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena acessado em 09/04/2022
REF: 1969- TERRENO SITUADO NO BAIRRO SANTA HELENA
LOTE Nº 47-A, MEDINDO 8,25x 21,80=179,82M², C/FRENTE
PARA A RUA AMÉLIA BRANDÃO MORAES.
Área: 180m²
Valor: R$90.000,00
Valor por metro quadrado: R$500,50
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Urbanização: 1,00

Imóvel 2:
http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/1732404/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena acessado em 09/04/2022
Vende-se um terreno com ótima localização medindo 380m² todo murado pronto para construir.
Área: 380m²
Valor: R$110.000,00
Valor por metro quadrado: R$289,47
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,10
Fator de homogeneização Localização: 1,15
Fator de homogeneização Urbanização: 1,15

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 149

Imóvel 3:
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/terreno-terreno-a-venda-em-araguari-mg-993603402 acessado em 09/04/2022
Terreno à venda em Araguari/MG
Exclusivo! Vendo lote no Bairro Aeroporto em Araguari! Lote em local nobre, vizinhança privilegiada, próximo ao Contingente, medindo 09,00 X 40, 00m2. Financia! OBS: A CAIXA ECONÔMICA FINANCIA HOJE SOMENTE O LOTE, CASO ALGUÉM SE INTERESSE EM FAZER ESSE INVESTIMENTO ENCAMINHAMOS O PROCESSO
Área: 360m²
Valor: R$200.000,00
Valor por metro quadrado: R$555,56
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Imóvel 4:
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/terreno-a-venda-excelente-para-investir-1016855383 acessado em 11/04/2022
Tamanho 12,5 x37
Lugar excelente
Tem algumas casas antigas
Com Padrão 220 W
Água canalizada
Rua José Tiradentes de Lima
Área: 463m²
Valor: R$300.000,00
Valor por metro quadrado: R$648,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Imóvel 5:
https://www.cibeleimoveis.com.br/1285/imoveis/venda-area-aeroporto-sul-araguari-mg
Cidade Araguari - MG
Bairro AEROPORTO SUL
Área total 282,55 m²
Metragem 10,12x27,92
Área: 283m²
Valor: R$220.000,00
Valor por metro quadrado: R$778,62

DEPARTAMENTO DE P.M.A. 50

Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,85
Fator de homogeneização Localização: 0,85
Fator de homogeneização Urbanização: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	500,50	0,95	0,95	1,00	1,00	451,70
2	289,47	0,95	1,10	1,15	1,15	400,06
3	555,56	0,95	0,95	1,00	0,90	451,25
4	648,65	0,95	0,90	0,95	0,90	474,18
5	778,62	0,95	0,85	0,85	0,90	480,98

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 451,63$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 31,74$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |451,70 - 451,63| / 31,74 = 0,00 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |400,06 - 451,63| / 31,74 = 1,62 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |451,25 - 451,63| / 31,74 = 0,01 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |474,18 - 451,63| / 31,74 = 0,71 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |480,98 - 451,63| / 31,74 = 0,92 < 1.65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 451,63 - 1.53 * 31,74/\sqrt{(5 - 1)} = 427,35$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
P.M.A.
51

Ls = 451,63 + 1.53 * 31,74/√(5 - 1) = 475,92

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.
Campo de arbítrio: de R$427,35 a R$475,92

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 451,70 (amostra 1); 451,25 (amostra 3); 474,18 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$459,04

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$459,04 * 2.048,59 = R$ 938.635,81

Valor do imóvel avaliando: R$ 940.384,75
(Novecentos e quarenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e um centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 08 de março de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCAS MARTINS DE OLIVEIRA
Data: 11/03/2024 10:28:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Lucas Martins de Oliveira
Arquiteto e Urbanista

JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Assinado de forma digital por JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Dados: 2024.03.11 11:12:20 -03'00'

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Engenheiro de Segurança do Trabalho

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME DE SOUSA SOARES
Data: 11/03/2024 12:16:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme de Sousa Soares
Engenheiro Civil

FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Digitally signed by FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=AC ONLINE RFB v5, OU=AR RENOVA CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=22877301000170, CN=FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Reason: I am the author of this document
Location: Araguari - MG
Date: 2024.03.11 13:44:53-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 52

CONFORME RECOMENDAÇÃO DR CRISTIANO.
FOLHA 31, FOI ANEXADO OS LAUDOS DE AVALIAÇÕES DOS LOTE X e Y.
SEGUE O PROCESSO (~~APENSO~~) AO PROTOCOLO PARA SER ENCAMINHADO À PROCURADORIA.
AOS CUIDADOS DR. ASSUNÇÃO.

EM 11/03/24

Gildo Vieira de C. Filho
Subsecretário de Desenvolvimento e Turismo
Pref. Mun. de Araguari-MG

Procuradoria

AIC Dr Assunção

11.03.24

Gmachado

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO - P.M.A. 53