

Santa Margarida - MG, 04 de setembro de 2023.

Ao Sr.

**CARLOS ROBERTO BARBARA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
**SANTA MARGARIDA/MG.**

Senhor Presidente,

Anexo ao presente enviamos para apreciação, discussão e votação por essa Egrégia Casa, o Projeto de Lei de nº 206/2023, que “Autoriza o Executivo Municipal a adquirir uma área de terreno urbano, situado na Praça Cônego Arnaldo, Município de Santa Margarida, e dá outras providências”.

Limitados ao exposto, nos colocamos à disposição para novos esclarecimentos que se façam necessários, reiterando, na oportunidade, protestos da mais alta estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**Ilbelle Santana Otoni**  
Prefeito Municipal

**RECEBIDO**  
05 / 09 / 2023  
  
**Natália Oliveira Guerra**  
Assessor do Presidente

**Projeto de Lei nº 206/2023.**

**De 04 de setembro de 2023.**

“Autoriza o Executivo Municipal a adquirir uma área de terreno urbano, situado na Praça Cônego Arnaldo, Município de Santa Margarida, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Santa Margarida, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, FAZ saber que a Câmara Municipal, aprovou, e eu, sanciono a seguinte Lei:

**Art.1º** O Executivo Municipal fica autorizado a adquirir o imóvel: *“Praça Cônego Arnaldo, 132, Cidade Santa Margarida, uma casa de morada, assobradada e coberta de telhas e seu terreno 765,60m<sup>2</sup> em divisas com Felisberto Pereira Albuquerque, com Ademar Divino Vieira e outros e fundos com o córrego”*, de propriedade de ALEXANDRE AVELINO DE OLIVEIRA MATOS, brasileiro, comerciante, CPF 003.281.416-07 e RG nº 7.622.695, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Gisane Mirian Clemente Bastos, brasileira, cirurgiã dentista, CPF 039.426.226-37 e RG nº MG-11.407.405, residentes e domiciliados na Rua Simeão Pereira Campos, s/nº, Santa Margarida/MG.

**Art. 2º** O presente imóvel se encontra devidamente registrado na matrícula sob o nº 3.030, R-4, do Livro nº 2 - Registro Geral, do cartório de registro de imóveis de Abre campo – MG.

**Art. 3º** O imóvel descrito no Caput deste artigo destina-se para construção da Secretaria Municipal de Educação.

**Art. 4º** O valor da Compra e venda do Imóvel que trata o art. 1º, será de R\$1.799.091,10 (um milhão, setecentos e noventa e nove mil, noventa e um reais, dez centavos).

**Art. 5º** A forma de pagamento será a vista.

**Art. 6º** As despesas resultantes da aplicação desta lei, correrão por conta de dotação própria do orçamento vigente.

**Art. 7º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

**Art. 8º** Revogam-se as disposições em contrário.

Santa Margarida, 04 de setembro de 2023.



**Ildnelle Santana Otoni**

**Prefeito Municipal**

## JUSTIFICATIVA

**Projeto de Lei nº 206,  
De 04 de setembro de 2023.**

**SENHOR PRESIDENTE,  
SENHORES VEREADORES,**

O presente Projeto de Lei visa à obtenção de autorização para que o Executivo Municipal adquira um imóvel localizado na Praça Cônego Arnaldo, 132, Cidade Santa Margarida, de propriedade de Alexandre Avelino De Oliveira Matos;

Referido imóvel será destinado, oportunamente, à construção da Secretaria Municipal de Educação. Além da construção da Secretaria Municipal de Educação será também construído um auditório para reunião pedagógica de professores, realização de formaturas além do almoxarifado da Secretaria.

O investimento a ser realizado é de extrema importância tendo em vista a localidade e a forma o qual será utilizado, sabendo que os recursos já se encontram disponíveis para sua aquisição na respectiva conta do FUNDEB.

Como é do conhecimento de Vossa Excelência a atual administração não tem medido esforços para atender ao máximo todas as demandas da população do Município de Santa Margarida, sobretudo promover o acesso à educação, direito fundamental estampado na Constituição Federal de 1988;

Ademais, a aquisição é vantajosa face aos valores levantados pela comissão de avaliação, quando da análise do preço de mercado dos imóveis da mesma região, cujos laudos seguem anexo;

Assim, diante da autoridade que são dotadas Vossas Excelências, o executivo municipal confia na aprovação do presente projeto, em regime de urgência, possibilitando a apreciação e deliberação, na forma regimental.

Prefeitura Municipal de Santa Margarida, 04 de setembro de  
2023.



**Hbnelle Santana Otoni**  
**Prefeito Municipal**



# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MG - 18.986

- Administração;
- Vendas;
- Pareceres Técnicos;
- Avaliações;
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511  
E-mail: julianoconsultorimobiliario@outlook.com  
Rua João Moreira Bastos, 53, Centro, Maripó/MG

## OPINIÃO COMERCIAL IMOBILIÁRIA / LAUDO - OCI - URBANO: 03/2023

### 01. SOLICITANTE(S):

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA/MG.** CNPJ: 18.385.112/0001-73.

### 02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado                       Valor em risco                       Custo de reedição

### 03. FINALIDADE DO LAUDO:

ALI - alienação                       GAR - garantia de                       PER - permuta  
 AQU - aquisição                      operações                       TOF - taxa de ocupação  
 Arrematação/adjudicação                       LOC - locação                      funcional  
 DOA - doação                       Levantamento patrimonial  
 DPG - dação em pagamento

### 04. TIPO DE IMÓVEL: Urbano.

**05. DADOS DA PESQUISA: AVALIAÇÃO SETORIAL - METRO QUADRADO PARA DETERMINADO IMÓVEL. MUNICÍPIO DE SANTA MARGARIDA/MG.**  
ENDEREÇO: PRAÇA CONEGO ARNALDO, Nº. 132, CENTRO;  
REGISTRO / MATRÍCULA: 2-3030 E 3-3030.  
AREA: 765,60M<sup>2</sup>.

### 05.1 - MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

- usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> comercial
- padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> popular <input type="checkbox"/> baixo <input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto
- acesso:	<input type="checkbox"/> difícil <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> ótimo
- facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> Nenhum <input type="checkbox"/> pouca <input type="checkbox"/> razoável <input checked="" type="checkbox"/> grande
- valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> boa <input checked="" type="checkbox"/> ótima
- localização:	<input checked="" type="checkbox"/> no pólo principal, em logradouro principal (considerado para uso comercial) <input type="checkbox"/> no pólo, em logradouro secundário (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no pólo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no pólo secundário, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input type="checkbox"/> 7; <input type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input checked="" type="checkbox"/> 10 Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade / bairro e o patamar 1 à pior localização.
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:	

# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MG - 18.986

- Administração;
- Vendas;
- Pareceres Técnicos;
- Avaliações;
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511  
E-mail: juliano@consultoriomobiliario.com.br  
Rua João Moreira Bastos, 33, Centro, Matipó/MG

<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> lazer e recreação
<input checked="" type="checkbox"/> supermercados	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> metrô
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação		<input checked="" type="checkbox"/> água pluvial

## 05.2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

- desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- liquidez:	<input type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input checked="" type="checkbox"/> alta
- absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> rápida

## 06. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
- MEVOL - Método evolutivo
- MINVO - Método involutivo
- SMDNO - Sem metodologia definida em norma

## 07. CONCLUSÃO:

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 m<sup>2</sup>) 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.

**IMÓVEL AVALIANDO: MUNICÍPIO DE SANTA MARGARDA/MG.**

**ENDERECO: PRAÇA CONEGO ARNALDO, N.º. 132, CENTRO;**

**REGISTRO / MATRÍCULA: 2-3030 E 3-3030.**

**ÁREA: 765,60M<sup>2</sup>.**

Imóveis amostrados para comparação:

- AMOSTRA 01: PR. CONEGO.. / Área: 846,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$ 2.000.000,00 / Valor M<sup>2</sup>: R\$ 2.364,07.
- AMOSTRA 02: R. SEMEÃ... / Área: 295,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$ 890.000,00 / Valor M<sup>2</sup>: R\$ 3.016,95.
- AMOSTRA 03: AV. MARIA Q./ Área: 570m<sup>2</sup> / Valor: R\$ 1.500.000,00 / Valor M<sup>2</sup>: R\$ 2.631,58.

Tabela de homogeneização:	Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	homog.
	1	2.364,07	2.364,07	
	2	3.016,95	3.016,95	
	3	2.631,58	2.631,58	

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>: Média:  $X = \sum(Xi)/n$  /  $X = 2.670,86$ ;  
Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$  # S = 328,21



# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MS - 18.966

- Administração,
- Vendas,
- Pareceres Técnicos,
- Avaliações,
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais.



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511  
E-mail: juliano@consultorimobiliario.com.br  
Rua João Moreira Bastos, 53, Centro - Matão/MG

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. Ou seja:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$ . Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$ .

Amostra 1:  $d = |2.364,07 - 2.670,86| / 328,21 = 0,93 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |3.016,95 - 2.670,86| / 328,21 = 1,05 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |2.631,58 - 2.670,86| / 328,21 = 0,12 < 1,38$  (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. Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):  $Li = 2.670,86 - 1,89 * 328,21/\sqrt{(3-1)} = 2.232,24$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):  $Ls = 2.670,86 + 1,89 * 328,21/\sqrt{(3-1)} = 3.109,49$

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\$2.403,78 a R\$2.836,00.

**TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:**  
O CONSULTOR IMOBILIÁRIO/CORRETOR, tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

**LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A LOCALIZAÇÃO, AMPLITUDE, VIZINHANÇA, E PADRÃO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL, SUGERIMOS UTILIZAR O VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO EM R\$ 2.700,00 (DOIS MIL E SETECENTOS REAIS) O METRO QUADRADO PARA O IMÓVEL OBJETO DESTES.**

Resultado final:

- VALOR FINAL = VALOR UNITÁRIO X ÁREA(M<sup>2</sup>)
- VALOR FINAL = R\$2.700,00 X 765,60 = R\$2.067.120,00.

❖ **VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.067.120,00 (dois milhões, e sessenta e sete mil, cento e vinte reais).**

# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIARIO  
CRECI/MG - 18.966

- Administração;
- Vendas;
- Pareceres Técnicos;
- Avaliações;
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais.



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511.  
E-mail: juliano@consultoriomobiliario.com.br  
Rua João Moreira Bastos, 53 - Centro, Matipó/MG

## 08. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (ressalvas, etc):

Este OCI considera o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus, que possam existir sobre o mesmo.

Este OCI levou em consideração área nua, ou seja, sem construção ou que a construção esteja em padrão demolição.

## 09. ENCERRAMENTO:

Matipó/MG, 04 de setembro de 2023.

**Juliano Martins da Rocha**

CRECI/MG 18.966.

Bel em direito – Pós Graduando em Direito Imobiliário e Registral.

PARA A SOCIEDADE

Pesquisa

Informe o tipo de pesquisa: profissional

Selecione o tipo de busca: Num. Registro: 18966

Cidade: Matipó

Pesquisar

Nº Registro	Nome	Situação
0018966	JULIANO MARTINS DA ROCHA	ATIVO

Página 1 de 1



# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/IMG - 18.985

- Administração;
- Vendas;
- Pareceres Técnicos;
- Avaliações;
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais.



Tel: (31) 97147-7187 / (31) 3073-1511  
E-mail: juliano@consultorimobiliario.com.br  
Rua João Moreira Mendes, 101, Centro, Matipó/MG

## OPINIÃO COMERCIAL IMOBILIÁRIA / LAUDO - OCI - URBANO: 01/2023

### 01. SOLICITANTE(S):

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA/MG.** CNPJ: 18.385.112/0001-73.

### 02. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado       Valor em risco       Custo de reedição

### 03. FINALIDADE DO LAUDO:

ALI - alienação       GAR - garantia de       PER - permuta  
 AQU - aquisição      operações       TOF - taxa de ocupação  
 Arrematação/adjudicação       LOC - locação      funcional  
 DOA - doação       Levantamento patrimonial  
 DPG - dação em pagamento

### 04. TIPO DE IMÓVEL: Urbano.

**05. DADOS DA PESQUISA: AVALIAÇÃO SETORIAL - METRO QUADRADO PARA A REGIÃO. MUNICÍPIO DE SANTA MARGARIDA/MG. REGIÃO CENTRAL. VALOR DE METRO QUADRADO.**

#### 05.1 - MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

- usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> comercial
- padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> popular <input type="checkbox"/> baixo <input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto
- acesso:	<input type="checkbox"/> difícil <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> bom <input checked="" type="checkbox"/> ótimo
- facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> Nenhum <input type="checkbox"/> pouca <input type="checkbox"/> razoável <input checked="" type="checkbox"/> grande
- valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> boa <input checked="" type="checkbox"/> ótima
- localização:	<input checked="" type="checkbox"/> no pólo principal, em logradouro principal (considerado para uso comercial) <input type="checkbox"/> no pólo, em logradouro secundário (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no pólo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no pólo secundário, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input type="checkbox"/> 7; <input type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input checked="" type="checkbox"/> 10 Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade / bairro e o patamar 1 à pior localização.
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> ensino <input checked="" type="checkbox"/> arborização <input checked="" type="checkbox"/> bancos <input checked="" type="checkbox"/> hospital      fundamental <input type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> supermercados <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública <input type="checkbox"/> ensino superior <input type="checkbox"/> metrô <input checked="" type="checkbox"/> água potável <input checked="" type="checkbox"/> esgoto <input checked="" type="checkbox"/> correios <input checked="" type="checkbox"/> telefonia <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> energia <input checked="" type="checkbox"/> água pluvial



# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MG - 18.966

- Administração,
- Vendas,
- Pareceres Técnicos,
- Avaliações,
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais.



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511  
E-mail: julianoconsultorimobiliaris@outlook.com  
Rua João Moreira Bastos, 53, Centro, Matipó/MG

## 05.2 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

- desempenho do mercado:	( ) recessivo	( x ) normal	( ) aquecido
- liquidez:	( ) baixa	( ) média	( x ) alta
- absorção pelo mercado:	( ) sem perspectivas	( ) difícil	( x ) média ( ) rápida

## 06. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- ( x ) - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
- ( ) - MEVOL - Método evolutivo
- ( ) - MINVO - Método involutivo
- ( ) - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

## 07. CONCLUSÃO:

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 m<sup>2</sup>) 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.

## IMÓVEL AVALIANDO: AVALIAÇÃO SETORIAL - METRO QUADRADO PARA A REGIÃO. MUNICÍPIO DE SANTA MARGARDA/MG. REGIÃO CENTRAL.

### • IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

#### AMOSTRA 01.

PR CONEGO ARNALDO / Área: 766,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$2.000.000,00 / Valor m<sup>2</sup>: R\$2.612,33.

#### AMOSTRA 02.

PR CONEGO ARNALDO / Área: 846,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$2.000.000,00 / Valor m<sup>2</sup>: R\$2.364,07.

#### AMOSTRA 03.

R. SEMEÃO P. CAMPOS / Área: 372,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$700.000,00 / Valor m<sup>2</sup>: R\$1.881,72.

#### AMOSTRA 04.

SEFAZ - IND REAJUSTE / Área: 1,00m<sup>2</sup> / Valor: R\$ 1.687,00 / Valor m<sup>2</sup>: R\$ 1.687,00.

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	homog.
1	2.612,33	2.612,33	
2	2.364,07	2.364,07	
3	1.881,72	1.881,72	
4	1.687,00	1.687,00	

# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MG - 18.966

- Administração,
- Vendas,
- Pareceres Técnicos,
- Avaliações,
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais



Tel: (31) 97147-7167 / (31) 3873-1511.  
E-mail: julianoconsultorimobiliario@outlook.com  
Rua João Moreira Bastos, 53, Centro, Matipó/MG

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>: # Média:  $X = \sum(X_i)/n$  #  $X = 2.136,28$ .  
Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$  #  $S = 426,29$ .

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. Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$ . Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,54$ .

Amostra 1:  $d = |2.612,33 - 2.136,28| / 426,29 = 1,12 < 1,54$  (amostra pertinente)  
Amostra 2:  $d = |2.364,07 - 2.136,28| / 426,29 = 0,53 < 1,54$  (amostra pertinente)  
Amostra 3:  $d = |1.881,72 - 2.136,28| / 426,29 = 0,60 < 1,54$  (amostra pertinente)  
Amostra 4:  $d = |1.687,00 - 2.136,28| / 426,29 = 1,05 < 1,54$  (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança: Os limites do intervalo de confiança ( $L_i$  e  $L_s$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):  $L_i = 2.136,28 - 1,64 * 426,29/\sqrt{(4 - 1)} = 1.732,65$ .

Limite superior do intervalo de confiança ( $L_s$ ):  $L_s = 2.136,28 + 1,64 * 426,29/\sqrt{(4 - 1)} = 2.539,91$ .

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\$1.922,65 a R\$2.349,91.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando: O CONSULTOR IMOBILIÁRIO / CORRETOR, tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.136,28.

- Resultado final: Valor unitário X área (M<sup>2</sup>).
- Valor final: R\$2.136,28 X 1,00 = R\$ 2.136,28.

➤ **VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.136,28** (dois mil, cento e trinta e seis reais e vinte e oito centavos) O METRO QUADRADO PARA A REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARGARIDA.



# JULIANO MARTINS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO  
CRECI/MG - 18.966

- Administração;
- Vendas;
- Pareceres Técnicos;
- Avaliações;
- Regularização de Imóveis Urbanos e Rurais.



Tel: (31) 97147-7187 / (31) 3873-1511  
E-mail: julianoconsultorimobiliario@gmail.com  
Rua João Moreira Bastos, 25, Centro, Matipó/MG

## 08. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (ressalvas, etc):

Este OCI considera o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus, que possam existir sobre o mesmo.

Este OCI levou em consideração área nua, ou seja, sem construção ou que a construção esteja em padrão demolição.

## 09. ENCERRAMENTO:

Local e data: Matipó/MG, 21 de agosto de 2023.

**Juliano Martins da Rocha**

CRECI/MG 18.966

Bel em direito – Pós Graduando em Direito Imobiliário e Registral.

PARA A SOCIEDADE: CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Pesquisa

Informe o tipo de pesquisa: Profissional

Selecione o tipo de busca: Num. Registro - 018966

Cidade: Selecionar...

Pesquisar

Nº Registro	Nome	Situação
0018966	JULIANO MARTINS DA ROCHA	ATIVO

Página 1 de 1



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais  
Comarca de Abre CampoMUNICÍPIO DE  
SANTA MARGARIDA

## CARTÓRIO DE PAZ, NOTAS E DO REGISTRO CIVIL

Dalton Dias - Tabelião e Escrivão - Simone Luzia Teixeira Dias - Substituta  
Pça. Cônego Arnaldo, 26 - Fone: (031) 875-1248 - Santa Margarida - MG - C.G.C. 21.085.014/0001-25

Livro 69-N, Fls. 77

## TRASLADO

21.085.014/0001-25  
SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS  
PRAÇA CÔNEGO ARNALDO, 26 - CENTRO  
SANTA MARGARIDA - MG - CEP 38910-000

Escritura pública de compra e venda, nos valores de R\$ 200.000,00 e na forma abaixo

**SAIBAM** quantos esta pública Escritura de Compra e Venda virem, que aos oito (08) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e quatorze (2.014), nesta cidade de Santa Margarida, Minas Gerais, em o meu Cartório, na Praça Cônego Arnaldo 26, centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores: **MARCELO DE ALMEIDA CAMPOS**, CPF 047.660.427-97 e RG 102299179 IFP/RJ, brasileiro, solteiro, capaz, repórter cinematográfico, residente e domiciliado na Pça. Cônego Arnaldo 132, centro; **Marilza Helena Campos**, CPF 584.766.526-15 e RG/MG 806.739, brasileira, divorciada, professora aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Paiva 58; **Jadir José Vieira**, CPF 074.968.006-78 e RG-M 2.423.680, casado com **Maria Terezinha Campos Vieira**, CPF 584.766.106-10 e RG/M-650.894, pelo regime de comunhão de bens, em 19/12/70, brasileiros, funcionários públicos aposentados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Israel Pinheiro 380, Bairro Sta. Emília; **Magno José Campos**, CPF 245.242.477-34 e RG/MG 12.921.683, casado com **Jacqueline Ferreira de Magalhães Campos**, CPF 666.656.396-49 e RG/MG 3.660.192, pelo regime de comunhão de bens, em 06/10/1990, funcionário público aposentado e professora, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Mendes Vieira 60, Bairro Santa Emília; neste ato representados por seus bastante procurador **Dr. RODRIGO JOSÉ DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Maestro Carlos



Otoni 23, Sala 01, 2º andar, através da procuração lavrada no livro 26-P, fls. 138, aos 28/10/2013, que da poderes para a presente e ficar arquivada; Marlúcia Campos de Carvalho, RG/M 472.967 e CPF 521.383.136-20, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Pça. Cônego Arnaldo 132, centro, nesta cidade; e de outro lado como outorgado comprador ALEXANDRE AVELINO DE OLIVEIRA MATOS, CPF 003.281.416-07 e RG M-7.622.695, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Simeão Pereira Campos, s/nº, casado com GISANE MIRIAN CLEMENTE BASTOS, pelo regime de comunhão parcial de bens, CPF 039.426.226-37 e RG/MG-11.407.405 cirurgiã dentista, identificados pelos próprios de mim, tabelião, do que dou fé.

E pelos outorgantes vendedores na(s) sua(s) própria(s) pessoa(s) e na pessoa do procurador me foi dito que são senhores e legítimos possuidores do imóvel constituído de uma casa de morada, assoalhada e coberta de telhas e seu terreno medindo 765,60 m<sup>2</sup>, em divisas com Felisberto Pereira de Albuquerque; com Ademar Divino Vieira e outros e fundos com o Córrego, situados na PRAÇA CÔNEGO ARNALDO 132, centro, nesta Cidade de Santa Margarida, MG, havidos no inventário de Eva Paiva Campos e de José Carlos de Carvalho, devidamente Registro(s)/Matrícula(s) 2-3030 e 3-3030, livro 2 do CRI desta comarca, conforme certidões de propriedade, confirmando que o(s) imóvel(is) esta(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, seja real, legal ou convencional e de ações pessoais e reipersecutórias de 28/04/2014. Que pelo preço certo e ajustado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) que do (s), outorgado (s) vendedor (es), confessa (m) e declara (m) haver recebido em moeda corrente brasileira, de cujo preço lhe (s) dá (ão) plena e geral quitação, vende (m) ao (s) outorgado (s) comprador (es), como de fato vendido tem, o (s) descrito (s) bem (ns), obrigando-se ele (s) outorgante (s) vendedor (es), a fazer (em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, quando chamado (s) à autoria, podendo o (s) outorgado (s) comprador (es), empossar (em)-se desde já do (s) bem (ns) vendido (s), pois a ele (s) transfere (m) neste ato todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o (s) mesmo (s) vinha (m) exercendo. Então pelo (s) outorgado (s) comprador (es), foi dito que aceitava (m) esta escritura em todos seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e o (s) vendedor (es) apresentando os documentos que passo a transcrever: Foi apresentada quitação municipal, fornecida pela Prefeitura Municipal de Santa Margarida-MG, em nome de Alexandre Avelino de Oliveira



Matos , imóvel avaliado por R\$ 200.000,00, ITBI no valor de R\$ 4.000,00; Foi apresentada Certidão Negativa Municipal; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidões Cíveis e Criminais negativas e positivas desta Comarca de Abre Campo; Certidões da Justiça Federal e da Receita Federal. Emitida a DOI.

É de conhecimento das partes que as certidões Cíveis em nomes dos outorgantes Magno José Campos, Jacqueline Ferreira de Magalhães Campos, Jadir José vieira, Maria Terezinha Campos Vieira, Marilza Helena Campos, Marlúcia Campos de Carvalho, são positivas processo 0034214-54.2012.8.13.0003 09/10/2012, IMPUGNAÇÃO VALOR DA CAUSA, SECRETARIA DA 1ª CIVIL, CRIME E JIJ, e em nome de Marcelo de Almeida Campos, processo 0029487-52.2012.8.13.0003 de 30/08/2012, Secretaria: 1ª CÍVIL, CRIME E JIJ, Procedimento Ordinário.

E assim justos e contratados, pediram-me que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, aceitam e assinam procurador, outorgante, outorgado (a)(s), comigo, Dalton Dias, tabelião que a digitei e assino em público e raso. As. Dr. Rodrigo José de Almeida; Marlúcia Campos de Carvalho e Dalton Dias. NADA MAIS. TRASLADADA NA SUA MESMA DATA.

Em ttº \_\_\_\_\_ da verdade.

Santa Margarida, 08 de maio de 2014.

*Dalton Dias*  
Dalton Dias  
OFICIAL

21.085.014/0001-25  
SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS  
PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS  
SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000  
Selo de Fiscalização  
CPD 43231

21.085.014/0001-25  
SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS  
PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS  
SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000  
Selo de Fiscalização  
ARQUIVAMENTO BHD 09181  
ARQUIVAMENTO BHD 09180

Selos nºs.CPD 43231 e BHD 09144 a BHD 09186.

Emolumentos: R\$ 1,157,76; TFJ: R\$ 537,98 e Usuário: R\$ 1.695,74.

43 Arquivamentos: R\$ 200,38, TFJ: R\$ 62,78 e Usuário: R\$ 263,16.

21.085.014/0001-25 SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000 Selo de Fiscalização ARQUIVAMENTO BHD 09152	21.085.014/0001-25 SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000 Selo de Fiscalização ARQUIVAMENTO BHD 09161	21.085.014/0001-25 SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000 Selo de Fiscalização ARQUIVAMENTO BHD 09170	21.085.014/0001-25 SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL E NOTAS PRACA CONEGO ARNALDO DE SAUS SANTA MARGARIDA - MG - CEP 36910-000 Selo de Fiscalização ARQUIVAMENTO BHD 09179
ARQUIVAMENTO BHD 09151	ARQUIVAMENTO BHD 09160	ARQUIVAMENTO BHD 09169	ARQUIVAMENTO BHD 09178
ARQUIVAMENTO BHD 09150	ARQUIVAMENTO BHD 09159	ARQUIVAMENTO BHD 09168	ARQUIVAMENTO BHD 09177
ARQUIVAMENTO BHD 09149	ARQUIVAMENTO BHD 09158	ARQUIVAMENTO BHD 09167	ARQUIVAMENTO BHD 09176
ARQUIVAMENTO BHD 09148	ARQUIVAMENTO BHD 09157	ARQUIVAMENTO BHD 09166	ARQUIVAMENTO BHD 09175
ARQUIVAMENTO BHD 09147	ARQUIVAMENTO BHD 09156	ARQUIVAMENTO BHD 09165	ARQUIVAMENTO BHD 09174
ARQUIVAMENTO BHD 09146	ARQUIVAMENTO BHD 09155	ARQUIVAMENTO BHD 09164	ARQUIVAMENTO BHD 09173
ARQUIVAMENTO BHD 09145	ARQUIVAMENTO BHD 09154	ARQUIVAMENTO BHD 09163	ARQUIVAMENTO BHD 09172
ARQUIVAMENTO BHD 09144	ARQUIVAMENTO BHD 09153	ARQUIVAMENTO BHD 09162	ARQUIVAMENTO BHD 09171

AA 9293203



CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS  
DA COMARCA DE ABRE CAMPO M.G.  
TEL.: (31) 3872-1303

João Carlos Ribeiro de Amorim e  
Maria das Mercês do Valle Amorim  
CNPJ 20.518.239/0001-65

Protocolo n.º 36031 folhas 151  
Livro 2 folhas XX  
Matrícula 3030 Registro 4  
Abre Campo 22 de 05 de 2014  
Ass. [Signature]



*Registro*

LEI N.º	15424
EMOLS	1092,23
ART. 31	65,53
F. JUD.	537,98
TOTAL	1695,74

*Aquivalentes*

LEI N.º	15424
EMOLS	13 x 4,40
ART. 31	130,26
F. JUD.	131,46
TOTAL	1316,12

**EM BRANCO**





**Matrícula: 3.030 - Data: 13/01/1981**

**Imóvel:** Praça Cônego Arnaldo, 132, Cidade Santa Margarida, uma casa de morada, assobradada e coberta de telhas e seu terreno 765.60m<sup>2</sup> em divisas com Felisberto Pereira Albuquerque, com Ademar Divino Vieira e outros e fundos com o córrego. Ant. 12.170.

**Proprietários:** ADEMAR DIVINO VIEIRA e s/m, JARBAS TEIXEIRA CHAVES e s/m, ANTONIO MAURÍLIO VIEIRA e s/m, JOSÉ ASSIS VIEIRA e s/m, WANDER AQUINO VIEIRA e s/m, EDMARDO NORBERTO VIEIRA, solteiro e MARIA AUXILIADORA BARROS PAIVA e residentes no imóvel.

**R-1-3.030:** Transmitentes: ADEMAR DIVINO VIEIRA e outros. Adquirente: EVA PAIVA CAMPOS, brasileira, solteira, e residente no imóvel, 179.197.626-34. Compra e Venda: público 15.05.1980, Santa Margarida. CR\$500.000,00.

**R-2-3.030:** em 02.10.2009. Transmitente: EVA PAIVA CAMPOS. Proprietários: MARIA TEREZINHA CAMPOS VIEIRA, 584.766.106-10; MARILZA HELENA CAMPOS, 584.766.526-15; MARLUCIA CAMPOS CARVALHO, 521.383.136-20; MAGNO JOSÉ CAMPOS, 245.242.477-34; MIGUEL ANGELO CAMPOS, 304.278.007-49; TANIA MARIA SOARES CAMPOS, 584.766.446-04 e MARCELO ALMEIDA CAMPOS, 077.660.427-97. Escritura pública de inventário de 05.06.2009, pelo 1º Ofício. R\$60.000. Emols.: R\$556.83. Art. 31: R\$33.41. F. Jud.: R\$227,44. Total: R\$818,00.

**EM TEMPO:** MIGUEL ANGELO CAMPOS, renuncia a totalidade de sua parte na herança de Eva Paiva Campos, registrada acima, (R-2) a favor do também herdeiro MARCELO DE ALMEIDA CAMPOS, ficando este com 2/6 da casa. Dou fé.

**R-3-3.030:** Protocolo n.º 35247, em 09.01.2014. **INVENTÁRIO.** Transmitentes: JOSÉ CARLOS DE CARVALHO, falecido em 16.09.2013, era brasileiro, aposentado, CPF 055.852.956-91 e RG n.º M-526.786-SSP/MG, era casado sob o regime da comunhão universal de bens com Marlúcia Campos de Carvalho, residente e domiciliado em Divino/MG. Adquirente: MARLÚCIA CAMPOS DE CARVALHO, brasileira, viúva, aposentada, CPF 521.383.136-20 e RG n.º M-472.967-SSP/MG, residente e domiciliada na Rua Manoel Ferreira Gomes, n.º 115, Bairro Givisiez, Divino/MG. Adquirente equivalente a 16,66% ao imóvel descrito acima, avaliado em R\$24.999,90. Escritura Pública de Inventário e Adjudicação de 07.01.2014, livro n.º 52, fls. 034/036 pelo Cartório do 1º Ofício de Notas e Divino/MG. Emolumentos: R\$385,83; Recomepe: R\$23,15; Taxa de fiscalização judiciária: R\$157,62; Total: R\$566,60. Dou fé.

**R-4-3.030:** Protocolo n.º 36031, em 22.05.2014. **COMPRA E VENDA.** Transmitentes: MARCELO DE ALMEIDA CAMPOS, brasileiro, solteiro, repórter cinematográfico, CPF 077.660.427-97 e RG 02299179 IFP/RJ, residente e domiciliado na Praça Cônego Arnaldo, 132, Centro, Santa Margarida/MG; MARILZA HELENA CAMPOS, brasileira, divorciada, professora aposentada, CPF 584.766.526-15 e RG n.º MG-806.739, residente e domiciliada na Rua Paiva, 58, Santa Margarida/MG; JADIR JOSÉ VIEIRA, brasileiro, funcionário público aposentado, CPF 074.968.006-8 e RG n.º M-2.423.680, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA TEREZINHA CAMPOS VIEIRA, brasileira, funcionária pública aposentada, CPF 584.766.106-10 e RG n.º M-50.894, residentes e domiciliados na Avenida Israel Pinheiro, 380, Bairro Santa Emília, Santa Margarida/MG; MAGNO JOSÉ CAMPOS, brasileiro, funcionário público aposentado, CPF 245.242.477-34 e RG n.º MG-12.921.683, casado sob o regime da comunhão de bens com ACQUELINE FERREIRA DE MAGALHÃES CAMPOS, brasileira, professora, CPF 666.656.396-49 e RG n.º MG-3.660.192, residentes e domiciliados na Rua José Mendes Vieira, 60, Bairro Santa Emília, Santa Margarida/MG, neste ato representados por Rodrigo José de Almeida, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua Maestro Carlos Otoni, 23, Sala 01, 2º andar, Santa Margarida/MG, através da procuração lavrada no livro 26-P, fls. 138, em 28/10/2013, pelo Cartório de Paz, Notas e do Registro Civil de Santa Margarida/MG; e MARLÚCIA CAMPOS DE



domiciliada na Praça Cônego Arnaldo, 132, Centro, Santa Margarida/MG. Adquirente: **ALEXANDRE AVELINO DE OLIVEIRA MATOS**, brasileiro, comerciante, CPF 003.281.416-07 e RG n.º 7.622.695, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Gisane Mirian Clemente Bastos**, brasileira, cirurgiã dentista, CPF 039.426.226-37 e RG n.º MG-11.407.405, residentes e domiciliados na Rua Simeão Pereira Campos, s/nº, Santa Margarida/MG. Adquire o imóvel descrito acima, pelo valor de R\$200.000,00. Escritura Pública de Compra e Venda de 08.05.2014, livro 69-N, fls. 77, pelo Cartório de Paz, Notas e do Registro Civil de Santa Margarida/MG. Emolumentos: R\$1.092,23; Recomepe: R\$65,53; Taxa de fiscalização judiciária: R\$537,98; Total: R\$1.695,74. Dou fé.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org](http://www.registradores.org)