

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

Varginha, 19 de setembro de 2023.

Ofício nº 74/2023

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Com nossas cordiais saudações, submetemos à consideração dessa egrégia Casa Legislativa, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos legais e regimentais que disciplinam o processo legislativo, Projeto de Lei que **"AUTORIZA O MUNICÍPIO DE VARGINHA A DESAFETAR E PERMUTAR ÁREA DE TERRENO QUE ESPECIFICA"**.

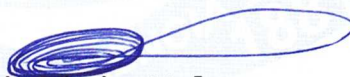
O presente Projeto de Lei tem como escopo desafetar e permutar área do Município de Varginha com a área de particular onde ocorreu, segundo relatos, a aparição do fenômeno denominado "E.T. de Varginha", no ano de 1996.

O interesse público na permuta está no potencial de tornar a área em um ponto turístico da cidade, devido a sua grande relevância histórico-cultural para o Município de Varginha, fomentando, assim, o desenvolvimento econômico.

Convicto do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardo na certeza da aprovação do presente Projeto.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Vérdi Lúcio Melo
Prefeito Municipal

EXMO SR.

APOLIANO DE JESUS RIOS

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

PROJETO DE LEI N°...

**AUTORIZA O MUNICÍPIO DE VARGINHA A
DESAFETAR E PERMUTAR ÁREA DE TERRENO
QUE ESPECIFICA**

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

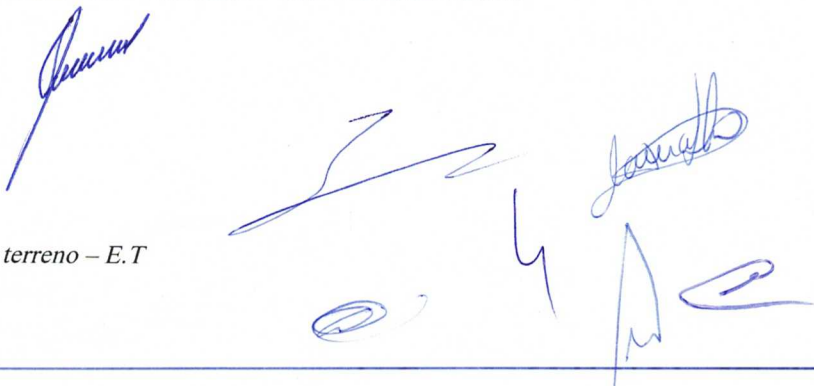
A P R O V A :

Art. 1° Fica devidamente desafetada da característica de inalienabilidade dos bens públicos, a seguinte área de terreno:

"Área de terreno, situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, constituído pelo lote 10 da quadra F com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a Rua Luiz F. Campos; 10,00m de fundos com a Área Verde; 25,00m do lado direito com o lote 11; 25,00m do lado esquerdo com o lote 09, perfazendo uma área total de 250,00m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha sob a matrícula n° 19.021."

Art. 2° Fica o Município de Varginha autorizado a permutar a área de terreno desafetada no artigo anterior com a área de terreno abaixo discriminada:

Proj autoriza desafetar e permutar área de terreno – E.T



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

"Área de terreno, situada nesta cidade, no bairro denominado Jardim Santa Tereza, constituído pelo lote 10 da quadra 02, medindo 10,00m de frente e fundos, por 25,00m de cada um dos lados, ou sejam, 250,00m² de área total, confrontando pela frente com a Rua Benevenuto Braz Vieira, pelo lado direito com o lote 09, pelo lado esquerdo com o Jardim Andere e pelos fundos com o lote 01, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Varginha sob a matrícula nº 28.765."

Parágrafo único. A permuta de que trata a presente Lei se dá em razão do interesse público do Município de Varginha em transformar a área recebida em ponto turístico, fomentando, assim, o desenvolvimento turístico da cidade.

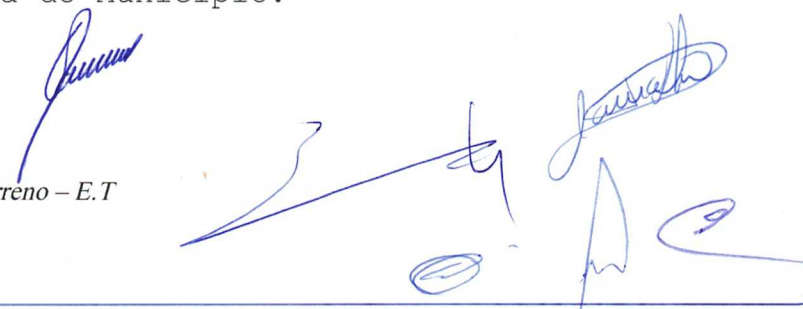
Art. 3º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei, pertencente ao Município de Varginha, está avaliado em **R\$ 136.245,00 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais)**, e o imóvel descrito no art. 2º, pertencente à Laurindo Batista da Silva, está avaliado em **R\$ 136.562,50 (cento e trinta e seis mil, quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)**, conforme laudo de avaliação constante no Processo Administrativo nº 5.151/2023.

Parágrafo único. Não haverá torna ou qualquer obrigação de indenização compensatória entre as partes em razão da pequena diferença de valores das áreas permutadas.

Art. 4º Todas as despesas relativas à escritura de permuta, inclusive os assentamentos registraes, correrão por conta exclusiva do Município de Varginha.

Parágrafo único. Em decorrência do interesse público na permuta objeto da presente Lei, fica isento do imposto sobre transmissão de bens inter vivos - ITBI, o imóvel do permutante particular, devendo tal fato ser objeto de comprovação mediante certidão expedida pela Secretaria da Fazenda do Município.

Proj autoriza desafetar e permutar área de terreno - E.T



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

3

Art. 5º A presente Lei deverá ser transcrita na respectiva escritura pública de permuta a ser lavrada.

Prefeitura do Município de Varginha, 19
de setembro de 2023.



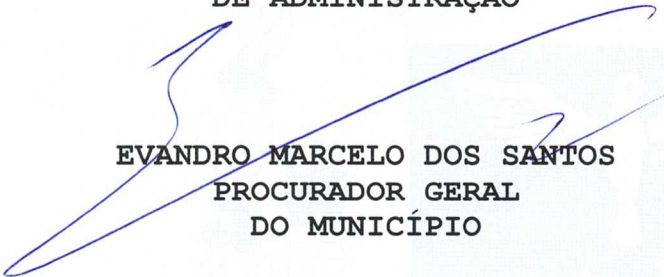
VÉRDI LÚCIO MELO
PREFEITO MUNICIPAL



LEONARDO VINHAS CIACCI
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO



CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO



EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR GERAL
DO MUNICÍPIO



ROSANA APARECIDA CARVALHO
SECRETÁRIA MUNICIPAL
DE TURISMO E COMÉRCIO



RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE PLANEJAMENTO URBANO



WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA

FLS.: 10
PROC.: 6141-1023
DATA: 30/10/97
ASS.: [assinatura]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VARGINHA - MG

MATRICULA Nº 28.765

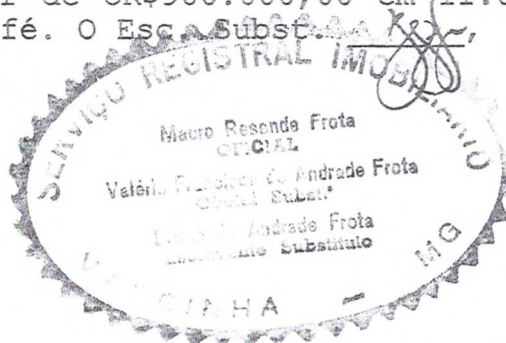
DATA 30.10.97

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no bairro denominado Jardim Santa Tereza, constituído pelo lote 10 da quadra 02, medindo 10,00m de frente e fundos, por 25,00m de cada um dos lados, ou sejam, 250,00m2 de área total, confrontando pela frente com a Rua Benevenuto Braz Vieira, pelo lado direito com o lote 09, pelo lado esquerdo com o Jardim Andere e pelos fundos com o lote 01.

PROPRIETÁRIO: José Ribeiro da Silva, comerciante, RG M-1.922.552 SSP/MG, e sua mulher d. Tereza Braga da Silva, do lar, RG M-6.568.150 SSP/MG, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. José Biscaro, n.54, Centro, CIC/MF 031.001.116/72.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, R.1 e R.2, da matrícula n.25.777.

R-1-28.765 30.10.97: COMPRA E VENDA. Transmittente: José Ribeiro da Silva, e sua mulher d. Tereza Braga da Silva, acima qualificados. Adquirente: **LAURINDO BATISTA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, C.I. n.M-316.810 SSP/MG, CPF/MF n.115.198.196/68, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Francisco Navarra, n.216, apto.401. Escritura Pública datada de 25 de Fevereiro de 1997, lavrada em notas pelo Serviço Notarial Privativo do 2º ofício desta cidade, no livro nº136, fls.359, no valor de CR\$900.000,00 em 11.01.94 - real e R\$6.000,00 - fiscal. Dou fé. O Esc. Subst. [assinatura]



COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO: que no livro 02, R.1 da matrícula nº 19.021; **consta registrado em:** 07/07/1989; **a aquisição do seguinte imóvel:** UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, constituído pelo lote 10 da quadra F com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a Rua Luiz F. Campos; 10,00m de fundos com a Área Verde; 25,00m do lado direito com o lote 11; 25,00m do lado esquerdo com o lote 09; perfazendo uma área total de 250,00m²; **A aquisição foi feita por:** MUNICIPIO DE VARGINHA, instituição de direito público interno devidamente representada; **Houve conforme:** Disposto nos artigos 18 e 19 da Lei Federal nº 6.766, e 19 e dezembro de 1979, foi depositado neste cartório, o memorial descritivo, planta e demais documentos relativos ao imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, com as divisas e demarcações constantes da planta cadastral aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, para fins de loteamento, que denominar-se-à "Jardim Europa"; **Condições:** (O loteador cede ao município os lotes de numero 03 a 10 da quadra F, para completar a área destinada a Uso Institucional); **Averbações:** Nenhuma. Protocolo nº 219.910.

Todo o referido é verdade. Dou fé.

Varginha, 02 de junho de 2023.

O Oficial, _____

FLS.:
PROC.:
DATA: / /
ASS.:

Theófilo Gomes Ferreira
REGISTRADOR SUBSTITUTO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG

Selo Eletrônico nºGSV33814
Cód. Seg.: 5623.0964.0532.1785

Quantidade de Atos Praticados:1
Ato(s) praticado(s) por:
Theófilo Gomes Ferreira
Substituto

Emol. R\$26,41 - TFJ R\$9,33 - Valor Final R\$36,24

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



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

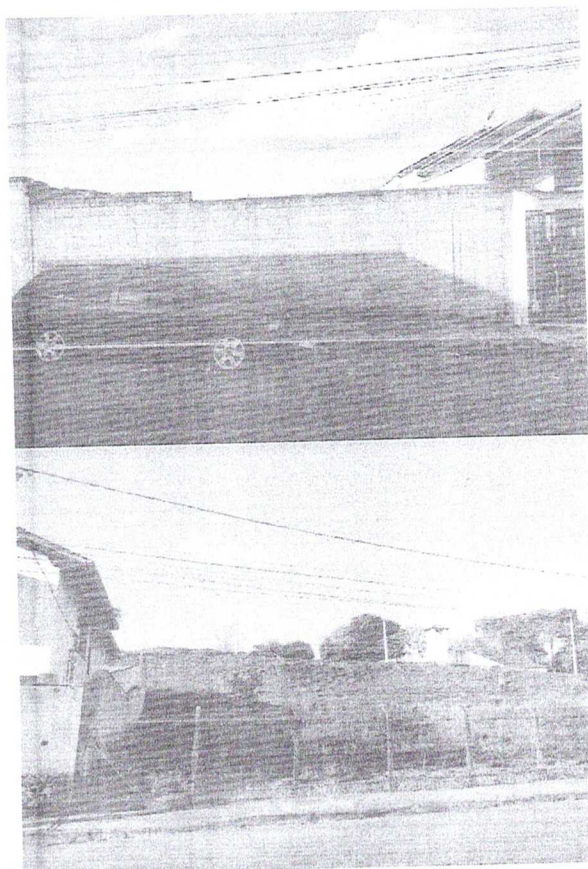
Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóveis Avaliando:	Imóvel 1: Rua Dr. Benevenuto Braz Vieira, Jardim Santa Tereza, Varginha/MG Imóvel 2: Rua Luiz Ferreira Campos, Jardim Europa, Varginha/MG
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel
Interessado:	Prefeitura Municipal de Varginha/MG
Avaliador:	Camilo Tavares Resende CRECI 23.383 / MG



Vista do Imóveis avaliando

JULHO/2023

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	1
SUMÁRIO.....	2
1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2 - OBJETIVO DESTE TRABALHO.....	3
3 - FINALIDADE.....	3
4 - PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	3
4.1 - Documentos consultados.....	3
5 - ENDEREÇOS.....	4
6 - DA COMPETÊNCIA.....	4
7 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
8 - METODOLOGIA ADOTADA.....	5
8.1 - Definição.....	5
8.2 - Elementos Básicos Utilizados na Avaliação.....	5
8.3 - Desenvolvimento.....	6
8.3.1 - Vistoria.....	6
8.3.2 - Características da Região.....	6
8.3.3 - Zoneamento.....	6
9 - ÁREAS DOS IMÓVEIS.....	6
10 - FOTOS DOS IMÓVEIS.....	7
11 - AMOSTRAS DE VALORES DE IMÓVEIS SEMELHANTES.....	9
12 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	15
13 - CONCLUSÃO.....	20
14 - RESPONSÁVEL PELO PARECER TÉCNICO.....	21
15 - ANEXOS.....	22

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Varginha / MG.

2 - OBJETIVO DESTE TRABALHO

Constitui o objetivo do presente trabalho a determinação técnica do valor de mercado para 2 lotes, através de metodologia e critérios de avaliação, mostrando os imóveis e justificando a metodologia adotada, tudo de acordo com as normas técnicas da ABNT, para a permuta dos imóveis, sendo o imóvel 1 localizado na Rua Doutor Benevenuto Braz Vieira, bairro Jardim Santa Tereza, Varginha/MG, de propriedade de Laurindo Batista da Silva, CPF nº 115.198.196-68, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 28.765 e o imóvel 2 localizado na Rua Luiz Ferreira Campos, bairro Jardim Europa, Varginha/MG de propriedade do Município de Varginha, CNPJ: 18.240.119/0001-05, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 19.021 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Varginha/MG, e devidamente cadastrados junto à Prefeitura do Município de Varginha/MG.

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de mercado, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

3 - FINALIDADE

Permuta dos imóveis de acordo com o processo E - 5151 / 2023.

4 - PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Imóvel 1 - Laurindo Batista da Silva, CPF nº 115.198.196-68;

Imóvel 2 - Prefeitura do Município de Varginha, CNPJ: 18.240.119/0001-05.

4.1 - Documentos consultados

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Cópia das matrículas nº 28.765 e nº 19.021 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Varginha/MG.

5 - ENDEREÇOS

Imóvel 1 localizado na Rua Doutor Benevenuto Braz Vieira, bairro Jardim Santa Tereza, Varginha/MG; imóvel 2 localizado na Rua Luiz Ferreira Campos, bairro Jardim Europa, Varginha/MG.

6 - DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que *“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”*, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que *“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”*.

7 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do COFECI, Conselho Federal de Corretores de Imóveis e

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Normas de Avaliação NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Avaliação estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação;

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom e subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis;

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo;

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros;

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos;

Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas;

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato dele.

8 - METODOLOGIA ADOTADA**8.1 - Definição**

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras em acordo com NBR- 14.653-1.

8.2 - Elementos Básicos Utilizados na Avaliação

Os elementos básicos utilizados na elaboração desta avaliação foram:

– Identificação “in loco” da área;

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

- Identificação da microrregião de localização da área;
- Pesquisa de Mercado imobiliário na cidade de Varginha/MG, destacando a localização da área;
- Norma Brasileira de Avaliações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, de Bens - Parte I - Avaliações de Bens NBR 14653-1 e Parte 2 - Imóveis Urbanos NBR 14653-2.

8.3 - Desenvolvimento

8.3.1 - Vistoria

Trata-se de uma importante fase do processo avaliativo que visa proporcionar ao avaliador conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo.

Foi feita uma vistoria "in loco" no imóvel conforme o disposto em 7.3 da NBR-14653-1 e documentação fornecida pela contratante.

8.3.2 - Características da Região

O imóvel 1 em questão está localizado na Rua Doutor Benevenuto Braz Vieira, bairro Jardim Santa Tereza, Varginha/MG; imóvel 2 localizado na Rua Luiz Ferreira Campos, bairro Jardim Europa, Varginha/MG, bairros em região residencial.

As regiões em estudo são dotadas de infraestrutura urbana básica, caracterizada por redes de água potável e esgoto, guias e sarjetas, energia elétrica, asfalto, coleta de lixo, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, TV e internet a cabo.

8.3.3 - Zoneamento

Área urbana na Zona Consolidada Adensada (ZCA).

9 - ÁREAS DOS IMÓVEIS

- Imóvel 1: Um lote, situado em Varginha, no Bairro Jardim Santa Tereza, com área de 250,00m².
- Imóvel 2: Um lote, situado em Varginha, no Bairro Jardim Europa, com área de 250,00m².



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

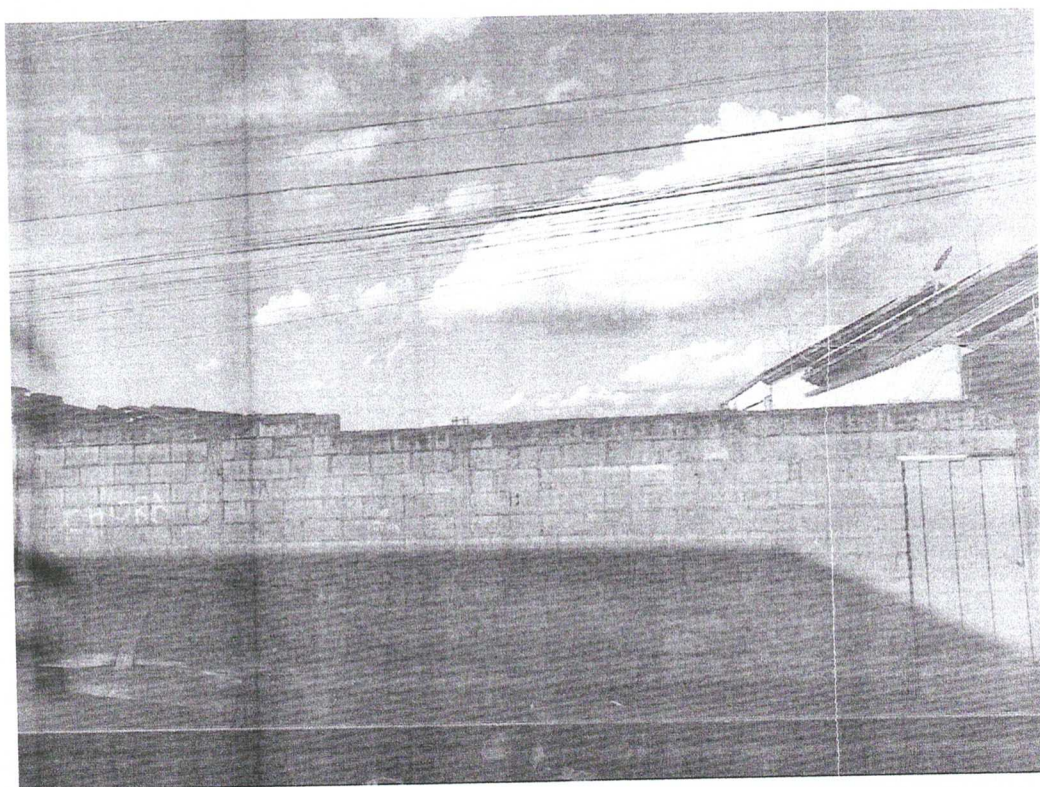
Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

10 - FOTOS DOS IMÓVEIS

Imóvel 1:



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

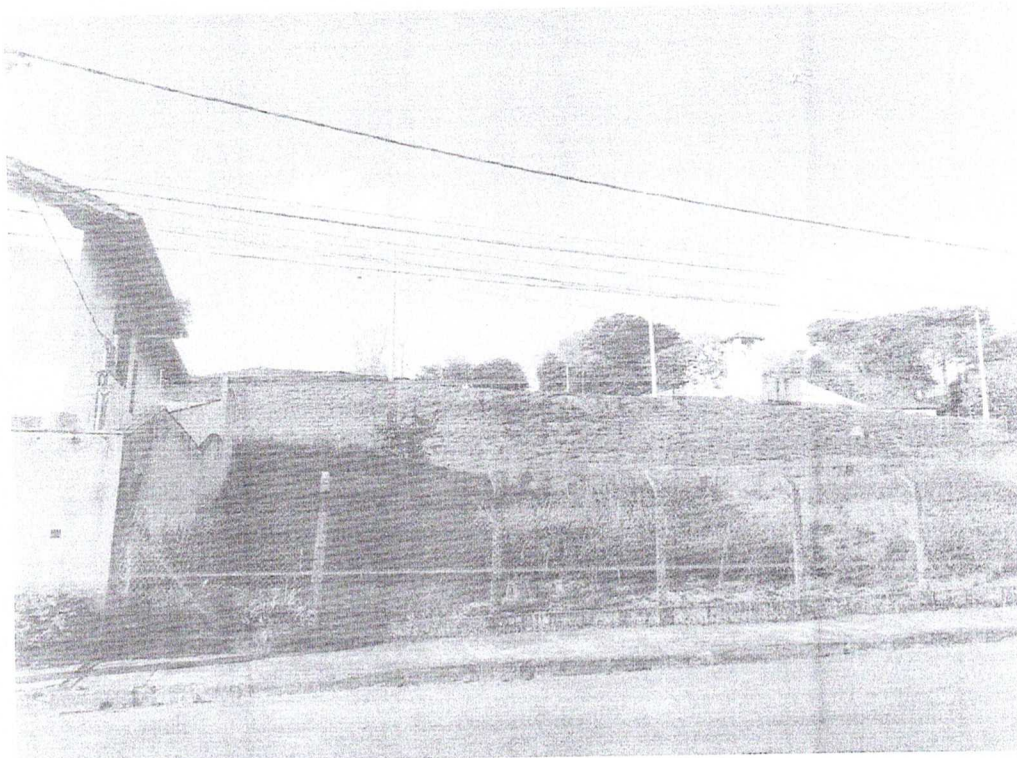
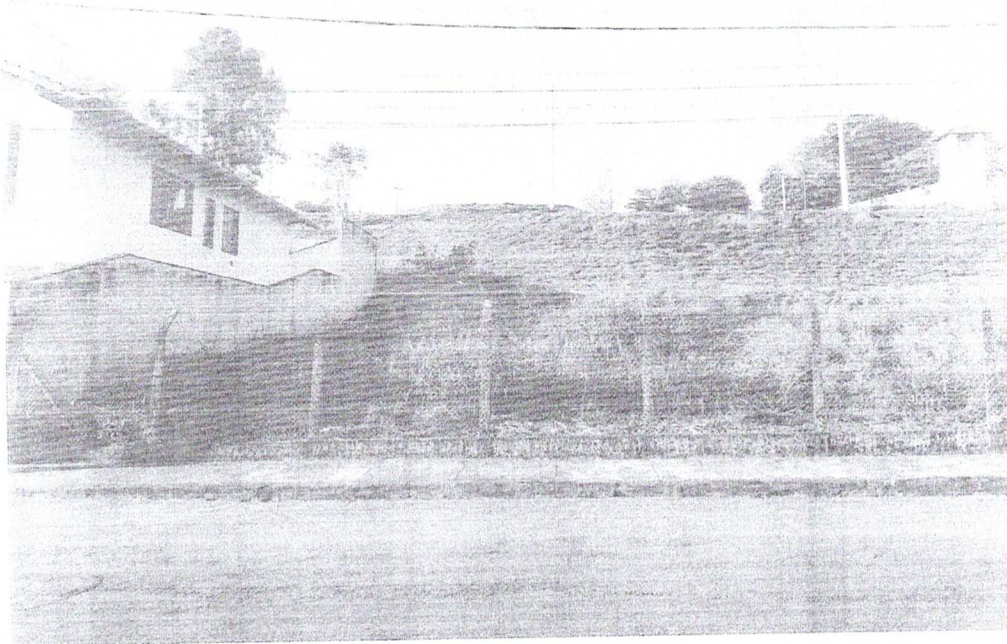
CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Imóvel 2:



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

11 - AMOSTRAS DE VALORES DE IMÓVEIS SEMELHANTES**AMOSTRAS COLETADAS MÊS JULHO / 23**

Imóvel 1:

Amostra 1: Particular Sr. Donaldo contato:(35)99983-3013



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

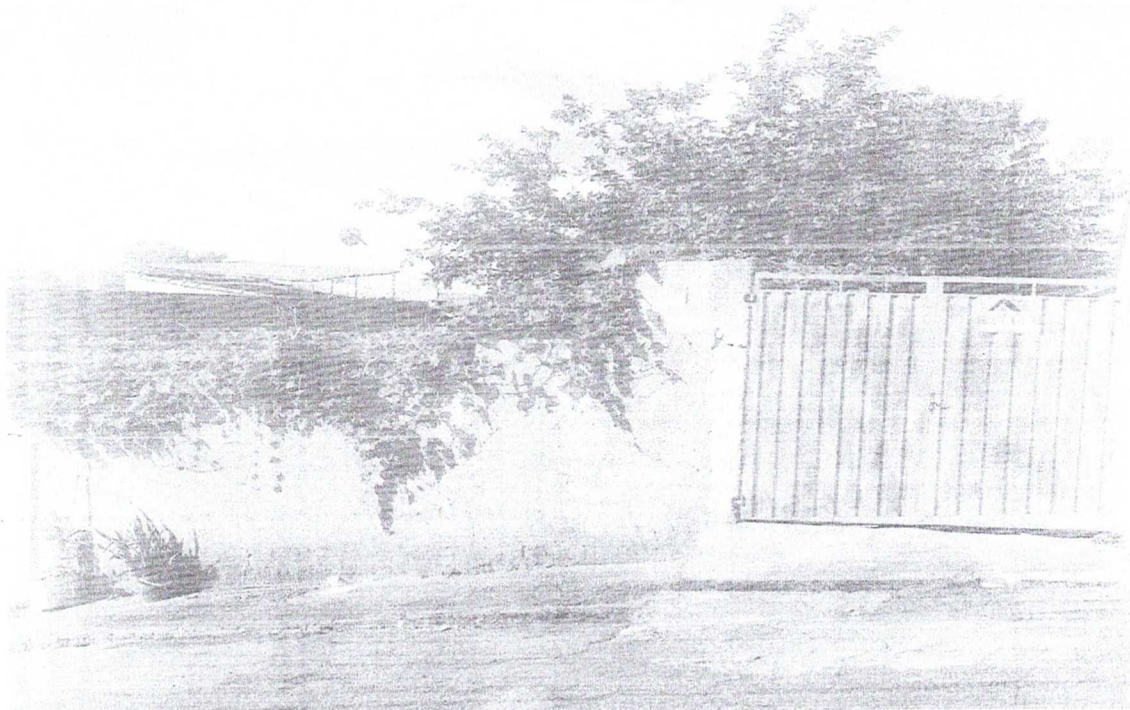
CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Amostra 2: AR Consultoria de Imóveis contatos: (35)99851-3822 / (35)98806-8806



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Amostra 3: Hôme & Coffee (www.homeecoffee.com.br) contato (35) 3015-8608 / 98708-8386

VENDA X TERRENO



VER DESCRIÇÃO COMPLETA

R\$ 230.000,00

DESCRIÇÃO COMPLETA

- Área do terreno: 250 m²
- 2 lotes de 125 m²

Amostras 4/5/6/7 e 8: Ágape Incorporações contato: (35)99742-1434

TABELA DE VENDA

QUADRA C			
LOTE	ÁREA (M²)		VALOR
7	800,00	R\$	180.000,00
8	800,00	R\$	180.000,00
9	885,91	R\$	201.546,00
11	885,00	R\$	201.600,00
15	885,00	R\$	201.600,00

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Imóvel 2:

Amostra 1: Alexandre Azevedo Imóveis (alexandreazevedoimoveis.com.br) contato (35) 3222-3666 / 99265-7746

Sobre o imóvel

262 m²
Área total

Venda R\$ 150.000,00

Lote 10 - Campos Eliseos em Varginha/MG

Ver mais fotos

Quero mais informações

Amostra 2: Cavalcanti Imóveis (cavalcantiimobiliaria.com.br) contato (35) 98865-7008

Sobre o imóvel

262 m²
Área total

Venda R\$ 200.000,00

Lote 10 - Campos Eliseos em Varginha/MG

Ver mais fotos

Quero mais informações

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Amstras 3 e 4: Di Gravata Imóveis (digravata.com.br) contato (35)99983-1011



Mapa



VERDE

R\$ 100.000

Lote perfeito para construir sua casa

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre o imóvel



Mapa



BRUNO

R\$ 100.000

Excelente lote à venda - Campos Elísios

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre o imóvel



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Amostra 5: Imobiliária Suzana (imobiliariasuzana.com.br) contato (35)3222-1640

360,00 360,00

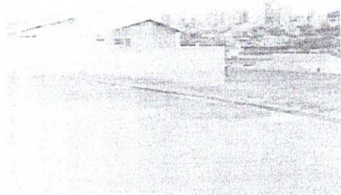
Descrição:

VENDE-SE LOTE NO BAIRRO CAMPOS ELISIOS.

Lote com excelente localização e murado dos três lados.
Próximo a rua da caminhada.

Área: 360 m²
R\$ 225.000,00

Amostra 6: Eugênio Lopes Imobiliária (eugeniolopes.com.br) contato (35)3222-1220



Terreno / Lote (Código: 1400)

R. Álvaro Ribeiro, Nº: ao lado do 150 - Campos Eliseos
- Varginha - MG - Brasil

Valor para Venda:

R\$ 200.000,00

Descrição do Imóvel

Terreno com sistema de drenagem, medindo 12,00 m de frente e fundos por 20,00 m de cada um dos lados, pertencendo ao lote nº 1400, com área de 240,00 m², situado em um dos lotes, lote nº 1400 - Quarta 1400.



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

12 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Imóvel 1 *Área do imóvel* **250,00 m²**

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado.

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

Valor Homog = Valor/m² X Fo.

	Valor	Área (m²)	Valor/m²	Fo (defletor)	Valor Homog.
1	R\$ 240.000,00	360,00	R\$ 666,67	0,9	R\$ 600,00
2	R\$ 110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	R\$ 495,00
3	R\$ 230.000,00	360,00	R\$ 638,89	0,9	R\$ 575,00
4	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,9	R\$ 540,00
5	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,9	R\$ 540,00
6	R\$ 201.546,00	335,91	R\$ 600,00	0,9	R\$ 540,00
7	R\$ 201.600,00	336,00	R\$ 600,00	0,9	R\$ 540,00
8	R\$ 201.600,00	336,00	R\$ 600,00	0,9	R\$ 540,00
Total					R\$ 4.370,00
Média					R\$ 546,25

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES**CRITÉRIO DE CHAUVENET****TESTE COM 8 AMOSTRAS****1ª TENTATIVA**

	média	diferença	quadrado	
1	600	53,75	2.889,06	1,85
2	495	(51,25)	2.626,56	(1,79)
3	575	28,75	826,56	1,01
4	540	(6,25)	39,06	(0,22)
5	540	(6,25)	39,06	(0,22)
6	540	(6,25)	39,06	(0,22)
7	540	(6,25)	39,06	(0,22)
8	540	(6,25)	39,06	(0,22)
TOTAL		R\$ 4.370,00	6.537,50	
MÉDIA		R\$ 546,25	817,19	

28,59
(desvio padrão)

Eliminação de Dados Suspeitos

$$C_v = \text{desvio padrão} / \text{média}$$

$$C_v = \frac{28,59}{R\$ 546,25}$$

5,23 %

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Observação:

O coeficiente de variação fornece a variação dos dados obtidos em relação à média. Quanto menor for o seu valor, mais homogêneos serão os dados. O coeficiente de variação é considerado baixo (apontando um conjunto de dados bem homogêneos) quando for menor ou igual a 25%.

Tabela de Chauvenet

d/s = 1,86

para 8 amostras

	d superior
maior valor - média	1,85
desvio padrão	(menor que d/s) - OK
	d inferior
menor valor - média	(0,22)
desvio padrão	(menor que d/s) - OK

Valor por m2**R\$ 546,25****Valor total do imóvel****R\$ 136.562,50****HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL****Imóvel 2****Área do imóvel****250,00 m²**

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado.

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

Valor Homog = Valor/m2 X Fo.

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

	Valor	Área (m²)	Valor/m²	Fo (defletor)	Valor Homog.
1	R\$ 150.000,00	262,00	R\$ 572,52	0,9	R\$ 515,27
2	R\$ 200.000,00	350,00	R\$ 571,43	0,9	R\$ 514,29
3	R\$ 320.000,00	523,20	R\$ 611,62	0,9	R\$ 550,46
4	R\$ 160.000,00	261,60	R\$ 611,62	0,9	R\$ 550,46
5	R\$ 225.000,00	360,00	R\$ 625,00	0,9	R\$ 562,50
6	R\$ 200.000,00	312,00	R\$ 641,03	0,9	R\$ 576,92
Total					R\$ 3.269,89
Média					R\$ 544,98

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES**CRITÉRIO DE CHAUVENET****TESTE COM 6 AMOSTRAS****1ª TENTATIVA**

--	--	--	--

CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

	média	diferença	quadrado	
1	R\$ 515,27	(29,72)	882,98	(1,28)
2	R\$ 514,29	(30,70)	942,28	(1,33)
3	R\$ 550,46	5,48	29,99	0,24
4	R\$ 550,46	5,48	29,99	0,24
5	R\$ 562,50	17,52	306,87	0,76
6	R\$ 576,92	31,94	1.020,22	1,38
TOTAL	R\$ 3.269,89		3.212,33	
MÉDIA	R\$ 544,98		535,39	

23,14
(desvio padrão)

Eliminação de Dados Suspeitos

$$C_v = \text{desvio padrão} / \text{média}$$

$$C_v = \frac{23,14}{R\$ 544,98} = 4,25 \%$$
Observação:

O coeficiente de variação fornece a variação dos dados obtidos em relação à média. Quanto menor for o seu valor, mais homogêneos serão os dados. O coeficiente de variação é considerado baixo (apontando um conjunto de dados bem homogêneos) quando for menor ou igual a 25%.

Tabela de Chauvenet

d/s = 1,74

para 6 amostras

maior valor - média desvio padrão	d superior 1,38 (menor que d/s) - OK d inferior
---	--



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

menor valor - média desvio padrão	0,24 (menor que d/s) - OK
---	------------------------------

Valor por m2	R\$ 544,98
--------------	------------

Valor total do imóvel	R\$ 136.245,00
-----------------------	----------------

13 - CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o levantamento de todas as amostras e aplicadas às devidas técnicas de homogeneização dos dados que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FICANDO O VALOR DOS IMÓVEIS A SEREM PERMUTADOS:

Imóvel 1 - R\$136.562,50 (cento e trinta e seis mil, quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos)

Imóvel 2 - R\$136.245,00 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais)

O presente laudo de avaliação imobiliária, consta de folhas impressas somente no anverso, mais os anexos, sendo, portanto, todas rubricadas e assinadas.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

Varginha, 31 de julho de 2023.

14 - RESPONSÁVEL PELO PARECER TÉCNICO

Responsável Técnico

Camilo Tavares Resende

CRECI - MG 23383



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

15 - ANEXOS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

SISTEMA COFECI-CRECI

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

CAMILO TAVARES RESENDE
Corretor de Imóveis

CRECI-MG 23383

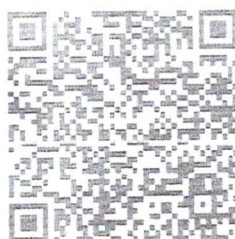


Assinatura do Portador

Validade:
15/04/2024

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 4ª Região/MG



Filiação: ROSALVA SCOTINI TAVARES RESENDE
RAMIRO RESENDE FILHO

Naturalidade:
VARGINHA - MG

RG:
MG-11.122.734 SSP MG

Data de nascimento:
26/10/1982

CPF:
053.907.446-24

Data de inscrição no CRECI:
06/12/2011

Data de expedição:
11/07/2023

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

ALEXANDRE MEDEIROS RENNO
Presidente do CRECI

REINALDO ALTIMIRAS NOGUEIRA BRANCO
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VARGINHA - MG

APRESENTAÇÃO Nº 18.163

DATA 30.10.77

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no bairro denominado Jardim Santa Teresa, constituído pelo lote 10 da gleba 73, medindo 10,00m de frente e fundos, por 25,00m de cada um dos lados, ou sejam, 250,00m² de área total, confrontando pela frente com o Rua Benvenuto Braz Vieira, pelo lado direito com o lote 11, pelo lado esquerdo com o Jardim Angere e pelos fundos com o lote 01.

PROPRIETÁRIO: José Flávio de Silva, presidente, 33 Nº 1.022.152 SSP/MG, e sua mulher D. Tereza Braga da Silva, do lar, 22 Nº 6.564.152 SSP/MG, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Bonifácio, nº 14, Centro, CIO/MF 24.801.114/72.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, R.1 e R.2, de matrícula 1.22.77.

EM 10.10.77 COMEÇA A VENDA, transmissões de José Flávio de Silva, e sua mulher D. Tereza Braga da Silva, para os interessados. Adquirentes: LAURINDO BATISTA DA SILVA, brasileiro, maior, solteiro, 33 Nº 1.022.152 SSP/MG, e D. Maria da Conceição, 22 Nº 6.564.152 SSP/MG, residentes e domiciliados nesta cidade, e Francisco Novais, 22 Nº 6.564.152 SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade, e D. Tereza Braga da Silva, 22 Nº 6.564.152 SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade, no livro nº 18, 24.801.114/72, em 31.01.94 - total R\$ 1.222,00 e 11.000,00.



CR

FLS.:	
PROC.:	
DATA:	/ /
ASS.:	

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

Habilitado na forma da lei nº 6530 de 12 de maio de 1978 e seu decreto regulamentador nº 81871/78 CRECI - 4ª REGIÃO / MG


COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO: que no livro 02 R.1 da matrícula nº 19.021; consta registrado em 07.07.1999 a aquisição do seguinte imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, constituído pelo lote 10 da quadra F com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a Rua Luiz F. Campos; 10,00m de fundos com a Área Verde; 25,00m do lado direito com o lote 11; 25,00m do lado esquerdo com o lote 09; perfazendo uma área total de 250,00m². A aquisição foi feita por: MUNICIPIO DE VARGINHA, instituição de direito público interno devidamente representada; Houve conforme: Dispõe nos artigos 18 e 19 da Lei Federal nº 6.766, de 19 e dezembro de 1979, foi depositado neste cartório o memorial descritivo, planta e demais documentos relativos ao imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, com as divisas e demarcações constantes da planta cadastrada, aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, para fins de loteamento, que denominar-se-á "Jardim Europa". Condições: O loteador cede ao município os lotes de número 08 a 10 da quadra F, para completar a área destinada a Uso Institucional; Averbções: Nenhuma. Protocolo nº 219.910.

Todo o referido é verdade. Dou fé.

Varginha, 02 de junho de 2023.

O Oficial,

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
 CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Cartório de Registro de Imóveis de Varginha, MG

Selo Eletrônico nº GSV93514

Cod. Seg. 5828 0564 083 1738

Quantidade de Atos Protocolados

Atos Protocolados em 2023

Teófilo Gomes Ferreira

Substituto

End. R026 41 - 7F, R026 38 - Var. End. R026 04

Consulte a validade do Selo na site <https://selos.tjmg.jus.br>