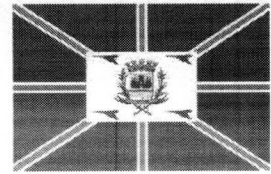




**PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO**



105

PROJETO DE LEI Nº/2023.

Autoriza a aquisição pelo Município de Araguari, através de desapropriação, por via amigável ou judicial, dos imóveis que especifica, declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 346, de 31 de março de 2023, necessários para a construção da Unidade Básica de Saúde - UBS, no Bairro Santa Helena, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Município de Araguari, a adquirir, mediante desapropriação, por via amigável ou judicial, em razão de utilidade pública declarada pelo Decreto nº 346, de 31 de março de 2023, os imóveis a seguir especificados, ambos de propriedade de Cairo Antônio Guedes, com as seguintes medidas e confrontações:

I – um terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 m pelo lado direito confrontando com o espólio de Pedro Vieira da Silva, Geralda dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.371, de 30 de julho de 1992, R-7-27.371, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG;

II - um terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 m pelo lado direito confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior, 53,50 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.373, de 30 de julho de 1992, R-7-27.373, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG.

Art. 2º Os imóveis identificados nos incisos I e II do artigo anterior, declarados de utilidade pública, são imprescindíveis para a construção da Unidade Básica de Saúde – UBS, no Bairro Santa Helena, na cidade de Araguari – MG.

Art. 3º Para fins de pagamento da justa indenização, prévia e em dinheiro fica atribuído o valor R\$227.658,00 (duzentos e vinte e sete mil reais, seiscentos e cinquenta e oito reais), a cada um dos imóveis objeto de declaração de utilidade pública, totalizando o valor de R\$455.316,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e dezesseis reais), conforme Laudos de Avaliações anexos.

Art. 4º Fica ratificado o caráter de urgência declarado pelo Decreto nº 346, de 31 de março de 2023, para fins de imissão provisória na posse dos imóveis a que se refere o art. 1º, desta Lei, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e suas alterações.

Art. 5º Correrão à conta da dotação orçamentária do vigente orçamento Ficha 174 - 02.06.04.122.0002.1400.4.4.90.61.00, Fonte 1.500, os gastos com a execução desta Lei.

Art. 6º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 18 de abril de 2023.

Assinado de forma digital
por RENATO CARVALHO
FERNANDES:21869056809
Dados: 2023.04.24
10:55:50 -03'00'

RENATO CARVALHO FERNANDES

Assinado de forma digital por
SORAYA RIBEIRO DE
MOURA:0417270665
Dados: 2023.04.20 16:39:57
-03'00'

Soraya Ribeiro de Moura

Documento assinado digitalmente

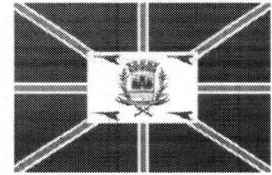
gov.br

JOSE DONIZETTI LUCIANO
Data: 20/04/2023 15:03:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José Donizetti Luciano



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA:

Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos enviando a essa Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que “Autoriza a aquisição pelo Município de Araguari, através de desapropriação, por via amigável ou judicial, dos imóveis que especifica, declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 346, de 31 de março de 2023, necessários para a construção da Unidade Básica de Saúde - UBS, no Bairro Santa Helena, e dá outras providências.”

O Projeto de Lei solicita autorização para que o Município de Araguari possa adquirir os imóveis a seguir identificados:

– um terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 m pelo lado direito confrontando com o espólio de Pedro Vieira da Silva, Geralda dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.371, de 30 de julho de 1992, R-7-27.371, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG;

- outro terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 m pelo lado direito confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior, 53,50 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.373, de 30 de julho de 1992, R-7-27.373, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG.

Os mencionados terrenos foram avaliados individualmente pelo valor de R\$227.658,00 (duzentos e vinte e sete mil reais, seiscentos e cinquenta e oito reais), totalizando o valor de R\$455.316,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e dezesseis reais), conforme Laudos de Avaliações anexos.

Ademais, como o inciso XIX do art. 15 da LOMA prevê que compete ao Município adquirir bens, inclusive mediante desapropriação, fazendo o pagamento justo e correto, em tempo hábil, à realidade do momento, após permissão legislativa e, portanto, para que o Município de Araguari possa continuar a executar os atos expropriatórios, é necessária a busca da autorização da Câmara Municipal.

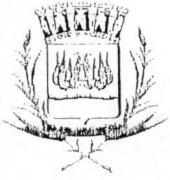
É sabido que o Decreto de desapropriação, por si só não representa a imissão na posse do imóvel, pois esta somente será obtida através de acordo, na desapropriação amigável, ou mediante a concessão de liminar, na respectiva ação judicial de desapropriação, a qual requer o depósito prévio do valor da avaliação, o que somente será possível, por força do disposto inciso XIX do art. 15 da LOMA, após a autorização legislativa.

Destarte, diante da importância dos objetivos consubstanciados neste Projeto de Lei, solicitamos à Vossas Excelências seja ele acolhido em todos os seus termos, para a sua pronta aprovação, o que desde já requeremos que seja adotado no seu tramite o regime de urgência, com dispensa dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 18 de abril de 2023.

Assinado de forma digital
por RENATO CARVALHO
FERNANDES:21869056809
Dados: 2023.04.24 10:56:14
-03'00'

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito



LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um terreno, identificado anteriormente por uma residência já demolida de nº 788 da Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 metros pelo lado direito confrontando com espólio de Pedro Vieira da Silva, Geraldo dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Júnior e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta, conforme registro número 27.371 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Bairro: Santa Helena

Município: Araguari - MG

Proprietário: Cleusa Pereira.

Data Início: 23/10/2022.

Finalidade

Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo

Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação

O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel

O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, área de uso predominante RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo

Excelente

Bom

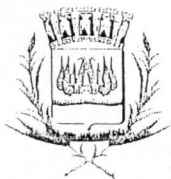
Regular

Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses
------	-------

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



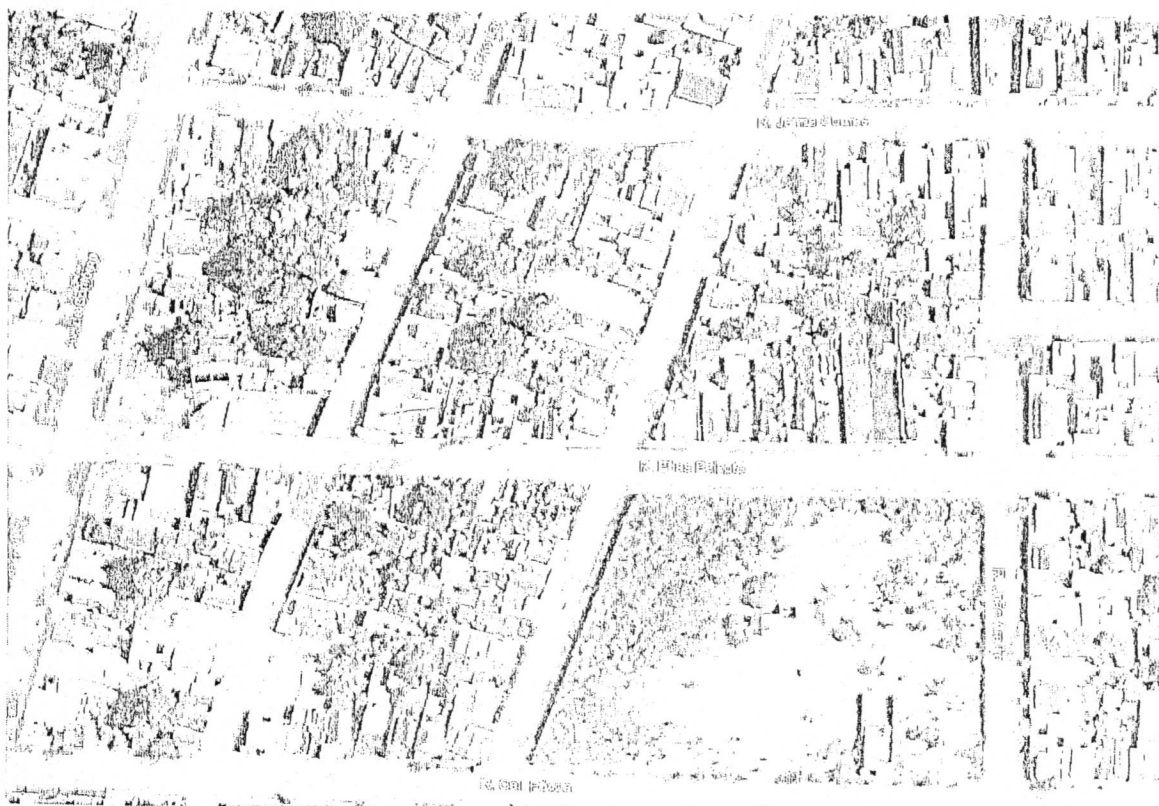
Características do Imóvel

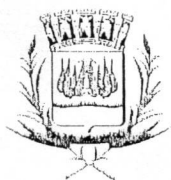
Um terreno, identificado anteriormente por uma residência já demolida de nº 788 da Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 metros pelo lado direito confrontando com espólio de Pedro Vieira da Silva, Geraldo dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Júnior e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta, conforme registro número 27.371 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Coordenadas:

Latitude: 18°39'49.16"S

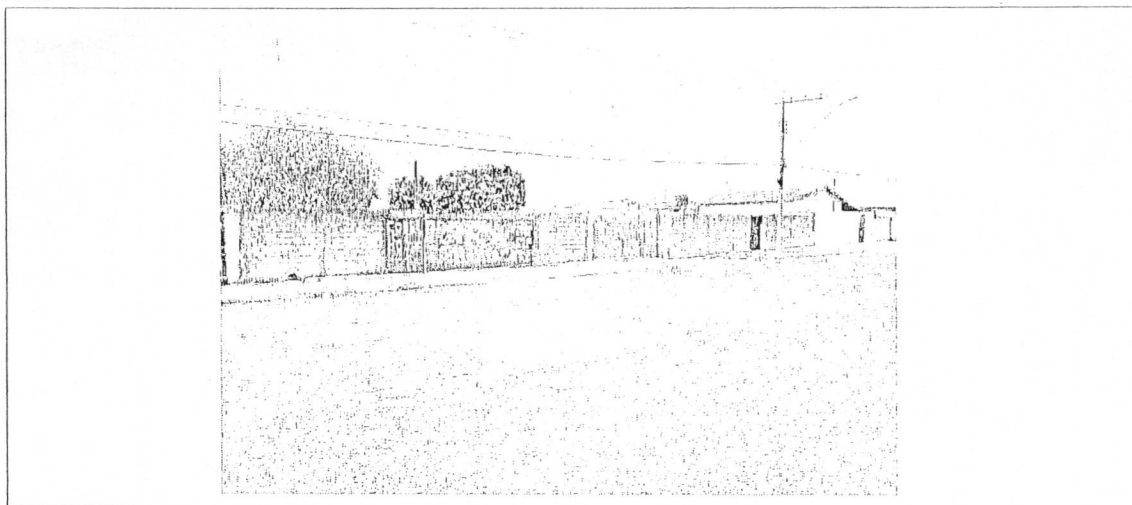
Longitude: 48°11'57.34"O





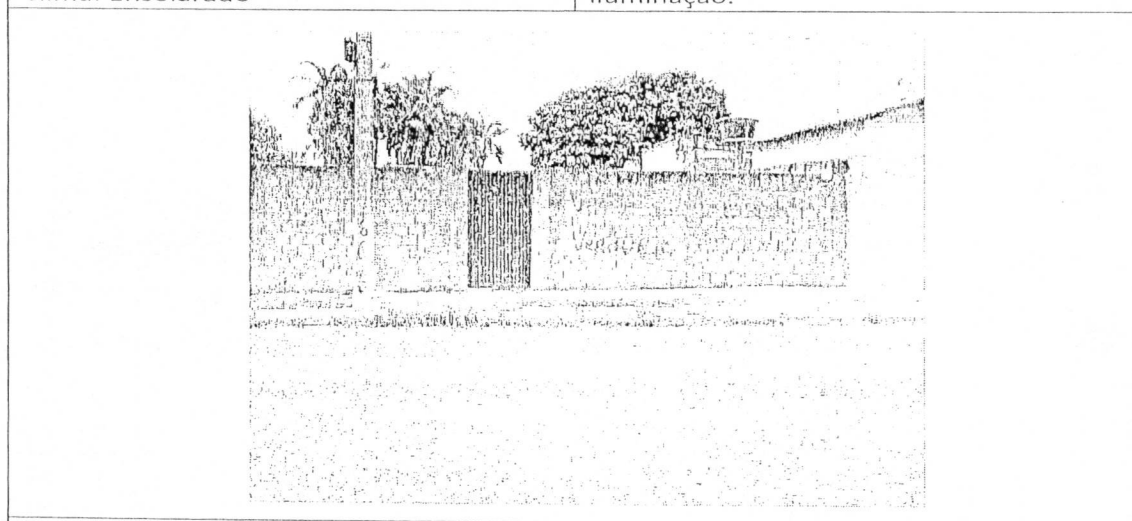
VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia e divisas muradas



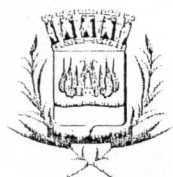
Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Frente, vista da diagonal dos lotes, rua pavimentada com asfalto, calçada em concreto, rede elétrica e iluminação.

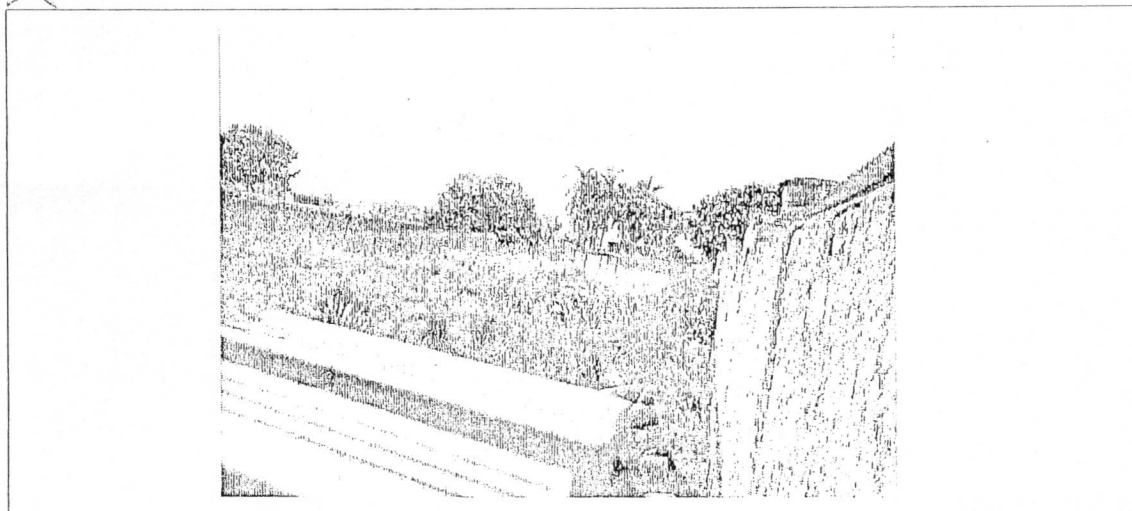


Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista da frente do terreno, muro de divisa em alvenaria, calçada em concreto e rua pavimentada com asfalto.

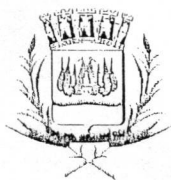


Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista interna do terreno, presença de vegetação e divisas muradas com alvenaria.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um terreno, identificado anteriormente por uma residência já demolida de nº 788 da Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 metros pelo lado direito confrontando com espólio de Pedro Vieira da Silva, Geraldo dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Júnior e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta, conforme registro número 27.371 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Área: 540,00 m²

Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Considerou-se neste trabalho que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estando em condições de ser imediatamente comercializados.

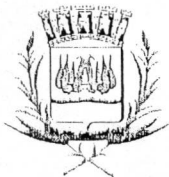
Não foram utilizados equipamentos de medição, portanto, tomou-se como dimensões as constantes na matrícula ou oferta apresentada nos autos.

Considerou-se como o valor de mercado o que determina o item 3.44 da NBR 14.653/2019 Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis: o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, sem pressão de terceiros e livre da aleatoriedade de mercado, que é mais conhecida como “negócio de oportunidade”.

Esta comissão declara que não possui interesse algum atual ou futuro na propriedade objeto da lide.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta / Negociação

F2: Topografia

F3: Localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/1732404/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena> acessado em 17/11/2022

Vende-se um terreno com ótima localização medindo 380m² todo murado pronto para construir.

Área: 380m²

Valor: R\$130.000,00

Valor por metro quadrado: R\$342,11

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Imóvel 2:

<http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/1505529/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto> acessado em 17/11/2022

REF : 2019 - RUA JOSE TIRADENTES DE LIMA 1634/1640 BAIRRO AEROPORTO
UM TERRENO MEDINDO 19,50 X 59 = 1.150,50 M² COM 02 CASAS.

Área: 1.151m²

Valor: R\$950.000,00

Valor por metro quadrado: R\$825,73

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80

Imóvel 3:

<http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/1799771/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto-sul> acessado em 17/11/2022

Terreno bem localizado no Aeroporto Sul, murado nas laterais e com metragem de 271,49 m²

Área: 271m²

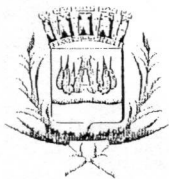
Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$663,01

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Imóvel 4:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1714961/terreno-venda-araguari-mg-brasilia>
acessado em 17/11/2022

Oportunidade maravilhosa!

Lote a venda no Alto da Matinha na Niquelândia, local privilegiado e com ótima metragem! Ideal para aquisição de terreno e construção!

Área: 250m²

Valor: R\$60.000,00

Valor por metro quadrado: R\$240,00

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,15

Imóvel 5:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1839627/terreno-venda-araguari-mg-brasilia>
acessado em 17/11/2022

Terreno a venda Rua meia ponte medindo 12x35 quitado

Área: 420m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$226,19

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,20

Imóvel 6:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1412560/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto>
acessado em 17/11/2022

Exclusivo!

Vendo lote no Bairro Aeroporto em Araguari!

Lote em local nobre, vizinhança privilegiada, próximo ao Contingente, medindo 09,00 X 40,00m².

Área: 360m²

Valor: R\$205.000,00

Valor por metro quadrado: R\$569,44

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80

Imóvel 7:

<http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/2296569/terreno-venda-araguari-mg-millennium>
acessado em 17/11/2022

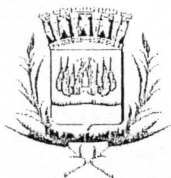
Vende-se um lote murado de gaveta pronto pra construir com área Total de 250,00 m², Área do Terreno com 250,00 m², Frente do terreno com 10,00 Metros, Fundos do terreno com 10,00 Metros, Lateral esquerda do terreno com 25,00 Metros, Lateral direita do terreno com 25,00 Metros.

Área: 250m²

Valor: R\$120.000,00

Valor por metro quadrado: R\$480,00

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Fator de homogeneização Topografia: 1,00
Fator de homogeneização Localização: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	342,11	0,95	1,00	0,90	292,50
2	825,73	0,95	1,00	0,80	627,55
3	663,01	0,95	1,00	0,80	503,89
4	240,00	0,95	1,00	1,15	262,20
5	226,19	0,95	1,00	1,20	257,86
6	569,44	0,95	1,00	0,80	432,78
7	480,00	0,95	1,00	0,90	410,40

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 398,17$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 138,13$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

$$\text{Amostra 1: } d = |292,50 - 398,17| / 138,13 = 0,76 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |627,55 - 398,17| / 138,13 = 1,66 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |503,89 - 398,17| / 138,13 = 0,77 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |262,20 - 398,17| / 138,13 = 0,98 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 5: } d = |257,86 - 398,17| / 138,13 = 1,02 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 6: } d = |432,78 - 398,17| / 138,13 = 0,25 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 7: } d = |410,40 - 398,17| / 138,13 = 0,09 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

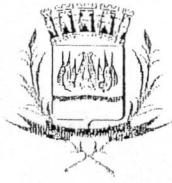
Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

$$\text{Eles são determinados pelas fórmulas: } Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \quad \text{e} \quad Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):



LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um terreno, situado na Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 metros pelo lado direito confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho, 53,50 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta Sobrinho, conforme registro número 27.373 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Bairro: Santa Helena

Município: Araguari - MG

Proprietário: Cairo Antônio Guedes.

Data Início: 23/10/2022.

Finalidade

Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo

Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação

O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel

O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso predominante RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo

Excelente

Bom

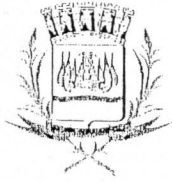
Regular

Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses
------	-------

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.



Características do Imóvel

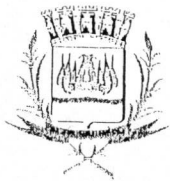
Um terreno, situado na Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 metros pelo lado direito confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho, 53,50 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta Sobrinho, conforme registro número 27.373 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Coordenadas:

Latitude: 18°39'49.43"S

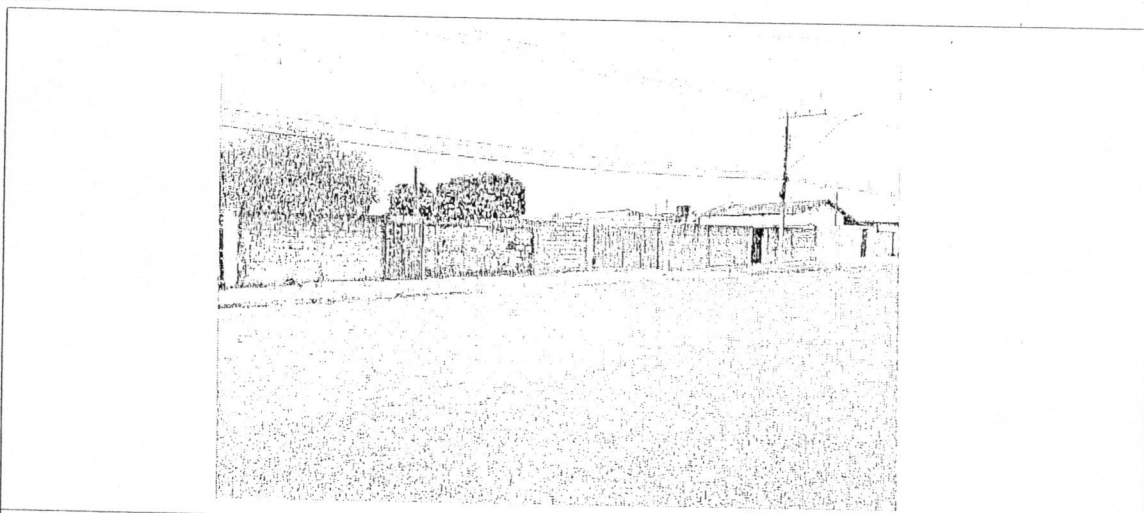
Longitude: 48°11'57.48"O





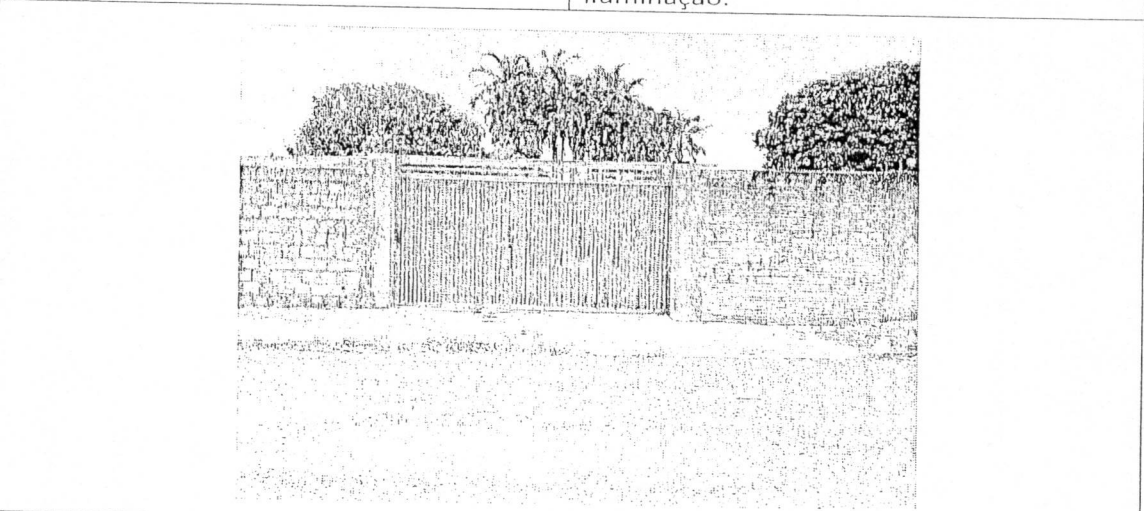
VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia e divisas muradas



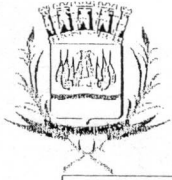
Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Frente, vista da diagonal dos lotes, rua pavimentada com asfalto, calçada em concreto, rede elétrica e iluminação.

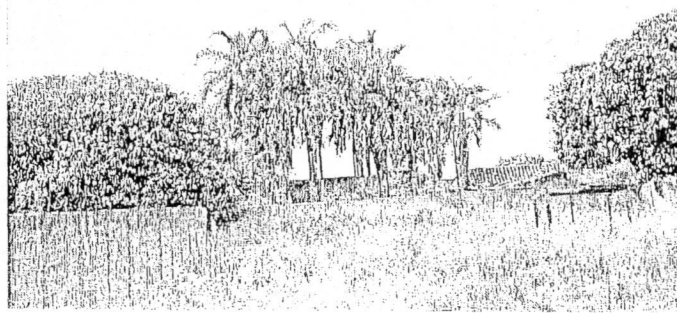


Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista da frente do terreno, muro de divisa em alvenaria, calçada em concreto, portão em processo de corrosão e rua pavimentada com asfalto.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Data Imagem: 23/10/2022
Autor: José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista interna do terreno,
presença de vegetação e divisas muradas
com alvenaria.



AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um terreno, situado na Rua Elias Peixoto, no bairro Santa Helena do município de Araguari, de forma irregular, com área de 540,00m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 metros pelo lado direito confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho, 53,50 metros pelo lado esquerdo confrontando com Mario Ferreira da Silva Filho e 10,00 metros pelo fundo confronta com João Rodrigues Tosta Sobrinho, conforme registro número 27.373 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Área: 540,00 m²

Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

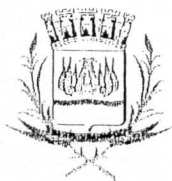
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta / Negociação

F2: Topografia

F3: Localização



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/1732404/terreno-venda-araguari-mg-santa-helena> acessado em 17/11/2022

Vende-se um terreno com ótima localização medindo 380m² todo murado pronto para construir.

Área: 380m²

Valor: R\$130.000,00

Valor por metro quadrado: R\$342,11

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Imóvel 2:

<http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/1505529/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto> acessado em 17/11/2022

REF : 2019 - RUA JOSE TIRADENTES DE LIMA 1634/1640 BAIRRO AEROPORTO

UM TERRENO MEDINDO 19,50 X 59 = 1.150,50 M² COM 02 CASAS.

Área: 1.151m²

Valor: R\$950.000,00

Valor por metro quadrado: R\$825,73

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80

Imóvel 3:

<http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/1799771/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto-sul> acessado em 17/11/2022

Terreno bem localizado no Aeroporto Sul, murado nas laterais e com metragem de 271,49 m²

Área: 271m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$663,01

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80

Imóvel 4:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1714961/terreno-venda-araguari-mg-brasil> acessado em 17/11/2022

Oportunidade maravilhosa!

Lote a venda no Alto da Matinha na Niquelândia, local privilegiado e com ótima metragem! Ideal para aquisição de terreno e construção!

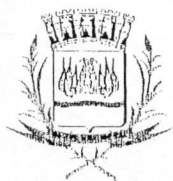
Área: 250m²

Valor: R\$60.000,00

Valor por metro quadrado: R\$240,00

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Fator de homogeneização Localização: 1,15

Imóvel 5:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1839627/terreno-venda-araguari-mg-brasil>
acessado em 17/11/2022

Terreno a venda Rua meia ponte medindo 12x35 quitado

Área: 420m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$226,19

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,20

Imóvel 6:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1412560/terreno-venda-araguari-mg-aeroporto>
acessado em 17/11/2022

Exclusivo!

Vendo lote no Bairro Aeroporto em Araguari!

Lote em local nobre, vizinhança privilegiada, próximo ao Contingente, medindo 09,00 X 40,00m2.

Área: 360m²

Valor: R\$205.000,00

Valor por metro quadrado: R\$569,44

Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,80

Imóvel 7:

<http://www.innovarenegociosimobiliarios.com/imovel/2296569/terreno-venda-araguari-mg-millennium>
acessado em 17/11/2022

Vende-se um lote murado de gaveta pronto pra construir com área Total de 250,00 m², Área do Terreno com 250,00 m², Frente do terreno com 10,00 Metros, Fundos do terreno com 10,00 Metros, Lateral esquerda do terreno com 25,00 Metros, Lateral direita do terreno com 25,00 Metros.

Área: 250m²

Valor: R\$120.000,00

Valor por metro quadrado: R\$480,00

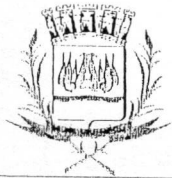
Fator de homogeneização Oferta / Negociação: 0,95

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	342,11	0,95	1,00	0,90	292,50
2	825,73	0,95	1,00	0,80	627,55
3	663,01	0,95	1,00	0,80	503,89
4	240,00	0,95	1,00	1,15	262,20
5	226,19	0,95	1,00	1,20	257,86



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



6	569,44	0,95	1,00	0,80	432,78
7	480,00	0,95	1,00	0,90	410,40

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 398,17$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 138,13$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

$$\text{Amostra 1: } d = |292,50 - 398,17| / 138,13 = 0,76 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |627,55 - 398,17| / 138,13 = 1,66 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |503,89 - 398,17| / 138,13 = 0,77 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |262,20 - 398,17| / 138,13 = 0,98 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 5: } d = |257,86 - 398,17| / 138,13 = 1,02 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 6: } d = |432,78 - 398,17| / 138,13 = 0,25 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 7: } d = |410,40 - 398,17| / 138,13 = 0,09 < 1,8 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

$$\text{Eles são determinados pelas fórmulas: } Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \quad \text{e} \quad Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 398,17 - 1,44 * 138,13/\sqrt{(7 - 1)} = 316,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 398,17 + 1,44 * 138,13/\sqrt{(7 - 1)} = 479,37$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$358,35 a R\$437,98

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)



Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

DATA

30/07/92

Matricula

27.371.

Ficha

01

IMÓVEL:- Um terreno, de forma irregular, medindo 10,00 metros nas linhas de frente e de fundo, 54,80 metros pelo lado direito/ e 54,00 metros pelo lado esquerdo, ou seja, 540,00m²., com frente para a Rua Elias Peixoto, situado nesta cidade e confrontando pelo lado direito com o espólio de Pedro Vieira da Silva, Geralda dos Santos e José Felipe Viana, pelo lado esquerdo com Mario/ Ferreira da Silva Junior e pelo fundo com João Rodrigues Tosta - Sobrinho.- **PROPRIETÁRIO:-** Município de Araguari, CGC nº..... 16.829.640/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 11.884, Lº 3º G, fls. 06, de 07/07/1949. - O OFICIAL, Deus Fernando B. Soares

R-1-27.371.-

30 de julho de 1.992.-

TRANSMITENTE:- Município de Araguari.- **ADQUIRENTE:-** Mário Ferreira da Silva Filho, brasileiro, CPF 160.169.476/87, CI M-..... 6.939.594-SSP-M^g, dentista-aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Vilma Abadia Ferreira da Silva, domiciliado nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula, avaliado por Cr\$1.500.000,00.- **AFORAMENTO** - Por escritura de 27/07/192, digo, 27/07/1992, Lº nº 289-N, fls. 36, do 2º Ofício/ local.- Dou fe.- O OFICIAL, Deus Fernando B. Soares

AV-2-27.371.-

31 de julho de 1.992.-

Procede-se a esta averbação, a requerimento do proprietário, para constar que no terreno acima está edificado **UM PREDIO RESIDENCIAL** com área de 103,24m²., contendo dependências nos fundos, e/ que tomou o nº 788 da Rua Elias Peixoto, edificação essa, realizada à revelia da Prefeitura Municipal de Araguari, na qual foi/ apenas lançada em data anterior ao ano de 1.966, consoante certidão do Departamento de Tributação da Prefeitura, datada de 30/.. 07/1992.- Dou fe.- O OFICIAL, Deus Fernando B. Soares

R-3-27.371.-

29 de março de 1.996.-

TRANSMITENTE:- Espólio de Mário Ferreira da Silva Filho.- **ADQUIRENTE:-** A meeira Vilma Abadia Ferreira da Silva, brasileira, - viuva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade de Araguari-MG.- Parte ideal, correspondente a 50% do imóvel integrante da presente Matrícula, R-1/AV-2, avaliado em sua totalidade, em - R\$12.000,00.- **MEACÃO** - Partilha homologada por sentença do MM. - Juiz de Direito da 3a. Vara Cível desta Comarca, aos 27/05/1995,

- Continua no verso -



171.817

que transitou em julgado.- Formal de Partilha extraído dos autos nº 3.652, de inventário, expediente da Secretaria da Vara respectiva.- O referido é verdade e dou fé.- - - - -
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-4-27.371.-

29 de março de 1.996.-

TRANSMITENTE:- Espólio de Mário Ferreira da Silva Filho.- - - - -

ADQUIRENTES:- Os herdeiros Mário Ferreira da Silva Junior, eletricitário, casado com Helena de Fatima Medeiros Ferreira, professora; Maria Celisa Ferreira da Silva, comerciante, casada com Agostinho Alves da Silva; e Mario Antonio Rosa, comerciaro, casado com Divina Maria da Silva Rosa, do lar, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.- No imóvel integrante da presente Matrícula, avaliado em R\$12.000,00, fica pertencendo a/cada um dos herdeiros-adquirentes, somente a fração ideal de 1/3.- HERANÇA - Partilha homologada por sentença do MM. Juiz de Direito da 3a. Vara Cível desta Comarca, aos 27/05/1995, que transitou em julgado.- Formal de Partilha extraído dos autos nº. 3.652, de inventário, expediente da Secretaria da Vara respectiva.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

AV-5-27.371.- Protocolo nº. 117.379.-

1º de março de 2005.

Procede-se a esta averbação, a requerimento, instruído com Certidão datada de 19-2-2002, emitida pela Prefeitura Municipal de Araguari, para constar que o prédio constante da presente Matrícula, foi inteiramente demolido. O referido é verdade, dou fé. O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

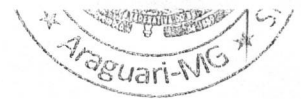
R-6-27.371.- PROT.- 117.380.-

01 de março de 2005.-

TRANSMITENTES:- Mário Ferreira da Silva Júnior, eletricitário, portador da CI M-580.021-SSP-MG, CPF nº 061.503.496/91, sua mulher Helena de Fátima Medeiros Ferreira, professora, portadora da CI M-454.079-SSP-MG, CPF nº 160.198.146/53, domiciliados na Rua Olegário Maciel, nº 1.222, Centro, CEP 38440218, Araguari - MG, casados, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77; Agostinho Alves da Silva, aposentado, CI M-4.711.366-SSP-MG, CPF 160.206.936/00, sua mulher Maria Celisa Ferreira da Silva, comerciante, portadora da CI M-4771366 SSP-MG, CPF nº 160.206.936/00, domiciliados na rua Antônio Le--mos da Silva, 370, Centro, CEP 38440-262, Araguari-MG, casados/ sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515 /

- Continua na ficha nº 02 -

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)



Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

27.371.

DATA

01/03/05

FICHA

02

Continuação do R-6-27.371:-

da Lei nº 6.515/77; Mário Antônio Rosa, comerciante, portador/da CI M-1.627.907-SSP-MG, CPF nº 366.243.576/49, sua mulher - Divina Maria da Silva Rosa, do lar, portadora da Carteira de Trabalho 64.129 série 566-MG, CPF nº 266.243.576/49, domicilia dos na rua Tocantins, nº 566, Bairro Brasília, CEP 38441096, - Araguari-MG, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e Vilma Abadia Ferreira da Silva, do lar, viúva, portadora da CI MG-4.069.721-SSP-MG, CPF nº.... 160.169.476/87, domiciliada na rua Major Joaquim Modesto, nº.. 200, Centro, CEP 38440-144.- ADQUIRENTE:- Cleusa Pereira, brasileira, do lar, solteira, maior, portadora da CI MG-3.961.723 SSP-MG, CPF nº 577.840.436/00, domiciliada na rua Itumbiara, - nº 129, Bairro Miranda, CEP 38444016, Araguari-MG.- OBJETO:--- O imóvel integrante da presente matrícula, R4.- VALOR:- R\$.... 12.000,00, quitado.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 02/12 / 2004, Lº 470-N, fls. 127, do 1º Tabelionato local.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Sarg.

R-7-27.371.- PROT.-

11 de março de 2005.-

TRANSMITENTE:- Cleusa Pereira.- ADQUIRENTE:- Cairo Antônio Guedes, CPF nº 043.620.986/15, CI M-647.082-SSP-MG, funcionário - público municipal aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Carmen Cristina Scalia Guedes, domicilia do nesta cidade, na rua Mário Lieggio, nº 205, Bairro Industrial.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente matrícula, - R-6.- VALOR:- R\$10.000,00, quitado.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 25/02/2005, Lº 406-N, fls. 030, do 2º Tabelionato local.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Sarg.

AV-8-27.371 - Em 30/03/2023. (Protocolo nº 266.718 de 29/03/2023). **TÍTULO:** Resgate de Aforamento. Procedese a esta averbação, para constar que através do Alvará nº 104.298, emitido pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, em data de 28/03/2023, foi outorgado ao proprietário, o **resgate de aforamento** sobre o imóvel integrante da presente matrícula. Quant.: 1. Cód. Ato: 4141-8. Emolumentos: R\$22,65, Recome R\$1,36, TFJ: R\$7,54, Valor Final: R\$31,55. ISS: R\$0,68. Selo Eletrônico: GNQ27568. Código de Segurança: 9152-5549-3514-5063.

Continua no verso.



171.817

Dou fé. A OFICIAL

Geraldo

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 27371, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 30 de março de 2023.

Geraldo

- Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
- Geraldo de Oliveira Miranda Filho - Escrevente Substituto
- Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Autorizada
- Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Autorizada
- Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
- Carlos Júnior Ferreira Silva - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUÍÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI- MG - CNS 04.340-6



Selo Eletrônico nº GNQ27708
Cód. Reg: 8473.9730.9905.6042

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato praticado por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R\$28,41; TFJ: R\$9,33; Valor Final: R\$ 35,74; ISS: R\$0,75
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Escrevente Substituto
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari-MG

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Araguari-MG

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

DATA

Matricula

Ficha

30/07/92.

27.373.

01

IMÓVEL:- Um terreno, de forma irregular, medindo 10,00 metros nas linhas de frente e de fundo, 54,50 metros pelo lado direito/ e 53,50 metros pelo lado esquerdo, ou seja, 540,00m2., situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro Santa Helena, dentro da quadra limitada pelas seguintes ruas: Elias Peixoto, Aimorés, Jaime Gomes e Joao de Araujo, com frente para a Rua Elias Peixoto e confrontando, pelo lado direito com Mario Ferreira da Silva Filho, pelo lado esquerdo com o mesmo confrontante e pelo fundo, com João Rodrigues Costa Sobrinho.

PROPRIETÁRIO:- Município de Araguari, CGC 16.829.640/0001-49.-

REGISTRO ANTERIOR: N^o 11.884, L^o 3^o G, fls. 06, de 07/07/1949.-
O OFICIAL, Uey Bernardo B. Soares

R-1-27.373.-

30 de julho de 1.992.-

TRANSMITENTE:- Município de Araguari.- **ADQUIRENTE:-** Mário Ferreira da Silva Junior, brasileiro, CPF 061.503.496/91, CI M-580.021 -SSP-MG, eletricitario, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Helena de Fatima Medeiros Ferreira, domiciliado/ nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula.- **VALOR:** Cr\$1.500.000,00.- **AFORAMENTO** - Por escritura de 27/07/1992, L^o. n^o 289-N, fls. 34, do 2^o Ofício local.- Dou fe.-
O OFICIAL, Uey Bernardo B. Soares

AV-2-27.373.-

31 de julho de 1.992.-

Procede-se a esta averbação a requerimento do proprietário, para constar que no terreno acima está edificado UM PREDIO RESIDENCIAL com área de 99,96m2., que tomou o n^o 798 da Rua Elias Peixoto, edificação essa realizada pelo, digo, realizada a revelia da Prefeitura Municipal de Araguari, na qual foi apenas lançada em/ data anterior ao ano de 1.966, consoante certidão do Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal, datada de 30/07/1992. Dou fe.- O OFICIAL, Uey Bernardo B. Soares

AV-3-27.373.-

1^o de fevereiro de 2000.-

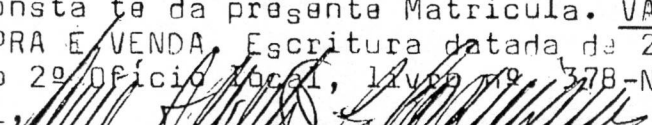
Procede-se a esta averbação, a requerimento instruído com Alvará de Demolição n^o. 67.290, datado de 17-09-2001, emitido pela Prefeitura Municipal local, para constar que o prédio residencial constante da AV-2 supra, foi demolido. Dou fe.-
O OFICIAL, Uey Bernardo B. Soares



171.816


R-4-27.373.-

21 de fevereiro de 2005.-

TRANSMITENTE: Mario Ferreira da Silva Júnior e sua mulher, --- Helena da Fatima Medeiros Ferreira. ADQUIRENTE:- Patrícia de Fátima Oliveira e Almeida, CPF. nº. 059365876-06, C.Ident. nº. MG-10.829.245-SSP-MG., do lar, casada com Eronildo Crispim de Almeida, domiciliada nesta cidade, na rua Jaime Gomes, nº. 1949. Objeto: O imóvel consta de da presente Matrícula. VALOR: R\$5.430,00 - quitado. COMPRA E VENDA. Escritura datada de 2-10-2001, lavrada em notas do 2º Ofício Local, livro nº. 378-N, -- fls. 79. Dou fé. O OFICIAL, 

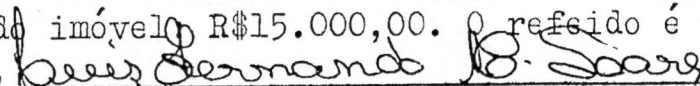
R=5-27.373.-

21 de fevereiro de 2005.-

TRANSMITENTES: Patrícia de Fátima Oliveira e Almeida e seu marido, Eronildo Crispim de Almeida. ADQUIRENTE:- Eleusa Elmira Pereira, CPF. nº. 029056836-60, C.Ident. nº.M-5.422.490-SSP-MG solteira, maior, domiciliada nesta cidade, na Av. Minas Gerais nº. 3.643. OBJETO: O imóvel constante da presente Matrícula. - VALOR: R\$5.430,00 - quitado. COMPRA E VENDA. Escritura datada de 23 de julho de 2002, lavrada em notas do 2º Ofício Local, livro nº. 385-N, fls. 69. DOU FÉ. O OFICIAL, 

R-6-27.373.- Protocolo nº. 117.254:-

21 de fevereiro de 2005. .

O imóvel constante da presente Matrícula foi ADJUDICADO a ---- Manoel Almeida Sousa, CPF. nº. 792.385.051/87, C.Id. nº. ----- 3627574-GO., solteiro, maior, pizzaiolo e a Wesley de Souza -- Pereira, CPF. nº. 008841516-38, comerciante, casado com Milena Alves Pereira, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade, - nos termos da Carta de Adjudicação extraída pela Vara do Trabalho de Araguari, aos 3-5-2004, e relativa aos autos de ---- Execução trabalhista nº. 00675-2003-047-03-00-7, tendo como -- reclamante, Manoel Alveida Sousa e outro e reclamado, Ruller - Com.Prod. Alim. Ltda. Foi pago ITBI, no valor de R\$300,00, ---- conforme guia autenticada -DAM- nº. 10.493, em 7-, digo, em --- 28-1-2005. Valor do imóvel R\$15.000,00. O referido é verdade, dou fé. O OFICIAL, 

- Continua na ficha nº 02 -

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)



Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

27.373.-

DATA

11/03/05

FICHA

02

R7-27.373.- PROT.- 117544.-

11 de março de 2005.-

TRANSMITENTES:- Manoel Almeida Sousa; Wesley de Souza Pereira, sua mulher Milena Alves Pereira, CPF nº 008616086/90, CI nº... M-8.249.101-SSP-MG, do lar, domiciliados nesta cidade, na rua/da Paz, nº 85, Bairro Santa Helena.- ADQUIRENTE:- Cairo Antônio Guedes, CPF nº 043.620.986/15, CI M-647.082-SSP-MG, funcionário público municipal aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Carmen Cristina Scalia Guedes, domiciliado nesta cidade, na rua Mário Lieggio, 205, Bairro Industrial.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente matrícula, R-6.- VALOR:- R\$10.000,00, quitado.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 25/02/2005, Lº 406-N, fls. 032, do 2º Tabelionato/local.- O referido é verdade e dou fé.

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

AV-8-27.373 - Em 30/03/2023. (Protocolo nº 266.719 de 29/03/2023). TÍTULO: Resgate de Aforamento. Procedeu-se a esta averbação, para constar que através do Alvará nº 104.297 emitido pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local em data de 28/03/2023, foi outorgado ao proprietário, o **resgate de aforamento** sobre o imóvel integrante da presente matrícula. Quant.: 1. Cód. Ato: 4141-8. Emolumentos: R\$22,65, Recomeço: R\$1,36, TFJ: R\$7,54, Valor Final: R\$31,55. ISS: R\$0,68. Selo Eletrônico: GNQ27564. Código de Segurança: 0441-1457-6986-2526. Dou fé. A OFICIAL Luiz Fernando B. Soares



171.816



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 27373, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 30 de março de 2023.

Assinatura

- Maria das Gracas Nunes/Ribeiro - Oficial Titular
 Geraldo de Oliveira Miranda Filho - Escrevente Substituto
 Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Autorizada
 Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Autorizada
 Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
 Carlos Júnior Ferreira Silva - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6



Selo Eletrônico nº GNQ27707
Cód. Seg.: 4960.1810.9484.0707

Quantidade de Atos Praticados: 1
Atos praticados por Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R\$26,41; TFJ: R\$9,33; Valor Final: R\$ 35,74; ISS: R\$0,75
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

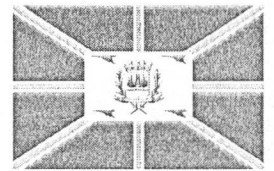


Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Escrevente Substituto
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari-MG





PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



DECRETO Nº 346, DE 31 DE MARÇO DE 2023.

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, os imóveis que especifica necessários para a construção de Unidade Básica de Saúde - UBS, no Bairro Santa Helena, dando outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI, no uso das suas atribuições legais e tendo em vista o disposto no Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e,

CONSIDERANDO o que consta no Processo Administrativo nº 0546/2023;

CONSIDERANDO que para a construção da Unidade Básica de Saúde – UBS, no Bairro Santa Helena, será necessário desapropriar, por utilidade pública, por via amigável ou judicial, os imóveis especificados neste Decreto;

CONSIDERANDO que a Comissão Permanente de Avaliação do Município de Araguari nomeada pelo Decreto nº 262, de 24 de novembro de 2021, atribuiu a cada um dos imóveis, objeto da declaração de utilidade pública o valor de R\$227.658,00 (duzentos e vinte e sete mil reais, seiscentos e cinquenta e oito reais), totalizando o valor de R\$455.316,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e dezesseis reais),

DECRETA:

Art. 1º Ficam declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, os imóveis a seguir especificados, ambos de propriedade de Cairo de Cairo Antônio Guedes, com as seguintes medidas e confrontações:

I – um terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,80 m pelo lado direito confrontando com o espólio de Pedro Vieira da Silva, Geralda dos Santos e José Felipe Viana, 54,00 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.371, de 30 de julho de 1992, R-7-27.371, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG;

II - um terreno de forma irregular, com a área de 540,00 m², situado nesta cidade, no Bairro Santa Helena, medindo 10,00 m de frente para a Rua Elias Peixoto, 54,50 m pelo lado direito confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior, 53,50 m pelo lado esquerdo confrontando com Mário Ferreira da Silva Júnior e 10,00 m pelo fundo confrontando com João Rodrigues Tosta, objeto da Matrícula 27.373, de 30 de julho de 1992, R-7-27.373, do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG.

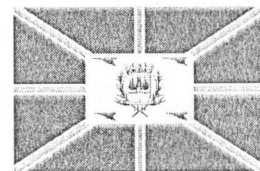
Art. 2º Os imóveis identificados nos incisos I e II, do artigo anterior, declarados de utilidade pública são imprescindíveis para a construção da Unidade Básica de Saúde – UBS, no Bairro Santa Helena, na cidade de Araguari – MG.

Art. 3º Para fins de pagamento da justa indenização, prévia e em dinheiro fica atribuído o valor R\$227.658,00 (duzentos e vinte e sete mil reais, seiscentos e cinquenta e oito reais), a cada um dos imóveis objeto de declaração de utilidade pública, totalizando o valor de R\$455.316,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e dezesseis reais).

Art. 4º Fica o órgão municipal competente autorizado a promover, com recursos próprios, amigável ou judicialmente, a desapropriação de que trata este Decreto, podendo, inclusive, invocar o caráter de urgência para fins de imissão provisória na posse dos imóveis a que se refere o artigo 1º deste Decreto, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.



PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO

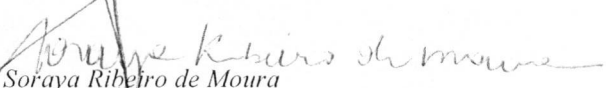


Parágrafo único. O Município de Araguari efetuará ao expropriado, o pagamento prévio e em dinheiro da justa indenização, com recursos financeiros próprios provenientes da dotação orçamentária da Ficha 174 – 02.06. .04.122.0002.1400.4.4.90.61.00, Fonte 1.500, resguardadas as necessidades de alterações em casos de indisponibilidade orçamentária no ato da desapropriação.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 31 de março de 2023.


RENATO CARVALHO FERNANDES


Soraya Ribeiro de Moura


José Donizeti Luciano

LEI ORGÂNICA

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI/MG.

PREÂMBULO

Confiando em DEUS, observando os princípios estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, na Constituição do Estado de Minas Gerais e, atendendo ainda a mais pura expressão da alma de nosso povo, Nós, Vereadores, reunidos na Câmara Municipal, promulgamos a seguinte Lei Orgânica do Município de Araguari:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

Art. 1º O Município de Araguari integra com autonomia política, administrativa e financeira, a República Federativa do Brasil e o Estado de Minas Gerais, nos termos das Constituições Federal e Estadual.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL.

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS DO HABITANTE DO MUNICÍPIO.

Art. 2º O Município garantirá a imediata e plena efetividade dos direitos e garantias individuais e coletivos, mencionados na Constituição da República e na Constituição do Estado, bem como daqueles constantes dos tratados e convenções internacionais firmados pela República Federativa do Brasil.

Art. 3º Ninguém será discriminado, prejudicado ou privilegiado em razão do nascimento, idade, etnia, raça, cor, sexo, orientação sexual, estado civil, trabalho rural ou urbano, religião, convicções políticas ou filosóficas, deficiência física ou mental, por ter cumprido pena, nem por qualquer particularidade ou condição social.

Art. 4º O Município estabelecerá, em lei, dentro de seu âmbito de competência, sanções de natureza administrativa para quem descumprir o disposto no artigo anterior.

Art. 5º Todo o poder do Município emana do seu povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos da Constituição Federal e desta Lei Orgânica.

Parágrafo Único - A soberania popular se manifesta, quando a todos são asseguradas condições dignas de existência, e será exercida:

I - pelo sufrágio universal e pelo voto direto e secreto, com igual valor para todos;

Emenda à Lei Orgânica nº 42/2018)

Parágrafo Único - A comprovação do atendimento às exigências enumeradas neste artigo far-se-á mediante:

- I - declaração, emitida pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, de estimativa de população;
- II - certidão, emitida pelo Tribunal Regional Eleitoral, registrando o número de eleitores;
- III - certidão, emitida pelo agente municipal de estatística ou pela repartição fiscal do Município, comprovando o número de moradias;
- IV - certidão do órgão fazendário estadual e do municipal, afirmando a arrecadação na respectiva área territorial;
- V - certidão, emitida pela Prefeitura ou pelas Secretarias de Educação e de Segurança Pública do Estado, provando a existência da escola pública e dos postos de saúde e policial, na povoação sede.

Art. 12 Na fixação das divisas distritais serão observadas as seguintes normas:

- I - evitar-se-ão, tanto quanto possível, formas assimétricas, estrangulamentos e alongamentos exagerados;
- II - dar-se-á preferência, para a delimitação, às linhas naturais, facilmente identificáveis;
- III - na inexistência de linhas naturais, utilizar-se-á linha reta, cujos extremos, pontos naturais ou não, sejam facilmente identificáveis e tenham condições de fixidez;
- IV - é vedada a interrupção de continuidade territorial do Município ou Distrito de origem.

Parágrafo Único - As divisas distritais serão descritas trecho a trecho, salvo, para evitar duplicidade, nos trechos que coincidirem com os limites municipais.

Art. 13 A alteração de divisão administrativa do Município somente pode ser feita quadrienalmente, no ano anterior ao das eleições municipais.

Art. 14 A instalação do Distrito se fará perante o Juiz de Direito Diretor do Fórum da Comarca.

CAPÍTULO IV DA COMPETÊNCIA PRIVATIVA

Art. 15 Ao Município compete prover tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bemestar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e estadual no que couber;
- III - elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento integrado;
- IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- V - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação e pré-escolar e de ensino fundamental;

- VI - elaborar o orçamento anual e plurianual de investimentos;
- VII - instituir e arrecadar tributos, bem como aplicar as suas rendas;
- VIII - fixar, fiscalizar e cobrar tarifas, ou preços públicos;
- IX - dispor sobre organização, utilização e alienação dos bens públicos;
- X - dispor sobre organização, administração e execução dos serviços locais;
- XI - organizar o quadro e estabelecer o regime jurídico único dos servidores públicos;
- XII - organizar e prestar, diretamente, ou sob regime de concessão, permissão ou autorização, os serviços públicos locais, adotando-se, sempre que possível, os regimes de natureza privada;
- XIII - planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, especialmente em sua zona urbana;
- XIV - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, observada a lei federal;
- XV - conceder e renovar licença para localização e funcionamento de estabelecimentos industriais, mediante apresentação, quando da concessão, de laudo técnico, comprovado não ser prejudicial à saúde, à higiene, ao sossego, à segurança e ao equilíbrio ambiental;
- XVI - conceder e renovar licença para localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e quaisquer outros;
- XVII - cassar a licença que houver concedido ao estabelecimento que se tornar prejudicial à saúde, à higiene, ao sossego, à segurança, ao equilíbrio ambiental ou aos bons costumes, fazendo cessar a atividade ou determinar o fechamento do estabelecimento;
- XVIII - estabelecer servidões administrativas necessárias à realização de seus serviços, inclusive a dos seus concessionários;
- XIX - adquirir bens, inclusive mediante desapropriação, fazendo o pagamento justo e correto, em tempo hábil, à realidade do momento, após autorização legislativa;
- XX - regular a disposição, o traçado e as demais condições dos bens públicos de uso comum;
- XXI - regulamentar a utilização dos logradouros públicos e, especialmente no perímetro urbano, determinar o itinerário e os pontos de parada de transportes coletivos;
- XXII - fixar os locais de estacionamento de táxis e demais veículos;
- XXIII - conceder, permitir ou autorizar os serviços de transporte coletivo e de táxis, fixando as respectivas tarifas;
- XXIV - estabelecer e fiscalizar o uso do taxímetro dos táxis;
- XXV - fixar e sinalizar as zonas de silêncio, de trânsito e tráfego em condições especiais;
- XXVI - disciplinar os serviços de carga e descarga e fixar a tonelagem máxima permitida a veículos que circulem em vias