



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

DECRETO Nº 3.998, DE 14 DE ABRIL DE 2022

Altera dispositivos do Decreto nº 3.985, de 25 de março de 2022, que “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 VI do art. 71 da Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO a manifestação¹ da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação no sentido de alterar a área total de que trata o *caput* do art. 1º do Decreto nº 3.985, de 25 de março de 2022, “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”;

CONSIDERANDO que a alteração no Decreto nº 3.985, de 2022, se faz necessária porque, conforme aduzido pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens², por meio do Parecer Técnico nº 011/2022, a perícia original não considerou uma pequena porção de terreno que faz parte do lote 04, e, por conseguinte, a área a ser desapropriada é, na verdade, de 102,92 m² (cento e dois vírgula nove e dois metros quadrados);

CONSIDERANDO que o parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, determina que “as disposições desta Lei Complementar aplicam-se, ainda, às medidas provisórias e demais atos normativos referidos no art. 59 da

¹ Comunicação Interna nº 402/2022

² Encaminhado por meio da Comunicação Interna nº 402/2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Constituição Federal, bem como, no que couber, aos decretos e aos demais atos de regulamentação expedidos por órgãos do Poder Executivo”; e

CONSIDERANDO que o inciso III do *caput* do art. 12 da Lei Complementar Federal nº 95, de 1998, determina que a alteração nos demais casos se dará por meio de substituição, no próprio texto, do dispositivo alterado, ou acréscimo de dispositivo novo, observadas as demais regras de que trata o mencionado diploma federal,

DECRETA:

Art. 1º O art. 1º do Decreto nº 3.985, de 25 de março de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, com base na alínea "i" do *caput* 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, a faixa de imóvel constante dos lotes 01, 02, 03 e 04, todos da quadra 07, com área total de 102,92 m² (cento e dois vírgula nove e dois metros quadrados), localizado na Rua Professor Lucas Machado e na Rua Ari Barroso, ambas no bairro Londrina no Município de Santa Luzia.

Parágrafo único. O Parecer Técnico nº 011/2022, a planta topográfica e o memorial descritivo da área expropriada integram o Anexo Único que constitui parte integrante deste Decreto.”

Art. 2º O Anexo Único do Decreto nº 3.985, de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO ÚNICO
(de que trata o parágrafo único do art. 1º)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 14 de abril de 2022

LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA
PREFEITO DE SANTA LUZIA

Prefeitura Municipal de Santa Luzia	
PUBLICADO EM:	14/04/2022
NOME:	Carla Rubia da C. Dias
	Mat. 19167
MATRÍCULA:	Carla
SETOR DE PROTOCOLO	



Quadro de áreas (m²)		
Lote	Total	Desapropriada
1	360	20,64
2	360	24,03
3	360	27,43
4	360	30,82

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Levantamento nos lotes 01 a 04 da quadra 07 do Bairro Londrina

FINALIDADE:
Determinação de área a ser desapropriada

LOCAL: Avenida Prof Lucas Machado MUNICÍPIO: Santa Luzia ESTADO (UF): MG DATA: 22/09/2021

PROPRIETÁRIO: Nome: Roberto Fernandes de Azevedo CPF nº: 016.593.836-68 ÁREA: 102,92 m²

RESPONSÁVEL TÉCNICO: *Rodrigo Fraga Moreira* Matr: 35.271 PERÍMETRO: 123,43 m

Rodrigo Fraga Moreira Secretária de Desenvolvimento ESCALA: 1:200

Matrícula 35271 Luzia - Sta Luzia/MG

FOLHA:
01
OX

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA - MG



MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Lote 01 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Roberto Fernandes de Azevedo**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **360,00 m².**
Perímetro: **78,00 m.**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V8**, situado na interseção da divisa entre os lotes 01 e 02 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **lote 02** com os seguintes azimutes e distâncias: $127^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V5**; deste, segue confrontando com **lote 34** com os seguintes azimutes e distâncias: $217^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V6**; deste, segue confrontando com **limites da rua Ari Barroso** com os seguintes azimutes e distâncias: $307^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V7**; deste, segue confrontando com **limites aprovados da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: $37^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V8**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG



Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

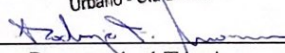
Propriedade: **Lote 02 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Roberto Fernandes de Azevedo**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **360,00 m².**
Perímetro: **78,00 m.**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V9**, situado na interseção da divisa entre os lotes 02 e 03 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **lote 03** com os seguintes azimutes e distâncias: $127^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V4**; deste, segue confrontando com **lote 34** com os seguintes azimutes e distâncias: $217^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V5**; deste, segue confrontando com **lote 01** com os seguintes azimutes e distâncias: $307^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V8**; deste, segue confrontando com **limites aprovados da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: $37^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V9**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta. Luzia/MG


Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271

MEMORIAL DESCRITIVO

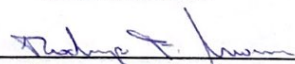
Propriedade: **Lote 03 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Roberto Fernandes de Azevedo**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **360,00 m²**.
Perímetro: **78,00 m**.

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V10**, situado na interseção da divisa entre os lotes 03 e 04 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **lote 04** com os seguintes azimutes e distâncias: 127°27'52" e 24,00 m até o vértice **V3**; deste, segue confrontando com **lote 05** com os seguintes azimutes e distâncias: 217°07'45" e 15,00 m até o vértice **V4**; deste, segue confrontando com **lote 02** com os seguintes azimutes e distâncias: 307°27'52" e 24,00 m até o vértice **V9**; deste, segue confrontando com **limites aprovados da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: 37°07'45" e 15,00 m até o vértice **V10**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG



Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Lote 04 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Roberto Fernandes de Azevedo**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **360,00 m²**.
Perímetro: **78,00 m**.

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V1**, situado na interseção dos limites das avenidas professor Lucas Machado e Euclides da Cunha, confrontando com **limites da avenida Euclides da Cunha** com os seguintes azimutes e distâncias: $127^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V2**; deste, segue confrontando com **lote 05** com os seguintes azimutes e distâncias: $217^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V3**; deste, segue confrontando com **lote 03** com os seguintes azimutes e distâncias: $307^{\circ}27'52''$ e 24,00 m até o vértice **V10**; deste, segue confrontando com **limites aprovados da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: $37^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V1**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG

Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Área desapropriada do lote 01 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Santa Luzia**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **20,64 m²**.
Perímetro: **32,75 m**.

DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS2000.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V8**, de coordenadas **N 7.811.189,458 m** e **E 612.810,473 m**, situado na interseção da divisa entre os lotes 02 e 03 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **área desapropriada do lote 02** com os seguintes azimutes e distâncias: **127°27'53"** e **1,49 m** até o vértice **V5'**, de coordenadas **N 7.811.188,553 m** e **E 612.811,655 m**; deste, segue confrontando com **área remanescente do lote 01** com os seguintes azimutes e distâncias: **217°59'35"** e **15,00 m** até o vértice **V6'**, de coordenadas **N 7.811.176,731 m** e **E 612.802,421 m**; deste, segue confrontando com **limites da rua Ari Barroso** com os seguintes azimutes e distâncias: **307°27'53"** e **1,26 m** até o vértice **V7**, de coordenadas **N 7.811.177,499 m** e **E 612.801,419 m**; deste, segue confrontando com **limites da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: **37°07'45"** e **15,00 m** até o vértice **V8**, de coordenadas **N 7.811.189,458 m** e **E 612.810,473 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG

Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Área desapropriada do lote 02 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Santa Luzia**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **24,03 m²**
Perímetro: **33,21 m**.

DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS2000.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V9**, de coordenadas **N 7.811.201,418 m** e **E 612.819,527 m**, situado na interseção da divisa entre os lotes 02 e 03 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **área desapropriada do lote 03** com os seguintes azimutes e distâncias: $127^{\circ}27'52''$ e 1,72 m até o vértice **V4'**, de coordenadas **N 7.811.200,374 m** e **E 612.820,889 m**; deste, segue confrontando com **área remanescente do lote 02** com os seguintes azimutes e distâncias: $217^{\circ}59'35''$ e 15,00 m até o vértice **V5'**, de coordenadas **N 7.811.188,553 m** e **E 612.811,655 m**; deste, segue confrontando com **área desapropriada do lote 01** com os seguintes azimutes e distâncias: $307^{\circ}27'53''$ e 1,49 m até o vértice **V8**, de coordenadas **N 7.811.189,458 m** e **E 612.810,473 m**; deste, segue confrontando com **limites da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: $37^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V9**, de coordenadas **N 7.811.201,418 m** e **E 612.819,527 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG

Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Área desapropriada do lote 03 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Santa Luzia**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **27,43 m²**.
Perímetro: **33,66 m**.

DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS2000.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V10**, de coordenadas **N 7.811.213,377 m** e **E 612.828,582 m**, situado na interseção da divisa entre os lotes 03 e 04 com o limite da avenida Professor Lucas Machado, confrontando com **área desapropriada do lote 04** com os seguintes azimutes e distâncias: **127°27'52"** e **1,94 m** até o vértice **V3'**, de coordenadas **N 7.811.212,196 m** e **E 612.830,123 m**; deste, segue confrontando com **área remanescente do lote 03** com os seguintes azimutes e distâncias: **217°59'35"** e **15,00 m** até o vértice **V4'**, de coordenadas **N 7.811.200,374 m** e **E 612.820,889 m**; deste, segue confrontando com **área desapropriada do lote 02** com os seguintes azimutes e distâncias: **307°27'52"** e **1,72 m** até o vértice **V9**, de coordenadas **N 7.811.201,418 m** e **E 612.819,527 m**; deste, segue confrontando com **limites da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: **37°07'45"** e **15,00 m** até o vértice **V10**, de coordenadas **N 7.811.213,377 m** e **E 612.828,582 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG

Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Setor de Topografia e Geoprocessamento

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **Área desapropriada do lote 04 da quadra 07 do bairro Londrina**
Proprietário: **Prefeitura Municipal de Santa Luzia**
Município: **Santa Luzia - MG**
Área: **30,82 m²**.
Perímetro: **34,11 m**.

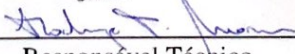
DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS2000.

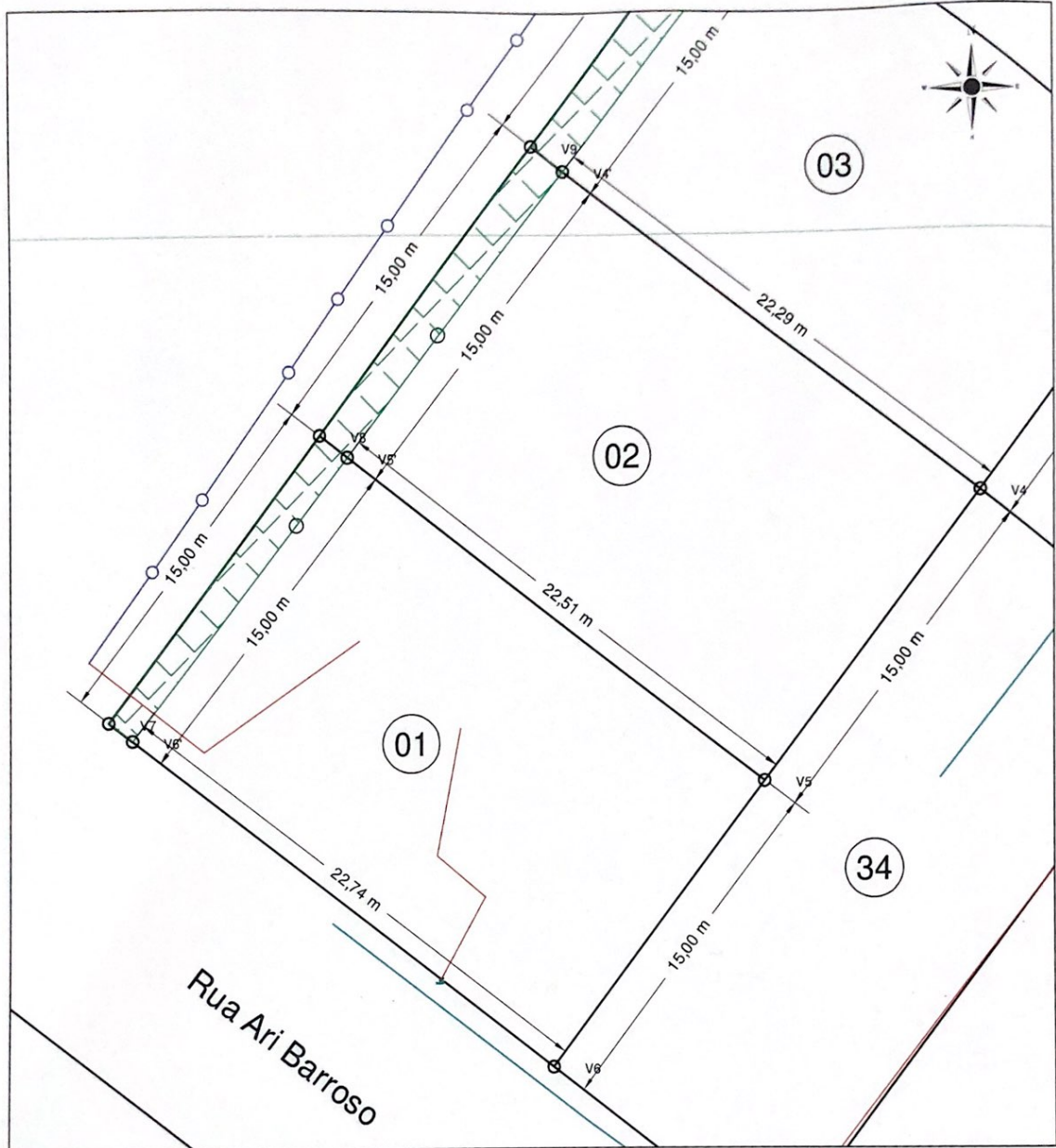
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V1**, de coordenadas **N 7.811.225,336 m** e **E 612.837,636 m**, situado na interseção dos limites das avenidas professor Lucas Machado e Euclides da Cunha, confrontando com **limites da avenida Euclides da Cunha** com os seguintes azimutes e distâncias: $127^{\circ}27'52''$ e 2,17 m até o vértice **V2'**, de coordenadas **N 7.811.224,018 m** e **E 612.839,357 m**; deste, segue confrontando com **área remanescente do lote 04** com os seguintes azimutes e distâncias: $217^{\circ}59'35''$ e 15,00 m até o vértice **V3'**, de coordenadas **N 7.811.212,196 m** e **E 612.830,123 m**; deste, segue confrontando com **área desapropriada do lote 03** com os seguintes azimutes e distâncias: $307^{\circ}27'52''$ e 1,94 m até o vértice **V10**, de coordenadas **N 7.811.213,377 m** e **E 612.828,582 m**; deste, segue confrontando com **limites da avenida Professor Lucas Machado** com os seguintes azimutes e distâncias: $37^{\circ}07'45''$ e 15,00 m até o vértice **V1**, de coordenadas **N 7.811.225,336 m** e **E 612.837,636 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

09 de março de 2022

Rodrigo Fraga Moreira
Mat.: 35.271
Secretaria de Desenvolvimento
Urbano - Sta Luzia/MG


Responsável Técnico
Rodrigo Fraga Moreira
Matrícula: 35.271

PLANTA TOPOGRÁFICA



CONVENÇÕES

Quadro de áreas (m²)

Lote	Total	Desapropriada
1	360	32.75
2	360	33.21
3	360	33.66
4	360	27.43

ESCALA 1:250
1 cm = 2,5 m



Legenda

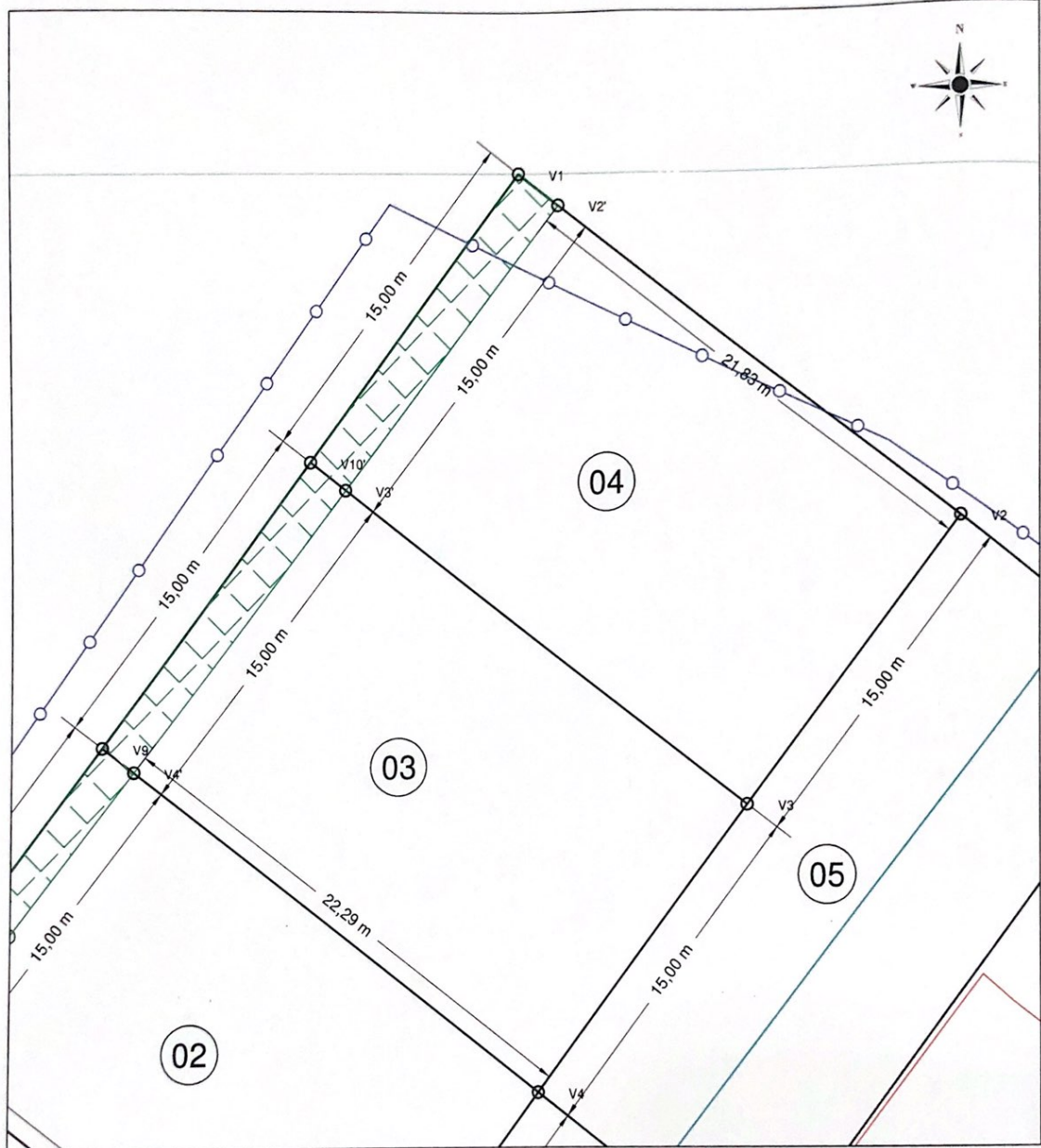
- Desapropriação
- Cerca
- Meio-Fio
- Muros

Local:		Matrícula:
Área a ser desapropriada dos lotes 01 a 04 da quadra 07 do Bairro Londrina		Área: 102,92 m²
Localidade: Avenida Prof. Lucas Machado, Londrina		
Município: Santa Luzia		Estado: Minas Gerais
Proprietário:		Data: 22/09/2021
Nome: Roberto Fernandes de Azevedo		
CPF: 016.593836-68		
Responsável Técnico:		FOLHA:
Rodrigo Fraga Moreira		Mat.: 35.271
Matrícula:		Secretaria de Desenvolvimento Urbano - Sta Luzia/MG
		02/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA -MG



PLANTA TOPOGRÁFICA



CONVENÇÕES

Quadro de áreas (m²)

Lote	Total	Desapropriada
1	360	32.75
2	360	33.21
3	360	33.66
4	360	27.43

ESCALA 1:250
1 cm = 2,5 m



Legenda

- Desapropriação
- Cerca
- Meio-Fio
- Muros

Local: Área a ser desapropriada dos lotes 01 a 04 da quadra 07 do Bairro Londrina		Matrícula: Área: 102,92 m ²
Localidade: Avenida Prof. Lucas Machado, Londrina		Perímetro: 123,43 m
Município: Santa Luzia	Estado: Minas Gerais	Data: 22/09/2021
Proprietário: Nome: Roberto Fernandes de Azevedo CPF: 016.593.836-68		
Responsável Técnico: Nome: Rodrigo Fraga Moreira Matrícula: 35.271		
Rodrigo Fraga Moreira Matrícula: <i>[assinatura]</i>		Secretaria de Desenvolvimento Urbano - Sta Luzia/MG 03/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA -MG





Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

11/2022 - PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1) INTRODUÇÃO

A Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano de Santa Luzia- MG, através da Secretária Andrea Cláudia Vacchiano, pela CI 213/2022, solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, instituída pelo Decreto 2.812 de 12 de março de 2013 e alterado pelo Decreto nº 3.887, de 23 de setembro de 2021, uma nova avaliação para determinação de valor de mercado de um conjunto de lotes para aquisição por parte da Prefeitura de Santa Luzia, uma vez que a perícia original não considerou uma pequena porção de terreno que faz parte do lote 04, totalizando a área a ser desapropriada em 102,92m².

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.

CÓPIA

2) OBJETIVO:

O objetivo deste parecer é 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 para alienação do terreno conforme inciso VI do artigo 3º do Decreto 2.812, de 12 de março de 2013.

3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1/8

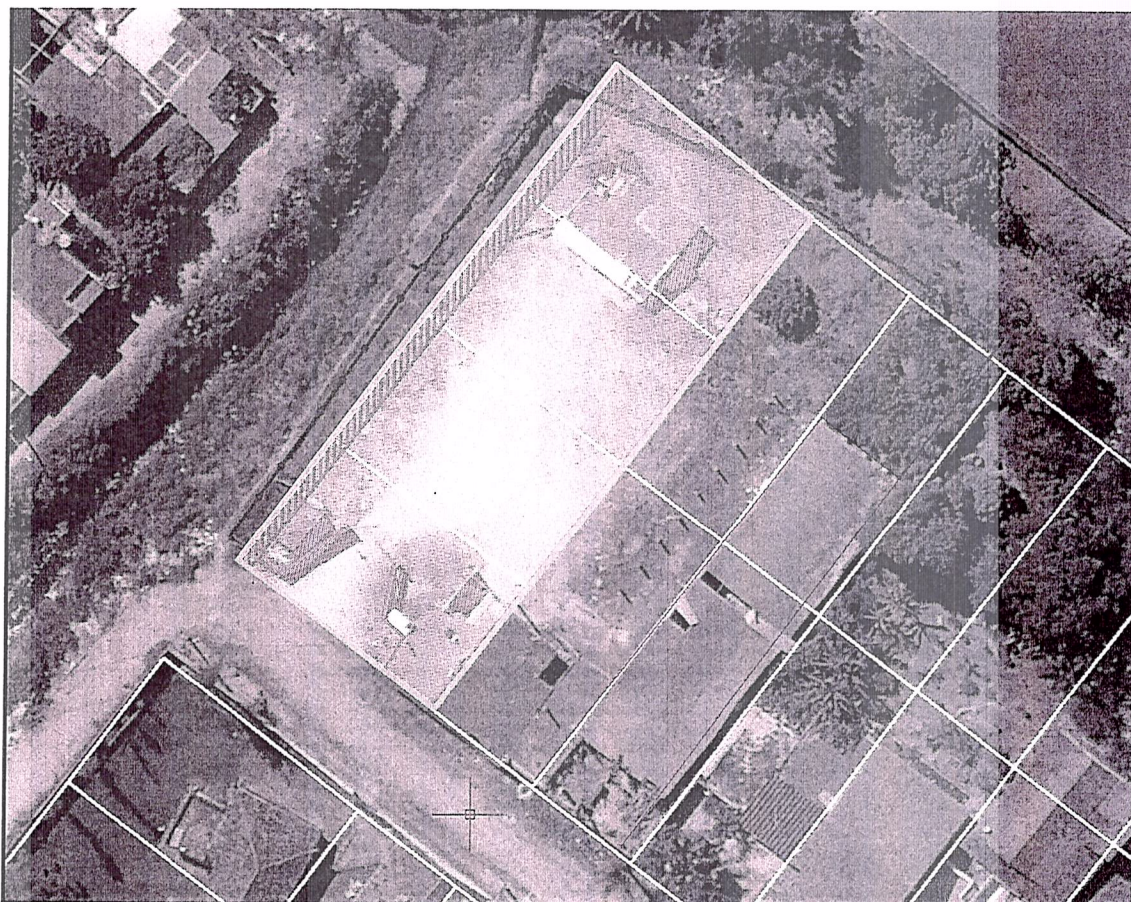


Prefeitura Municipal de Santa Luzia



CNPJ:18.715.409/0001-50

O objeto avaliando trata-se de uma pequena faixa de imóvel constantes dos lotes 01, 02, 03, 04 quadra 07, localizados no encontro das Ruas Professor Lucas Machado e Rua Ari Barroso- Bairro Londrina- Santa Luzia. Com área total do terreno de 102,92m², conforme informações repassadas por meio da CI nº 1376/2021/SMO – advinda da Secretaria de Obras e conforme acréscimo de área repassada por meio da CI 187/2022/SEDUH - advinda da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Município de Santa Luzia – MG

Imagem 1- Localização dos Lotes 01, 02, 03 e 04.



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Setor de geoprocessamento (alterada pelo autor)

-  Delimitação da área
-  Delimitação da área a ser desapropriada – 102,92m²

Handwritten signatures and initials, including a large 'V' and 'AM', and the number '2/8'.

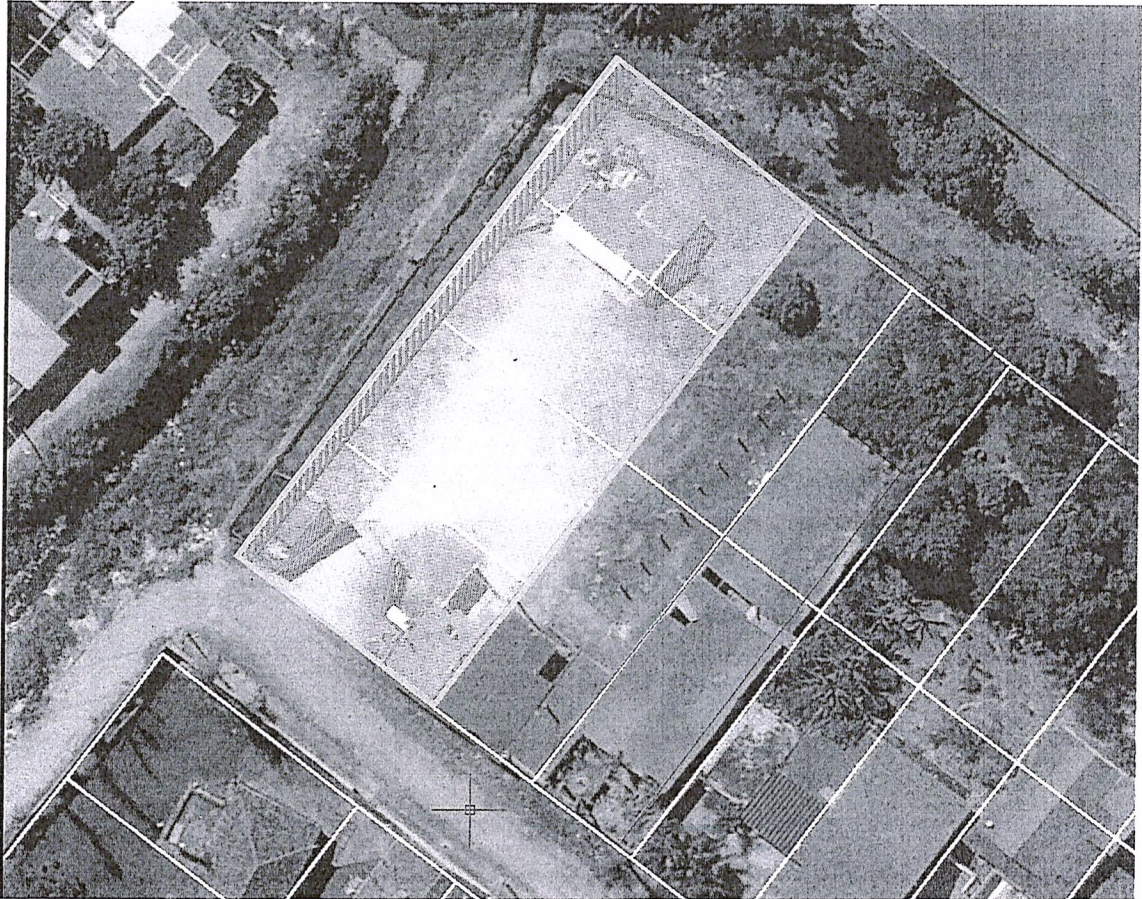


Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

O objeto avaliando trata-se de uma pequena faixa de imóvel constantes dos lotes 01, 02, 03, 04 quadra 07, localizados no encontro das Ruas Professor Lucas Machado e Rua Ari Barroso- Bairro Londrina- Santa Luzia. Com área total do terreno de 102,92m², conforme informações repassadas por meio da CI nº 1376/2021/SMO – advinda da Secretaria de Obras e conforme acréscimo de área repassada por meio da CI 187/2022/SEDUH - advinda da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Município de Santa Luzia – MG

Imagem 1- Localização dos Lotes 01, 02, 03 e 04.



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Setor de geoprocessamento (alterada pelo autor)

- Delimitação da área
- ===== Delimitação da área a ser desapropriada – 102,92m²

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'AM', and the number '2/8'.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

O terreno é de esquina com topografia predominantemente plana. O objeto da avaliação é a fachada da Avenida Professor Lucas Machado e o acesso ao objeto se dá pela Rua Ari Barroso. O terreno está localizado em região com atendimento de infraestrutura urbana.

4) VISTORIA:

No dia 22/10/2021 às 09:30hs foi realizada uma vistoria no local pela Assistente Administrativa Danielle Lessa Alcamond, pelo engenheiro civil Erik Guimarães de Freitas Freudensprung, pela arquiteta e urbanista Daniele Cristiane Valim e pelos fiscais de tributos Carlos Eduardo e Julio Cezar. A visita teve como objetivo observar o estado físico do local para se considerar na avaliação do valor de mercado.

Seguem os registros fotográficos realizados:



Figura 1 – Fachada Av. Professor Lucas Machado



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

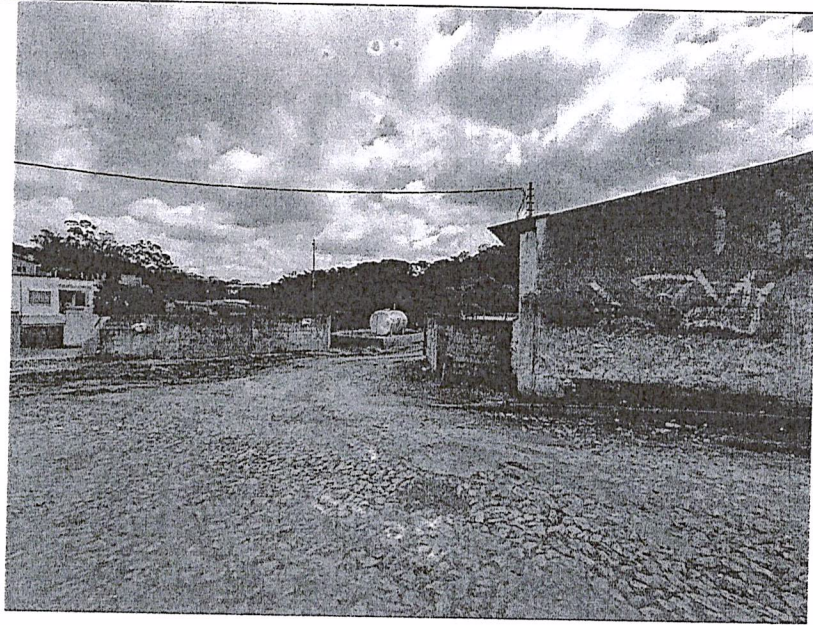


Figura 2 – Fachada Rua Ari Barroso



Figura 3 – Vista interna do Local



Figura 4 – Trecho que consta a área a ser desapropriada

5) ANÁLISE MERCADOLÓGICA / QUADRO AMOSTRAL:

Para determinar o valor dos terrenos 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 avaliado.

Segue abaixo o quadro amostral com o resumo da pesquisa:

Quadro Amostral 1 – Pesquisa de mercado de terrenos comercializados na região (conforme amostra no anexo).

QUADRO AMOSTRAL

NÚMEROS	VALOR	ÁREA	V/M2
1	R\$ 280,000.00	360.00	R\$ 777.78
2	R\$ 200,000.00	360.00	R\$ 555.56
3	R\$ 290,000.00	360.00	R\$ 805.56

5/8
Handwritten signatures and initials.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

4	R\$ 199,000.00	360.00	R\$ 552.78
5	R\$ 79,900.00	360.00	R\$ 221.94
6	R\$ 280,000.00	360.00	R\$ 777.78
7	R\$ 110,000.00	180.00	R\$ 611.11
8	R\$ 130,000.00	360.00	R\$ 361.11
9	R\$ 280,000.00	360.00	R\$ 777.78
10	R\$ 80,000.00	360.00	R\$ 222.22
11	R\$ 240,000.00	360.00	R\$ 666.67
12	R\$ 100,000.00	360.00	R\$ 277.78
13	R\$ 140,000.00	462.00	R\$ 303.03
14	R\$ 150,000.00	400.00	R\$ 375.00
15	R\$ 300,000.00	405.00	R\$ 740.74
16	R\$ 60,000.00	435.00	R\$ 137.93
17	R\$ 110,000.00	360.00	R\$ 305.56
TOTAL			R\$ 8,470.31

1) CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área somada dos lotes para desapropriação: 102,92m²

Média Aritmética:

MA= $\frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das 17 amostras}}{17} = \frac{8.470,31}{17} = \text{R}\$/\text{m}^2 = \text{R}\$498,25$

17

17

Em fase preliminar encontramos o valor do imóvel que é dado pela área do terreno multiplicado pela média aritmética encontrada.

VALOR DO TERRENO = R\$ 51.279,89

Determinação da Média Final:

Como forma de tratar os dados encontrados por meio de avaliações, minimizando os desvios entre esses dados, definimos limites superiores e inferiores à média aritmética à razão de 20%. Assim os valores superiores ou inferiores a esses limites foram retirados para uma melhor adequação à tendência de valores.

(Handwritten signatures and initials)



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

⇒ +20% = R\$/M2 = R\$597,90(LIMITE SUPERIOR)

⇒ -20% = R\$/M2 = R\$398,60(LIMITE INFERIOR)

QUADRO AMOSTRAL

NÚMEROS	VALOR	ÁREA	V/M2
2	R\$ 200,000.00	360.00	R\$ 555.56
4	R\$ 199,000.00	360.00	R\$ 552.78
TOTAL			R\$ 1,108.33

M. FINAL = $\frac{\text{Soma do Valor do m2 das Amostras Restantes}}{02} = \frac{R\$1.108,33}{02} = R\$ 554,16$

MÉDIA FINAL = R\$ 554,16/m² (sem deduções)

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO IMÓVEL x MÉDIA FINAL

VALOR DO TERRENO = 102,92m²x R\$ 554,16 = R\$ 57.034,14

Deduzimos sobre o mesmo o valor de 6% a título de corretagem.

TERRENO VALOR R\$53.612,09 (Cinquenta e três mil seiscientos e dose reais e nove centavos).

2) **CONCLUSÃO**

É do entender do avaliador que o valor da faixa dos imóveis localizados nos lotes 01, 02, 03, 04 da quadra 07 na Rua Professor Lucas Machado, no Bairro Londrina - Santa Luzia/MG, com área total do terreno de 102,92 m² é de: **R\$53.600,00(Cinquenta e três mil e seiscientos reais).**

Com aplicação do arredondamento até o máximo de 1% para mais ou para menos – Item 7.7.1 da NBR 14.653-1.

Santa Luzia, 23 de Fevereiro de 2022.

f
7/8
A. A.



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 11/2022:

Carlos Eduardo Soares
Carlos Eduardo Soares
Fiscal de Tributos
Mat.: 18344

Carlos Eduardo Soares
Secretária de Fazenda

Júlio César Vieira da Silva
Júlio César Vieira da Silva
Fiscal de Tributos
Mat.: 1741
Secretária de Fazenda

Daniele Cristiane Valim
Daniele Cristiane Valim
Mat. 35263
Des. Urbano e Habitação

Des. Urbano e Habitação

Lucas Gottschalg Silva
Lucas Gottschalg Silva
Mat. 36230
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Lucas Gottschalg Silva
Lucas Gottschalg Silva
Des. Urbano e Habitação

DANIELLE LESSA ALCAMOND
MATRÍCULA 35446
PREFEITURA DE SANTA LUZIA

Danielle Lessa Alcamond
Danielle Lessa Alcamond

Secretaria de Obras

Erik Guimarães de Freitas Freudensprung
Erik Guimarães de Freitas Freudensprung
Engenheiro Civil
Mat. 201812327

Erik Guimarães de Freitas Freudensprung

Secretaria de Obras

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.”