

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

02/

Varginha, 04 de agosto de 2025.

Ofício nº49/2025

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 A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021".

Tem o presente Projeto o condão de desafetar uma área de 118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado), parte do imóvel de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 64.280, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), de forma que a mesma passará a integrar a categoria de **bem dominical**.

A referida área foi invadida por particular, tendo sido, contudo, realizadas benfeitorias de valores elevados no local, frise-se, "sua residência".

O Município, por sua vez, manifestou interesse na aquisição da área invadida, como forma de solucionar o conflito.

Após detida análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022 (em anexo)**, restou claro que a alienação da área a ser desafetada, **atualmente inutilizada para fins públicos**, permitirá ao Município, não apenas evitar eventuais prejuízos ao particular que realizou benfeitorias no local, mas também transformar um espaço subutilizado em recurso financeiro para os cofres públicos.

EXMO SR.

MARCO ANTÔNIO DE SOUZA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A

Ofautoriza a desafetação de área de uso comum - Luiz Carlos Botrel

Dessa forma, a medida atende ao interesse público, promovendo a regularização da posse e contribuindo para uma gestão eficiente do Poder Público.

Ficará, portanto, por meio da Lei aqui pretendida, autorizada a alienação da área em espede ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no CPF sob o n° 377.318.666-53, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal n° 14.133/2021**, dispensando-se, dessa feita, a realização de procedimento licitatório.

À propósito, veja-se referido dispositivo:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público** devidamente justificado, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

[...]

d) investidura; (Grifamos e sublinhamos)

Depreende-se da leitura do dispositivo transcrito alhures, que os requisitos para alienação do bem público a particular, no caso em tela, foram devidamente preenchidos, vez que há **interesse público** envolvido, bem como que houve **avaliação mercadológica do bem**, a qual, inclusive, registra-se, fora devidamente atualizada, além, ainda, de corresponder à **modalidade de dispensa de licitação**, posto que se trata de área remanescente ou resultante de obras públicas que se tornaram inaproveitáveis isoladamente.

O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação da Lei, do quantum de **R\$ 75.137,85 (setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, o que será devidamente atualizado pelo IGP-M na data de sua efetiva quitação.

O valor mercadológico correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida está em conformidade com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, juntado nos já referidos autos do Processo Administrativo n° 13.993/2022.



A *posteriori*, o adquirente deverá providenciar a lavratura da Escritura Pública, assim como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente.

Frisa-se, por fim, que as despesas oriundas da execução deste Projeto de Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do adquirente, o que reforça a inexistência de prejuízos ao erário.

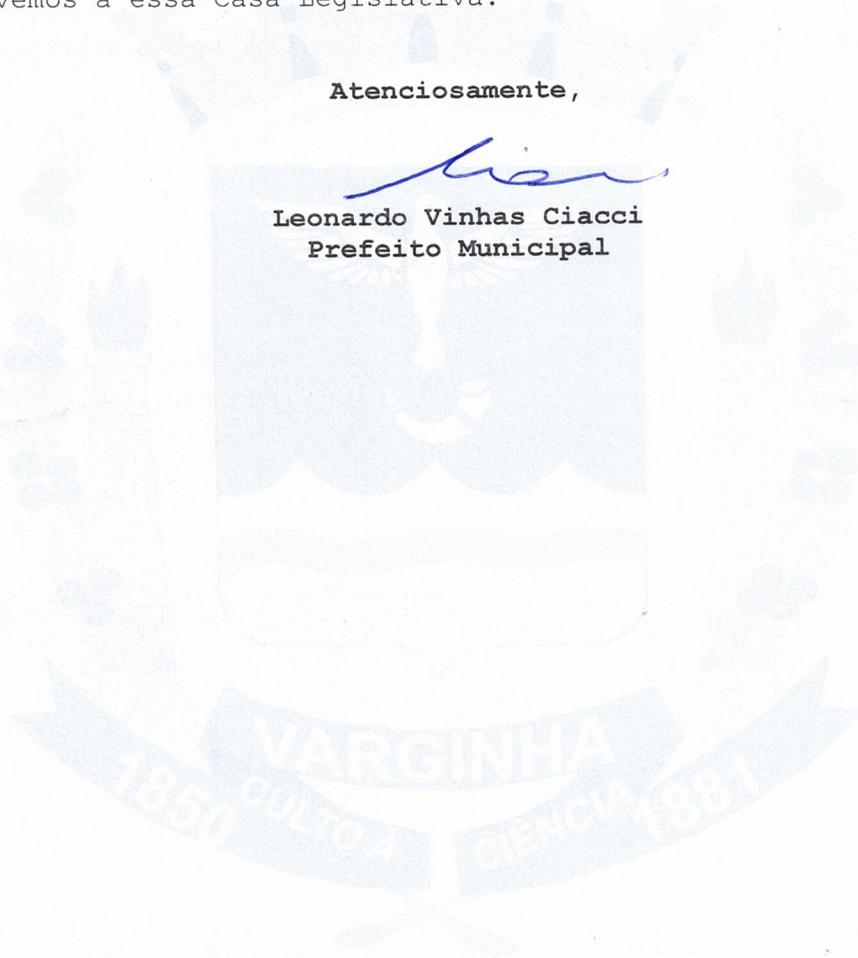
Assim, convictos do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos na certeza da aprovação do presente Projeto.

Com protestos de elevada estima e distinta consideração, subscrevemos à essa Casa Legislativa.

Atenciosamente,



**Leonardo Vinhas Ciacci
Prefeito Municipal**



PROJETO DE LEI N°...

AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021.

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

A P R O V A :

Art. 1º Fica **desafetado** do uso comum do povo, passando a integrar a categoria de bem dominical, uma área de **118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado)**, **parte do imóvel** de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **matrícula nº 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), e as seguintes características:

A área a ser desafetada é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1:

Do vértice 1 segue até o vértice 2 no ângulo interno de 32°09'58", na extensão de 11,78 m;

Do vértice 2 segue até o vértice 3 no ângulo interno de 139°28'23", na extensão de 12,67 m;

Do vértice 3 segue até o vértice 4 no ângulo interno de 163°10'33", na extensão de 8,84 m;

Do vértice 4 segue até o vértice 5 no ângulo interno de 130°17'54", na extensão de 0,42 m;

Do vértice 5 segue até o vértice 6 no ângulo interno de 235°32'46", na extensão de 0,78 m;

Finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no ângulo interno de 19°20'26", na extensão de 31,35 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 118,98 m².

Confrontações:

Proj autoriza a desafetação de área de uso comum – Luiz Carlos Botrel



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se por divisa com muro, confrontando com a área verde do bairro Alto da Vila Paiva, matrícula nº: 64.280;

Finalmente do vértice 6 ao vértice 1 limita-se por divisa com linha de divisa, confrontando com Lote 01 da quadra C do bairro Vila Paiva.

Art. 2º A área descrita no artigo anterior fica autorizada a ser alienada ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no CPF sob o nº 377.318.666-53, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensando-se**, portanto, a realização de procedimento licitatório.

Art. 3º O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, do *quantum* de **R\$ 75.137,85 (setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos) devidamente corrigido pelo índice IGP-M no momento da efetiva quitação.**

§ 1º O valor mercadológico referenciado no *caput* deste artigo correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida, e está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022.**

§ 2º O pagamento deverá ser feito através de boleto bancário, a ser emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA, correspondente ao valor atualizado do imóvel, nos termos do *caput* do presente artigo.

§ 3º O comprovante de quitação servirá como recibo de pagamento ao adquirente e deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA, para os e-mails arrecadacao@varginha.mg.gov.br e contadoria.semfa@varginha.mg.gov.br, devendo essa Secretaria informar, por sua vez, à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA e à Procuradoria Geral do Município - PGM para as devidas providências posteriores.

§ 4º O não pagamento da monta integral no prazo determinado no § 2º deste artigo torna as disposições da presente Lei sem efeito.

Art. 4º Deverá ser lavrada a respectiva Escritura Pública, no prazo de até **30 (trinta) dias** a contar do devido pagamento, bem como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente, no prazo de **até 30 (trinta) dias** após referida lavratura.

Proj autoriza a desafetação de área de uso comum - Luiz Carlos Botrel

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA 070

3

§ 1º Os prazos previstos no *caput* do presente artigo poderão, mediante requerimento prévio e justificado do adquirente, ser prorrogados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a assinar todos os documentos escriturários e registraes necessários ao fim que a que se destinada a presente Lei.

§ 3º As despesas oriundas da execução desta Lei, sejam escriturárias ou registraes, correrão por conta do adquirente.

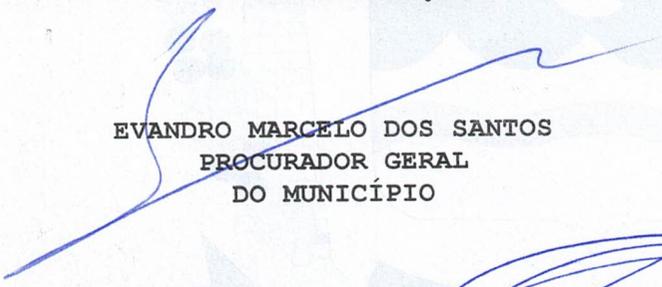
Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

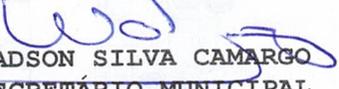
Prefeitura do Município de Varginha, 04 de agosto de 2025.


LEONARDO VINHAS CIACCI
PREFEITO MUNICIPAL


ROBERTO CÉSAR DE LIMA RIBEIRO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO


CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR GERAL
DO MUNICÍPIO


WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA


RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE PLANEJAMENTO URBANO



Presidência da República
Secretaria-Geral
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

Mensagem de veto

Promulgação partes vetadas

Regulamento

Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Regulamento

(Vide Decreto nº 12.174, de 2024)

(Vide Decreto nº 12.343, de 2024) Vigência

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e abrange:

I - os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário da União, dos Estados e do Distrito Federal e os órgãos do Poder Legislativo dos Municípios, quando no desempenho de função administrativa;

II - os fundos especiais e as demais entidades controladas direta ou indiretamente pela Administração Pública.

§ 1º Não são abrangidas por esta Lei as empresas públicas, as sociedades de economia mista e as suas subsidiárias, regidas pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, ressalvado o disposto no art. 178 desta Lei.

§ 2º As contratações realizadas no âmbito das repartições públicas sediadas no exterior obedecerão às peculiaridades locais e aos princípios básicos estabelecidos nesta Lei, na forma de regulamentação específica a ser editada por ministro de Estado.

§ 3º Nas licitações e contratações que envolvam recursos provenientes de empréstimo ou doação oriundos de agência oficial de cooperação estrangeira ou de organismo financeiro de que o Brasil seja parte, podem ser admitidas:

I - condições decorrentes de acordos internacionais aprovados pelo Congresso Nacional e ratificados pelo Presidente da República;

II - condições peculiares à seleção e à contratação constantes de normas e procedimentos das agências ou dos organismos, desde que:

a) sejam exigidas para a obtenção do empréstimo ou doação;

b) não conflitem com os princípios constitucionais em vigor;

c) sejam indicadas no respectivo contrato de empréstimo ou doação e tenham sido objeto de parecer favorável do órgão jurídico do contratante do financiamento previamente à celebração do referido contrato;

d) (VETADO).

§ 4º A documentação encaminhada ao Senado Federal para autorização do empréstimo de que trata o § 3º deste artigo deverá fazer referência às condições contratuais que incidam na hipótese do referido parágrafo.

II - o somatório da despesa realizada com objetos de mesma natureza, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade.

§ 2º Os valores referidos nos incisos I e II do **caput** deste artigo serão duplicados para compras, obras e serviços contratados por consórcio público ou por autarquia ou fundação qualificadas como agências executivas na forma da lei.

§ 3º As contratações de que tratam os incisos I e II do **caput** deste artigo serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa.

§ 4º As contratações de que tratam os incisos I e II do **caput** deste artigo serão preferencialmente pagas por meio de cartão de pagamento, cujo extrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

§ 5º A dispensa prevista na alínea "c" do inciso IV do **caput** deste artigo, quando aplicada a obras e serviços de engenharia, seguirá procedimentos especiais instituídos em regulamentação específica.

§ 6º Para os fins do inciso VIII do **caput** deste artigo, considera-se emergencial a contratação por dispensa com objetivo de manter a continuidade do serviço público, e deverão ser observados os valores praticados pelo mercado na forma do art. 23 desta Lei e adotadas as providências necessárias para a conclusão do processo licitatório, sem prejuízo de apuração de responsabilidade dos agentes públicos que deram causa à situação emergencial.

§ 7º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo às contratações de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) de serviços de manutenção de veículos automotores de propriedade do órgão ou entidade contratante, incluído o fornecimento de peças. ~~(Vide Decreto nº 10.922, de 2021) (Vigência) (Vide Decreto nº 11.317, de 2022) Vigência (Vide Decreto nº 11.871, de 2023) Vigência (Vide Decreto nº 12.343, de 2024) Vigência~~

CAPÍTULO IX

DAS ALIENAÇÕES

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;
- c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;
- d) investidura;
- e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;
- i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;



Prefeitura Municipal de Varginha
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo
Requerimento

CONAM

20/09/2022

Processo : E - 13993 / 2022 Hora : 11:13:26
Assunto : SOLICITACOES
Departamento : SPR - SECAO DE PROTOCOLO
Requerente : LUIZ CARLOS BOTREL
Endereço : RUA SILVA BITTENCOURT, s/n - CENTRO
DDD - Tel : (35) 9957-8166
Email : NÃO INFORMADO.
C.N.P.J./C.P.F/ : 377.318.666-53
Inscr. RG :

01 13993
DATA: 20/09/22
ASS: *Giovanna*

Vem mui respeitosamente, requerer a V.Exa. que se digne:

SOLICITAÇÃO REFERENTE A INTERESSE EM COMPRA DE ÁREA INVADIDA DA PREFEITURA.

Nestes termos
p.deferimento

20/09/2022

FRANCISMARA DE SOUZA TOLENTINO
Responsavel atual pelo Processo

O Requerente

PROX 13993
DATA: 20 09 22
ASS. Giovanna *sol*

REQUERIMENTO

Venho através desta solicitar, ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Varginha o interesse em compra da área invadida de 118,92 m², sito a Avenida José Adélio de Rezende, nº 277, casa 2, no bairro Vila Paiva, devidamente descrito na matrícula nº 44.125 lavrada no cartório de registro de imóveis da comarca de Varginha /MG. Pois o atual proprietário fez um investimento e benfeitorias de valores elevados, nesse área, onde hoje fica a área de lazer da mesma. Em anexo documentos do proprietário, e área invadida.

No aguardo do deferimento.

Varginha, 20 de Setembro 2022.

SERGIO DA SILVA
CARVALHO
JUNIOR:10124346642

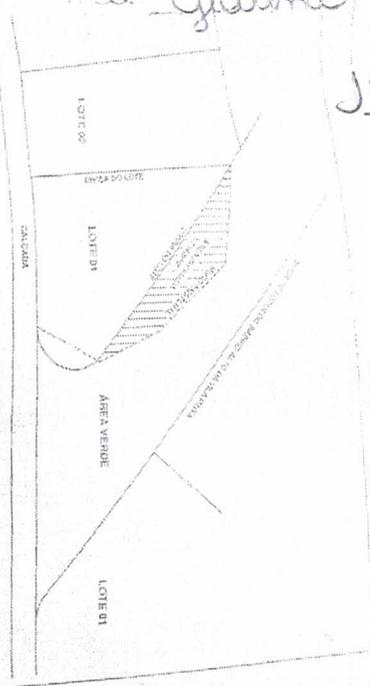
Assinado de forma digital por
SERGIO DA SILVA CARVALHO
JUNIOR:10124346642
Dados: 2022.09.20 10:49:36 -03'00'

SERGIO DA SILVA CARVALHO JUNIOR
Contador
CRC 11.4842-O

PROJ. 13993
DATA: 20 09 22
Ass. Cíarama

J3
f

AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE



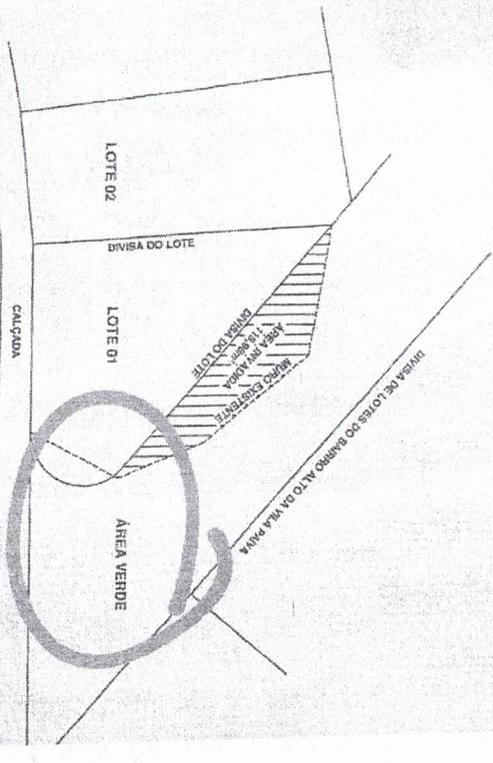
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
SEPLA- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

ENCOMENDA:	AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE CAMPOS ELISEOS	DATA:	09/12/2019
PROPRIETÁRIO:		DESENHISTA:	JENNER
AUTOR DO LEVANTAMENTO:	EQUIPE DE TOPOGRAFIA DA SEPLA	ARQUIVO:	LOTE 1 QUADRA C AV. JOSÉ ADÉLIO RESENDE
TÍTULO:	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	ESCALA:	1/800
PRINCIPAL:	UNICA	CONTÉUDO DA PRINCIPAL:	LEVANTAMENTO DO LOTE 01 DA QUADRA C

13993
DATA 20 08 20
ASS. Cywama

Handwritten signature

AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE



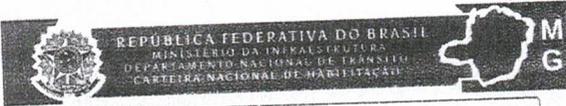
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM
SEPLA- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO**

**AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE
CAMPOS ELISEOS**

DATA	05/12/2017
DESENHISTA	JENNIFER
AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE	LOT 01
AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE	LOT 02

CNH Digital
Departamento Nacional de Trânsito

PROV J3993
DATA 20/09/2017
SS. Giamma



VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1492933128

NOME LUIZ CARLOS BOTRELL		DOC. IDENTIDADE/ORG EMISSOR/UF M2229443 SSP MG	
	CPF 377.319.666-53	DATA NASCIMENTO 10/05/1961	
	FBIACAO OSMILDO MIRANDA BOTRELL		
LIM. LA. BOTRELL			
PERMISSÃO	ACC	CPT. HAB. AB	
Nº REGISTRO 1492933128	VALIDADE 12/09/2017	PHABILITACAO 04/08/1979	

OBSERVAÇÕES

A

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: VAR. NDA, SP DATA EMISSÃO: 11/07/2017

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

1492933128

MINAS GERAIS

DENATRAN CONTRAN

QR-CODE



15

Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio da comparação deste arquivo digital com o arquivo de assinatura (.p7s) no endereço: < <http://www.serpro.gov.br/assinador-digital> >.

SERPRO / DENATRAN

FLS.: 06
 PROC.: 13993/2019
 DATA: 06/02/2019
 ASS.: [assinatura]

[assinatura]

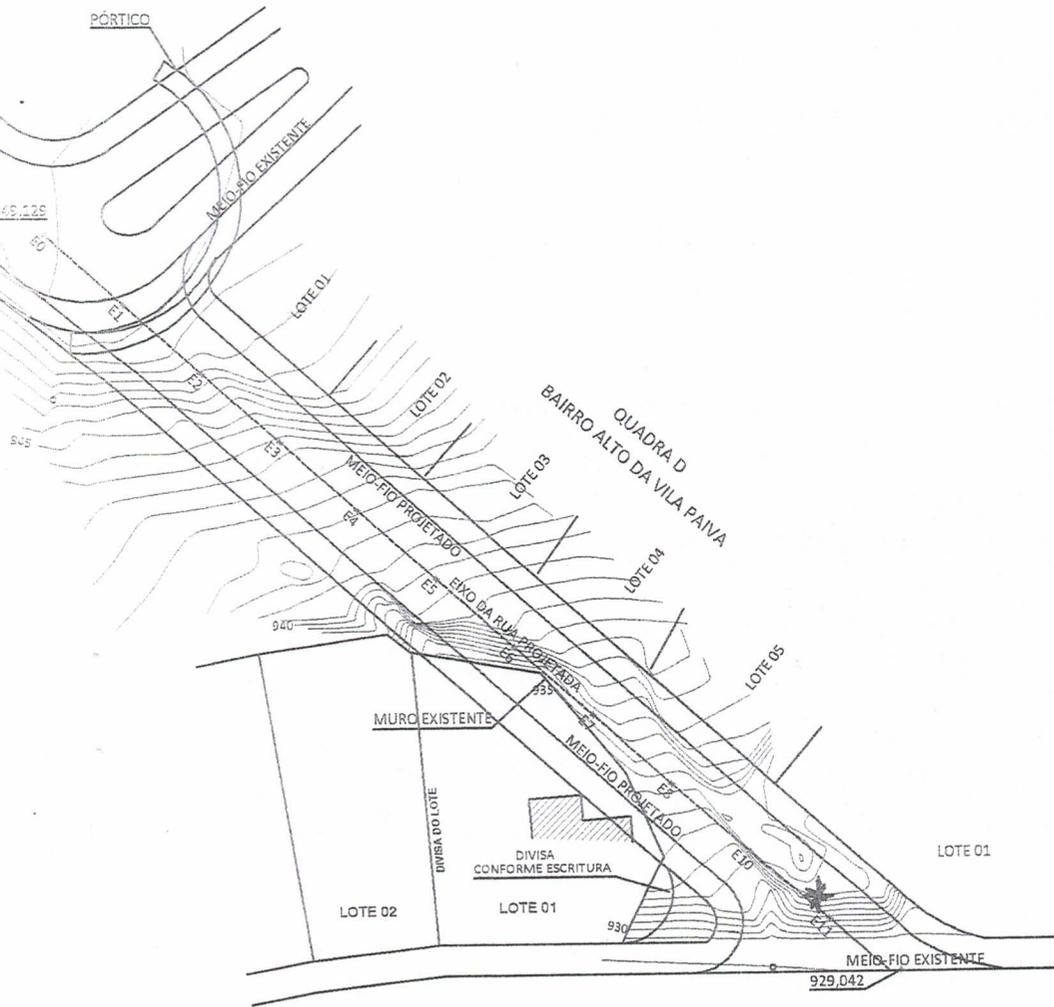


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
SEPLA- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

ENDEREÇO: AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE CAMPOS ELÍSEOS		DATA: 05/12/2019
PROPRIETÁRIO:		DESENHO: JENNER
AUTOR DO LEVANTAMENTO: EQUIPE DE TOPOGRAFIA DA SEPLA		ARQUIVO: LOTE 1 QUADRA C AV. JOSÉ ADÉLIO RESENDE
TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		MAPOTECA: LOTES
PRANCHA: ÚNICA		ESCALA: 1/500
CONTEÚDO DA PRANCHA: LEVANTAMENTO DO LOTE 01 DA QUADRA C		

PLS.: 07
 PROC.: 13993/2-
 DATA: 16/02/23
 ASS.: [assinatura]

17



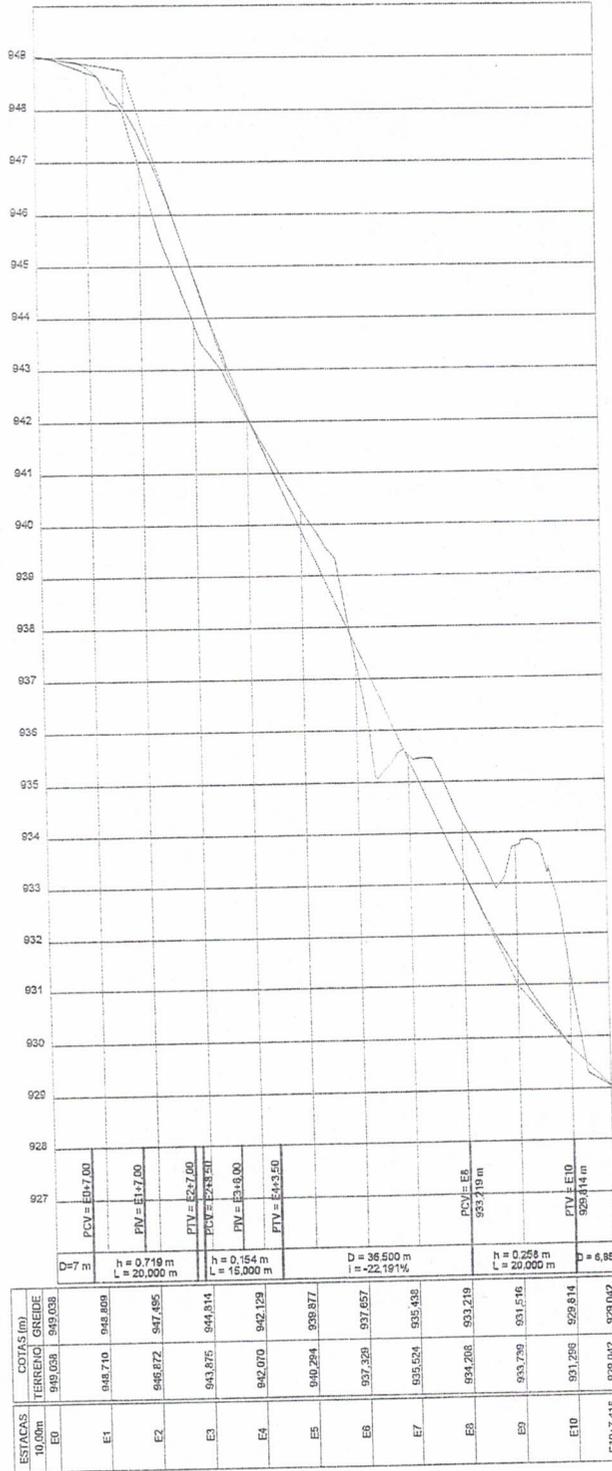
AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE

Levantamento Planialtimétrico
 Escala 1/1000

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
 SEPLA- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

ENDEREÇO: AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE CAMPOS ELÍSEOS		DATA: 27/07/2021
PROPRIETÁRIO:		DESENHO: JENNER / DANIELA
AUTOR DO LEVANTAMENTO: EQUIPE DE TOPOGRAFIA DA SEPLA		ARQUIVO: LOTE 1 QUADRA C AV. JOSÉ ADÉLIO RESENDE
TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		MAPOTECA: LEVANTAMENTOS
PRANCHA: ÚNICA		ESCALA: INDICADA
CONTEUDO DA PRANCHA: ESTUDO DE RUA DE LIGAÇÃO		

J 82



Perfil Longitudinal do Eixo
 Escala Horizontal 1/1000
 Escala Vertical 1/100



Nº	08
PROC.º	13995/23
DATA:	16/02/23
ASS.:	JMP

MUNICÍPIO DE VARGINHA

19
/

Conforme demonstrada em planta anexa, a interligação da Avenida José Adélio de Resende e a Rua Um do bairro Alto da Vila Paiva, teria uma declividade máxima superior a 20,00%, o que foge da legislação vigente do nosso município, o que determina uma rampa máxima de 18,00%.

Varginha, 03 de fevereiro de 2023.

Daniela Monteiro Andrade
Encarregada do Setor de
Topografia



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

09
PROC. 13993/2022
DATA: 16/02/2023

20/

De: SEPLA - Gabinete do Secretário
Para: Gabinete do Prefeito
Proc: 13993/2022
Data: 16/02/2023

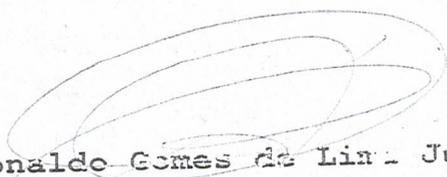
Excelentíssimo Senhor Prefeito,

O requerente solicita aquisição de área de propriedade da prefeitura demonstrada em fls. 04, conforme se verificou em folha anterior, a área recebida seria destinada a interligação do sistema viário, principalmente se levarmos em consideração a forma do terreno e a junção que faz com vias existentes.

Todavia, estudo realizado pelo Setor de Topografia, demonstra que a execução da rua é inviável, considerando-se a topografia e declividade.

Encaminho para sua análise e parecer quanto a solicitação.

Atenciosamente,


Ronaldo Gomes de Lima Junior
Secretário Municipal de Planejamento Urbano

A

SEPIA

caríssimo Sr. Secretário
sobito avaliação da área
em questão, após, retornar os
autos ao gabinete.

Em 31/05/23


Verdi Lúcio Melo
Prefeito Municipal
de Varginha

Em tempo.
favor juntar também cópia da
escritura pública e memorial descritivo
da área.

Em 31/05/23


Verdi Lúcio Melo
Prefeito Municipal
de Varginha



CARTÓRIO
REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS



22
f

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

Matrícula

64.280

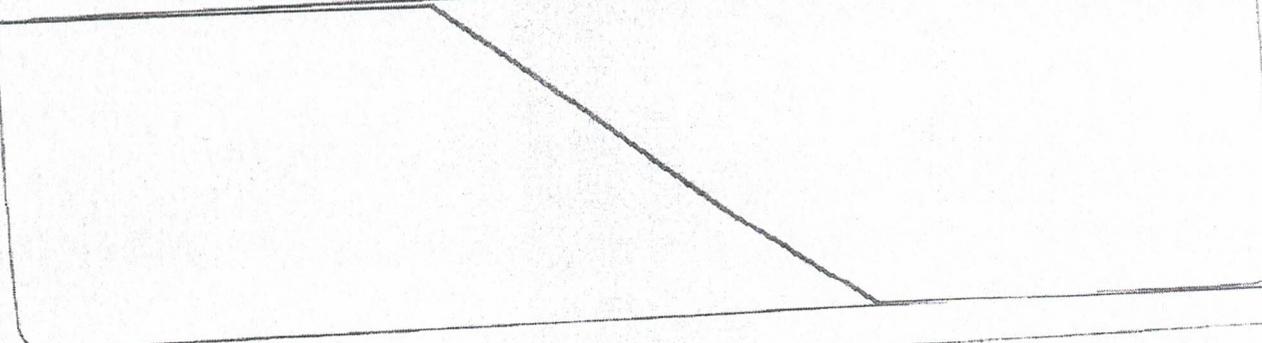
Ficha

01F

Matrícula nº 64.280 - Data: 17/01/2017

Imóvel: Lote, situado em Varginha, no Bairro Alto Vila Paiva, com área de 1.227,90m², e as seguintes medidas e confrontações: Do vértice 26 segue até o vértice 27, de coordenada UTM E= 454.795,7322m e N=7.617.715,5746m, no azimute de 5°51'58", na extensão de 35,510m; Do vértice 27 segue até o vértice 28, de coordenada UTM E=454.804,1041 m e N=7.617.711,3623m, no azimute de 116°42'34", na extensão de 12,110m; Do vértice 28 segue até o vértice 29, de coordenada UTM E=454.827,2835 m e N=7.617.732,8837m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 31,640m; Do vértice 29 segue até o vértice 29-A, de coordenada UTM E=454.863,3678m e N=7.617.765,7033m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 48,777m; Do vértice 29-A segue até o vértice 29-B, de coordenada UTM E= 454.862,9577m e N= 7.617.747,5883m, no azimute de 181°07'48", na extensão de 20,138m; Do vértice 29-B segue até o vértice 24, de coordenada UTM E= 454.809,3123m e N= 7.617.697,8158m, no azimute de 227°09'15", na extensão de 73,179m; Do vértice 24 segue até o vértice 25, de coordenada UTM E=454.793,9732m e N= 7.617.683,8550m, no azimute de 227°41'36", na extensão de 20,741m; Finalmente do vértice 25 segue até o vértice 26, início da descrição, no azimute de 207°29'17", na extensão de 4,090m, fechando assim o polígono acima descrito. Confrontações: Do vértice 26 ao vértice 27 limita-se pelo bordo da Avenida José Adélio de Rezende; Do vértice 27 ao vértice 28 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 28 ao vértice 29 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125 e José Lázaro Pires de Souza - matrícula nº 59.835; Do vértice 29 ao vértice 29-A limita-se por linha de divisa, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 29-A ao vértice 29-5 limita-se pelo bordo da Rua Um; Do vértice 29-B ao vértice 24 limita-se por divisa com muro, confrontando com os lotes 01, 02, 03, 04 e 05 da quadra D; Finalmente do vértice 24 ao vértice 26 limita-se por divisa com muro, confrontando com Graciliano Alves - matrícula nº 50.432. **Proprietário: MUNICIPIO DE VARGINHA**, CNPJ 18.240.119/0001-05, com sede em Varginha, na Rua Júlio Paulo Marcellini, 50, Bairro Vila Paiva. **Registro anterior:** Matrícula 63.054 desta Serventia. Loteamento registrado sob nº R-2-63.054. Emol=R\$18,39 RC=R\$1,10 TFIJ=R\$6,13 VFU=R\$25,62 Cod.4401-827

Av-1-64.280. Protocolo nº 184.060, em 01/11/2016. **AFETAÇÃO.** De acordo com o registro do loteamento objeto do R-0 o imóvel objeto desta matrícula está afetado como **Área Verde II do domínio público** do Município. Data da averbação: 17/01/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$14,62 RC=R\$0,88 TFIJ=R\$4,87 VFU=R\$20,37 Cod.4159-0



INSC. IMOB. 11.060.0450.000

Data da Emissão: 15/01/2017 10:14:52 Código de Segurança: 2RQ5.220F.R097.7e2Q.fdr2.khda.27h0.R010

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo N°220.561.

Varginha, 15 de junho de 2023. O Oficial, _____

Theofilo Gomes Ferreira
REGISTRADOR SUBSTITUTO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG	
Selo Eletrônico nºGUW44487 Cód. Seg.: 5018.2757.2474.1193	
Quantidade de Atos Praticados:1 Ato(s) praticado(s) por: Theofilo 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	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

24
8

De: SEPLA - Gabinete do Secretário

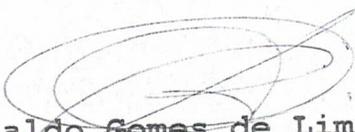
Para: Gabinete do Prefeito

Data: 16/08/2024

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Venho, por meio deste, encaminhar o presente processo, junto com a avaliação da área e o registro de imóveis, conforme solicitado.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de estima e consideração.


Ronaldo Gomes de Lima Júnior

Secretário Municipal de Planejamento Urbano



25
/

CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

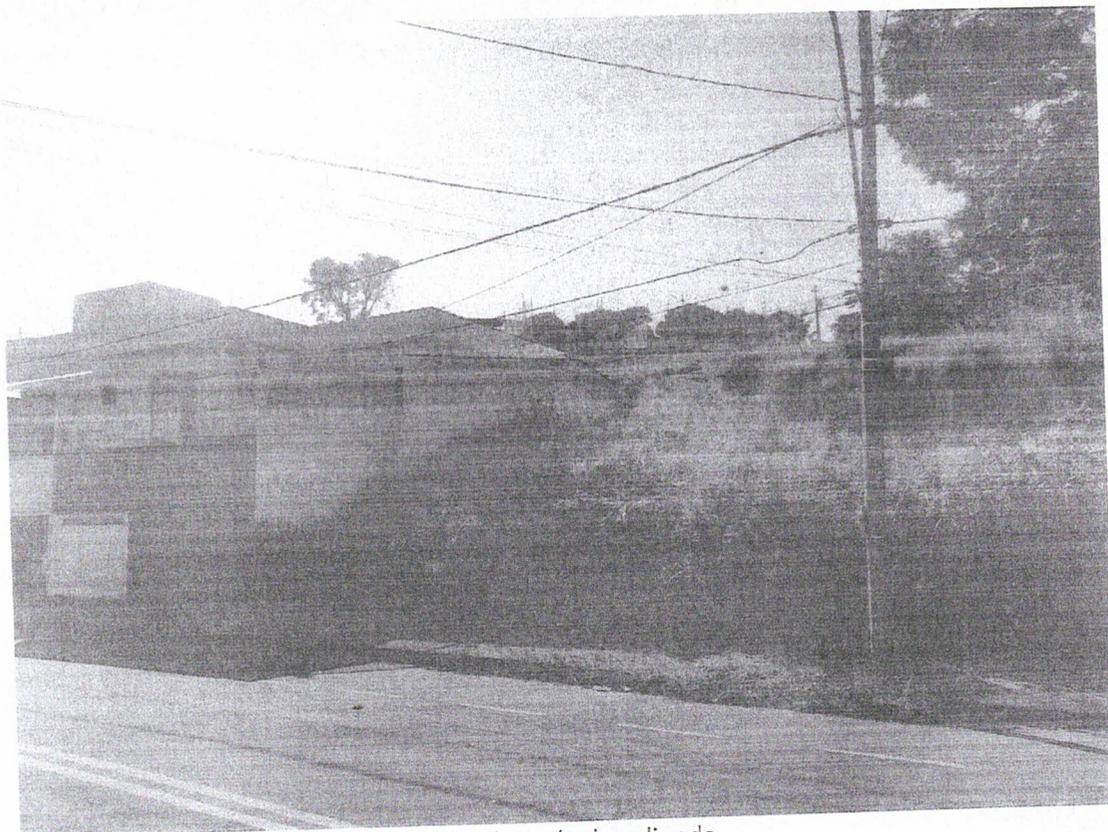
Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

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.

Imóvel Avaliando:	Avenida José Adélio de Resende, Vila Paiva 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 Imóvel avaliando

NOVEMBRO/2023



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

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	1
SUMÁRIO.....	2
1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
2 - OBJETIVO DESTE TRABALHO.....	3
3 - FINALIDADE.....	3
4 - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
4.1 - Documento consultado.....	3
5 - ENDEREÇO.....	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 - ÁREA DO IMÓVEL.....	6
10 - FOTOS DO IMÓVEL.....	7
11 - AMOSTRAS DE VALORES DE IMÓVEIS SEMELHANTES.....	9
12 - HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	12
13 - CONCLUSÃO.....	14
14 - RESPONSÁVEL PELO PARECER TÉCNICO.....	15
15 - ANEXOS.....	16



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

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 uma área, através de metodologia e critérios de avaliação, mostrando o imóvel e justificando a metodologia adotada, tudo de acordo com as normas técnicas da ABNT, para a compra de parte do imóvel localizado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, Varginha/MG, de propriedade do Município de Varginha, CNPJ: 18.240.119/0001-05, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 64.280 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

Compra de parte de área invadida da Prefeitura de acordo com o processo E – 13993 / 2022.

4 - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

4.1 - Documento consultado

Cópia da matrícula nº 64.280 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Varginha/MG.

**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

5 - ENDEREÇO

Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, 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 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;



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

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;
- Identificação da microrregião de localização da área;
- Pesquisa de Mercado imobiliário na cidade de Varginha/MG, destacando a localização da área;



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

– 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 em questão está localizado a Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, Varginha/MG, bairro em uma região residencial.

A região em estudo é dotada 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 de Adensamento Preferencial (ZAP).

9 - ÁREA DO IMÓVEL

- Imóvel: Um lote, situado em Varginha, no Bairro Alto Vila Paiva, com área de 1.227,90m².

Tendo a área a ser comprada do lote:

- 118,98m² (cento e dezoito vírgula noventa e oito metros quadrados).

Conforme mapa abaixo:

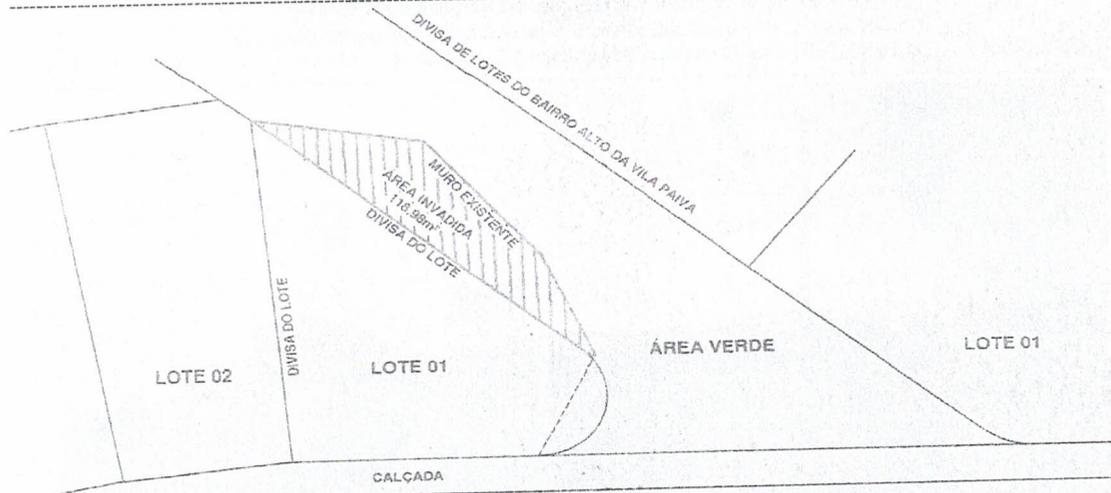


CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

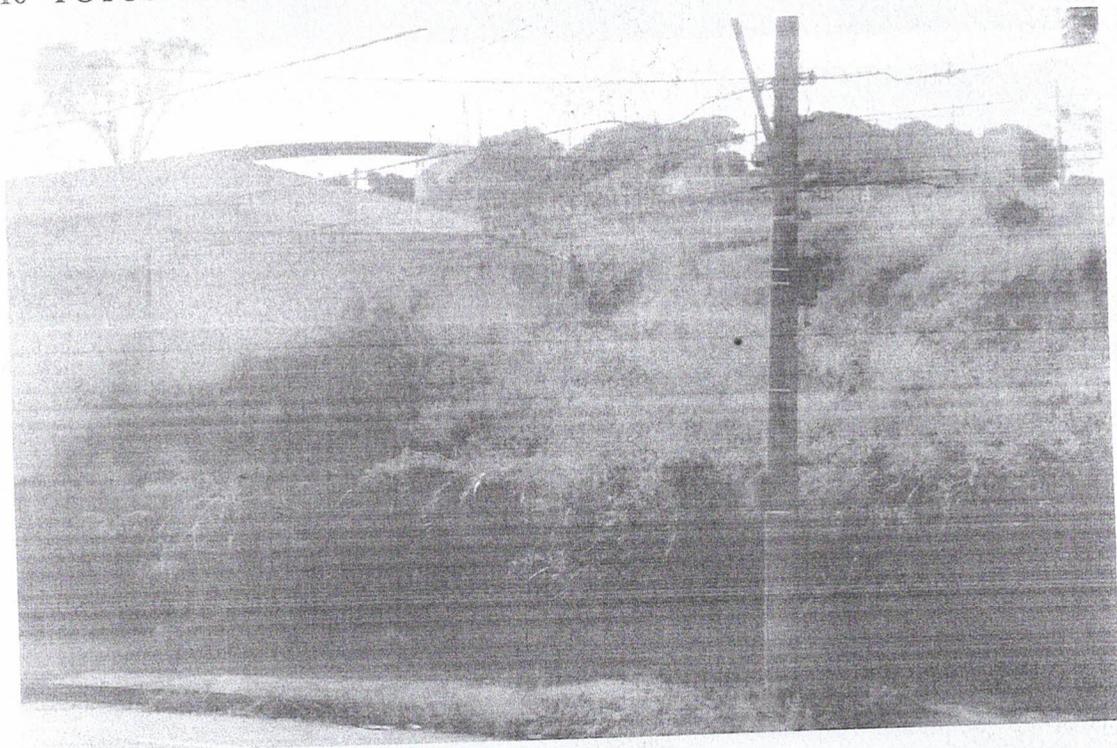
Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

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



AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE

10 - FOTOS DO IMÓVEL





CAMILO TAVARES RESENDE

Técnico em transações imobiliárias nº inscrição: MGF0023383

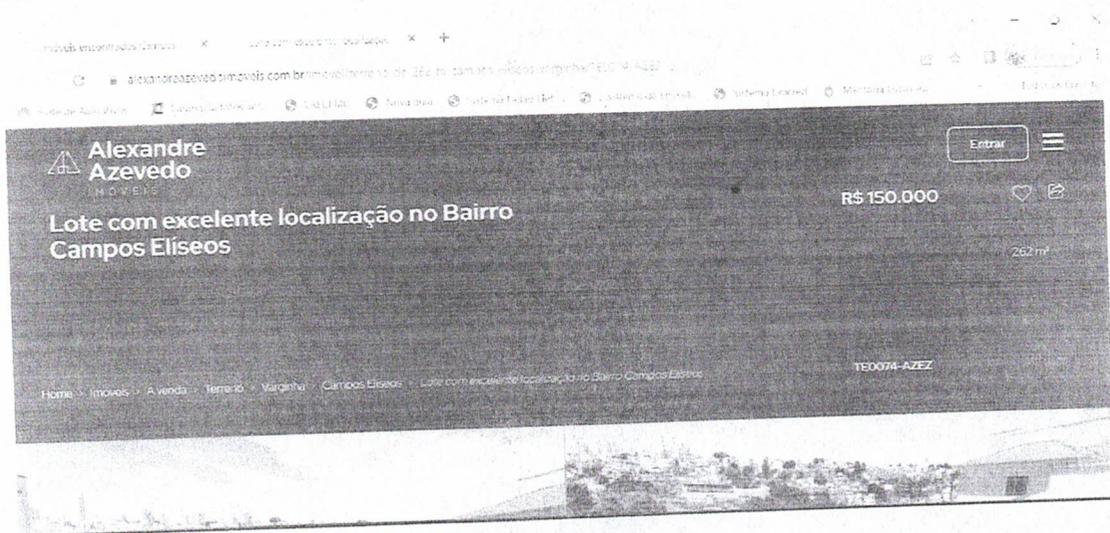
Formado em perícia judicial, com especialização em avaliação imobiliária

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

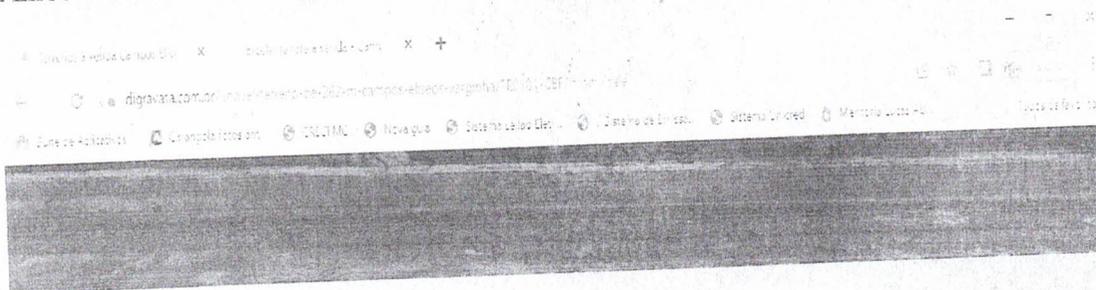
11 - AMOSTRAS DE VALORES DE IMÓVEIS SEMELHANTES

AMOSTRAS COLETADAS MÊS NOVEMBRO / 23

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



Amostras 2 e 3: Di Gravata Imóveis (digravata.com.br) contato(35)99983-1011



Complex block containing navigation elements like 'Fotos', 'Mapa', 'Venda', 'Quero visitar', and 'Quero mais informações'.

Excelente lote à venda - Campos Eliseos

Sobre o imóvel



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

Amostras 6 e 7: Telesul Imobiliária (imobiliariatelesul.com.br) contato(35)3221-7557

Terreno, 359 m², à venda por R\$ 255.000- Campos Eliseos - Varginha/MG R\$ 255.000

Home > Imóveis > Venda > Terreno > Varginha > Campos Eliseos > Terreno de 359 m² - Campos Eliseos - Varginha à venda por R\$ 255.000

TE0028-CANT

Terreno à venda, 358 m² por R\$ 239.000,00 - Campos Eliseos - Varginha/MG R\$ 239.000

Home > Imóveis > Venda > Terreno > Varginha > Campos Eliseos > Terreno à venda, 358 m² por R\$ 239.000,00 - Campos Eliseos - Varginha/MG

TE0016-MMTM

CR

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***Área do Imóvel***118,98 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 (R\$)	Área (m ²)	Valor/ m ² .	Fo (defletor)	Valor Homog.
1	R\$ 150.000,00	262,00	R\$ 572,52	0,90	R\$ 515,27
2	R\$ 160.000,00	262,00	R\$ 610,69	0,90	R\$ 549,62
3	R\$ 320.000,00	523,00	R\$ 611,85	0,90	R\$ 550,67
4	R\$ 200.000,00	312,00	R\$ 641,03	0,90	R\$ 576,92
5	R\$ 200.000,00	294,00	R\$ 680,27	0,90	R\$ 612,24
6	R\$ 255.000,00	359,00	R\$ 710,31	0,90	R\$ 639,28
7	R\$ 239.000,00	358,00	R\$ 667,60	0,90	R\$ 600,84
Total					R\$ 4.044,84
Média					577,83

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



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

SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES

CRITÉRIO DE CHAUVENET

TESTE COM 7 AMOSTRAS

1ª TENTATIVA

	média R\$	diferença	quadrado	
1	R\$ 515,27	(62,57)	3.914,58	(1,58)
2	R\$ 549,62	(28,22)	796,11	(0,71)
3	R\$ 550,67	(27,16)	737,91	(0,69)
4	R\$ 576,92	(0,91)	0,83	(0,02)
5	R\$ 612,24	34,41	1.184,13	0,87
6	R\$ 639,28	61,44	3.775,12	1,55
7	R\$ 600,84	23,00	529,19	0,58
	TOTAL		10.937,87	
	R\$ 577,83		1.562,55	

(média)

39,53
desvio padrão

Eliminação de Dados Suspeitos

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

$$Cv = \frac{39,53}{R\$ 577,83} = 6,84$$

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%.



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, 29 de novembro de 2023.

14 - RESPONSÁVEL PELO PARECER TÉCNICO

Responsável Técnico

Camilo Tavares Resende

CRECI – MG 23383



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 RENNÓ
Presidente do CRECI

REINALDO ALTIMIRAS NOGUEIRA BRANCO
Diretor Secretário

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



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**



REGISTRO DE IMÓVEIS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

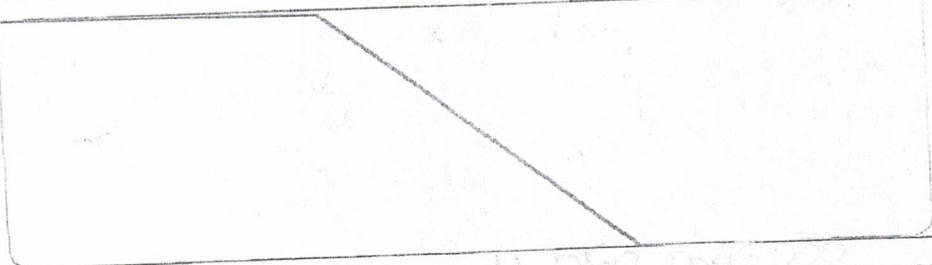
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
64.280

Ficha
01F

Matrícula nº 64.280 - Data: 17/01/2017
Imóvel: Lote, situado em Varginha, no Bairro Alto Vila Paiva, com área de 1.227,90m², e as seguintes medidas e confrontações: Do vértice 26 segue até o vértice 27, de coordenada UTM E= 454.795,7322m e N=7.617.715,5746m, no azimute de 5°51'58", na extensão de 35,510m; Do vértice 27 segue até o vértice 28, de coordenada UTM E=454.804,1041 m e N=7.617.711,3623m, no azimute de 116°42'34", na extensão de 12,110m; Do vértice 28 segue até o vértice 29, de coordenada UTM E=454.827,2835 m e N=7.617.732,8837m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 31,640m; Do vértice 29 segue até o vértice 29-A, de coordenada UTM E=454.863,3678m e N=7.617.765,7033m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 48,777m; Do vértice 29-A segue até o vértice 29-B, de coordenada UTM E= 454.862,9577m e N= 7.617.747,5883m, no azimute de 181°01'48", na extensão de 20,138m; Do vértice 29-B segue até o vértice 24, de coordenada UTM E= 454.809,3123m e N= 7.617.697,8158m, no azimute de 227°09'15", na extensão de 73,179m; Do vértice 24 segue até o vértice 25, de coordenada UTM E=454.793,9732m e N= 7.617.683,8550m, no azimute de 227°41 '36", na extensão de 20,741m; Finalmente do vértice 25 segue até o vértice 26, início da descrição, no azimute de 207°29'17", na extensão de 4,090m, fechando assim o polígono acima descrito. **Confrontações:** Do vértice 26 ao vértice 27 limita-se pelo bordo da Avenida José Adélio de Rezende; Do vértice 27 ao vértice 28 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 28 ao vértice 29 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125 e José Lázaro Pires de Souza - matrícula nº 59.835; Do vértice 29 ao vértice 29-A limita-se por linha de divisa, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 29-A ao vértice 29-5 limita-se pelo bordo da Rua Um; Do vértice 29-B ao vértice 24 limita-se por divisa com muro, confrontando com os lotes 01, 02, 03, 04 e 05 da quadra D; Finalmente do vértice 24 ao vértice 26 limita-se por divisa com muro, confrontando com Graciliano Alves - matrícula nº 50.432. **Proprietário: MUNICÍPIO DE VARGINHA, CNPJ 18.240.119/0001-05, com sede em Varginha, na Rua Júlio Paulo Marcellini, 50, Bairro Vila Paiva. Registro anterior: Matrícula 63.054 desta Serventia. Loteamento registrado sob nº R-2-63.054. Emo=R\$16,38 RC=R\$1,10 TFJ=R\$8,13 VFU=R\$25,82 Cod.4401-62**

Av-1-64.280. Protocolo nº 184.060, em 01/11/2016. **AFETAÇÃO.** De acordo com o registro do loteamento objeto do R-0 o imóvel objeto desta matrícula está afetado como **Área Verde II do domínio público do Município.** Data da averbação: 17/01/2017. O Oficial. Dou fé. Emo=R\$14,82 RC=R\$0,88 TFJ=R\$4,87 VFU=R\$20,37 Cod.4159-0



Data de Emissão: 15/08/2017 10:14:50 Código de Segurança: 2805.2706.R027.7e90.6499.9760.6210

01 6868232

A
P.G.M

Senhas (2) Procurador (2)

Segue o presente para análise
e manifestação sobre a venda do mencionado
do imóvel

Em 28/08/24



FLS:	29
PROC:	13993/22
DATA:	01/10/24
ASS:	Ana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PGM

43
8

PARECER N. 1058/2024/PGM/VGA/MG

DATA: 01/10/2024

CONSULENTE: GABINETE DO PREFEITO - GABIP

PROCESSO: 13993/2022

ASSUNTO: VENDA DE IMÓVEL DO MUNICÍPIO

DESTINO: GABINETE DO PREFEITO - GABIP

1. OBJETO DA CONSULTA

Cuida-se de processo administrativo por meio do qual o Excelentíssimo Senhor Prefeito demanda análise e manifestação jurídica acerca da viabilidade de **venda de imóvel público**, situado na **Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva**, para particular.

Ocorre que o lote de propriedade do Município foi **parcialmente invadido**, tendo o invasor interesse na compra, uma vez que este fez alto investimento e benfeitorias na área em questão.

É, em suma, a síntese processual. Passamos a opinar.

FLS:	30
PROC:	13993/22
DATA:	01/30/24
ASS:	bna



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Handwritten signature

2. ANÁLISE JURÍDICA

Prefacialmente, cumpre salientar que o opinativo, ora exarado, limitar-se-á estritamente aos aspectos jurídicos da matéria atinente, tendo em vista que considerações de ordem política, pessoal ou eminentemente técnicas desbordam as atribuições deste órgão de assessoramento jurídico.

Cuida-se de análise jurídica a respeito da viabilidade do Município vender ao particular, **LUIZ CARLOS BOTREL**, parte de um imóvel de sua propriedade, sendo **um lote, situado em Varginha, no bairro Alto da Vila Paiva, com área total de 1.227,90 m², conforme descrito na certidão de matrícula nº 64.280 lavrada no Cartório de Registro de Imóveis de Varginha-MG.**

Importante ressaltar que, conforme certidão acima citada, o imóvel objeto da matrícula está AFETADO COMO ÁREA VERDE II do domínio público do Município.

Ocorre que o particular; pretendo comprador, invadiu parte da área - mais precisamente, 118,98 m² (cento e dezoito e noventa e oito metros quadrados) - pertencente ao Município, tendo sido feitas benfeitorias de valores elevados no local.

FLS:	33
PROC:	13993/53
DATA:	01/10/20
ASS:	Amo



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



45
#

Compulsando os autos, o r. Secretário Municipal de Planejamento Urbano esclarece que havia um projeto para o referido local, mas, após estudos, ficou demonstrada sua inviabilidade (vide fls.08 e 09).

Posteriormente, foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito a avaliação da área em questão, e a juntada de cópia da escritura pública, bem como do memorial descritivo.

Assim, conforme anexo ao Processo Administrativo em apreço, foi feito Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, no qual concluiu-se que **a área a ser comprada pelo particular, qual seja, 118,98 m² (cento e dezoito e noventa e oito metros quadrados), tem o valor mercadológico de R\$ 68.750,21 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos).**

Pois bem.

Nesse trilhar, temos a definição de bens públicos como aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, como a Prefeitura, o Estado e a União, bem como suas autarquias, fundações e empresas públicas, dividindo-se em Uso Comum, Uso Especial e Dominicais.

Rua Júlio Paulo Marcellini, n. 50, Vila Paiva | Varginha/MG | CEP-37.018-050 | (35) 3690-1470
pgm@varginha.mg.gov.br

FLS:	32
PROC:	13993/22
DATA:	02/10/24
ASS:	ama



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Por serem bens públicos eles não podem ser alienados, ou seja, vendidos, com exceção de algumas situações previstas em lei.

468

No caso em apreço, temos um bem de uso especial, que, em regra, é inalienável, exceto se ocorrer a desafetação, ou seja, deixar de ter sua destinação pública.

Imperioso destacar, também, que a área foi afetada como área verde do domínio público. Nesse sentido, vejamos:

Artigo 17, inciso VII, § 4º da Lei 4.990 de 2008:

Art. 17. Os espaços reservados para áreas verdes e institucionais deverão atender aos seguintes requisitos:

(...)

VII - as áreas verdes serem totalmente cercadas, pelo loteador, por muretas de blocos de concreto de 0,15X0,20X0,40m, com pilares a cada 2,50m (dois vírgula cinquenta metros), com altura de 0,60cm (sessenta centímetros) e calçada em concreto, com espessura de 5,0cm (cinco centímetros).

(...)

§ 4º É vedada, a qualquer título, a doação, transferência e mudança de uso de áreas verdes e institucionais incorporadas ao patrimônio público, conforme registro de loteamento, salvo os casos de permuta



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



entre áreas equivalentes devendo, nesse caso, ser precedida por parecer do Conselho das Cidades.

Contudo, extrai-se dos próprios autos que o Município já havia feito planejamento para o uso da área, sendo uma interligação do sistema viário.

Todavia, após estudo realizado pelo setor de topografia, ficou demonstrada a inviabilidade da execução da obra, considerando a topografia e declividade.

Assim, em que pese conste no registro "área verde", não se vislumbra ilegalidade na pretendida venda, uma vez que já havia projeto para o local e, ainda, se considerarmos a ínfima área construída, podemos afastar qualquer presunção de dano ambiental. Vejamos o entendimento do Egrégio Tribunal de Minas Gerais em caso semelhante:

EMENTA: EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA - APELAÇÃO - ALEGAÇÃO DE DANO AMBIENTAL - **INTERVENÇÃO EM ÁREA VERDE** E DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - PEDIDO DE DEMOLIÇÃO DE BARRACÃO UTILIZADO PARA MORADIA - **OBRA CONSOLIDADA E DE BAIXO IMPACTO** - **DANO AMBIENTAL NÃO DEMONSTRADO** - **DIREITO À MORADIA DO RÉU** - **DEMOLIÇÃO DESCABIDA** - **RECURSO PROVIDO** - SENTENÇA REFORMADA. 1- **Tratando-se de pequena construção**, concernente a barracão de **moradia** de 50 m², **não há que se falar em intervenção em área de preservação**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PGM

FLS: 34
PROC: 32903/2019
DATA: 01 / 30 / 2019
ASS: [assinatura]

permanente, violação à legislação ambiental, ou em danos ao meio ambiente, capazes de justificar a demolição pretendida. 2- Ausência, ainda, de qualquer Estudo de Impacto Ambiental, para demonstrar o efetivo prejuízo causado pela construção, não havendo, portanto, a comprovação do dano ao meio ambiente. 3 - **Proteção ao direito do réu à moradia, elevado à categoria de direito social básico pela CF/88 (art. 6º).** 4- Apelação provida. Sentença reformada. V.v. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. FALTA DE AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL. PROVAS. CONDENAÇÃO EM OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMOLIÇÃO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. SENTENÇA CONFIRMADA.

(TJ-MG - AC: 10043170016091001 MG, Relator: Audebert Delage, Data de Julgamento: 26/11/2019, Data de Publicação: **06/12/2019**).

No caso em evidência, o pretense comprador fez investimentos e benfeitorias de valores elevados na debatida área, **tratando-se da área residencial**, de forma que, s.m.j., a forma menos gravosa para as partes seria a regularização da área por meio da venda.

Ademais, cumpre salientar que, conforme disposto na LINDB em seu art. 22:

Art. 22. Na **interpretação** de normas sobre **gestão pública**, serão considerados **os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FLS:	35
PROC:	13993/22
DATA:	01/10/24
ASS:	ama

§ 1º Em decisão sobre regularidade de conduta ou validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, serão consideradas as circunstâncias práticas que houverem imposto, limitado ou condicionado a ação do agente.

À vista disso, tendo sido abordadas as questões relevantes do caso em apreço, uma vez não ter vislumbrado óbice, opina-se pela viabilidade da pretendida venda.

Destarte, entendendo o Excelentíssimo Senhor Prefeito pela concretização da venda, pede-se o retorno dos autos a essa Procuradoria para as providências.

3. CONCLUSÃO

Abordadas as questões jurídicas pertinentes, a Procuradoria Geral do Município assevera em conclusão **pela viabilidade da venda do debatido imóvel público.**

Assim, concordando o Excelentíssimo Senhor Prefeito com a pretendida venda, retorne os autos a essa Procuradoria para providências, especificamente, a elaboração do projeto de lei para desafetação e posterior venda do imóvel.

FLS:	36
PROC:	13993/22
DATA:	02/10/24
ASS:	ama



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Dessa forma, entendendo terem sido abordadas todas as implicações jurídicas envolvendo o objeto em consulta, segue o parecer para Vossa ciência e providências.

50

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS

Procurador Geral do Município
OAB/MG 93.150

JUNALI DAMASCENO FERREIRA

Procuradora do Município
OAB/MG 126.381



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
GABINETE DO PREFEITO

FLS.:	37
PROC.:	13993/2022
DATA:	30/10/2022
ASS.:	Lucas

SJ
P

DE : Gabinete do Prefeito
PARA : Procuradoria – Geral do Município - PGM
PROC. : 13993/2022

Senhor Procurador,

Tratam-se os autos de solicitação oriunda do munícipe Luiz Carlos Botrel, que trata da possível **alienação de parte de um imóvel público localizado na Avenida José Adélio de Resende, no bairro Vila Paiva**. O lote, de propriedade do Município, foi invadido pelo solicitante, que realizou benfeitorias no local e agora manifesta interesse em adquiri-lo.

A área invadida corresponde a 118,98 m² e foi avaliada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por intermédio do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica em R\$ 68.750,21. Embora o imóvel estivesse originalmente destinado como área verde, estudo técnico realizado pela Secretaria mencionada demonstrou que a execução do projeto planejado é inviável por questões topográficas (fls. 09), o que abre a possibilidade de desafetação e posterior alienação.

Segundo análise da Procuradoria Geral do Município, a desafetação da área verde é juridicamente viável, uma vez que a destinação anterior foi descartada e a venda se apresenta como a solução menos gravosa, especialmente considerando as benfeitorias realizadas pelo munícipe e o impacto ambiental insignificante devido à pequena dimensão da área.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
GABINETE DO PREFEITO**

FLS.:	38
PROC.:	13995/20
DATA:	10/10/24
ASS.:	Lucas

52

Diante do exposto, autorizo a confecção do projeto de lei necessário à desafetação e alienação da área em questão, a ser encaminhado à Câmara Municipal, por meio de Projeto de Lei.

Encaminhem-se os autos à Procuradoria para elaboração do referido projeto de lei.

Varginha, 09 de outubro de 2024.

**VÉRDI LÚCIO MELO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VARGINHA**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PGM

53
P

PROCESSO: 13993/2022

DATA: 07/11/2024

ASSUNTO: Confecção de Memorial Descritivo

DESTINO: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO-SEPLA-SETOR TOPOGRAFIA

Ao Setor de Topografia - SEPLA,

Encaminho os presentes autos para as devidas providências, considerando a necessidade de elaboração de memorial descritivo referente à área destinada à desafetação para fins de alienação.

Solicita que o setor competente proceda com a confecção do referido memorial, a fim de viabilizar o processamento adequado do procedimento administrativo em curso. Após a conclusão retorne os autos à PGM.

Atenciosamente.

JUNALI DAMASCENO FERREIRA

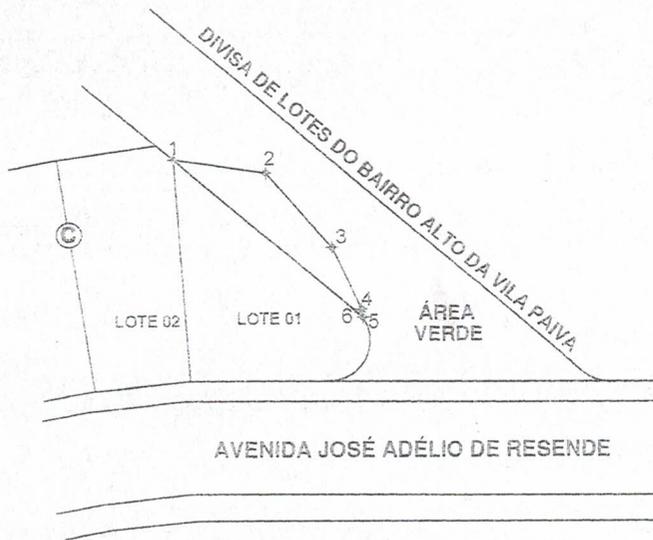
Procuradora do Município

OAB/MG 126.381

ROTEIRO PERIMÉTRICO PARCIAL
DA MATRÍCULA Nº: 64.280

De	Para	Âng. Int.	Distância
1	2	32°09'58"	11,78 m
2	3	139°28'23"	12,67 m
3	4	163°10'33"	8,84 m
4	5	130°17'54"	0,42 m
5	6	235°32'46"	0,78 m
6	1	19°20'26"	31,35 m

Área: 118,98 m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
SEPLA- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

ENDEREÇO: AVENIDA JOSÉ ADÉLIO DE RESENDE CAMPOS ELÍSEOS	DATA: 05/12/2019
PROPRIETÁRIO: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA	DESENHO: JENNER
AUTOR DO LEVANTAMENTO: EQUIPE DE TOPOGRAFIA DA SEPLA	ARQUIVO: LOTE 1 QUADRA C AV. JOSÉ ADÉLIO RESENDE
TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	MAPOTECA: LOTES
PRANCHA: ÚNICA	ESCALA: 1/1000
CONTEÚDO DA PRANCHA: LEVANTAMENTO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº: 64.280 ÁREA VERDE II - BAIRRO ALTO DA VILA PAIVA	

MEMORIAL DESCRITIVO

55
A

1. Título:

Parte da matrícula nº: 64.280, Área Verde II bairro Alto da Vila Paiva.

2. Proprietário:

Prefeitura do Município de Varginha – MG.

3. Localização:

Avenida José Adelio de Resende – Vila Paiva – Varginha – MG.

4. Área:

118,98 m².

5. Descrição:

A referida área é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1, assinalado em planta anexa como segue:

Do vértice 1 segue até o vértice 2 no ângulo interno de $32^{\circ}09'58''$, na extensão de 11,78 m;

Do vértice 2 segue até o vértice 3 no ângulo interno de $139^{\circ}28'23''$, na extensão de 12,67 m;

Do vértice 3 segue até o vértice 4 no ângulo interno de $163^{\circ}10'33''$, na extensão de 8,84 m;

Do vértice 4 segue até o vértice 5 no ângulo interno de $130^{\circ}17'54''$, na extensão de 0,42 m;

Do vértice 5 segue até o vértice 6 no ângulo interno de $235^{\circ}32'46''$, na extensão de 0,78 m;

Finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no ângulo interno de $19^{\circ}20'26''$, na extensão de 31,35 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 118,98 m².

6. Confrontações:

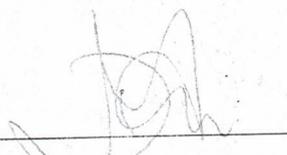
Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se por divisa com muro, confrontando com a área verde do bairro Alto da Vila Paiva, matrícula nº: 64.280;

Finalmente do vértice 6 ao vértice 1 limita-se por divisa com linha de divisa, confrontando com Lote 01 da quadra C do bairro Vila Paiva.

7. Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Varginha, 13 de novembro de 2024.



Daniela Monteiro Andrade
Encarregada do Setor de
Topografia



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



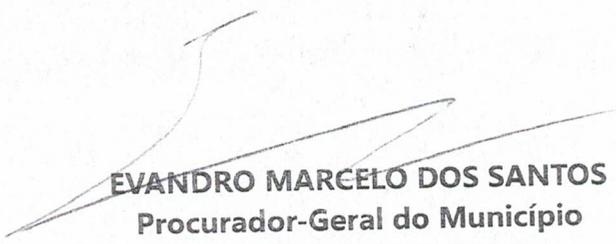
56
\$

DE: Procuradoria Geral do Município - PGM
PARA: Secretaria Municipal de Administração - SEMAD
DATA: 02/12/2024
PROCESSO: 13.993/2022

Senhor Secretário,

Encaminha-se, em anexo, Projeto de Lei que **"AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021"**, para as providências de estilo.

Atenciosamente,


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município
OAB/MG nº. 93.150

PROJETO DE LEI Nº XXX DE XXX DE 2024.

FIS.: 42
PROF.: 13993/22
Data: 02/12/24
Ass: Ana

57
✱

AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º Fica **desafetado** do uso comum do povo, passando a integrar a categoria de bem dominical, uma área de **118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado)**, parte do imóvel de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **matrícula nº 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), e as seguintes características:

A área a ser desafetada é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1:

Do vértice 1 segue até o vértice 2 no ângulo interno de 32°09'58", na extensão de 11,78 m;

Do vértice 2 segue até o vértice 3 no ângulo interno de 139°28'23", na extensão de 12,67 m;

Do vértice 3 segue até o vértice 4 no ângulo interno de 163°10'33", na extensão de 8,84 m;

Do vértice 4 segue até o vértice 5 no ângulo interno de 130°17'54", na extensão de 0,42 m;

Do vértice 5 segue até o vértice 6 no ângulo interno de 235°32'46", na extensão de 0,78 m;

Finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no ângulo interno de 19°20'26", na extensão de



PROV. 13975/20
DATA 02/12/21
ASS: ana

31,35 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 118,98 m².

Confrontações:

Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se por divisa com muro, confrontando com a área verde do bairro Alto da Vila Paiva, matrícula nº: 64.280;

Finalmente do vértice 6 ao vértice 1 limita-se por divisa com linha de divisa, confrontando com Lote 01 da quadra C do bairro Vila Paiva.

58

Art. 2º A área descrita no artigo anterior fica autorizada a ser alienada ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no **CPF sob o nº 377.318.666-53**, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021**, dispensando-se, portanto, a realização de procedimento licitatório.

Art. 3º O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, do *quantum* de **R\$68.750,21 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos)**, devidamente corrigido pelo índice IGP-M no momento da efetiva quitação.

§1º O valor mercadológico referenciado no *caput* deste artigo correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida, e está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022**.

§2º O pagamento deverá ser feito **em sua integralidade, à vista, no prazo de até 10 (dez) dias da publicação desta Lei, por meio de transferência bancária**, sendo:

- Banco do Brasil, Agência 32-9, Conta Corrente 15.163-7, Município de Varginha, CNPJ nº 18.240.119/0001-05.

43
13993
02/12/10
Ass: Ana

59

§3º O comprovante de quitação servirá como recibo de pagamento ao adquirente e deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFA, para os *emails* arrecadacao@varginha.mg.gov.br e contadoria.semfa@varginha.mg.gov.br, devendo essa Secretaria informar, por sua vez, à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLA e à Procuradoria Geral do Município – PGM para as devidas providências posteriores.

§4º O não pagamento da monta integral no prazo determinado no §2º deste artigo torna as disposições da presente Lei sem efeito.

Art. 4º Deverá ser lavrada a respectiva Escritura Pública, no prazo de até **30 (trinta) dias** a contar do devido pagamento, bem como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente, no prazo de **até 30 (trinta) dias** após referida lavratura.

§ 1º Os prazos previstos no *caput* do presente artigo poderão, mediante requerimento prévio e justificado do adquirente, ser prorrogados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a assinar todos os documentos escriturários e registrais necessários ao fim que a que se destinada a presente Lei.

§3º As despesas oriundas da execução desta Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do **adquirente**.

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

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.



Prefeitura Municipal de Varginha, de xxx de xxxxxx de 2024.

96
13992
02/12/2024
Ass: Ana
60
A

PREFEITO MUNICIPAL

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA

49
13993/22
02/12/22
Câmara

6.1
f

MENSAGEM

**EXCELENTÍSSIMO SR. PRESIDENTE DA CÂMARA,
EXCELENTÍSSIMOS SRS. 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 A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021"**.

Tem o presente Projeto o condão de desafetar uma área de **118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado)**, **parte do imóvel** de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **matrícula nº 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), de forma que a mesma passará a integrar a categoria de **bem dominical**.

Referida área foi invadida por particular, tendo sido, contudo, realizadas benfeitorias de valores elevados no local, frise-se, **sua residência**.

O Munícipe, por sua vez, manifestou interesse na aquisição da área invadida, como forma de solucionar o conflito.

Após detida análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022**, restou claro que a alienação da área a ser desafetada, **atualmente inutilizada para fins públicos**, permitirá ao Município, não apenas evitar eventuais prejuízos ao particular que realizou benfeitorias no local, **mas**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

62
#

Projeto de Lei N.º 50

Varginha, 12 de dezembro de 2024.

Ofício nº 50/2024

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

52
13.993/2022
20 2 25
Vila Paiva

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 A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021"**.

Tem o presente Projeto o condão de desafetar uma área de 118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado), parte do imóvel de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 64.280, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), de forma que a mesma passará a integrar a categoria de **bem dominical**.

A Referida área foi invadida por particular, tendo sido, contudo, realizadas benfeitorias de valores elevados no local, frise-se, **"sua residência."**

O Município, por sua vez, manifestou interesse na aquisição da área invadida, como forma de solucionar o conflito.

Após detida análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022**, *em anexo* restou claro que a alienação da área a ser desafetada, **atualmente inutilizada para fins públicos**, permitirá ao Município, não apenas evitar eventuais prejuízos ao particular que realizou benfeitorias no local, **mas também transformar um espaço subutilizado em recurso financeiro para os cofres públicos.**

EXMO SR.
APOLIANO DE JESUS RIOS
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
N E S T A

Of Autoriza a desafetação de área de uso comum do povo - Vila Paiva

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

63
2

Dessa forma, a medida atende ao interesse público, promovendo a regularização da posse e contribuindo para uma gestão eficiente do Poder Público.

Ficará, portanto, por meio da Lei aqui pretendida, autorizada a alienação da área em espeque ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no CPF sob o nº 377.318.666-53, sob o fundamento do artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensando-se, dessa feita, a realização de procedimento licitatório.

O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação da Lei, do quantum de **R\$ 68.750,21** (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), devidamente atualizado pelo IGP-M na data de sua efetiva quitação.

O valor mercadológico correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos já referidos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022.**

A *posteriori*, o adquirente deverá providenciar a lavratura da Escritura Pública, assim como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente.

Frisa-se, por fim, que as despesas oriundas da execução deste Projeto de Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do adquirente, o que reforça a inexistência de prejuízos ao erário.

Assim, convictos do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos, ~~na certeza da~~ *contando com a* aprovação do presente Projeto.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,


Verdi Lúcio Melo
Prefeito Municipal

93
13.993/2022
20
Jmal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

64
8

PROJETO DE LEI N° ...

54
13.093/oa
2021.2.25
draf

AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021.

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

A P R O V A :

Art. 1º Fica desafetado do uso comum do povo, passando a integrar a categoria de bem dominical, uma área de **118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado), parte do imóvel** de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **matrícula n° 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), e as seguintes características:

A área a ser desafetada é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1:

- Do vértice 1 segue até o vértice 2 no ângulo interno de 32°09'58", na extensão de 11,78 m;
- Do vértice 2 segue até o vértice 3 no ângulo interno de 139°28'23", na extensão de 12,67 m;
- Do vértice 3 segue até o vértice 4 no ângulo interno de 163°10'33", na extensão de 8,84 m;
- Do vértice 4 segue até o vértice 5 no ângulo interno de 130°17'54", na extensão de 0,42 m;
- Do vértice 5 segue até o vértice 6 no ângulo interno de 235°32'46", na extensão de 0,78 m;
- Finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no

Proj Autoriza a desafetação de área de uso comum do povo - Vila Paiva

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA 65

2

56
13 943/20
00 1 03
Área

ângulo interno de 19°20'26", na extensão de 31,35 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 118,98 m².

Confrontações:

Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se por divisa com muro, confrontando com a área verde do bairro Alto da Vila Paiva, matrícula n°: 64.280;

Finalmente do vértice 6 ao vértice 1 limita-se por divisa com linha de divisa, confrontando com Lote 01 da quadra C do bairro Vila Paiva.

Art. 2° A área descrita no artigo anterior fica autorizada a ser alienada ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no CPF sob o n° 377.318.666-53, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal n° 14.133/2021, dispensando-se**, portanto, a realização de procedimento licitatório.

Art. 3° O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, do quantum de **R\$ 68.750,21 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), devidamente corrigido pelo índice IGP-M no momento da efetiva quitação.**

§ 1° O valor mercadológico referenciado no caput deste artigo correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida, e está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos autos do **Processo Administrativo n° 13.993/2022.**

§ 2° O pagamento deverá ser feito em sua integralidade, à vista, no prazo de até 10 (dez) dias da publicação desta Lei, por meio de transferência bancária, sendo:

- Banco do Brasil, Agência 32-9, Conta Corrente 15.163-7, Município de Varginha, CNPJ n° 18.240.119/0001-05.

§ 3° O comprovante de quitação servirá como recibo de pagamento ao adquirente e deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA, para os e-mails arrecadacao@varginha.mg.gov.br e contadoria.semfa@varginha.mg.gov.br, devendo essa Secretaria informar, por sua vez, à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA e à Procuradoria Geral do Município - PGM para as devidas providências posteriores.

§ 4° O não pagamento da monta integral no prazo determinado no § 2° deste artigo torna as disposições da presente Lei sem efeito.

Proj Autoriza a desafetação de área de uso comum do povo - Vila Paiva

[Handwritten signatures and initials]

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

66
3

Art. 4º Deverá ser lavrada a respectiva Escritura Pública, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do devido pagamento, bem como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente, no prazo de até 30 (trinta) dias após referida lavratura.

§ 1º Os prazos previstos no *caput* do presente artigo poderão, mediante requerimento prévio e justificado do adquirente, ser prorrogados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a assinar todos os documentos escriturários e registrais necessários ao fim que a que se destinada a presente Lei.

§ 3º As despesas oriundas da execução desta Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do adquirente.

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

Prefeitura do Município de Varginha, 12 de dezembro de 2024.


VÉRDI LUCIO MELO
PREFEITO MUNICIPAL


MARCOS ANTÔNIO BATISTA
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO


CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR-GERAL
DO MUNICÍPIO


~~RONALDO GOMES DE LIMA JÚNIOR~~
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE PLANEJAMENTO URBANO


WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
GABINETE DO PREFEITO

FLS.:	57
PROC.:	13993/22
DATA:	17/02/22
ASS.:	Lucas Souza

67

DE : Gabinete do Prefeito
PARA : Procuradoria – Geral do Município - PGM
PROC. : 13993/2022

Senhor Subprocurador,

Trata-se de expediente instaurado a partir da solicitação do munícipe Luiz Carlos Botrel, referente à **alienação de parte de um imóvel público localizado na Avenida José Adélio de Resende, no bairro Vila Paiva.** O referido lote, de propriedade do Município, foi irregularmente ocupado pelo requerente, que nele realizou benfeitorias e, agora, manifesta interesse em sua aquisição.

Os autos contêm toda a instrução processual pertinente, incluindo: (i) solicitação formal do requerente; (ii) análise técnica elaborada pela SEPLA, acompanhada da correspondente avaliação imobiliária, que fixou o valor do imóvel em R\$ 68.750,21, para uma área total de 118,98m²; e (iii) parecer da Procuradoria-Geral do Município (PGM), atestando a viabilidade da alienação e ressaltando a necessidade de elaboração de Projeto de Lei específico.

Diante da manifestação favorável, foi elaborado o respectivo Projeto de Lei e encaminhado à Câmara Municipal. No entanto, conforme Ofício n.º 01/2025/SG, da própria Câmara Municipal, o presente processo encontra-se inserido em um

Lucas Souza



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA
GABINETE DO PREFEITO**

FLS.:	68
PROC.:	1207/2025
DATA:	17/02/25
ASS.:	Lucas Souza

68
\$

conjunto de projetos de lei protocolados em legislaturas anteriores e posteriormente arquivados por determinação da Mesa Diretora.

No tocante ao artigo 3º do Projeto de Lei (fl. 55), observa-se que o requerente deverá efetuar o pagamento ao Município do valor total de R\$ 68.750,21, devidamente atualizado pelo índice IGPM, no momento da quitação. Entretanto, faz-se necessária uma análise jurídica adicional quanto à forma e ao momento exato da atualização monetária, considerando que:

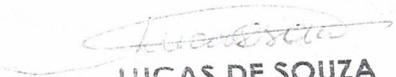
a) A avaliação do imóvel foi realizada em novembro de 2023, e o valor nela consignado foi reproduzido no Projeto de Lei, conforme demonstrado à fl. 14 do Laudo de Avaliação;

b) Não há clareza se a atualização do valor deverá ocorrer previamente ao encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal ou apenas após eventual aprovação legislativa;

c) Caso a atualização monetária ocorra apenas após a aprovação do Projeto de Lei, haverá incerteza quanto à data exata de pagamento por parte do requerente, podendo gerar implicações financeiras para o Município.

Diante do exposto, considerando as dúvidas jurídicas suscitadas, encaminho os autos, por determinação do Sr. Prefeito, para análise e manifestação. Após ao Gabinete.

Varginha, 17 de fevereiro de 2025.


LUCAS DE SOUZA
ASSESSOR DE RELAÇÕES GOVERNAMENTAIS
GABINETE DO PREFEITO

FLB:	150
PROC:	13.993/2022
DATA:	13/03/2025
ASS:	69



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



DATA: 13/03/2025

DE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE VARGINHA - PGM

PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO – SEPLA

ASSUNTO: ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: 13.993/2022

Senhor Secretário,

Vieram os autos à Procuradoria Geral do Município – PGM para manifestação, previamente ao envio à Casa Legislativa do Projeto de Lei para fins de alienação de área pública a particular, em face dos questionamentos entabulados às fls. 58.

Destarte, considerando que a avaliação do imóvel utilizada como base para a elaboração do Projeto de Lei fora realizada no ano de 2023, estando, portanto, desatualizado o valor do bem, encaminha-se os autos a essa Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLA, para que seja devidamente **atualizada a avaliação do imóvel.**

Após, retornem os autos à PGM para as demais providências, notadamente, a adequação da Minuta do Projeto de Lei, para posterior envio à Câmara Legislativa.

Atenciosamente,

EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município
OAB/MG n.º 93.150



70
E

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

De: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
PARA: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DATA: 26/05/2025

Processo nº 13.993/2022

Objeto: Alienação de área - LUIZ CARLOS BOTREL

Prezado Dr. Procurador-Geral do Município,

Considerando a avaliação mercadológica do imóvel, no valor de R\$ 68.750,21 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) corrigido em 9,29108%, pelo IGP-M/FGV, desde a data do laudo de avaliação Nov/2023 a Abr/2025, perfaz o montante de **R\$ 75.137,85 (setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**.

Salienta-se que a contratação de empresa especializada para avaliação pericial de valor mercadológico de imóveis encontra-se em fase preparatória para licitação, com data incerta para conclusão dos trâmites licitatórios.

Atenciosamente,

Ronaldo Gomes de Lima Junior
Secretário Municipal de Planejamento Urbano



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

CNM: 59782.2.0064280-11

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

Matrícula

64.280

Ficha

01F

Matrícula nº 64.280 - Data: 17/01/2017

Imóvel: Lote, situado em Varginha, no Bairro Alto Vila Paiva, com área de 1.227,90m², e as seguintes medidas e confrontações: Do vértice 26 segue até o vértice 27, de coordenada UTM E= 454.795,7322m e N=7.617.715,5746m, no azimute de 5°51'58", na extensão de 35,510m; Do vértice 27 segue até o vértice 28, de coordenada UTM E=454.804,1041 m e N=7.617.711,3623m, no azimute de 116°42'34", na extensão de 12,110m; Do vértice 28 segue até o vértice 29, de coordenada UTM E=454.827,2835 m e N=7.617.732,8837m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 31,640m; Do vértice 29 segue até o vértice 29-A, de coordenada UTM E=454.863,3678m e N=7.617.765,7033m, no azimute de 47°07'27", na extensão de 48,777m; Do vértice 29-A segue até o vértice 29-B, de coordenada UTM E= 454.862,9577m e N= 7.617.747,5883m, no azimute de 181°01'48", na extensão de 20,138m; Do vértice 29-B segue até o vértice 24, de coordenada UTM E= 454.809,3123m e N= 7.617.697,8158m, no azimute de 227°09'15", na extensão de 73,179m; Do vértice 24 segue até o vértice 25, de coordenada UTM E=454.793,9732m e N= 7.617.683,8550m, no azimute de 227°41'36", na extensão de 20,741m; Finalmente do vértice 25 segue até o vértice 26, início da descrição, no azimute de 207°29'17", na extensão de 4,090m, fechando assim o polígono acima descrito. Confrontações: Do vértice 26 ao vértice 27 limita-se pelo bordo da Avenida José Adélio de Rezende; Do vértice 27 ao vértice 28 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 28 ao vértice 29 limita-se por divisa com muro, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125 e José Lázaro Pires de Souza - matrícula nº 59.835; Do vértice 29 ao vértice 29-A limita-se por linha de divisa, confrontando com Nora Paiva Ribeiro Reis e outros - matrícula nº 44.125; Do vértice 29-A ao vértice 29-5 limita-se pelo bordo da Rua Um; Do vértice 29-B ao vértice 24 limita-se por divisa com muro, confrontando com os lotes 01, 02, 03, 04 e 05 da quadra D; Finalmente do vértice 24 ao vértice 26 limita-se por divisa com muro, confrontando com Graciliano Alves - matrícula nº 50.432. **Proprietário: MUNICIPIO DE VARGINHA**, CNPJ 18.240.119/0001-05, com sede em Varginha, na Rua Júlio Paulo Marcellini, 50, Bairro Vila Paiva. **Registro anterior:** Matrícula 63.054 desta Serventia. Loteamento registrado sob nº R-2-63.054. Emol=RS18,39 RC=RS1,10 TFJ=RS6,13 VFU=RS25,62 Cod.4401-621

Av-1-64.280. Protocolo nº 184.060, em 01/11/2016. **AFETAÇÃO.** De acordo com o registro do loteamento objeto do **R-0** o imóvel objeto desta matrícula está afetado como **Área Verde II** do **domínio público** do Município. Data da averbação: 17/01/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=RS14,62 RC=RS0,88 TFJ=RS4,87 VFU=RS20,37 Cod.4159-0 821

FLS:	60
PROC:	13993/22
DATA:	15/07/25
ASS:	N



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PGM

F2
/

DATA: 15/07/2025

DE: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARA: GABINETE DO PREFEITO - GABIP

ASSUNTO: ARQUIVO PROJETO DE LEI

PROCESSO: 13993/2022

Sr. Prefeito,

Encaminha, em anexo, arquivo de Projeto de Lei que **"AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO PATICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021"**, para autorização por Vossa Excelência, solicitando, desde já, que, estando de acordo, sejam os autos remetidos à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, para as providências de estilo.

Atenciosamente,


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
Procurador-Geral Do Município
OAB/MG 93.150


NOELLE MANTOVANI S. GONÇALVES
Estagiária de Direito



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PROJETO DE LEI Nº XX DE XXX DE 2025.

AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO
COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A
PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I,
ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021.

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

APROVA:

Art. 1º Fica **desafetado** do uso comum do povo,
passando a integrar a categoria de bem dominical, uma área de **118,98 m² (cento e
dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado)**,
parte do imóvel de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida
José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de
Imóveis sob a **matrícula nº 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e
vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), e as
seguintes características:

A área a ser desafetada é delimitada por um polígono
irregular cuja descrição se inicia no vértice 1:





62
13993/22
15 07 25
R

74

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Do vértice 1 segue até o vértice 2 no ângulo interno de $32^{\circ}09'58''$, na extensão de 11,78 m;

Do vértice 2 segue até o vértice 3 no ângulo interno de $139^{\circ}28'23''$, na extensão de 12,67 m;

Do vértice 3 segue até o vértice 4 no ângulo interno de $163^{\circ}10'33''$, na extensão de 8,84 m;

Do vértice 4 segue até o vértice 5 no ângulo interno de $130^{\circ}17'54''$, na extensão de 0,42 m;

Do vértice 5 segue até o vértice 6 no ângulo interno de $235^{\circ}32'46''$, na extensão de 0,78 m;

Finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no ângulo interno de $19^{\circ}20'26''$, na extensão de 31,35 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 118,98 m².

Confrontações:

Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se por divisa com muro, confrontando com a área verde do bairro Alto da Vila Paiva, matrícula nº: 64.280;

Finalmente do vértice 6 ao vértice 1 limita-se por divisa com linha de divisa, confrontando com Lote 01 da quadra C do bairro Vila Paiva.

Art. 2º A área descrita no artigo anterior fica autorizada a ser **alienada** ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no **CPF sob o**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



63
13993/22
15.01.21
BZ

nº 377.318.666-53, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensando-se**, portanto, a realização de procedimento licitatório.

Art. 3º O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, do *quantum* de **R\$ 75.137,85 (setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos) devidamente corrigido pelo índice IGP-M no momento da efetiva quitação.**

§ 1º O valor mercadológico referenciado no *caput* deste artigo correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida, e está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022**.

§ 2º O pagamento deverá ser feito através de boleto bancário, a ser emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFA, correspondente ao valor atualizado do imóvel, nos termos do *caput* do presente artigo.

§ 3º O comprovante de quitação servirá como recibo de pagamento ao adquirente e deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFA, para os *e-mails* arrecadacao@varginha.mg.gov.br e contadoria.semfa@varginha.mg.gov.br, devendo essa Secretaria informar, por sua vez, à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLA e à Procuradoria Geral do Município – PGM para as devidas providências posteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



§ 4º O não pagamento da monta integral no prazo determinado no § 2º deste artigo torna as disposições da presente Lei sem efeito.

Art. 4º Deverá ser lavrada a respectiva Escritura Pública, no prazo de até **30 (trinta) dias** a contar do devido pagamento, bem como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente, no prazo de **até 30 (trinta) dias** após referida lavratura.

§ 1º Os prazos previstos no *caput* do presente artigo poderão, mediante requerimento prévio e justificado do adquirente, ser prorrogados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a assinar todos os documentos escriturários e registrais necessários ao fim que a que se destinada a presente Lei.

§ 3º As despesas oriundas da execução desta Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do **adquirente**.

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

Prefeitura do Município de Varginha, XX de XX de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PGM

77

PREFEITO MUNICIPAL
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



MENSAGEM

78

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 A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO A PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D", DA LEI 14.133/2021"**.

Tem o presente Projeto o condão de desafetar uma área de **118,98 m² (cento e dezoito metros quadrados e noventa e oito centésimos de metro quadrado)**, **parte do imóvel** de propriedade do Município de Varginha/MG, situado na Avenida José Adélio de Resende, bairro Vila Paiva, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **matrícula nº 64.280**, com área total de 1.227,90 m² (mil duzentos e vinte e sete metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), de forma que a mesma passará a integrar a categoria de **bem dominical**.

A referida área foi invadida por particular, tendo sido, contudo, realizadas benfeitorias de valores elevados no local, frise-se, **"sua residência"**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



O Município, por sua vez, manifestou interesse na aquisição da área invadida, como forma de solucionar o conflito.

Após detida análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, nos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022 (em anexo)**, restou claro que a alienação da área a ser desafetada, **atualmente inutilizada para fins públicos**, permitirá ao Município, não apenas evitar eventuais prejuízos ao particular que realizou benfeitorias no local, **mas também transformar um espaço subutilizado em recurso financeiro para os cofres públicos.**

Dessa forma, a medida atende ao **interesse público**, promovendo a regularização da posse e contribuindo para uma gestão eficiente do Poder Público.

Ficará, portanto, por meio da Lei aqui pretendida, autorizada a alienação da área em espeque ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no CPF sob o nº 377.318.666-53, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021**, dispensando-se, dessa feita, a realização de procedimento licitatório.

À propósito, veja-se referido dispositivo:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público** devidamente justificado, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada a realização de licitação nos casos de:**

[...]

d) **investidura;** (Grifamos e sublinhamos)

Depreende-se da leitura do dispositivo colacionado transcrito alhures, que os requisitos para alienação do bem público a particular, no caso em tela, foram devidamente preenchidos, vez que há **interesse público** envolvido, bem como que houve **avaliação mercadológica do bem**, a qual, inclusive, registra-se, fora devidamente atualizada, além, ainda, de corresponder à **modalidade de dispensa de licitação**, posto que se trata de área remanescente ou resultante de obras públicas que se tornaram inaproveitáveis isoladamente.

O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação da Lei, do quantum de **R\$75.137,85 (setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, o que será devidamente **atualizado pelo IGP-M na data de sua efetiva quitação.**

O valor mercadológico correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida está em conformidade com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, juntado nos já referidos autos do Processo Administrativo nº 13.993/2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PLS.: 68
PROC.: 13.993/20
DATA: 15/07/25
ASS: *lga*



83
f

A *posteriori*, o adquirente deverá providenciar a lavratura da Escritura Pública, assim como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente.

Frisa-se, por fim, que as despesas oriundas da execução deste Projeto de Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do adquirente, o que reforça a inexistência de prejuízos ao erário.

Assim, convictos do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos na certeza da aprovação do presente Projeto.

Com protestos de elevada estima e distinta consideração, subscrevemos à essa Casa Legislativa.

Atenciosamente,

PREFEITO MUNICIPAL

DE ACORDO
Varginha, 15 de 07 de 25.
Carimbo e Assinatura: *Roberto César de Lima Ribeiro*
Secretário Municipal de Administração

AUTORIZO
Em: 28 / 07 / 25
Leonardo Vinhas Ciacci
Prefeito do Município de Varginha



também transformar um espaço subutilizado em recurso financeiro para os cofres públicos.

Dessa forma, a medida atende ao interesse público, promovendo a regularização da posse e contribuindo para uma gestão eficiente do Poder Público.

Ficará, portanto, por meio da Lei aqui pretendida, autorizada a alienação da área em espeque ao particular **LUIZ CARLOS BOTREL**, inscrito no **CPF sob o nº 377.318.666-53**, sob o fundamento do **artigo 76, I, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensando-se**, dessa feita, a realização de procedimento licitatório.

O adquirente promoverá o pagamento, ao Município, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação da Lei, do *quantum* de **R\$68.750,21 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos)**, devidamente atualizado pelo IGP-M na data de sua efetiva quitação.

O valor mercadológico correspondente à parcela do imóvel a ser adquirida está em conformidade com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** juntado nos já referidos autos do **Processo Administrativo nº 13.993/2022**.

A posteriori, o adquirente deverá providenciar a lavratura da Escritura Pública, assim como o registro da mesma junto ao Serviço Registral competente.

Frisa-se, por fim, que as despesas oriundas da execução deste Projeto de Lei, sejam escriturárias ou registrais, correrão por conta do adquirente, o que reforça a inexistência de prejuízos ao erário.

Assim, convictos do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos na certeza da aprovação do presente Projeto.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,





OFÍCIO Nº 1/2025/SG

Varginha, 3 de janeiro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Leonardo Vinhas Ciacci
Prefeito do Município de Varginha/MG
Rua Júlio Paulo Marcellini, nº 50
37018-050 Varginha/MG

49
13.993/22
17 1 25
Ana Júlia

PROTOCOLO	
Nome Completo:.....	
Cargo:.....	
Data:...../...../.....	Hora:.....:.....
Assinatura	

Assunto: Encaminha Projetos de Lei

Senhor Prefeito,

Encaminhamos os Projetos de lei de autoria deste Poder Executivo que foram recebidos por esta Casa na legislatura anterior e arquivados por determinação da Mesa Diretora. As matérias em questão estavam sem parecer ou com parecer contrário da Comissão de Justiça, Legislação e Redação Final e não chegaram a ser submetidas à apreciação do Plenário, em conformidade com o art. 154 do Regimento Interno desta Câmara Municipal:

Nº	PROJETO DE LEI	EMENTA
1	Projeto de Lei Complementar 1/2023	INSTITUI O CÓDIGO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE VARGINHA/MG, FAZ A REVISÃO E CONSOLIDAÇÃO DAS NORMAS AMBIENTAIS E REVOGA A LEI ORDINÁRIA Nº 2.974, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1997, LEI ORDINÁRIA Nº 5.150, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009 E LEI ORDINÁRIA Nº 5.272, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2010 - CODEMA.
2	Projeto de Lei Complementar 2/2023	ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº2.673/1995.
3	Projeto de Lei Complementar 4/2023	ALTERA DISPOSITIVO E ACRESCENTA A SUBSEÇÃO I NA SEÇÃO VIII DO CAPÍTULO IV DO TÍTULO II DA LEI MUNICIPAL Nº 2.673/1995 - ESTATUTO DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE VARGINHA, DAS AUTARQUIAS E DAS FUNDAÇÕES MUNICIPAIS.

CÂMARA MUNICIPAL DE VARGINHA/MG
Praça Governador Benedito Valadares, nº11, Centro. 37002-020, Varginha - MG
E-mail: camara@varginha.mg.leg.br | Site: varginha.mg.leg.br | (35) 3219-4757

80
13.900/20
17 2 2021
ma
80
A

4	Projeto de Lei 77/2021	AUTORIZA A FUNDAÇÃO HOSPITALAR DO MUNICÍPIO DE VARGINHA (FHOMUV) EFETUAR O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO A EMPRESA QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
5	Projeto de Lei 44/2022	DISPÕE SOBRE A INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DESTINADOS A DEPÓSITO, COMPRA E VENDA DE FERROS-VELHOS, PAPEIS, PLÁSTICOS, GARRAFAS, PNEUS, SUCATAS, PEÇAS E LATARIAS DE VEÍCULOS EM FIM DE VIDA, NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
6	Projeto de Lei 67/2022	PRORROGA O PRAZO PARA CONCESSÃO DE COMPLEMENTO TARIFÁRIO, PELO MUNICÍPIO, POR USUÁRIO PAGANTE, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 6.959, DE 31 DE MARÇO DE 2022, VISANDO À MANUTENÇÃO DO VALOR DA TARIFA DO TRANSPORTE COLETIVO URBANO.
7	Projeto de Lei 11/2023	DÁ NOVA REDAÇÃO A DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 2.962/1997, QUE INSTITUI O NOVO CÓDIGO DE POSTURAS DO MUNICÍPIO DE VARGINHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
8	Projeto de Lei 14/2023	DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO § 2º DO ART. 12 DA LEI MUNICIPAL Nº 6.941/2021, QUE "INSTITUI O REGIME DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE VARGINHA, FIXA O LIMITE MÁXIMO PARA A CONCESSÃO DE APOSENTADORIAS E PENSÕES PELO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DE QUE TRATA O ART. 40 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".
9	Projeto de Lei 34/2023	ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 4.021/2003.
10	Projeto de Lei 36/2023	AUTORIZA PAGAMENTO INDENIZATÓRIO À EMPRESA QUE MENCIONA.
11	Projeto de Lei 49/2023	AUTORIZA PAGAMENTO INDENIZATÓRIO À EMPRESA QUE MENCIONA.
12	Projeto de Lei 57/2023	DISPÕE SOBRE A APLICAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS MEDIANTE COBRANÇA DE INGRESSO NO MEMORIAL DO ET.
13	Projeto de Lei 58/2023	AUTORIZA O MUNICÍPIO DE VARGINHA A DESAFETAR E PERMUTAR ÁREA DE TERRENO QUE ESPECIFICA.

14	Projeto de Lei 90/2023	AUTORIZA A CONCESSÃO DE SUBVENÇÃO ECONÔMICA À PESSOA JURÍDICA QUE ESPECIFICA.
15	Projeto de Lei 105/2023	AUTORIZA A CONCESSÃO DE SUBVENÇÃO SOCIAL À PESSOA JURÍDICA QUE ESPECIFICA.
16	Projeto de Lei 109/2023	AUTORIZA O MUNICÍPIO DE VARGINHA A CONCEDER AUXÍLIO FINANCEIRO À ASSOCIAÇÃO DO VOLUNTARIADO DE VARGINHA-VIDA VIVA.
17	Projeto de Lei 38/2024	AUTORIZA A DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM DO POVO E SUA ALIENAÇÃO PARTICULAR, COM FULCRO NO ARTIGO 76, I, ALÍNEA "D" DA LEI 14.133/2021.
	Projeto de Lei 39/2024	ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 4.632/2007 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Atenciosamente,


MARCO ANTÔNIO DE SOUZA
Marquinho da Cooperativa
Presidente da Câmara Municipal

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)86
\$**Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)****Dados informados**

Data inicial	11/2023
Data final	04/2025
Valor nominal	R\$ 68.750,21 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,09291080
Valor percentual correspondente	9,291080 %
Valor corrigido na data final	R\$ 75.137,85 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

87
f

Resumo do Processo:

O processo em questão trata da possível venda de parte de um imóvel público, localizado na Avenida José Adélio de Resende, no bairro Vila Paiva. Esse lote, de propriedade do Município, foi invadido por Luiz Carlos Botrel, que realizou benfeitorias no local e agora tem interesse em comprá-lo.

A área invadida corresponde a 118,98 m², e foi avaliada em R\$ 68.750,21. Originalmente, o imóvel estava destinado como área verde, o que em regra impediria sua venda. No entanto, um estudo feito pela Secretaria de Planejamento Urbano demonstrou que o projeto previsto para o local é inviável por questões de topografia, abrindo a possibilidade de alienação.

Análise Jurídica:

“Autoriza”

De acordo com a Procuradoria, embora o imóvel seja considerado área verde, sua desafetação (retirada da destinação pública) é legalmente possível, visto que o projeto original foi descartado e a área ocupada é pequena, sem causar danos ambientais significativos. Além disso, a venda é considerada a solução menos prejudicial para ambas as partes, dado o investimento já realizado pelo invasor.

Conclusão:

É viável proceder com a venda da área invadida, desde que a desafetação seja formalizada por meio de projeto de lei. Caso Vossa Excelência concorde, a Procuradoria poderá dar continuidade ao processo com a elaboração desse projeto.