



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

### DECRETO Nº 3.908, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2021

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação de pleno domínio, área situada no Município de Santa Luzia, nos termos do inciso V do art. 71 da Lei Orgânica e dos arts. 5º e 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, no uso de suas atribuições legais, nos termos do inciso V do *caput* do art. 71 da Lei Orgânica Municipal;

**CONSIDERANDO** que o inciso XXIV do *caput* do art. 5º da Constituição Federal, de 1988, determina que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”;

**CONSIDERANDO** o Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que “Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública”;

**CONSIDERANDO** que a declaração de utilidade pública far-se-á por Decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito, nos termos do art. 6º Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941;

**CONSIDERANDO** que compete ao Prefeito, dentre outras atribuições, decretar nos termos da lei, a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, respeitado o disposto no § 3º do art. 182 da Constituição Federal ou prévio depósito judicial no valor da indenização, nos termos do inciso V do art. 71 da Lei Orgânica;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

**CONSIDERANDO** o Decreto nº 2.812, de 12 de março de 2013, que “Dispõe sobre a regulamentação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens de interesse da Administração Pública do Município de Santa Luzia, e dá outras providências”, que determina em seu inciso II do *caput* do art. 3º, que a Comissão Municipal de Avaliação<sup>1</sup> tem como função avaliar, conforme valor de mercado, os bens de interesse da Administração Pública do Município para fins de desapropriação;

**CONSIDERANDO** que a desapropriação do imóvel de que trata este Decreto tem por finalidade a instalação de uma Unidade de Educação Integral de Ensino Fundamental, onde os estudantes serão contemplados com uma estrutura organizacional composta por novos espaços e maior tempo de permanência na escola, com o enriquecimento do currículo básico dos alunos com atividades diversificadas de forma articulada com o Projeto Político Pedagógico da Instituição;<sup>2</sup>

**CONSIDERANDO** a necessidade e a importância de implementação do horário integral no Ensino Fundamental, priorizando crianças/adolescentes em situação de risco devido à carência da população do Município de Santa Luzia;<sup>3</sup>

**CONSIDERANDO** que a Educação Integral é uma concepção que compreende que a educação deve garantir o desenvolvimento dos sujeitos em todas as suas dimensões (intelectual, física, emocional, social e cultural) e se constitui como projeto coletivo, compartilhado por crianças, jovens, famílias, educadores, gestores, conforme salientado pela Secretaria Municipal de Educação;<sup>4</sup>

**CONSIDERANDO** que a aquisição de imóveis já construídos ou de terrenos para construção de prédios destinados a escolas ou órgãos do sistema de ensino são consideradas como ações de manutenção e desenvolvimento do ensino e que a prefeitura pode desapropriar uma área para construção de Escola de Educação Básica e pagar a desapropriação com recurso do FUNDEB por se tratar de emprego de recursos em investimento voltados à

<sup>1</sup> Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 048/2021

<sup>2</sup> Comunicação Interna nº 1509/2021 da Secretaria Municipal de Educação encaminhada por e-mail.

<sup>3</sup> Comunicação Interna nº 1509/2021 da Secretaria Municipal de Educação encaminhada por e-mail.

<sup>4</sup> Comunicação Interna nº 1509/2021 da Secretaria Municipal de Educação encaminhada por e-mail.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

consecução dos objetivos básicos das instituições educacionais, relacionado à garantia de instalações físicas necessárias ao ensino, prevista no inciso II do art. 70 da Lei Federal nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996;<sup>5</sup>

### DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, com base nas alíneas “h” e “p” do art. 5º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para fins de desapropriação de pleno domínio, a se efetivar mediante termo de acordo administrativo ou judicialmente, o imóvel, cuja matrícula é a de nº 19.932, localizado na Avenida Beira Rio, local denominado Distrito Industrial III – Desembargador Melo Junior, no Município de Santa Luzia – MG, com área total do terreno de 47.646,88m<sup>2</sup> (quarenta e sete mil seiscentos e quarenta e seis, e oitenta e oito metros quadrados).

Parágrafo único. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 048/2021, o memorial descritivo, a planta topográfica e a certidão atualizada da área constam do Anexo Único e são partes integrantes deste Decreto.

Art. 2º A declaração de utilidade pública de que trata o art. 1º tem por finalidade a implantação de uma Unidade de Educação Integral de Ensino Fundamental com o objetivo de assegurar prioridade as crianças/adolescentes em situação de vulnerabilidade social no acesso ao Ensino Fundamental em horário integral, proporcionando melhor aproveitamento do tempo ocioso, afastando o risco social, melhorando o rendimento do aluno, liberando os pais para o trabalho, possibilitando a orientação dos estudos e das tarefas e oferecendo orientação nutricional, estando fundamentada nas alíneas “h” e “p” do art. 5º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941.

Art. 3º As despesas decorrentes do presente Decreto correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias consignadas no orçamento do Município:

02.013.02.15.451.0409 - 2652 - Indenização por Desapropriação de Imóvel

4.4.90.61.00 - Aquisição de Imóvel

<sup>5</sup> MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. FUNDEB. Perguntas frequentes. Disponível em: <https://www.fnde.gov.br/index.php/financiamento/fundeb/perguntas-frequentes-fundeb>. p. 15, 46 e 47.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Ficha - 1889

Fonte 167 - Transferência do FUNDEB - Complementação da União – VAAT  
R\$ 5.056.500,00 (cinco milhões cinquenta e seis mil e quinhentos reais)

Ficha 1890

Fonte 101 - Receita de Impostos de Transferência de Impostos – Educação  
R\$ 1.685.500,00 (um milhão seiscentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais)

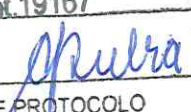
Art. 4º Fica o expropriante autorizado a invocar o caráter de urgência, para fins de imissão na posse em uma eventual ação judicial, nos exatos termos do art. 15 do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, de 11 de novembro de 2021.

PREFEITO  
Delegado Christiano Xavier  
Mat. 34.771

**CHRISTIANO AUGUSTO XAVIER FERREIRA**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

Prefeitura Municipal de Santa Luzia
PUBLICADO EM: 11/11/2021
NOME: Carla Rubia da C. Dias
MATRÍCULA: Mat. 19167

SETOR DE PROTOCOLO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

**ANEXO ÚNICO**

*(de que trata o parágrafo único do art. 1º)*



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

**048/2021 - PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA**

**1) INTRODUÇÃO**

O Secretário Municipal de Educação do Município de Santa Luzia- MG, Ermelindo Martins Caetano, pela CI 963/2021, solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, instituída pelo Decreto 2.812 de 12 de março de 2013 e alterado pelo Decreto nº 3.779, de 14 de abril de 2021, o parecer técnico determinando o valor venal do imóvel localizado na Av. Beira Rio, 2000 – Distrito Industrial Simão da Cunha (prédio Facsal) para aquisição por parte da Prefeitura de Santa Luzia.

O artigo 3º do Decreto 2.812, de 12 de março de 2013, dispõe que a Comissão Municipal de Avaliação tem como função avaliar, conforme valor de mercado, os bens de interesse da administração pública do município, para fins de:

- I – Locação
- II – Desapropriação;
- III – Indenização;
- IV – Tributação do Imposto de Transmissão Inter-Vivos;
- V – Revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- VI – Alienação; e
- VII – demais casos solicitados pelo Chefe do Executivo.

**2) OBJETIVO:**

O objetivo deste parecer é avaliar e determinar o valor de mercado de acordo com as determinações da NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, e mensurar o valor do imóvel conforme inciso VI do artigo 3º do Decreto 2.812, de 12 de março de 2013.

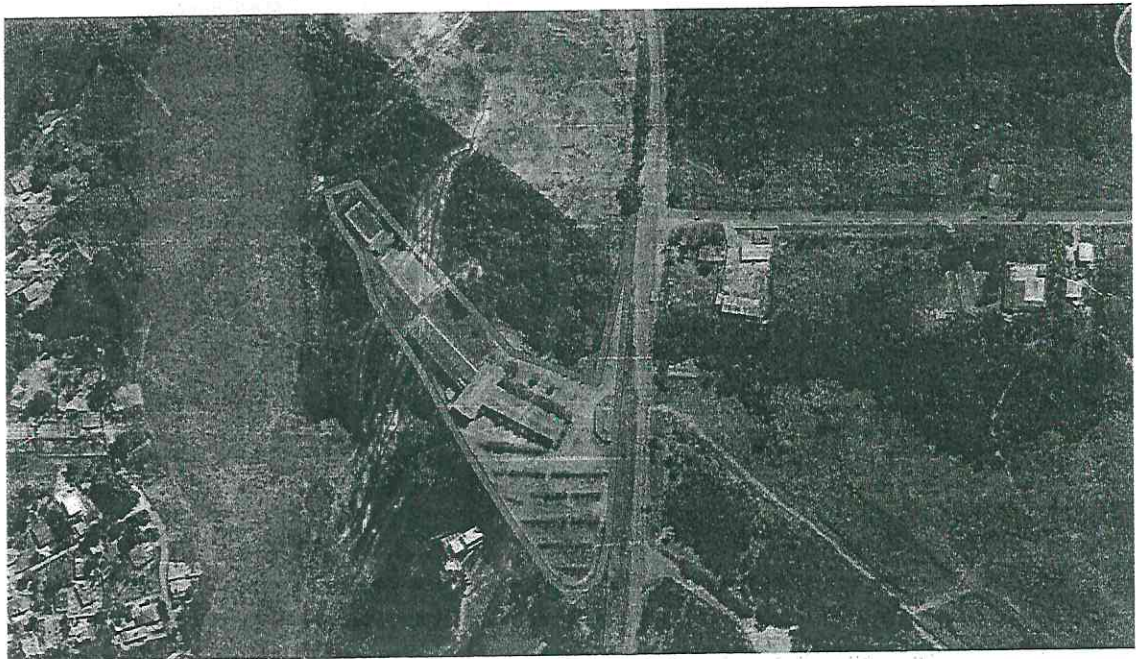
1/25



**3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de uma gleba localizada na Avenida Beira Rio, nº 2.000, Distrito Industrial Simão da Cunha – Santa Luzia, com área total do terreno de 172.755,00m<sup>2</sup>, conforme registro de imóvel e matrícula nº 19.932. Ressalta-se que o objeto da análise é parte da gleba e conforme levantamento topográfico encaminhado para a avaliação, a área da Facsal é de 48.343,91m<sup>2</sup>.

Figura 1 – Localização da Facsal – objeto da análise



——— Delimitação do objeto da análise

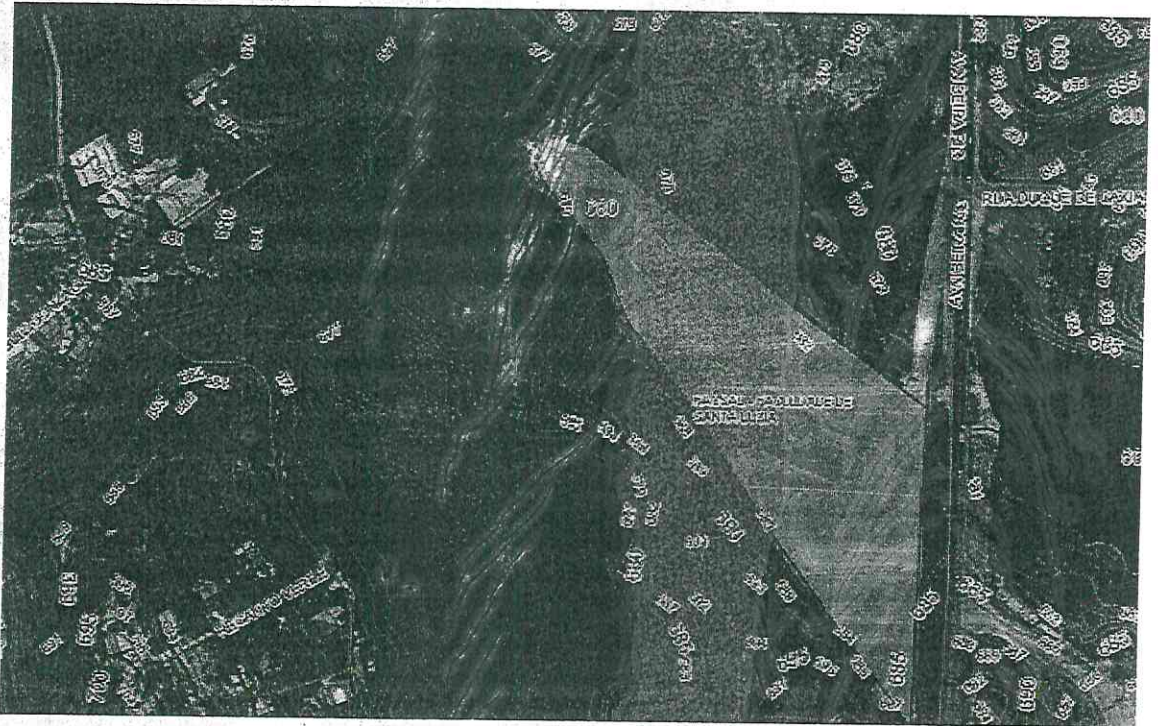
Segue, na próxima folha, o levantamento topográfico encaminhado para realizar a avaliação e a imagem do sistema Urbanogeo da Prefeitura de Santa Luzia. Há divergências no sistema utilizado da prefeitura pelo levantamento encaminhado. Como não foi encaminhado a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do levantamento topográfico, será utilizado a base de dados da prefeitura. Caso o requerente queira encaminhar a ART do projeto enviado, deverá ser solicitado a reavaliação desta avaliação.



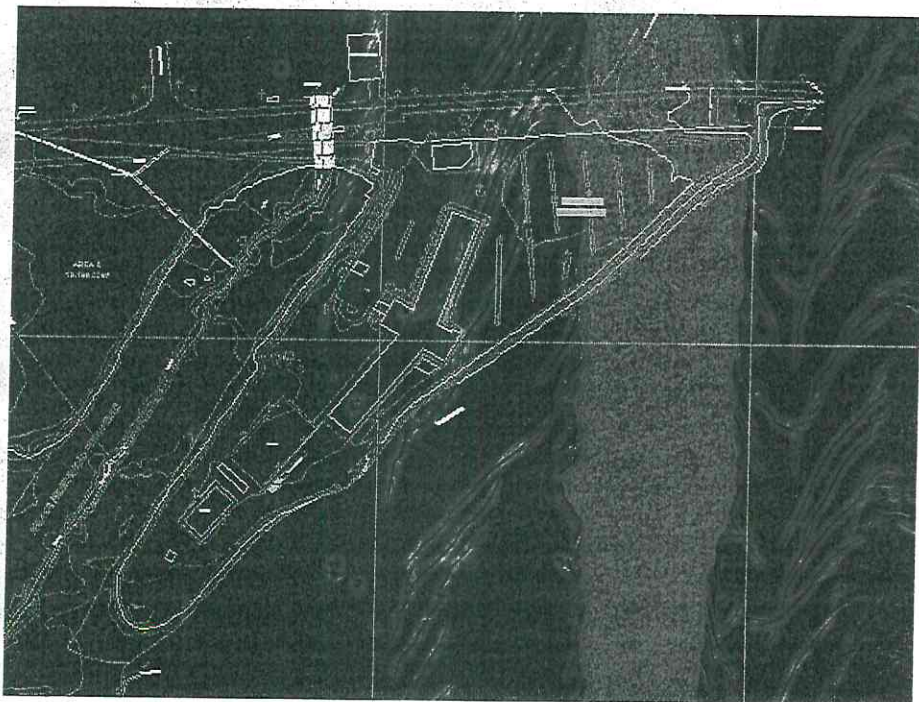
**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

**Figura 2 – Localização da Facsal – Sistema UrbanoGeo da Prefeitura**



**Figura 3 – Localização da Facsal – Levantamento topográfico encaminhado ao processo**





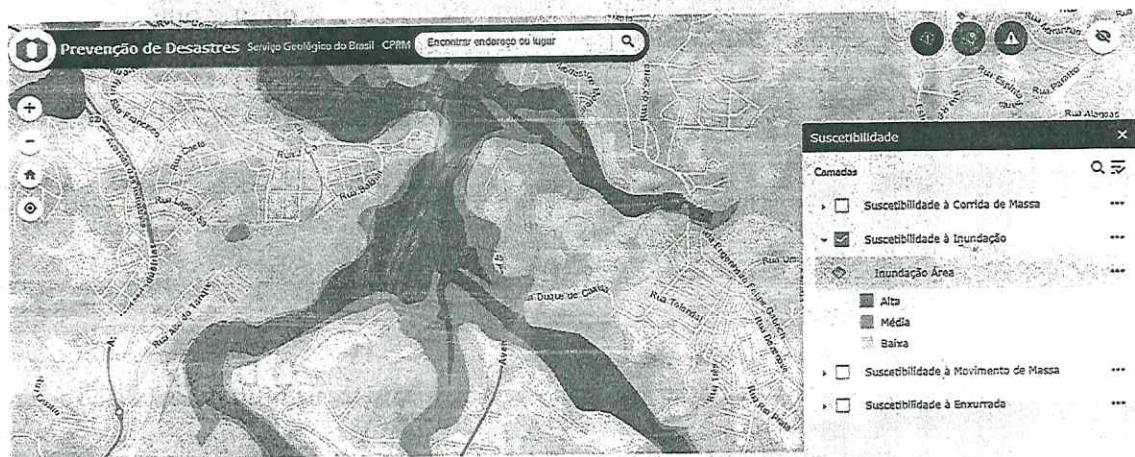
## Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

O terreno possui uma testada, geologia normal e está no nível da rua. O terreno possui coleta de lixo regular e conforme verificado em vistoria, o local possui poço artesiano, não há ligação com a Copasa e ampla área de estacionamento.

Ao se verificar a área da gleba no Serviço Geológico do Brasil, foi verificado que parte da Gleba se encontra em área de alto risco de inundação e parte em médio risco de inundação.

Figura 4 – Mapa de inundação – Serviço geológico do Brasil



De acordo com a Lei 2.835/2008, não são passíveis de parcelamento as áreas alagadiças. Desta maneira a área alagadiça não possui valor mercadológico para a análise da edificação.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo em área;

I - pantanosa ou sujeita a inundação;

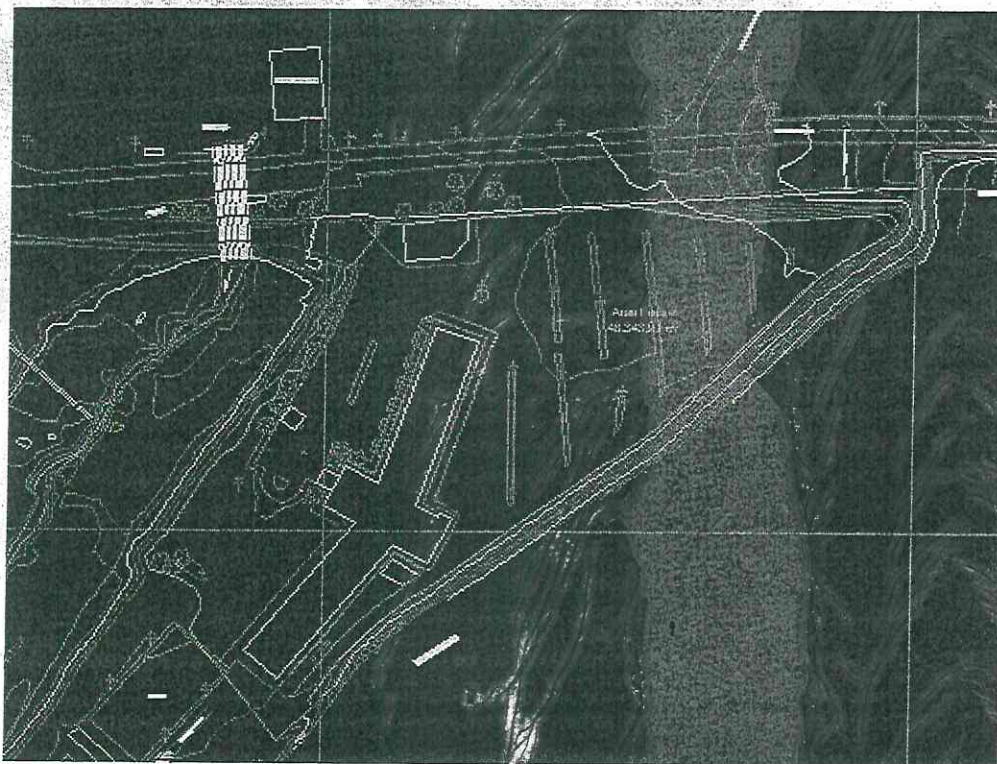
Para saber qual área pode ser considerada na análise, utilizou-se a cota de alagamento de nível máximo de 681,95m do Estudo Hidrotécnico apresentado pela ENGEOT Ltda., elaborado pelo Engº Marcos Naves Branco (CREA MG 57.713/D), apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao loteamento Cidade Jardim. Ressalta-se que a cota de alagamento pode variar ao longo do rio e esta é a



única informação que se tem para fazer a respectiva avaliação. A avaliação será feita considerando este nível de alagamento, entretanto é importante que se faça um estudo no local para verificar a respectiva cota de alagamento, caso a mesma sofra alteração deverá ser solicitado uma nova avaliação mercadológica para o local.

A partir das cotas do sistema Urbanogeo foi realizado a delimitação da área acima de 682,00m verificando a área que não é alagadiça e identificando a área que possui valor para a avaliação. A área delimitada pela linha rosa, na figura abaixo, representa a área que terá valor para a avaliação, ou seja, está acima da cota de referência 681,95m.

Figura 5 – Delimitação da área com valor para a avaliação



Pelo software Autocad se obteve a área total de 20.041,74m<sup>2</sup> de área não alagadiça, que será utilizada para realizar a avaliação mercadológica.

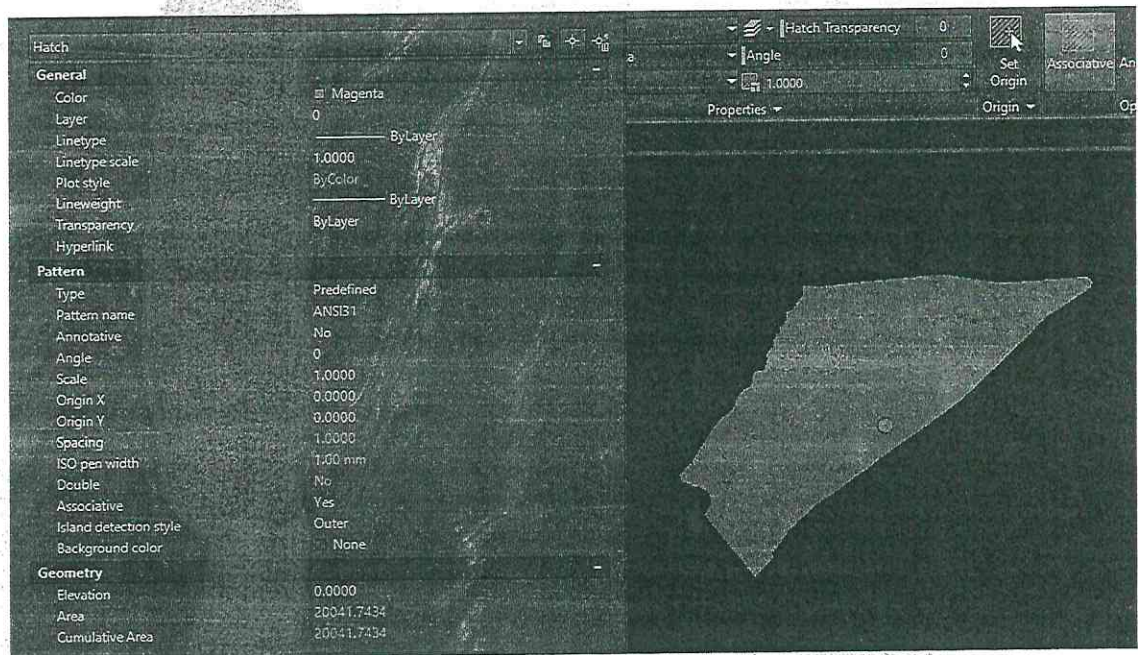


**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

A edificação existente no local possui características comerciais. A construção está no nível da rua. A área da edificação considerada será a área construída do habite-se 10.833-2011, de 6.366,60m<sup>2</sup>.

**Figura 6 – Área não alagadiça para a cota de 681,95m**



**4) VISTORIA:**

No dia 20/07/2021 foi realizada uma vistoria no local pela arquiteta Daniele Cristiane Valim e pelos fiscais Carlos Eduardo Soares e Júlio Cezar Vieira da Silva. A visita teve como objetivo observar o estado físico do local para se considerar na avaliação.

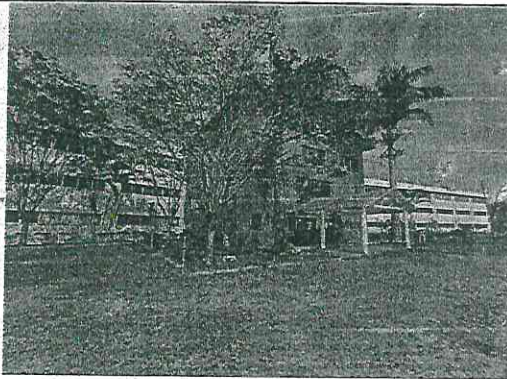
A edificação já está construída, possui salas com dimensões e disposições variadas em todos os andares, possui espaço para a administração e banheiros. Além disso, existe uma área de cantina próxima da Avenida Beira Rio. Na ocasião, constatou que é necessária a manutenção do piso e paredes em diversas áreas, além de serem



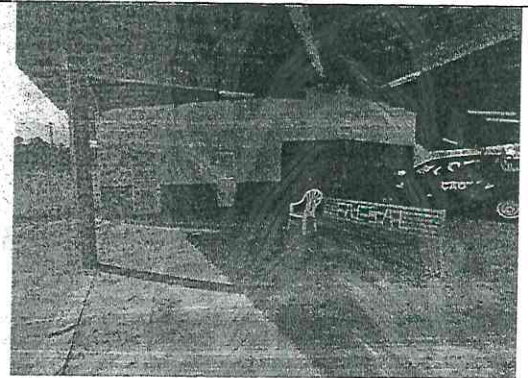
identificadas manifestações patológicas de infiltrações e trincas em diversos ambientes. Devido a estes pontos, foi determinando o estado de conservação entre reparos simples e importantes.

Os parâmetros sublinhados serão necessários para o cálculo da depreciação de cada área no cálculo do valor da edificação.

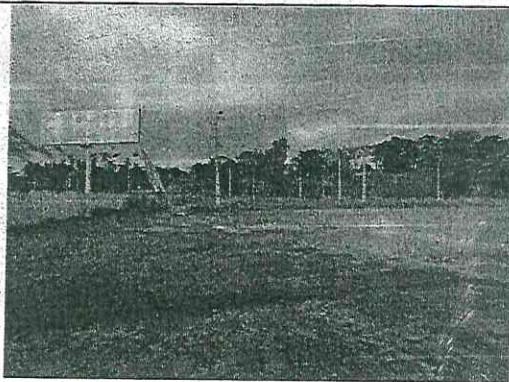
Seguem, nas próximas páginas, os registros fotográficos realizados:



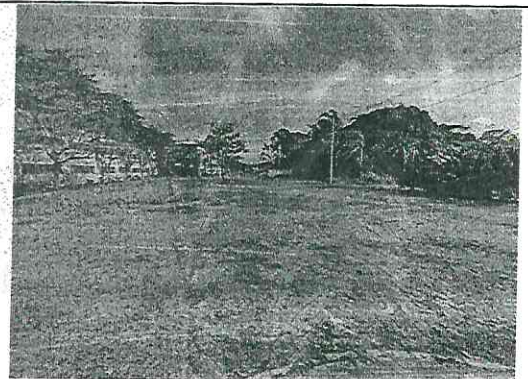
**Figura 7.** Fachada principal da Facsal.



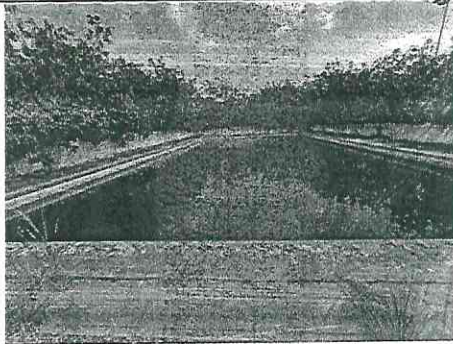
**Figura 8.** Lancheonete.



**Figura 9.** Terreno e área de estacionamento.



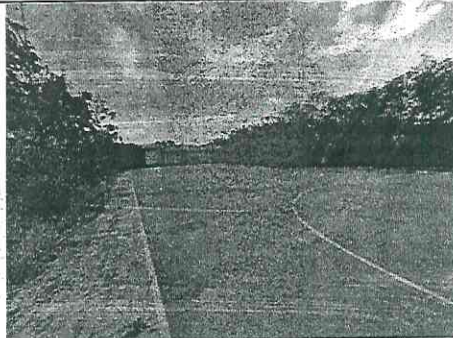
**Figura 10.** Terreno e área de estacionamento.



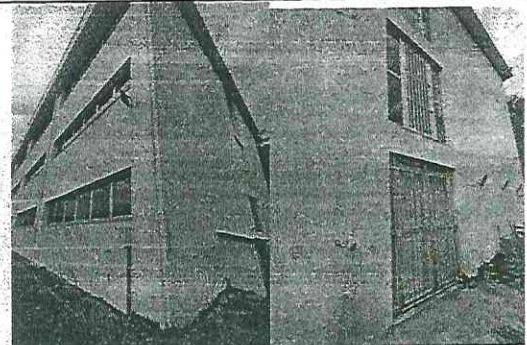
**Figura 11. Piscina.**



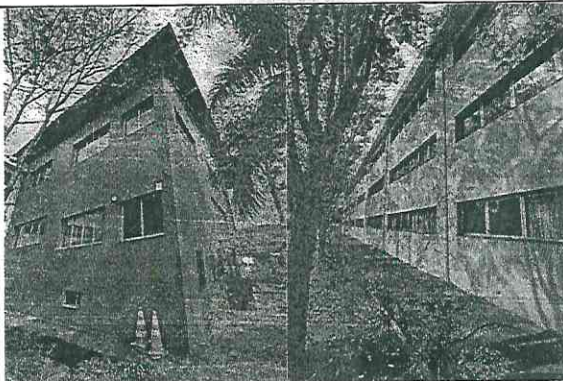
**Figura 12. Frente do vestiário.**



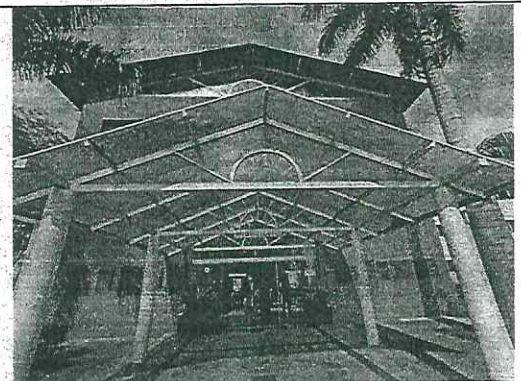
**Figura 13. Quadra de esportes e vestiário ao fundo.**



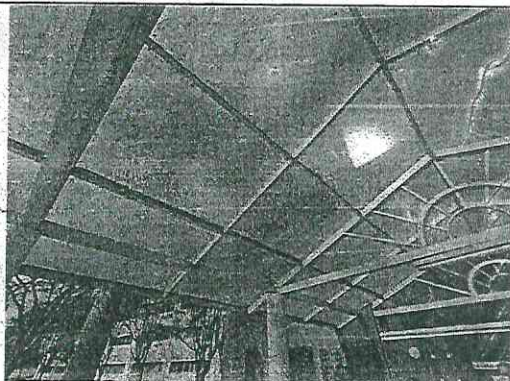
**Figura 14. Fachada com descascamento e portão em corrosão.**



**Figura 15. Entrada principal e lateral da edificação.**



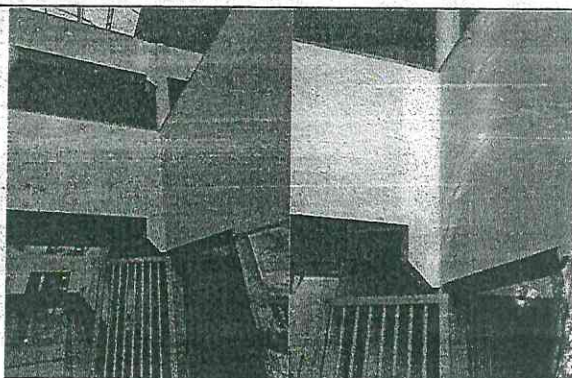
**Figura 16. Entrada principal com cobertura em policarbonato.**



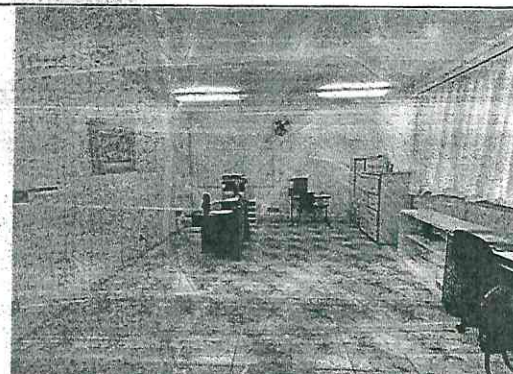
**Figura 17.** Detalhe da cobertura de policarbonato trincada.



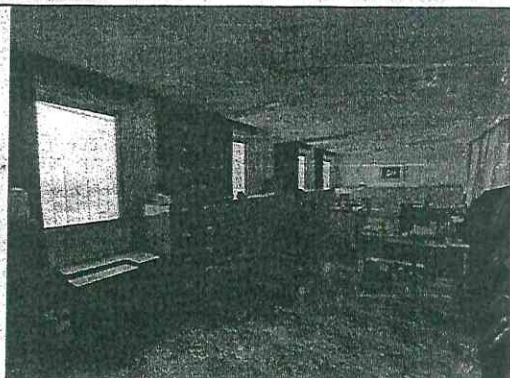
**Figura 18.** Entrada principal e pé direito duplo.



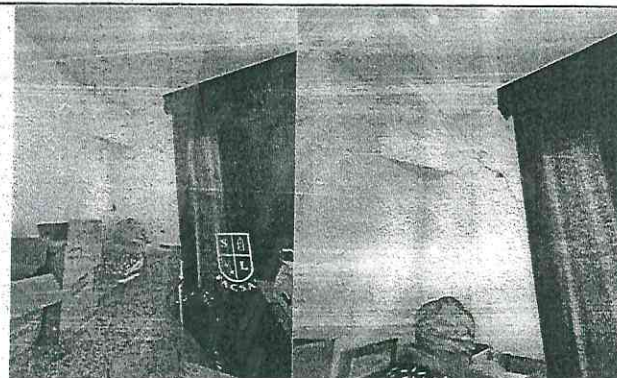
**Figura 19.** Trinca no encontro das alvenarias na entrada principal.



**Figura 20.** Secretaria.

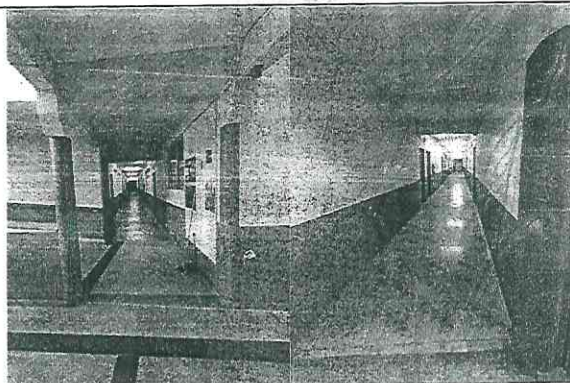


**Figura 21.** Secretaria.

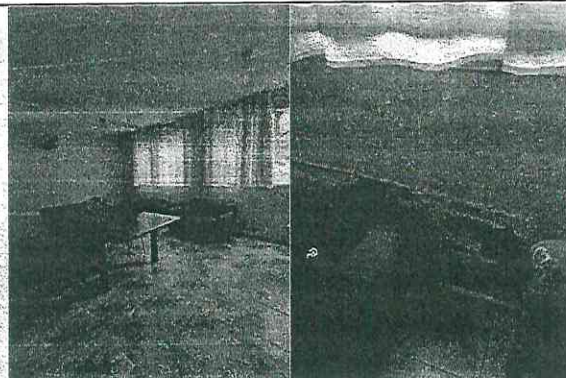


**Figura 22.** Trinca na parede da secretaria.

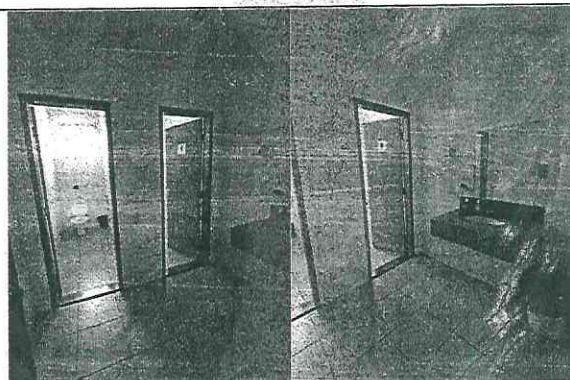
*[Handwritten signatures and initials]*



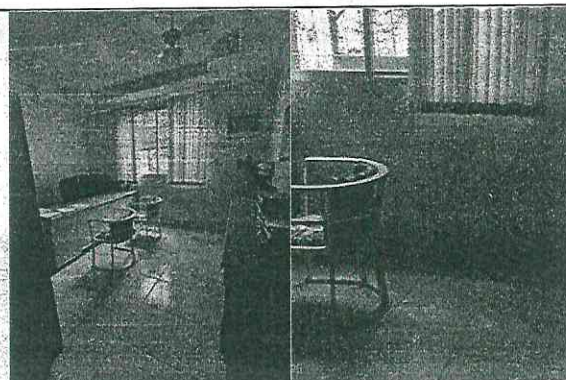
**Figura 23.** Circulação esquerda e circulação direita da edificação – Primeiro pavimento.



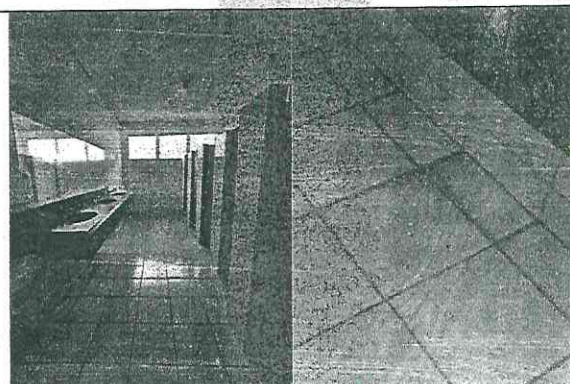
**Figura 24.** Sala dos professores com manchas de infiltração por capilaridade.



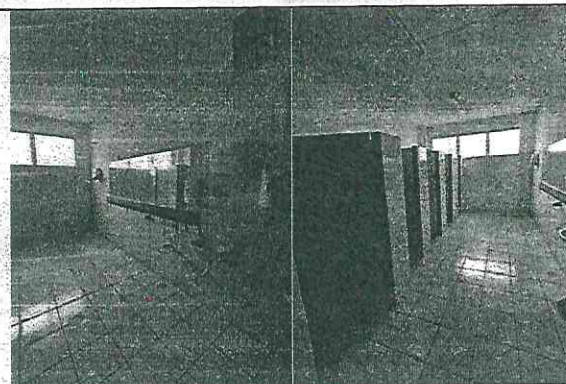
**Figura 25.** Banheiro da secretaria.



**Figura 26.** Sala com manchas de infiltração por capilaridade.



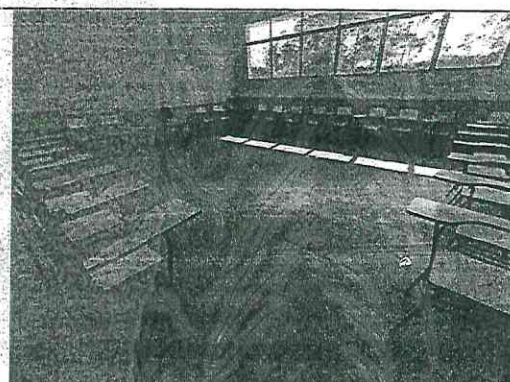
**Figura 27.** Banheiro masculino 1º pavimento com mancha de infiltração.



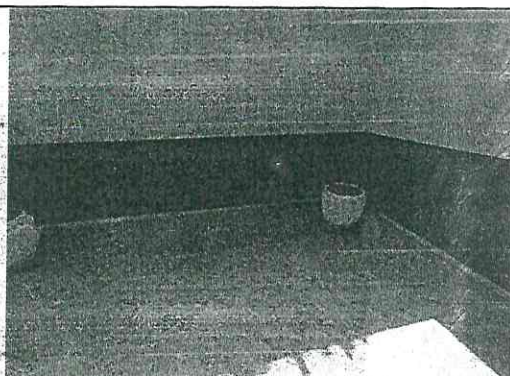
**Figura 28.** Banheiro Feminino 1º pavimento sem bancada.



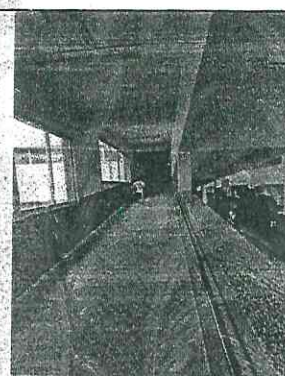
**Figura 29.** Exemplo de laboratório de computadores



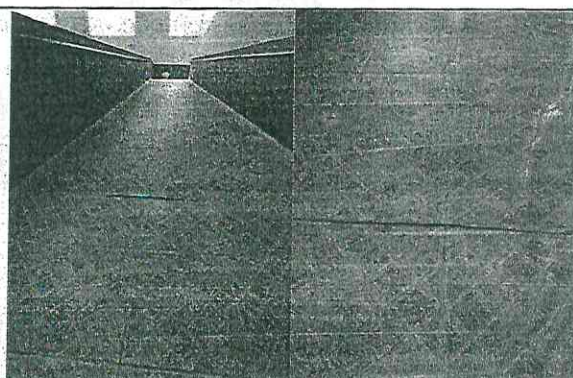
**Figura 30.** Exemplo de sala de aula.



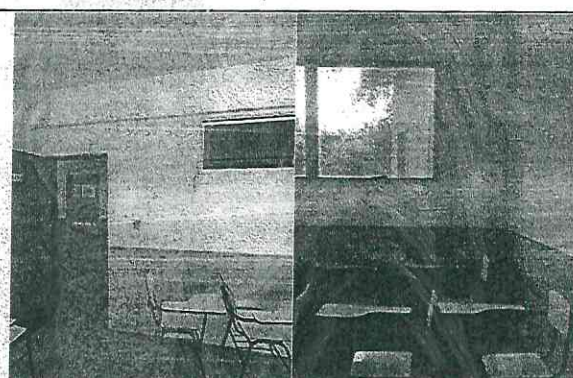
**Figura 31.** Manchas de infiltração na passarela de acesso ao segundo pavimento.



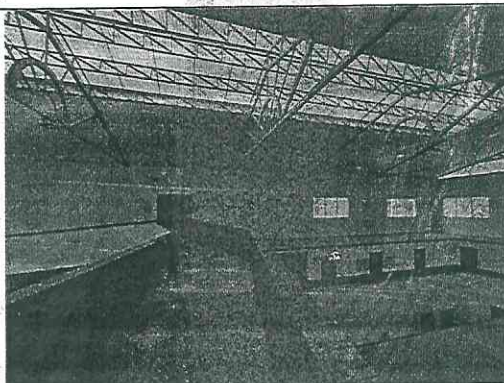
**Figura 32.** Passarela de acesso ao segundo andar.



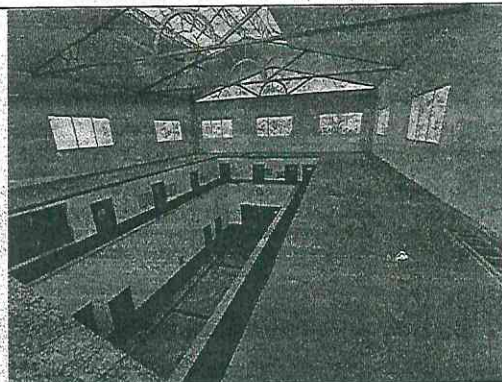
**Figura 33.** Passarela de acesso ao segundo andar com piso solto em boa parte de sua extensão.



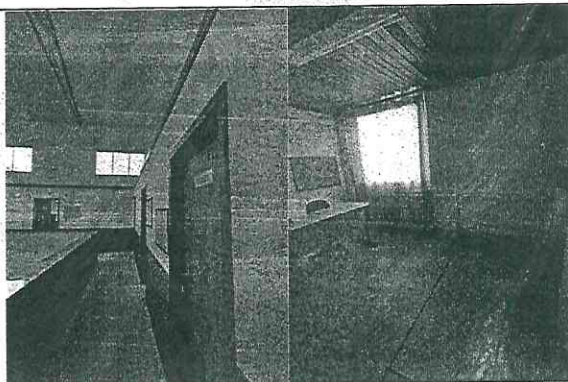
**Figura 34.** Presença de trincas sinalizando ausência de contraverga.



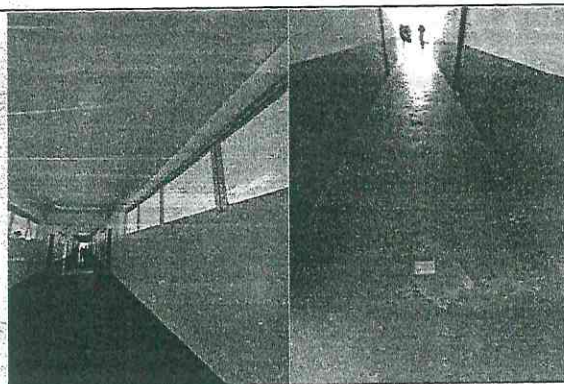
**Figura 35.** Passarela no terceiro andar ligando os dois volumes da edificação.



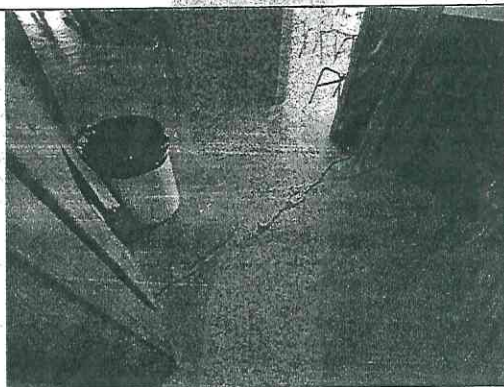
**Figura 36.** Vista do terceiro andar com PD duplo.



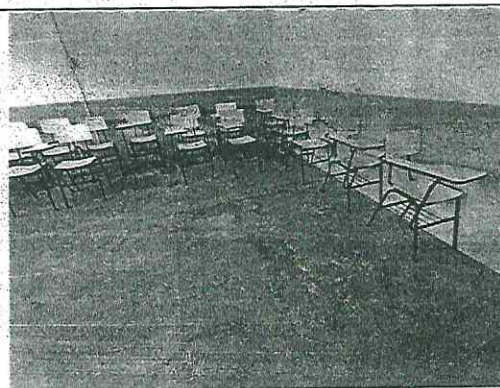
**Figura 37.** Salas localizadas no segundo andar com teto em madeira. Detalhe para a trinca vertical ao lado da parede.



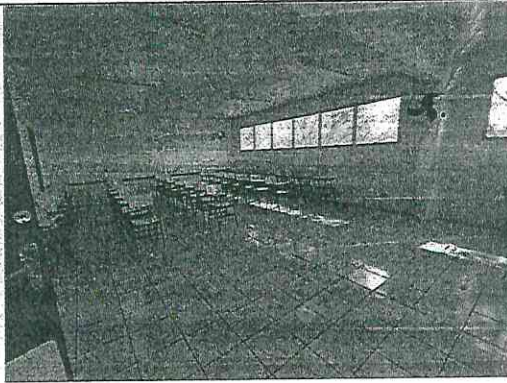
**Figura 38.** Trinca no encontro da laje / parede. Piso em concreto com deslocamento.



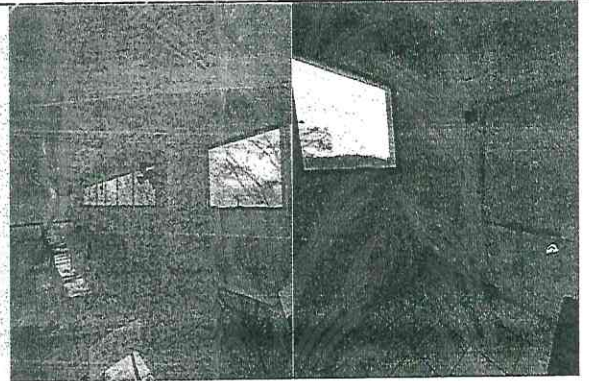
**Figura 39.** Trinca no piso na circulação do terceiro andar.



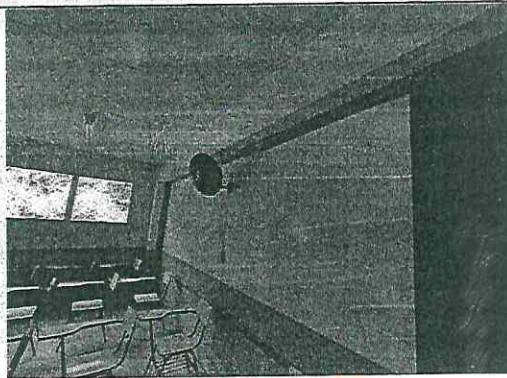
**Figura 40.** Manchas de carbonatação no piso em concreto.



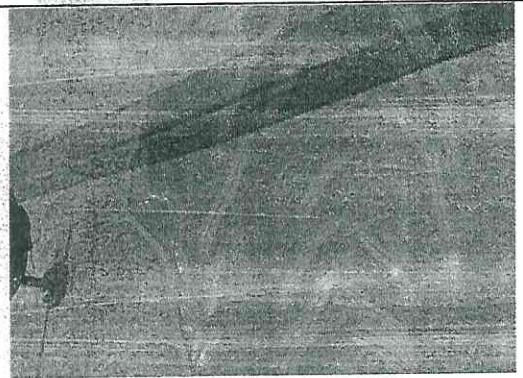
**Figura 41. Exemplo de sala de aula com amplitude maior.**



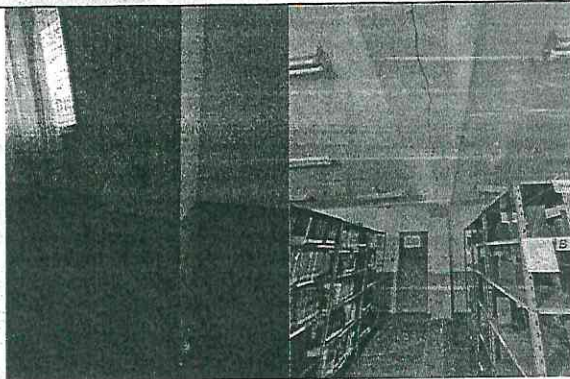
**Figura 42. Manchas de infiltração nas paredes e teto.**



**Figura 43. Madeira dando acabamento na junta de dilatação dos prédios.**



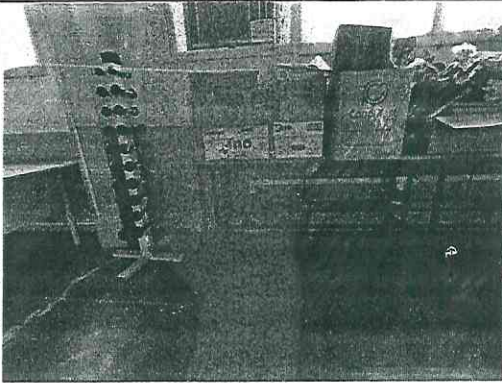
**Figura 44. Fissuras abaixo da junta de dilatação dos prédios.**



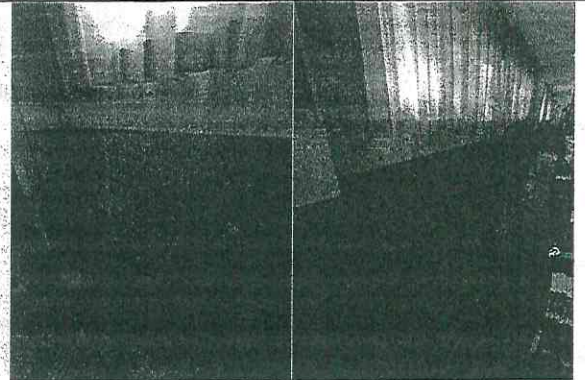
**Figura 45. Junta de dilatação dos prédios.**



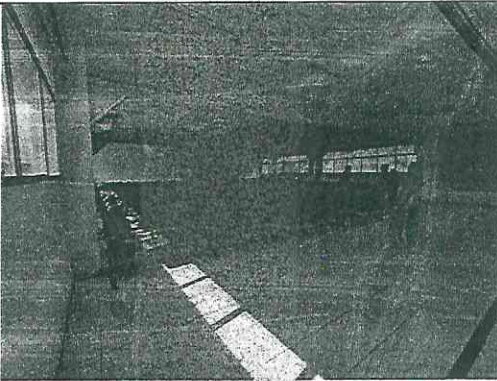
**Figura 46. Biblioteca.**



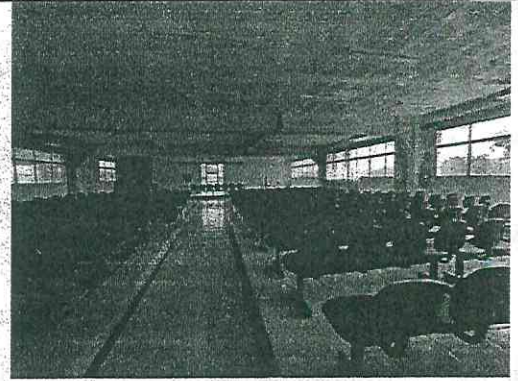
**Figura 47.** Biblioteca com manchas de infiltração por capilaridade.



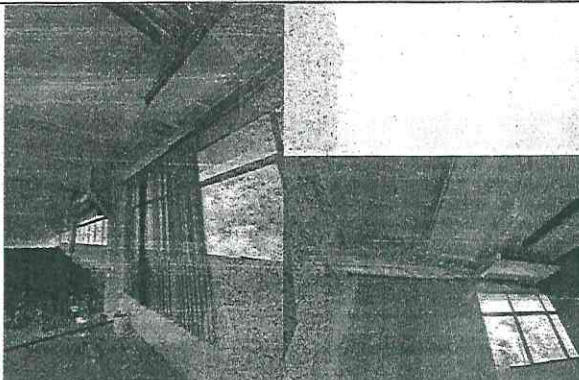
**Figura 48.** Biblioteca com manchas de infiltração por capilaridade.



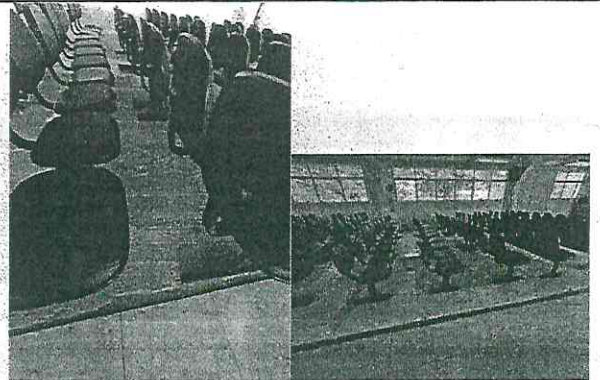
**Figura 49.** Auditório localizado no terceiro pavimento.



**Figura 50.** Auditório localizado no terceiro pavimento.

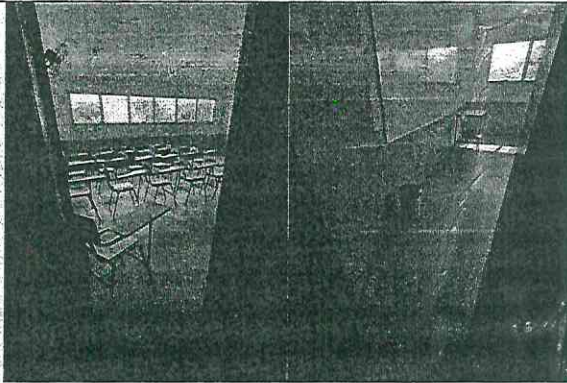


**Figura 51.** Manchas de infiltração no teto do auditório

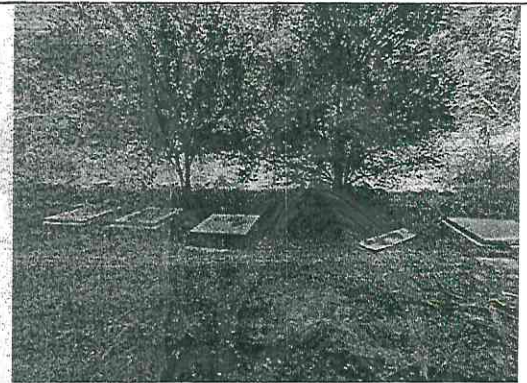


**Figura 52.** Deslocamento de piso no auditório.

*[Handwritten signatures and initials]*



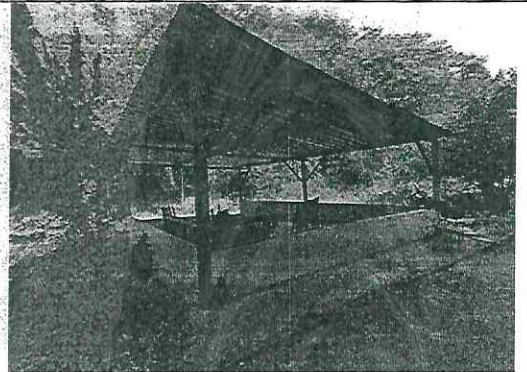
**Figura 53.** Piso com sinais de recomposição.



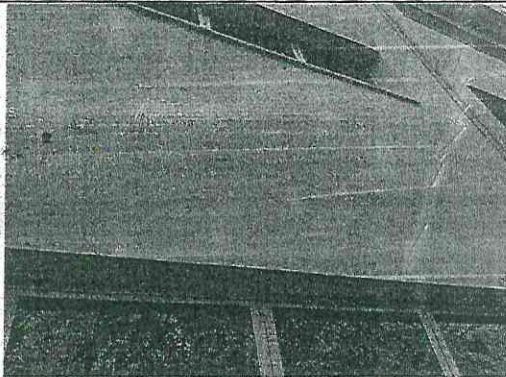
**Figura 54.** Sistema de tratamento de água.



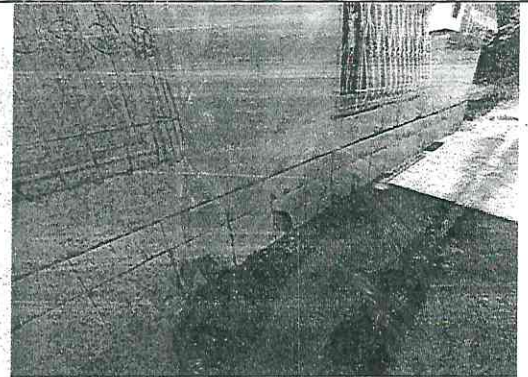
**Figura 55.** Fachada posterior.



**Figura 56.** Quiosque externo.



**Figura 57.** Fissuras indicando possível cisalhamento.



**Figura 58.** Revestimento na parede externa para possível contenção de umidade.

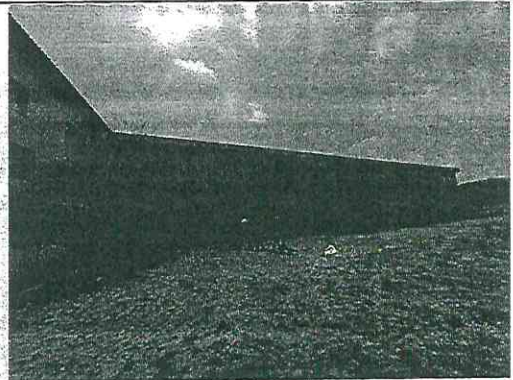


**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

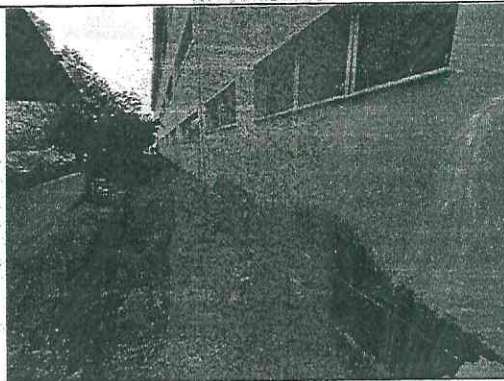
**CNPJ:18.715.409/0001-50**



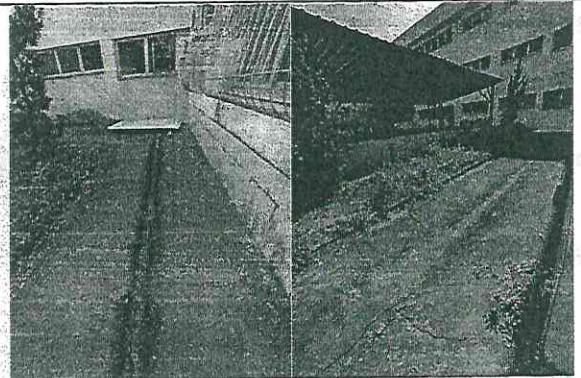
**Figura 59. Fachada lateral.**



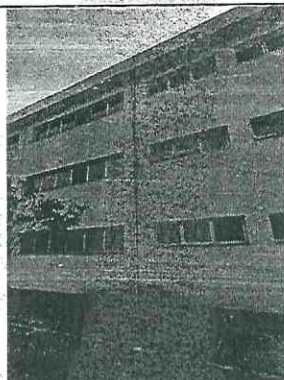
**Figura 60. Fachada lateral.**



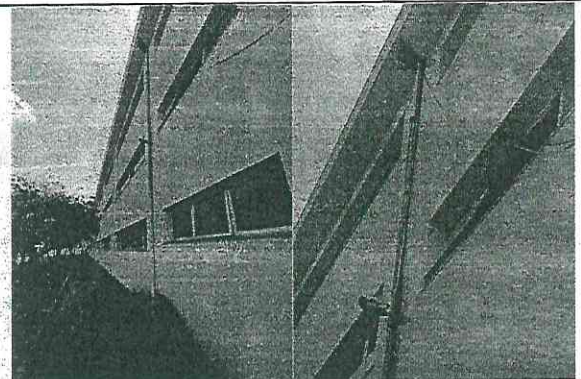
**Figura 61. Parede com manchas de infiltração por capilaridade.**



**Figura 62. Passeio com trincas e vegetação, aumentando a possibilidade de infiltração.**



**Figura 63. Fachada posterior com vazamento da cobertura.**



**Figura 64. Vazamento da cobertura.**



**5) ANALISE MERCADOLÓGICA:**

Para determinarmos o valor do imóvel usaremos o Método Evolutivo, avaliando separadamente o terreno da construção, pois não existem imóveis de mesmas características no local.

Para determinar o valor do terreno usaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é o método onde o valor do imóvel é definido através de comparação de dados do mercado relativos aos imóveis com características semelhantes. No caso em tela, a pesquisa de mercado foi baseada em lotes que estão sendo comercializados no próprio bairro e região, com características semelhantes ao imóvel avaliando. Segue abaixo o quadro amostral com o resumo da pesquisa.

**5.1) VALOR DO TERRENO:**

**Quadro Amostral 1 – Pesquisa de mercado de terrenos comercializados na região.**

<b>N</b>	<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>AREA DO TERRENO m<sup>2</sup></b>	<b>FONTE</b>	<b>Bairro</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>
1	R\$ 2.870.000,00	41000	VivaReal	Distrito Simão da Cunha	R\$ 70,00
2	R\$ 32.000.000,00	640000	Constantino Imóveis	Distrito Simão da Cunha	R\$ 50,00
3	R\$ 890.000,00	20129	VivaReal	Distrito Simão da Cunha	R\$ 44,21
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 164,21</b>
<b>MÉDIA</b>					<b>R\$ 54,74</b>



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

**5.2) CALCULO DO VALOR DO TERRENO**

- **Determinação da Média Aritmética - MA**

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 03 amostras}}{03} = \frac{R\$164,21}{03} = R\$ 54,74/m^2$$

- **Determinação da Média Final - MF**

A média final (MF) é sempre calculada com base na Média Aritmética (MA), considerando-se um intervalo de desvio de 20%. Desta forma, teremos:

$$MF = MA + 20\% = R\$ 65,69/ m^2 \text{ (LIMITE SUPERIOR)}$$

$$- 20\% = R\$ 43,79/ m^2 \text{ (LIMITE INFERIOR)}$$

Considerando os limites citados acima, se elimina a amostra de nº 01. Desta forma se obtém o novo quadro amostral:

N	VALOR DO TERRENO	AREA DO TERRENO m <sup>2</sup>	FONTE	Bairro	R\$/m <sup>2</sup>
2	R\$ 32.000.000,00	640000	Constantino Imóveis	Distrito Simão da Cunha	R\$ 50,00
3	R\$ 890.000,00	20129	VivaReal	Distrito Simão da Cunha	R\$ 44,21
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 94,21</b>
<b>MÉDIA</b>					<b>R\$ 47,11</b>



**5.3) VALOR DO TERRENO**

O valor m<sup>2</sup> do terreno será calculado deduzido da área total do terreno a área alagadiça, visto que a área não é parcelável. Desta maneira, o valor do terreno será:

$$V_t = V_m \cdot \left(1 - \frac{\text{Área do terreno} - \text{Área alagadiça}}{\text{Área do terreno}}\right)$$

$$V_t = 47,11 \times \left(1 - \frac{(48.343,91 - 20.041,74)}{48.343,91}\right)$$

$$V_t = R\$19,53/m^2$$

Desta maneira, o valor o lote de terreno, sem correções, vale **R\$ 19,53/m<sup>2</sup> X 48.343,91m<sup>2</sup>= R\$944.156,56**

Deve-se deduzir os honorários de venda no teto máximo de 6% (seis por cento).

Não foram consideradas na análise correções de testada, profundidade, número de testadas e declividade do terreno em função da utilização da fração ideal somente da área que está em análise, entretanto também foram deduzidos 5% referente à doação de área pública para desmembramento do local conforme Art.32 da Lei 2.835/2008.

Portanto, com a dedução apontada acima temos o valor final do terreno:

$$\text{Área da avaliação} = 48.343,91m^2 \times (1 - 0,05) = 45.926,71$$

$$\text{R\$19,53/m}^2 \times 45.926,71m^2 (1 - 0,06) = \text{R\$843.131,80}$$

**5.4) VALOR DA EDIFICAÇÃO:**

Para realizar a avaliação da edificação, foi utilizado o valor de referencia do CUB, do mês de agosto/2021 – padrão normal CSL-8: R\$1.795,77 (Mil setecentos e



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

noventa e cinco reais e setenta e sete centavos) para a edificação. Desta maneira, temos:

Edificação: Área edificada x CUB = 6.366,60m<sup>2</sup> x R\$1.795,77=  
R\$11.432.949,28

Este valor ainda deverá ser depreciado conforme sua vida útil. Para isso, será utilizada a Tabela de Ross-Heideck, que necessita dos seguintes dados: Estado de Conservação e Idade em % de vida.

Conforme informado no item 4 deste parecer, o imóvel se divide em estado de conservação referente a reparos simples e importantes na edificação.

Para a idade da construção, consideram-se os dados disponibilizados na Secretaria de Tributos, que indicam que o imóvel foi construído em 2004, totalizando a idade da edificação em 17 anos.

Considerando que a construção avaliada como Fábrica possuem a vida útil em torno de 50 anos, conforme indicado no O Bureau of Internal Revenue (dado disponibilizado na tabela apresentada no site *O Gestor Imobiliário*, disponível em <http://ogestorimobiliario.blogspot.com/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>), temos como % de vida da edificação:

17 – X

50 – 100%

X = 34,00%

Desta maneira, cruzando os dados obtidos acima na Tabela de Ross-heidecke (tabela abaixo), podemos depreciar a edificação em 48,40%.

Handwritten initials and marks in the bottom right corner.



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

Figura 14– Parte da Tabela de Ross-Heidecke utilizada como referência

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

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

Assim, o valor da construção passa a ser:

**R\$11.432.949,28– 48,40% = R\$5.599.401,83**



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

**VALOR DA EDIFICAÇÃO (COM CORREÇÕES): R\$5.599.401,83 (Cinco milhões quinhentos e noventa e nove mil quatrocentos e um reais e oitenta e três centavos)**

**6) Determinação do valor do Imóvel:**

**Lote: R\$843.131,80 (Oitocentos e quarenta e três mil cento e trinta e um reais e oitenta centavos).**

**Construção: R\$5.599.401,83 (Cinco milhões quinhentos e noventa e nove mil quatrocentos e um reais e oitenta e três centavos)**

**Lote + Construção = R\$843.131,80 + R\$5.599.401,83 = R\$6.742.533,63 (Seis milhões setecentos e quarenta e dois mil quinhentos e trinta e três reais e sessenta e três centavos).**

**7) CONCLUSÃO**

É do entender do avaliador que o valor para o imóvel e terreno onde está situado a Facsal, localizado na Avenida Beira Rio, nº 2000 – Santa Luzia, com área total do terreno de 48.343,91m<sup>2</sup>, é: **R\$ 6.742.000,00 (Seis milhões setecentos e quarenta e dois mil reais).\***

Arredondamento máximo de 1% conforme NBR 14653-1.

\* Este valor se refere ao valor calculado com o ponto de alagamento com cota 681,95m. Caso a cota de alagamento no local seja diferente deverá ser solicitada uma nova avaliação. A prefeitura também deve verificar se é necessária alguma obra no local devido a cota de alagamento, que pode ocasionar um novo custo para a prefeitura. Além disso, deverá ser verificado em relação ao EIV (Estudo de Impacto de



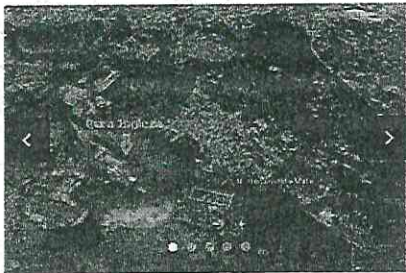
**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:14.715.409/0001-50**

Vizinhança) do empreendimento e sobre uma possível área de risco no local devido ao risco de rompimento de barragem.

Santa Luzia, 01 de Setembro de 2021.

**Amostra 01 – Distrito Industrial Simão da Cunha – 41.000m<sup>2</sup>**



Distrito Industrial Simão da Cunha, Santa Luzia - MG

Lote/Terreno à Venda, 41000m<sup>2</sup>

41000 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.870.000

**Amostra 02 – Distrito Industrial Simão da Cunha – 640.000m<sup>2</sup>**



São Benedito, Santa Luzia - MG

Lote/Terreno à Venda, 640000m<sup>2</sup>

640000 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 32.000.000

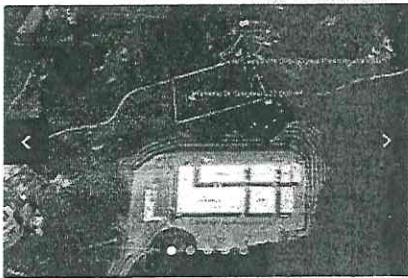


*[Handwritten signatures and initials]*



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**  
**CNPJ:18.715.409/0001-50**

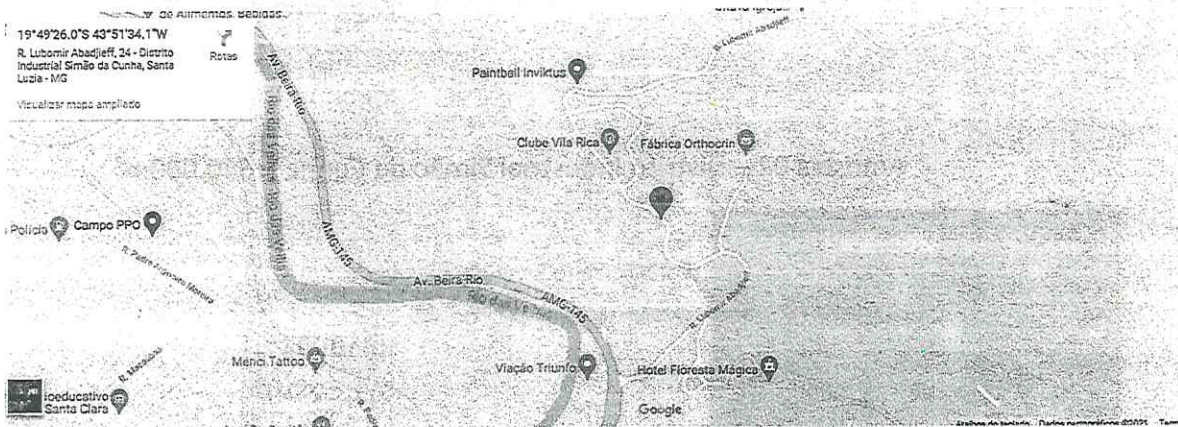
**Amostra 03 – Distrito Industrial Simão da Cunha – 20.129m<sup>2</sup>**



Rua Lubomir Abadjeff, 00 - Distrito Industrial Simão da Cunha, Santa Luzia - MG  
Lote/Terreno à Venda, 20129m<sup>2</sup>

20129 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 890.000



19°49'26.0"S 43°51'34.1"W  
R. Lubomir Abadjeff, 24 - Distrito Industrial Simão da Cunha, Santa Luzia - MG

Visualizar mapa ampliado

Educativo Santa Clara



**Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

**CNPJ:18.715.409/0001-50**

A equipe de Avaliação Imobiliária valida a documentação e conteúdo deste parecer de nº 048/2021:

Carlos Eduardo Soares  
Fiscal de Tributos  
Carlos Eduardo Soares  
Secretaria de Finanças

*Daniele Cristiane Valim*  
Mat. 35263  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

*Daniele Valim*  
Daniele Cristiane Valim  
Secretaria de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação

Thales Jordan Viana Perdigão  
Secretaria de Meio Ambiente

*Julio César Vieira da Silva*  
Fiscal de Tributos - Matr. 9149  
Julio César Vieira da Silva  
Secretaria de Finanças

*Lucas Gottschalg Silva*  
Mat. 33230  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

*Lucas Gottschalg Silva*  
Lucas Gottschalg Silva  
Secretaria de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação

*Renan Vasconcelos Oliveira Alves*  
Mat. 22635  
Engenheiro Agrônomo  
Renan Vasconcelos Oliveira Alves  
Secretaria de Meio Ambiente

Conforme estabelecido no Art.4 da Lei 2812/2013, esta avaliação somente possui valor legal caso seja assinada pela maioria absoluta dos membros da comissão.

“§1º O laudo de avaliação será submetido a apreciação dos integrantes da Comissão e sua aprovação está condicionada a ratificação da maioria absoluta dos seus membros.”

## MEMORIAL DESCRITIVO

**DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia -MG, de matrícula nº 19.932.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Situado na Avenida Beiro Rio, local denominado Distrito Industrial III- Desembargador Melo Junior, no de Santa Luzia -MG,

Área: 47.646,88 m<sup>2</sup>.

Perímetro: 1.211,33 m.

### Descrição Perimétrica


Inicia-se no ponto **P-01** definido pelas coordenadas N: 7.811.831,758 m e E: 619.624,527 m, confrontando com **ROBERTO ORZIL**, deste segue até o ponto **P-02** definido pelas coordenadas N: 7.811.851,633 m e E: 619.605,307 m, com azimute de 315°57'38" e distância de 27,65 deste segue até o ponto **P-03** definido pelas coordenadas N: 7.811.889,668 m e E: 619.584,648 m, com azimute de 331°29'27" e distância de 43,28 deste segue até o ponto **P-04** definido pelas coordenadas N: 7.811.953,244 m e E: 619.539,833 m, com azimute de 324°49'11" e distância de 77,78 deste segue até o ponto **P-05** definido pelas coordenadas N: 7.812.055,088 m e E: 619.481,363 m, com azimute de 330°08'22" e distância de 117,43 deste segue até o ponto **P-06** definido pelas coordenadas N: 7.812.087,922 m e E: 619.446,946 m, com azimute de 313°39'04" e distância de 47,57 deste segue até o ponto **P-07** definido pelas coordenadas N: 7.812.124,770 m e E: 619.432,443 m, com azimute de 338°30'56" e distância de 39,60 deste segue até o ponto **P-08** definido pelas coordenadas N: 7.812.186,419 m e E: 619.375,576 m, com azimute de 317°18'40" e distância de 83,87 deste segue até o ponto **P-09** definido pelas coordenadas N: 7.812.217,360 m e E: 619.348,867 m, com azimute de 319°11'56" e distância de 40,87 deste segue até o ponto **P-10** definido pelas coordenadas N: 7.812.218,921 m e E: 619.335,481 m, com azimute de 276°38'58" e distância de 13,48 deste segue até o ponto **P-11** definido pelas coordenadas N: 7.812.223,825 m e E: 619.332,314 m, com azimute de 327°08'34" e distância de 5,84 deste segue até o ponto **P-12** definido pelas coordenadas N: 7.812.233,741 m e E: 619.332,715 m, com azimute de 2°19'08" e distância de 9,92 deste segue até o ponto **P-13** definido pelas coordenadas N: 7.812.244,819 m e E: 619.334,927 m, com azimute de 11°17'33" e distância de 11,30 deste segue até o ponto **P-14** definido pelas coordenadas N: 7.812.261,476 m e E: 619.345,277 m, com azimute de 31°51'18" e distância de 19,61 deste segue até o ponto **P-15** definido pelas coordenadas N: 7.812.286,639 m e E: 619.346,485 m, com azimute de 2°44'56" e distância de 25,19

*M. L. S.*

deste segue até o ponto **P-16** definido pelas coordenadas N: **7.812.314,798** m e E: **619.372,438** m, com azimute de **42°39'55"** e distância de **38,30** agora confrontando com **GLEBA IV (LOTE-02)**; deste segue até o ponto **P-043** definido pelas coordenadas N: **7.812.306,937** m e E: **619.371,833** m, com azimute de **184°24'11"** e distância de **7,88** deste segue até o ponto **P-044** definido pelas coordenadas N: **7.812.282,653** m e E: **619.376,976** m, em arco de **25,14** m, com raio de **45,80** m; deste segue até o ponto **P-045** definido pelas coordenadas N: **7.812.258,315** m e E: **619.408,720** m, com azimute de **127°28'35"** e distância de **40,00** deste segue até o ponto **P-046** definido pelas coordenadas N: **7.812.224,988** m e E: **619.452,481** m, com azimute de **127°17'32"** e distância de **55,01** deste segue até o ponto **P-047** definido pelas coordenadas N: **7.812.198,484** m e E: **619.487,840** m, com azimute de **126°51'13"** e distância de **44,19** deste segue até o ponto **P-048** definido pelas coordenadas N: **7.812.178,036** m e E: **619.516,387** m, com azimute de **125°36'51"** e distância de **35,11** deste segue até o ponto **P-049** definido pelas coordenadas N: **7.812.131,990** m e E: **619.573,490** m, com azimute de **128°52'53"** e distância de **73,36** deste segue até o ponto **P-39** definido pelas coordenadas N: **7.812.087,678** m e E: **619.631,288** m, com azimute de **127°28'35"** e distância de **72,83** agora confrontando com **AMG-145( AV BEIRA RIO.)**; deste segue até o ponto **P-40** definido pelas coordenadas N: **7.812.042,425** m e E: **619.631,206** m, com azimute de **180°06'14"** e distância de **45,25** deste segue até o ponto **P-41** definido pelas coordenadas N: **7.811.985,699** m e E: **619.629,954** m, com azimute de **181°15'52"** e distância de **56,74** deste segue até o ponto **P-42** definido pelas coordenadas N: **7.811.858,260** m e E: **619.627,407** m, com azimute de **181°08'42"** e distância de **127,46** deste segue até o ponto **P-01** definido pelas coordenadas N: **7.811.831,758** m e E: **619.624,527** m, com azimute de **186°12'11"** e distância de **26,66**. O perímetro acima descrito encerra uma área de **4,764688** ha.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, No Fuso 23S, tendo como o datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

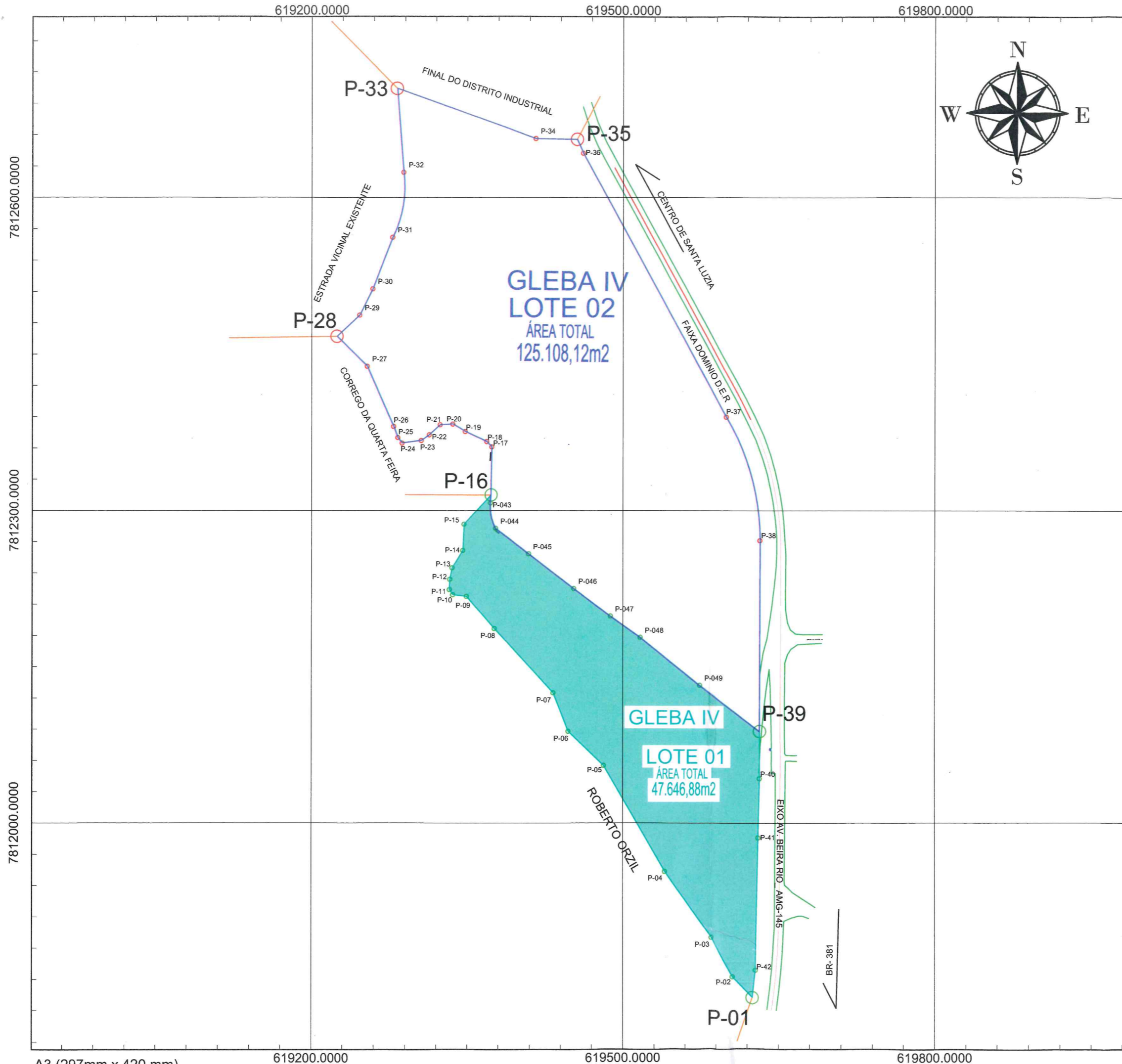


Responsável Técnico

LUCAS DIOGO PERDIGÃO ENG. AGRIMENSOR

MATRICULA: 33386

Lucas Diogo Perdigão  
Mat. 33.366  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano



**LEGENDA:**

- █ GLEBA IV (LOTE01)
- GLEBA IV (LOTE02)
- EIXO AV. BEIRA RIO\_ AMG-145
- MEIO FIO
- CONFRONTANTE

**INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS**  
 DATUM  
 SIRGAS 2000  
 SISTEMA DE COORDENADAS  
 SISTEMA DE PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATAOR (UTM)  
 FUSO 23S MC: -45WGR

**EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:**  
 CONNAV T300  
 Precisão horizontal RTK: 8 mm + 1 ppm  
 Precisão vertical RTK: 15 mm + 1 ppm

**GLEBA IV (LOTE01)**

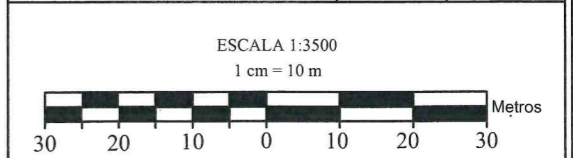
LOTE	M <sup>2</sup>	PERIMETRO
	47.646,88m <sup>2</sup>	1211,32m



**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**  
 LUCAS DIOGO PERDIGÃO  
 ENG. AGRIMENSOR  
 MATRICULA: 33386

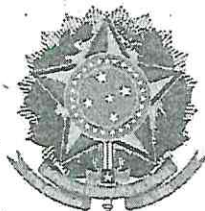
*Lucas Diogo Perdigão*  
 Mat. 33.386  
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano

FINALIDADE: PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	MATRICULA: 19.932	
LOCALIDADE: AVENIDA BEIRA RIO - GLEBA IV DI PRAT FIGUEIREDO - SANTA LUZIA/MG	MUNICÍPIO: SANTA LUZIA	ESTADO (UF): MG



DATA: 04/11/2021

FOLHA:  
02/  
03



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.  
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora  
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto  
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA  
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres  
COMARCA DE SANTA LUZIA

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

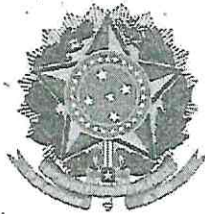
Certifica, constar às fls. 110, do L<sup>o</sup> 2-BT, o seguinte:  
**MATRÍCULA: 19.932. DATA: 15/05/91. IMÓVEL:** Área de 172.755m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois mil setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados), em Santa Luzia-MG, DI Santa Luzia-3, Gleba IV, com as seguintes confrontações: Inicia-se no ponto P-1, situado na interseção do limite do Distrito Industrial com a faixa da Av. Beira Rio, via de ligação Santa Luzia-BR 262, lado esquerdo sentido para Santa Luzia a 20 metros do eixo e a 303,45 metros do córrego da Cachoeira, que atravessa a referida Av. Deste ponto segue pelo limite do Distrito Industrial por 643,64 metros, até atingir o ponto P-2 no Córrego da Cachoeira. Daí, segue no sentido jusante pelo referido córrego por 240 metros, até atingir o ponto P-3, na interseção com uma estrada vicinal existente. Deste ponto, segue confrontando com a estrada já referida por 299,00 metros, até atingir o ponto P-4, no limite do Distrito Industrial. Defletindo à direita e seguindo pela cerca limite do DI por 216 metros, encontra o ponto P-5, situada na faixa de domínio da Av. Beira Rio. Daí, deflete à direita e segue pela faixa de domínio por 866,45 metros atingindo o ponto P-1, do início desta descrição, perfazendo uma área de 172.755 metros conforme planta SLZ-CPU-478. **PROPRIETÁRIO:** Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais CDI-MG, CGC 16.523.664/0001-75, com sede em Belo Horizonte, Rua Albita, 131 8<sup>o</sup> ao 11<sup>o</sup>. **REGISTRO ANTERIOR:** 31.132, fls. 210, L<sup>o</sup> 3-AT.-----

**Av-1/19.932, em 15/05/91** - Procede-se e esta averbação para constar que a área acima foi desmembrada de uma área maior referente ao registro 31.132, a requerimento da proprietária em 29/04/91, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 10/04/91, e anuência do Plambel e 03/04/91, processo nº 706/91. Dou fé. Guia 937.943-G de 09/40/91. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

**R-2/19.932, em 23/02/99** - Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada às fls. 137, L<sup>o</sup> 867, do cartório do 1<sup>o</sup> Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 07/02/99, o imóvel acima foi adquirido por **Multistaal-Ferro e Aço Ltda**, CGC 26.245.522/0001-47, com escritório a Rua Avarenga Peixoto, 295, 3<sup>o</sup> andar, Belo Horizonte-MG representada pelos diretores Dr. Roberto Ferreira Guimarães, CPF 000.660.876-00, brasileiro, casado, economista, e Dr. Manoel Ferreira Guimarães Neto, brasileiro, casado, economista, CPF 000.795.616-91, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG, por compra a Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI

MG, sociedade economica mista, com sede em Belo Horizonte-MG, a Rua Albata 131, 9° andar ao 11° andar, CGC 16.523.664-0001-75, representada na forma de seu estatuto por seus diretores Dr. José Maria da Silva Nogueira e Dr. Artur Fernandes Gonçalves Filho, brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG, pelo preço de **Ncz\$284.695,00** moeda à época, pactuados na promessa de compra e venda integralmente recebido pela vendedora, do que da plena, rasa e geral quitação. Obrigando-se a compradora por se e por seus sucessores a observar a Legislação relativa ao controle de poluição ambiental, obedecendo às normas e determinações do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam) obtendo os respectivos licenciamentos e sujeitando-se a instalar caso seja considerado necessário por aquele órgão, sistema ou processo de tratamento de despejos líquidos e poluentes atmosféricos, no caso de vir a utilização do imóvel no todo ou em partes, para ali implantar e ou explorar empreendimentos industriais, comerciais e ou de serviços. Para dirimir quaisquer questões oriundas desta escritura, fica eleito o foro da cidade de Belo Horizonte, com renuncia expressa a qualquer outro por mais priligado que seja. Imóvel avaliado R\$172.755,00. ITBI recolhido ao Bemge S/A - Santa Luzia, em 22/02/99. Quitação Municipal de 22/02/99. Apresentou certidões de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da **Receita Federal** datado de 09/11/98 com validade até 10/05/99. CND/INSS - série I, n° 089.833, em nome da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI datado de 06/11/98. PCND 124.68/98-11-602-009. Foi apresentada certidões negativas de ônus reais sobre o imóvel exigidas pela lei 7.433, tendo declarado e vendedor sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros feitos ajuizados, relativos ao imóvel e outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Guia de 23/02/99. Em 586,40 - FJ 300,0087. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---

**R-3/19932, em 23/08/2002 - COMPRA E VENDA-** Escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 093, L° 1075-N, datada de 07/06/2002, e escritura pública de re-ratificação, lavrada às fls. 103, L° 1076-N, datada de 19/06/2002, ambas do Serviço Notarial do 1° Ofício de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: **CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE SANTA LUZIA - CESSAL**, CNPJ 02.967.672/0001-04, com sede a Rua Baldim, 395, Bairro Rio das Velhas, Santa Luzia-MG, devidamente representado por sua Diretoria Presidente, Gerusa Loureiro Ramalho Marques, brasileira, casada, publicitária, CPF 570.316.306-49, CI M1342829, SSP/MG, domiciliada na Rua Baldim, 395, Bairro Rio das Velhas, Santa Luzia-MG, por compra a: **MULTISTAAL - FERRO E AÇO LTDA**, CNPJ 26.245.522/0001-47, com escritório à Rua Dr. Ari Teixeira da Costa, 850, Santa Luzia-MG, devidamente representada pelo seu Diretor, Marco Antônio Lacerda Guimarães, brasileiro, casado, empresário, CPF 505.132.146-15, CI M1744603, SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Dr. Ari Teixeira da Costa, 128, Santa Luzia-MG, pelo preço de **R\$225.000,00**. Isento do ITBI conforme artigo 157, parágrafo 3°, incisos I, II e IV da Lei 1744/94, conforme Guia de Informação da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, datada de 22/08/2002. Quitação Municipal de 22/08/2002. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.  
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora  
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto  
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto



BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala  
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,  
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do  
seu Cargo, na forma da lei, etc...

reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Obriga-se o comprador por si e por seus sucessores a observar a Legislação relativa ao controle de poluição ambiental, obedecendo às normas e determinações do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam) obtendo os respectivos licenciamentos e sujeitando-se a instalar caso seja considerado necessário por aquele órgão, sistema ou processo de tratamento de despejos líquidos e poluentes atmosféricos; no caso de vir, a utilização do imóvel no todo ou em partes, para ali implantar e ou explorar empreendimentos industriais, comerciais e ou de serviços. Apresentada no Serviço Notarial a CND/INSS nº 005992002-11022080, emitida em 06/06/2002, válida por 60 dias da data de sua emissão, e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal nº 5.256.262, emitida em 08/03/2002, com validade até 09/09/2002, ambas em nome da outorgante. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emol.595,58 - TF.394,69, de 23/08/2002. Dou fé. Santa Luzia, 23/08/2002. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

**AV-4/19932, em 23/08/2002 - RE-RATIFICAÇÃO DE ESCRITURA-** Por escritura pública, lavrada às fls. 103, Lº 1076N, datada de 19/06/2002, do Cartório Serviço Notarial do 1º Ofício de Belo Horizonte-MG, compareceram MULTISTAAL - FERRO E AÇO LTDA, acima qualificada e representada, e CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE SANTA LUZIA CESSAL, acima qualificada e representada, para retificar a escritura lavrada em 07/06/2002, para constar que a localização do imóvel objeto da mencionada escritura, se encontra localizado na zona urbana da cidade de Santa Luzia, conforme Lei Municipal 2020/98 a qual determinou a nova demarcação da zona urbana, de expansão urbana e rural do município e não como constou, ficando tudo o mais ratificado. Emol.5,00 - TF.1,70, de 23/08/2002. Santa Luzia, 23/08/2002. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

**R-5/19932, em 25/05/2010 - PROTOCOLO: 63909, DE 21/05/2010 - DOAÇÃO-** Por escritura pública de Doação, lavrada às fls. 50v./51v., Lº 182-A, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Santa Luzia-MG, datada de 14/05/2010, o imóvel desta matrícula foi doado a: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL PADRE VITOR, CNPJ 09.449.343/0001-02, com sede à Av. Beira Rio, 1000, Distrito Industrial Simão da Cunha, em Santa Luzia-MG, neste ato representada por Daniella Loureiro Ramalho brasileira, solteira, estudante, CI MG14010506-MG, CPF 015.641.866





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

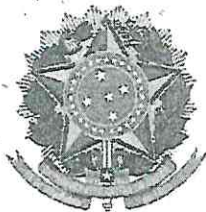
Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.  
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora  
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto  
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA  
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres  
COMARCA DE SANTA LUZIA

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

recuperação das áreas de preservação permanente impactadas e a compensação pelo dano ambiental causado. 2) DAS OBRIGACIÕES DO COMPROMISSÁRIO - 2.1) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a não operar atividade potencialmente poluidora sem a devida licença ambiental e não realizar nenhuma intervenção ilegal em área de preservação permanente, não significando a celebração do presente compromisso de ajustamento de conduta permissão para o reinício das atividades. 2.2) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura do presente termo, apresentar ao COMPROMITENTE e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Santa Luzia o Plano de Controle Ambiental (PCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA) para a atividade de aterro de resíduos classe "A" da construção civil. §1º. O PCA e o RCA previstos no caput deverão ser elaborados por profissionais com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). §3º. O COMPROMISSÁRIO declara-se ciente de que elaborar ou apresentar, no licenciamento, concessão forestal ou qualquer outro procedimento administrativo, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso ou enganoso, inclusive por omissão configura crime com pena de reclusão de 03 a 06 anos e multa. 2.3) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a adotar todas providências e medidas de prevenção, mitigação e reparação de impactos constantes do Plano de Controle Ambiental (PCA) e do Relatório de Controle Ambiental (RCA), sob pena de incidência das penalidades previstas nos itens 3.1 e 3.2 deste termo. 2.4) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da celebração do presente termo, apresentar ao COMPROMITENTE e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Santa Luzia levantamento topográfico e planialtimétrico do imóvel onde foi implantado seu aterro de resíduos de construção civil e elaborar mapa em escala identificando as diversas formas de cobertura do solo nas imediações e no interior de sua propriedade, bem como a demarcação da localização precisa de cursos d'água e suas respectivas áreas de preservação permanente. PARAGRAFO UNICO. Os levantamentos e o mapa previsto no caput deverão ser elaborados por profissional com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). 2.5) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a comprovar o cercamento de área preservação permanente existente em seu imóvel, em largura mínima de 30 metros ao longo do Córregos Cachoeira, Quarta Feira e Córrego Frioc desde o seu nível mais alto, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente termo. PARAGRAFO ÚNICO: O COMPROMISSÁRIO obriga-se a apresentar a comprovação do cercamento ao COMPROMITENTE mediante relatório contendo croqui e fotografias, no prazo de 05 (cinco) dias

após sua efetivação. 2.6) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente termo, apresentar ao órgão ambiental competente e ao COMPROMITENTE laudo subscrito por profissional com Anotação de Responsabilidade Técnica comprovando que as Áreas de Preservação Permanentes do imóvel encontram-se preservadas com espécies nativas, em largura mínima de 30 metros ao longo dos cursos d'água desde o seu nível mais alto. 2.7) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a recuperar e manter a proteção de, no mínimo, 20% vinte por cento da área do imóvel com vegetação nativa conservada ou em recuperação, a ser registrada como área verde urbana com fundamento nos arts. 19 e 25, II da Lei 12651/12, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente termo. PARAGRAFO ÚNICO: O COMPROMISSÁRIO deverá comprovar ao COMPROMITENTE que a área verde urbana de, no mínimo, vinte por cento da área do imóvel está com vegetação nativa efetivamente conservada. 2.8) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a manter registro das características dos resíduos recebidos em seu aterro até o fim da vida útil, nos termos da NBR 15113 da ABNT. PARAGRAFO ÚNICO. O COMPROMISSÁRIO obriga-se a apresentar ao COMPROMITENTE, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente termo, cópia dos registros referentes aos anos de 2011, 2012 e 2013. 2.9) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a apresentar ao COMPROMITENTE e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Santa Luzia, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente termo, estudo geotécnico de toda a área do aterro, especificando inclusive a profundidade do lençol freático e as características do solo. 2.10) O COMPROMISSÁRIO obriga-se a, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente termo, averbar na matrícula do imóvel onde se localiza o empreendimento a informação de que o local foi objeto de aterro de resíduos de construção civil. 2.11) O COMPROMISSÁRIO a título de compensação pelo dano ambiental causado, pagará R\$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) ao Fundo Estadual de Defesa de Direitos Difusos - FUNDIF, conta corrente 7175-7 da agência 1615-2 do Banco do Brasil. §1º O montante supra será depositado em 04 (quatro) parcelas mensais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), a serem pagas todo dia 05 (cinco) a partir de abril de 2016. §2º A identificação do COMPROMISSÁRIO como depositante nos comprovantes de depósito é indispensável. §3º O COMPROMISSÁRIO remeterá ao COMPROMITENTE cópia do respectivo comprovante de depósito, no prazo de até 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela. 3) DAS PENALIDADES IMPOSTAS EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DO TERMO AJUSTADO: Em caso de descumprimento (total ou parcial) ou atraso do cumprimento de qualquer cláusula do presente ajuste, fica, desde já, pactuado que o COMPROMISSÁRIO arcará com as seguintes penalidades: 3.1) Incidência de MULTA, no valor de R\$300,00 (trezentos reais), por dia de descumprimento; Parágrafo Único. A multa diária somente cessará seus efeitos, após o integral cumprimento das obrigações pactuadas; 3.2) SUSPENSÃO imediata de todas as suas atividades de aterro de resíduos de construção civil, até o integral cumprimento das obrigações pactuadas. 3.3) Os valores a serem pagos pelo COMPROMISSÁRIO, em caso de descumprimento, serão destinados ao FUNEMP - Conta Corrente nº 6167-0, Agência 1615-2, do Banco do Brasil. 4) CLÁUSULAS GERAIS - 4.1) O COMPROMISSÁRIO fica ciente da natureza de título executivo extrajudicial deste termo, apto a produzir efeitos a partir de sua



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto



BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

celebraçã o e de que poderá ser responsabilizado civil, penal e administrativamente, em caso de descumprimento das obrigações pactuadas. 4.2) O COMPROMISSÁRIO arcará com todas as despesas necessárias para a fiscalização do fiel cumprimento da presente avença, inclusive o ressarcimento de perícias, vistorias e demais providências necessárias. 4.3) Os prazos previstos neste Termo de Ajustamento de Conduta poderão ser prorrogados justificadamente; mediante a anuência expressa do COMPROMITENTE, hipótese em que haverá suspensão do prazo por período determinado pelo Promotor de Justiça, voltando a correr depois de cessado o período estabelecido. 4.4) O COMPROMISSÁRIO reconhece que todas as obrigações assumidas no presente termo são de relevante interesse ambiental. 4.5) Cumprido este Termo de Ajustamento de Conduta, nos prazos e formas determinados, o Inquérito Civil 0245.12.000301-8, agora suspenso em função do acordo, será arquivado. 4.6) A assinatura do presente termo não impede as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão competente; não substitui ou ilide as condicionantes impostas em procedimento de licenciamento ambiental; nem limita ou impede o exercício, de atribuições e prerrogativas legais dos demais órgãos competentes. 4.7) As partes elegem o foro da comarca de Santa Luzia - MG para dirimir conflitos decorrentes da lavratura do presente Termo de Ajustamento de Conduta." Emolumentos R\$13,54; Recomepe R\$0,81; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$4,51; Total R\$18,86. Arquivamento: Emolumentos R\$60,12; Recomepe R\$3,60; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$20,04; Total R\$83,76. Prenotação: Emolumentos R\$26,05; Recomepe R\$1,56; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,57; Total R\$33,18. Dou fé. Santa Luzia, 23/05/2016. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

AV-7/19932, em 20/08/2021 - PROTOCOLO: 103107, DE 05/08/2021 -  
PROMOÇÃO DE ARQUIVAMENTO / HOMOLOGAÇÃO DO ARQUIVAMENTO-  
a esta averbação a requerimento de Guilherme Scarpellini Rodrigues, datado de 05/08/2021, para constar Certidão extraída em 05/08/2021, expedida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais - 6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Santa Luzia-MG, de Promoção de Arquivamento, de 20/08/2018, devidamente assinada pelo DD. Promotor de Justiça Dr. Marcos Paulo de Souza Miranda, referente ao Inquérito Civil Público nº 0245.12.000301-8, sendo Representada: Associação Educacional Padre Vitor, em razão do Termo de Ajustamento de Conduta, averbado sob nº 6/19932, acima, na qual a representada obrigou-se a cumprir. E, decorridos os prazos para adimplemento das

obrigações estabelecidas no Termo, a Representada, com o fito de comprovar o adimplemento das obrigações assumidas, juntou aos autos vários documentos. Diante das apurações do Órgão Competente, **comprovou-se o cumprimento das obrigações passíveis de execução, consoante as medidas indicadas pela Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Meio Ambiente das Bacias Hidrográficas dos Rios das Velhas e Paraopeba, verificando-se ainda, o adimplemento da prestação pecuniária a título de indenização pelos danos causados ao meio ambiente consoante os recibos juntados.** Após o acordo celebrado nos autos, a Representada adotou as medidas pertinentes perante os órgãos ambientais competentes e aquelas indicadas pela coordenadoria a fim de evitar a reiteração dos fatos e promover a prevenção, mitigação e reparação dos impactos causados pela atividade desenvolvida na localidade. Concluiu-se, portanto, que a Representada comprovou, a tempo e modo devidos, o integral cumprimento das obrigações previstas no ajuste celebrado, não remanescendo outras providências a serem adotadas pela Promotoria, sob o ponto de vista ambiental. Assim sendo, inexistem outras medidas a serem adotadas no caso em comento, porquanto foram exauridas as providências que competiam ao empreendedor, **não havendo necessidade de se prosseguir com as diligências.** O que justificaria a continuidade da intervenção do Órgão Ministerial no caso concreto seria a existência de alguma desconformidade no que diz respeito à higidez ambiental e à ordem urbanística, em caso de prosseguimento do empreendimento, tendo sido inclusive, **sanadas as irregularidades anteriormente constatadas.** Em sobrevindo novos elementos probatórios acerca do ocorrido, evidentemente que novo juízo de valor poderá ser formado pelo Promotor de Justiça, no âmbito de sua independência funcional devidamente motivada. Pelo exposto, evidencia-se a falta de motivação para o prosseguimento do presente expediente, uma vez que alcançado o seu desiderato, motivo pelo qual o Promotor acima, **promove o Arquivamento do presente Inquérito Civil,** nos termos do art. 9º, caput, da Lei nº 7.347/85, e determina: 1. A teor do Enunciado da Súmula nº 13 do Conselho Superior do Ministério Público, informem-se as partes interessadas sobre essa decisão de promoção de arquivamento; 2. Após, remetam-se os autos ao Superior do Ministério Público, no prazo máximo de 3 dias, contados da comprovação da efetiva notificação da pessoa interessada (art. 9º, § 1º, da Lei nº 7.347/85 e art. 13, § 1º, da Resolução Conjunta PGJ-CGMP nº 3/07. **Apresentada ainda,** Certidão extraída em 05/08/2021, expedida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais - Conselho Superior do Ministério Público, datada de 31/10/2018, devidamente assinada pela DD. Procuradora de Justiça - Conselheira-Relatora, Dra. Janete Gomes Oliva, referente ao Inquérito Civil nº MPMG-0245.12.000301-8, Comarca: Santa Luzia, Promotor de Justiça: Marcos Paulo de Souza Miranda, Data de instauração: 07/11/2012, Área de Atuação: Meio Ambiente (intervenção em app), Representante: Ministério Público do Estado de MG - Comarca de Santa Luzia, Representado: Cessal - Centro de Ensino Superior de Santa Luzia, Objeto: intervenção em área de preservação permanente (APP), em virtude de lançamento e disposição de entulho de construção civil e terra em aterro de resíduos classe "A" da construção civil instalado na Avenida Beira Rio, nº 2000, Bairro Distrito Industrial III, Município de Santa Luzia, **HOMOLOGAÇÃO DE ARQUIVAMENTO** - Depois de regular instauração e de suficiente instrução do presente inquérito



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora  
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto  
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto



BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu Cargo, na forma da lei, etc...

civil, o Promotor de Justiça, em relatório final, cujo teor adota como parte desta decisão, concluiu pelo seu arquivamento, porquanto o representado reparou o dano ambiental com a execução das medidas mitigadoras e compensatórias sugeridas pela perícia e previstas no termo de ajustamento de condutanda celebrado, entre elas a apresentação de plano e relatório de controle ambiental, a adoção das providências constantes dos referidos estudos técnicos, a realização de levantamento topográfico e planialtimétrico do imóvel, o cercamento e preservação das APPs e o pagamento de determinada quantia em favor do Fundo Estadual de Defesa de Direitos Difusos (Fundif). Isso posto, nos termos do art. 9º, caput, da Lei nº 7.347/1985 e do art. 13 da Resolução Conjunta PGJ/CGMP nº 03/2009, HOMOLOGA a promoção de arquivamento sob análise, para que produza os efeitos que he são próprios. Documentação aqui arquivada. Código DAP: 4135-0 (1) - Emolumentos R\$17,74; Recomepe R\$1,06; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,91; Total: R\$24,71. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (16) Emolumentos R\$105,12; Recomepe R\$6,24; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$34,88; Total: R\$146,24. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) Emolumentos R\$34,12; Recomepe R\$2,05; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$7,30; Total: R\$43,47. ISS(2%) R\$3,53. Dou fé. Santa Luzia, 20/08/2021. O Oficial Substituto(a) Gilberto Geraldo Pinto Torres.-  
Santa Luzia, 20 de Agosto de 2021.

O Oficial Substituto

*Gilberto*  
- Gilberto Geraldo Pinto Torres -



Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia  
Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG  
CEP: 33010-000 - Tel. (31) 3641-1082  
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA LUZIA

SELO DE CONSULTA: EWN39718  
CODIGO DE SEGURANÇA: 6322.6796.5626.3841  
Quantidade de atos praticados: 018  
At(s) praticado(s) por: Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Emol: R\$ 150,84 - TF J: R\$ 48,05  
Valor Final: R\$ 198,89 - ISSQN: R\$2,65

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



*Gilberto*