



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Projeto de Lei nº 13 / 2.024.

Desafeta e autoriza a permuta de imóvel do patrimônio público municipal, por imóvel particular e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bom Despacho/MG, no uso de suas atribuições, especialmente o disposto no inciso IV do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, encaminha o presente Projeto de Lei para tramitação legal nessa Egrégia Casa.

Art. 1º Fica desafetada do uso público, o remanescente da Área Verde, doravante denominadas Lote 8 da Quadra 15, com área total de 2.628,00m², do Prolongamento do Bairro Novo São José, localizada entre as Ruas Teresópolis, Juca Rufino e Espírito Santo, de Propriedade da Prefeitura Municipal de Bom Despacho-MG, Matrícula RI nº47.116.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar à Igreja do Evangelho Quadrangular, inscrita no CNPJ sob o nº 62.955.505/4287-87, com sede filial na Rua Gustavo Capanema, do Rosário,1232, Bairro São José, escritura de propriedade do patrimônio público municipal, do imóvel descrito no Art. 1º desta Lei e do Lote de terreno nº 10, da quadra 15, com área de 450m², matrícula no RI nº 39.922, a título de permuta pelos imóveis declarados de utilidade Pública pelo Decreto nº 9.671/2022, para fins de desapropriação.

Art. 3º Pela Permuta, ora autorizada, a Prefeitura Municipal receberá a escritura pública dos imóveis abaixo descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, com a finalidade de doação para implantação da nova sede e o Centro Especializado de Reabilitação pela APAE – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais:

I – Um lote de terreno, com a área de 3.064,00m², situado na avenida Geralda Lopes, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida, por 86,33m; pela direita, com o lote n 11, da quadra nº 01(matrícula nº 28.642) por 19,50m; pela esquerda, com Benedito Alves (transcrição nº 26.100, do livro nº 3-X, por 84,25m e pelo fundo, com Avenida Ana Rosa, por 7,00m, volve a esquerda, com o lote nº 01, da quadra nº 01 (matrícula 28.632), por 33,38m, volve a direita, com o mesmo, por 1,00m e continua com os lotes nº 02 ao 10, da quadra 01 (matrículas nº 28.633 a 28634), por 108,00m sendo 12,00m com cada lote - MATRÍCULA nº 46.691, Registro anterior nº R-3-28.644, do livro 2-RG.

II - Um lote de terreno, de nº 01, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², de forma triangular, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente com a referida avenida, por 23,00m; pela direita, com Igreja do Evangelho Quadrangular, por 33,30 m e pela esquerda, com o lote n.º 02 por 25 m, MATRÍCULA nº 28632, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0222.0001.

III - Um lote de terreno, de nº 02, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote n º 01, pela esquerda, com o lote nº 03 e pelo fundo, com a Igreja do



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Evangelho Quadrangular, MATRÍCULA nº 28.633, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0199.001.

IV - Um lote de terreno, de nº 03, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote nº 02; pela esquerda, com o lote nº 04; e pelo fundo, com Igreja do Evangelho Quadrangular, MATRÍCULA nº 28.634, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0187.001.

V - Um lote de terreno, de nº 04, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote nº 03; pela esquerda, com o lote nº 05; e pelo fundo, com a Igreja do Evangelho Quadrangular, MATRÍCULA nº 28.635, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0175.001.

VI - Um lote de terreno, de nº 05, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote nº 04, pela esquerda, com o lote nº 06; e pelo fundo, com a Igreja do Evangelho Quadrangular, MATRÍCULA nº 28.636, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0163.001.

VII - Um lote de terreno, de nº 06, da quadra nº 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote nº 05; pela esquerda, com o lote nº 07; e pelo fundo com Igreja do Evangelho Quadrangular, MATRÍCULA nº 28.637, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0151.001.

VIII - Um lote de terreno, de nº 07, da quadra nº 01, com área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote nº 06; pela esquerda, com o lote nº 08; e pelo fundo, com a Igreja do Evangelho Quadrangular MATRÍCULA - 28.638, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0139.001.

IX - Um lote de terreno, de nº 08, da quadra nº 01 com a área de 300,00 m² sendo 12,00 m de frente por 25,00 m dos lados e 12,00 m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente com a referida avenida, pela direita com o lote nº 07; pela esquerda, com o lote nº 09 e pelo fundo com a Igreja do Evangelho Quadrangular MATRÍCULA nº 28.639, inscrição imobiliária municipal nº 01.01.130.0127.001.

Art. 4º Os encargos financeiros para desmembramento da área institucional do terreno desafetado, em unidades independentes, serão de responsabilidade do Município.

Art. 5º As despesas referentes aos registros serão de responsabilidade de cada uma das partes permutantes, no que lhes couberem, de modo que cada parte arcará com as despesas de



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



registro da área a ser recebida.

Art. 6º Passam a ser partes integrantes desta Lei, as cópias das Certidões de Registro dos imóveis de propriedade particular, croquis dos imóveis a serem permutados, e avaliações mercadológicas dos imóveis.

Art. 7º Fica autorizada a doação dos imóveis desapropriados e permutados, descritos no art. 3º desta Lei, para a APAE – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais com a finalidade exclusiva para implantação da nova sede e do Centro Especializado de Reabilitação.

Parágrafo único. Na escritura de doação autorizada no caput do artigo constará cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade do imóvel doado, bem como cláusula de reversão se houver desvio da finalidade da destinação ou a não utilização do terreno, no prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bom Despacho, xx de xxxxxx de 2.024, 111º ano de emancipação do Município.

**BERTOLINO DA
COSTA NETO:**
50700553649

Assinado digitalmente por: BERTOLINO DA
COSTA NETO:50700553649
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC CERTIFICA
MINAS V6, OU=32143163000110, OU=Presencial,
OU=Certificado PF A3, CN=BERTOLINO DA
COSTA NETO:50700553649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024.03.06 10:14:43-0300
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.1

Bertolino Costa Neto
Prefeito Municipal

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

IMÓVEIS:

- 1 – Um lote de terreno com área total de 450,00m², sendo 15,00m de frente por 30,00m de cada lado e 15,00m no fundo, situado à Rua Juca Rufino, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG.**
- 2 – Um lote de nº 08 da quadra nº 15, com área total de 2.628,00m², situado à Rua Terezópolis, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG.**

RESPONSABILIDADE TÉCNICA:
Francisco José Tavares Filho
CRECI/MG: 27.882
37)9.9108-5991

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

PERITO AVALIADOR:

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO, técnico em transações e avaliações imobiliárias, portador do CPF nº 123.603.586-00, inscrito no CRECI/MG sob o nº 27.882, com escritório situado à Rua Pedro Simão Vaz, nº 727, bairro Jardim dos Anjos, Bom Despacho, MG.

Este Parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Bom Despacho – MG, CNPJ: 18.301.002/0001-86

OBJETIVO:

Tem por objetivo o presente Parecer, na data em que foi assinado, determinar o real valor de mercado dos imóveis aqui devidamente descritos como objetos.

METODOLOGIA AVALIATIVA:

O método utilizado neste laudo tem fundamentação no “**Método Comparativo de Dados de Mercado**” – (identificar o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra).

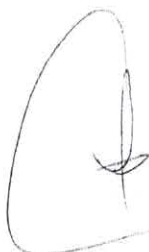
ESCOLHA DA METODOLOGIA:

O Perito fez a escolha pela metodologia descrita no item “Metodologia Avaliativa”, deste laudo, por entender que a mesma seria a mais eficaz para que atingisse o objetivo deste Parecer, haja vista que existem amostras com potencial comparativo, para esta finalidade.

OBJETOS:

- **1 – Um lote de terreno com área total de 450,00m², sendo 15,00m de frente por 30,00m de cada lado e 15,00m no fundo**, situado à Rua Juca Rufino, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 39.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **2 – Um lote de nº 08 da quadra nº 15, com área total de 2.628,00m²**, situado à Rua Terezópolis, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 47.116 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.

Observações: - O lote acima citado, possui acesso único pela Rua Terezópolis, via esta, que não possui infraestrutura. (Não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto). A referida via, é de difícil acesso, sendo que sua maior parte possui um aclive acentuado.



VISTORIA DOS OBJETOS:

Foi realizada por este Perito, a vistoria dos imóveis aqui tratados como objetos, no dia 03 de fevereiro de 2024, assim sendo, foram colhidas as seguintes informações:

- **Lote situado à Rua Juca Rufino:**

- O lote acima citado possui topografia completamente plana, porém o solo é visivelmente úmido, a via de acesso ao imóvel, é asfaltada, possui infraestrutura completa (água, luz e esgoto), a sua lateral direita faz divisa (*esquina*) com a rua Terezópolis, esta via, não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto.

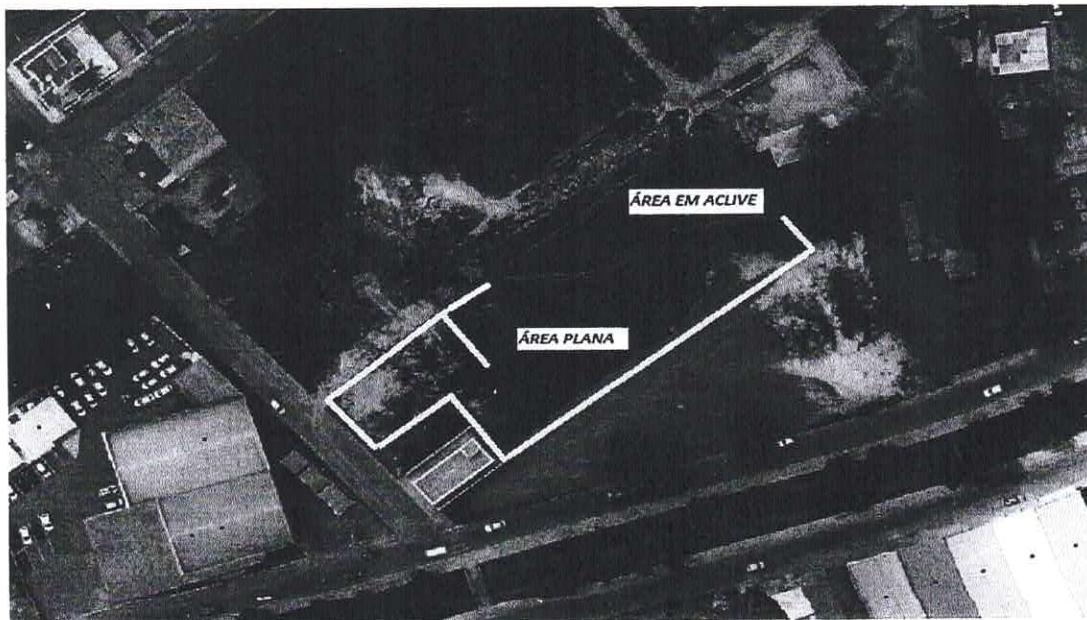
- **Lote situado à Rua Terezópolis:**

- O lote acima citado possui parte de aproximadamente 60% (sessenta por cento), da sua área total, plana, e o restante possui grande aclive. O imóvel possui frente de 66,00 metros para a Rua Terezópolis, porém até a data de assinatura deste laudo, o acesso ao interior do imóvel, considerando a referida via, é considerado fácil, apenas nos primeiros 7,00m.

- O solo do lote acima citado, é visivelmente úmido, inclusive é importante salientar que na data da vistoria, este Perito encontrou certa dificuldade ao circular pelo interior do imóvel, pelo fato de haverem lama e em alguns pontos, alagamento causado aparentemente pela água pluvial.

Imagem de satélite:

Para o maior entendimento sobre a topografia dos imóveis objetos deste laudo, segue a imagem explicativa:



- **Demarcação em amarelo:** ÁREA PLANA
- **Demarcação em vermelho:** ÁREA EM ACLIVE

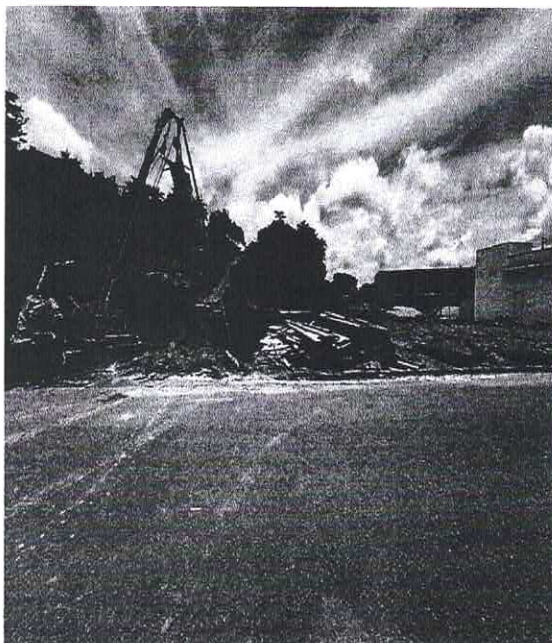
- **Obs:** A imagem se refere a todos os imóveis citados no item "Objetos", neste laudo.

[Assinatura manuscrita]

Relatório fotográfico:

Seguem as fotos dos imóveis objetos deste laudo:

- **Lotes situado à Rua Juca Rufino:**



Frente



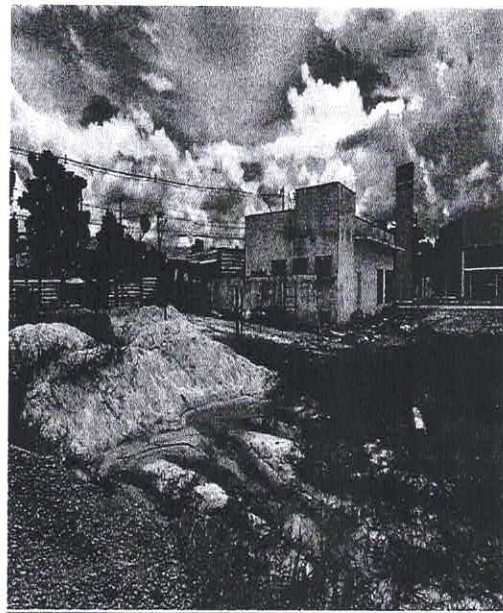
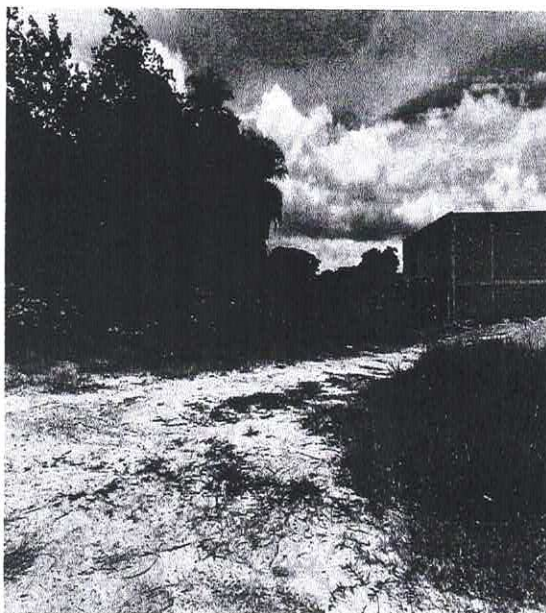
Frente



Handwritten signature or mark.

Interior do lote

- *Lote de terreno situado à Rua Terezópolis:*

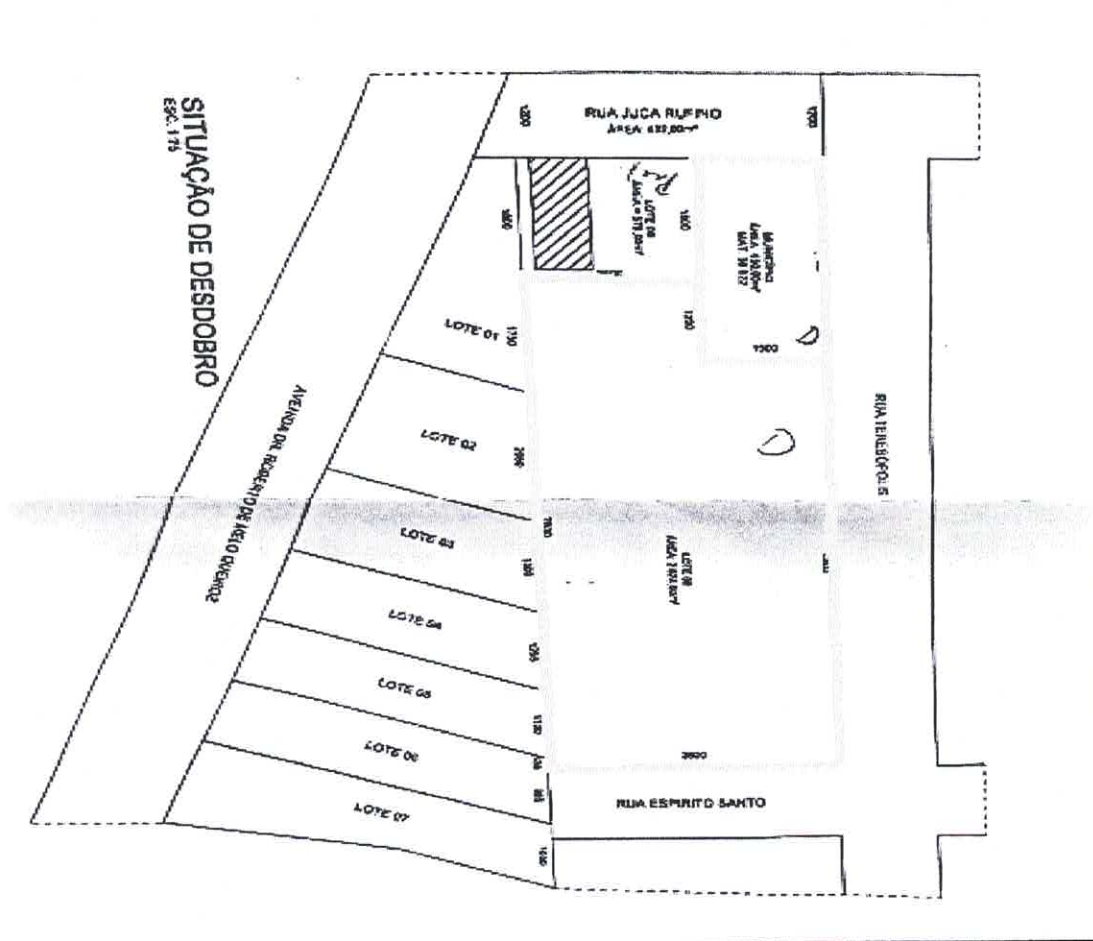


[Handwritten signature]

Rua Terezópolis (acesso ao imóvel)

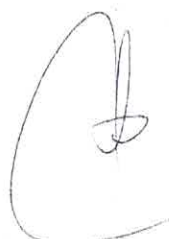
- **Planta quadra:**

- Demarcação dá área total dos imóveis objetos deste laudo.

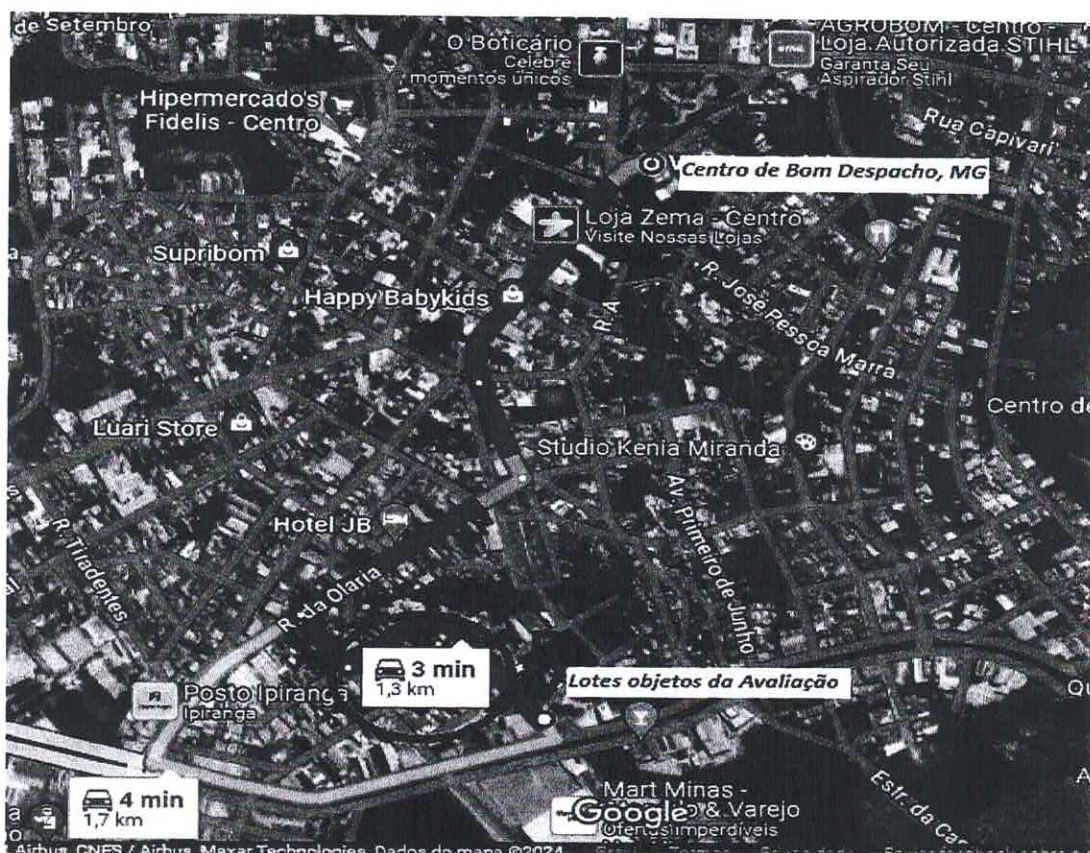


LOCALIZAÇÃO:

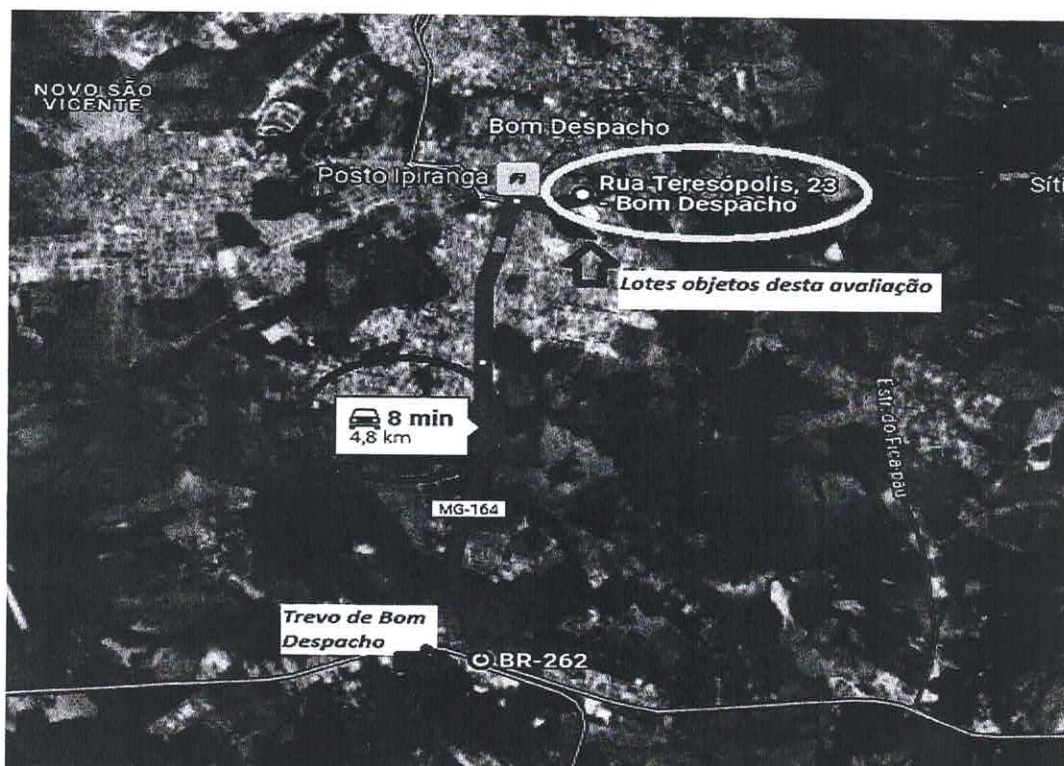
- **Lotes**
Os imóveis listados no item "Objetos", deste instrumento, se encontram localizados à aproximadamente 1km de distância do centro da cidade e à aproximadamente 4,8Km de distância da BR 262, rodovia principal de acesso à cidade.
 - Os lotes aqui tratados como objetos, se encontram localizados à aproximadamente 40,00m de distância, da Avenida Doutor Roberto de Melo Queiroz, uma das principais avenidas comerciais de Bom Despacho, MG.
- Referências de localização: Concessionária Marka Chevrolet, Pista de Skate.



Imagens de satélite:



[Handwritten signature]



• **Estrutura da vizinhança:**

- A vizinhança na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é mesclada entre residencial e comercial, sendo que a estrutura dos imóveis edificadas ao redor, é considerada de ótimo padrão.
- Nas proximidades dos imóveis citados aqui, como objetos, existem supermercados, academias, área para prática de caminhada, bares, restaurantes, pista de Skate, entre outros.

DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo solicitante, as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis objetos deste laudo, com a finalidade de observação da regularidade, metragens, propriedade e confrontações:

PROPRIEDADE: A propriedade dos imóveis relacionados no item "Objetos" deste laudo, é do Município de Bom Despacho, de acordo com as certidões de inteiro teor dos imóveis, apresentadas.

As referidas Certidões, tem data de emissão de 09/05/20, não foram apresentadas a este Perito, as certidões de ônus dos imóveis aqui tratados como objetos.

Os solicitantes deste laudo, informaram ao Perito Avaliador que todas as informações referentes aos imóveis, proprietários, averbações e registros, contidas nas referidas certidões apresentadas, permanecem as mesmas, nesta data de hoje.

- As referidas certidões serão anexadas neste laudo, entre as páginas 7 e 8, serão rubricadas por este Perito e farão parte integrante deste instrumento.

[Handwritten signature]

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Vicente de Paulo Carvalho
Oficial

Domingos Sávio de Carvalho
Sub-Oficial

Célia Gabriela F. Silva
Escriturante Autorizada

Paulo Roberto Xavier Carvalho
Escriturante Autorizada

João Vicente Xavier Carvalho
Escriturante Autorizado

Bom Despacho - Minas Gerais

Registro de Imóveis

VICENTE DE PAULO CARVALHO, Oficial do
Registro de Imóveis da Comarca de Bom Despacho,
Estado de Minas Gerais.

-CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR-

CERTIFICO, a requerimento verbal das partes interessadas, que revendo o livro nº

2- REGISTRO GERAL, verifiquei que nele foram lavrados os assentos a seguir reprografados:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO - MINAS GERAIS

Fls. 1

maria do rosario coimbra
MARIA DO ROSÁRIO COIMBRA
Escriturante Autorizada

MATRÍCULA - 39.922

21 de junho de 2016

Imóvel: Um lote de terreno com a área de 450,00m², sendo 15,00m de frente por 30,00m dos lados e 15,00m no fundo, situado na rua Juca Rufino, no prolongamento do bairro Novo São José, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida rua; pela direita, com a rua Terezópolis; pela esquerda, com a área remanescente (de propriedade do Município de Bom Despacho) e pelo fundo, com a área remanescente (de propriedade do Município de Bom Despacho).- Proprietário: MUNICÍPIO DE BOM DESPACHO.-

Emolumentos: R\$17,03.- Recome: R\$1,02.- Taxa de fiscalização judiciária: R\$5,68.-
Regº antº nº R-2-12.756 e averbação nº AV-26-12.756, no livro nº 2-RG.-

AV-1-39.922 - 21.06.2016.- O imóvel descrito na matrícula foi desafetado pela Lei nº 2.524, de 09 de dezembro de 2015, cuja cópia fica arquivada neste Serviço Registral.- A presente averbação é feita a requerimento do proprietário do imóvel, por seu representante legal, datado de 17.05.2016, arquivado nesta Serventia.- Emolumentos: R\$13,54.- Recome: R\$0,81.- Taxa de fiscalização judiciária: R\$4,51.- Dou fé.-

AV-2-39.922 - 21.06.2016.- O imóvel descrito na matrícula foi desmembrado e desafetado com finalidade de doação para a construção da sede própria do CREA-Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Minas Gerais, sendo que, o descumprimento de disposições da Lei 2.524, de 09.12.2015, o desvio de finalidade da doação ou a paralisação das atividades do donatário (CREA) por mais de 6 meses resultará na reversão do imóvel ao Município com todas as benfeitorias nele realizadas, independentemente de ação judicial e sem que o donatário (CREA) tenha direito a qualquer compensação ou indenização.- Emolumentos: R\$13,54.- Recome: R\$0,81.- Taxa de fiscalização judiciária: R\$4,51.- Dou fé.-

-continua no verso-



Registro de Imóveis

VICENTE DE PAULO CARVALHO, Oficial do
Registro de Imóveis da Comarca de Bom Despacho,
Estado de Minas Gerais.

-CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR-

CERTIFICO, a requerimento verbal das partes interessadas, que revendo o livro nº
2-REGISTRO GERAL, verifiquei que nele foram lavrados os assentos a seguir reprografados:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO - MINAS GERAIS

JOÃO VICENTE XAVIER CARVALHO
Escritor Autorizado

MATRÍCULA - 47.116

17 de março de 2023

Imóvel: Um lote de terreno de nº 08, da quadra nº 15, com a
Área total de 2.628,00m², situado na rua Terezópolis, no
prolongamento do bairro Novo São José, nesta cidade;
confrontando pela frente, com a referida rua, por 66,00m;
pela direita, com a rua Espírito Santo, por 36,00m; pela
esquerda, com o Município de Bom Despacho (matrícula nº
39.922), por 15,00m, volve a direita, confrontando com o
mesmo, por 12,00m e volve a esquerda, com o lote nº 09
(matrícula nº 47.117), por 21,00m; e, pelo fundo, com o lote
nº 01 (matrícula nº 40.246), por 17,50m, lote nº 02
(matrícula nº 40.247), por 20,50m, lote nº 03 (matrícula nº
40.248), por 15,00m, lote nº 04 (matrícula nº 40.249), por
12,65m, lote nº 05 (matrícula nº 40.250), por 11,00m e lote
nº 06 (matrícula nº 40.251), por 1,35m.-

Proprietário: MUNICÍPIO DE BOM DESPACHO, CNPJ nº
18.301.002/0001-86, com endereço na avenida Maria da
Conceição Del Duca, nº 150, sala 60, bairro Jaraguá, nesta
cidade.-

Selo Digital: GKO40883 - Código de Segurança:
2998.2335.4843.3260.-

Emolumentos: R\$56,97.- Recompe: R\$3,42.- Taxa de
fiscalização judiciária: R\$18,99.- ISS: R\$2,85.-

Protocolo 121269, de 14 de março de 2023.-

Regº antº nº R-2-12.756, averbação nº AV-26-12.756 e
matrícula nº 46.455 no livro nº 2-RG.-

AV-1-47.116 - À margem da matrícula anterior nº 46.455
consta a seguinte averbação: "AV-1-46.455 - Proceda-se a
esta averbação para constar que o terreno descrito nesta
matrícula está gravada como sendo área verde, conforme
consta no Ofício nº 002/98, de 12.01.98, arquivado nos autos
do loteamento registrado sob nº R-2-12.756.- Averbado em
17.10.2022".- Averbado em 17.03.2023.- João Vc.- Escritor
autorizado: João Vicente Xavier Carvalho

-continua no verso-

Dados das certidões:

LOTE	MATRICULA	DATA
LOTE R. JUCA RUFINO	39.922	09/05/2023
LOTE R. TEREZÓPOLIS	47.633	09/05/2023

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA AVALIATIVA:

- Foram colhidas amostras para a aplicação da metodologia escolhida por este perito, para este laudo. Seguem os quadros de amostras:

- **Quadro 1 (Para a comparação com o imóvel situado à Rua Juca Rufino)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 - Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 160.000,00
2 – Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 155.000,00
3 – Lote R. Ruth Chaves Maia, B. Alphaville	381,00m ²	R\$ 180.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado à aproximadamente 400,00m de distância, do lote acima citados tratado, e à 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em declive e solo é aparentemente úmido. (Fonte da amostra: Imobili Negócios Imobiliários: 37)3522-4676)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 420,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37)9.9112-2255)



- **Amostra 3:** Imóvel localizado à aproximadamente 900,00m de distância, do lote acima citado, e a aproximadamente 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia plana e metragem superior ao padrão do bairro. (Fonte da amostra: Imobiliários: 37)3522-4676)

OBS: Todas as amostras acima relacionadas, se tratam de imóveis em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis na região dos objetos deste laudo. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 449,59 (quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).**

• **Quadro 2 (Para a comparação com o lote situado à Rua Terezópolis)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 – Lote à R. Terezópolis, em frente ao lote aqui tratado como objeto	360,00m2	R\$ 120.000,00
2 – Lote R. José Simão Vaz, frente para a casa de nº 95	360,00m2	R\$ 90.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado exatamente em frente ao lote acima citados, e à 100,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em aclive acentuado. (Fonte da amostra: Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37)9.9112-2255)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 140,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: Batista Corretor de Imóveis: 37)9.9856-5001)

OBS: A amostra de nº 1, teve venda concluída e de nº 2, se encontra em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis, que podem ser comparados ao imóvel situado à Rua Terezópolis. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 291,66 (duzentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos).**

Tratamento dos objetos em comparação com as amostras:

- **Considerando as observações das amostras, este Perito chegou à conclusão de que o valor do metro quadrado dos objetos deste laudo, pode sofrer variações de acordo com as suas qualidades e imperfeições.**

Exemplo: O imóvel situado à Rua Juca Rufino, possui boa frente, metragem superior ao padrão do bairro, possui melhor localização em relação as amostras, e sua topografia é plana, o que o valoriza em relação aos imóveis apresentados no quadro amostral acima.

(Assinatura)



O Imóvel situado à Rua Terezópolis, possui acesso pior, via sem infraestrutura, parte da topografia em aclave, comparado aos imóveis relacionados no quadro amostral de nº 2.

- Após tratar todos os elementos citados neste laudo, comparar as amostras, levantar o valor aproximado por metro quadrado, observar as qualidades e defeitos dos imóveis aqui tratados como objetos e principalmente observar o mercado imobiliário nesta data, este Perito entende que os valores de cada um dos imóveis aqui tratados como objetos, são os seguintes:

- LOTE SITUADO À RUA JUCA RUFINO:.....R\$ 202.000,00
- LOTE SITUADO À RUA TEREZÓPOLIS:.....R\$ 400.000,00

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

No entender deste Perito, o imóvel situado à Rua Terezópolis, sofre uma grande redução (aproximadamente 50%) no valor do seu metro quadrado, em relação ao valor apresentado no cálculo de média acima, devido aos fatores citados neste laudo, fatores estes que desvalorizam o imóvel.

CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor para a área de 3.078,00m², ou seja, a junção de todos os imóveis objetos deste laudo, considerando todos os dados coletados e principalmente suas qualidades, no estado em que se encontra na data da assinatura deste laudo, é de:

R\$ 602.000,00
(Seiscentos e dois mil reais);

ENCERRAMENTO

O corpo de este Laudo é composto de 10 páginas, todas de um lado só, e 9 anexos entre as páginas 7 e 8, todos rubricadas por este Perito Avaliador que subscreve esta última.

Bom Despacho, 03 de fevereiro de 2024.

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO
PERITO AVALIADOR
CRECI/MG 27.882