



# CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO

Ofício Presidência n.º 275/2022

Ouro Fino, 31 de maio de 2022.

Ao Exmo. Senhor  
Henrique Rossi Wolf  
Prefeito Municipal  
Ouro Fino/MG

*Cópia*

**Assunto:** Solicita a prática dos atos necessários à desapropriação por utilidade pública do imóvel que especifica.

*Recebemos em  
31/05/2022*  
*[Assinatura]*

Senhor Prefeito,

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me para informar-lhe que a Câmara Municipal de Ouro Fino, pretendendo ampliar as instalações de sua sede, tem a intenção de adquirir imóvel fronteiro, cadastrado no registro de imóveis através da matrícula n.º 17492, ficha 1, de propriedade da empresa Henrique Bailoni Puttini – EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 23.382.476/0001, conforme Certidão Imobiliária em anexo.

De bom alvitre salientar que a referida aquisição é necessária para que a Câmara Municipal venha a ampliar a sua sede administrativa, com a construção de um estacionamento amplo para a guarda dos veículos oficiais e de seus servidores, assim como para a ampliação do número de salas administrativas e gabinetes para os vereadores. Salienta-se, também, que a área a ser expropriada, objeto do presente, revela-se indispensável para a realização da mencionada obra, face à localização, já que é a única área limítrofe disponível ao prédio sede do Poder Legislativo.

Contando com a referida aquisição, oportuno registrar que há previsão orçamentária, em programa próprio com vistas à estruturação material da Câmara, para acobertar as despesas com aquisição de imóvel para uso próprio do Legislativo, constando, também, do Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município.

Quanto ao valor de aquisição do imóvel pretendido, informo que realizamos sua prévia avaliação, mediante a realização de 03 (três) avaliações



# CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO

imobiliárias subscritas por Corretores Imobiliários devidamente inscritos no CRECI/MG, que resultaram nos seguintes valores: **1)** Avaliação realizada pelo Senhor Breno Bartolomei Júnior, inscrito no CRECI-MG n.º 42.605, no valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais); **2)** Avaliação realizada pelo Senhor Elias da Silva, inscrito no CRECI-MG 10961, no valor de R\$ 149.175,00 (cento e quarenta e nove mil cento e setenta e cinco reais); **3)** Avaliação realizada pelo Senhor Hélio Benedito Braga, inscrito no CRECI-MG 12.528, no valor de R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais). Também fora solicitada à Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais do Município que promovesse a avaliação do referido bem, sendo que, em resposta, indicaram o valor de R\$ 162,391,66 (cento e noventa e dois mil trezentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos) para a aquisição do imóvel.

Por fim, para que sejam adotadas as medidas pertinentes quanto à desapropriação amigável ou judicial, ao rito do Decreto- Lei n.º 3.365/41, esta Câmara encaminha os documentos que julga necessários à iniciativa da desapropriação, contando com o Executivo na prática dos atos necessários à sua efetivação.

Na oportunidade, renovo votos de estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Vereador Vanderlei Candido de Almeida  
Presidente  
Câmara Municipal de Ouro Fino





**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS**  
**TABELIONATO VILLAS BOAS**  
**COMARCA DE OURO FINO - MINAS GERAIS**  
**Ivone Villas Bôas Doná**  
**Tabeliã**



— CARTÓRIO —  
2º OFÍCIO DE NOTAS

Certidão

Livro nº. 102

Folha nº. 105/105v

**Sabrina Larissa de Miranda Lopes**, Escrevente Autorizada do Cartório do 2º. Ofício de Notas desta comarca de Ouro Fino, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo na forma da lei. **CERTIFICA** a pedido da(s) parte(s) que revendo em suas notas o livro nº 102, dele as folhas nº 105 encontrou lavrada a Escritura do teor seguinte: **ESCRITURA** pública de **DECLARAÇÃO** que faz o **MUNICIPIO DE OURO FINO, ESTADO DE MINAS GERAIS**, como segue:

SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem, que aos (31) trinta e um dias do mês de julho do ano de (2001) dois mil e um, nesta cidade de Ouro Fino, Estado de Minas Gerais, neste Cartório do 2º. Ofício, na Rua Floriano Peixoto, 157, sala 02, perante mim, Tabeliã Substituta, compareceu como outorgante, o **MUNICIPIO DE OURO FINO, ESTADO DE MINAS GERAIS, CGC** nº 18.671.271/0001-34, com sede em OURO FINO – MG, neste ato, em sua pessoa jurídica de direito público, representado por seu Prefeito Municipal, o Sr. **JOSÉ AMÉRICO BUTI**, brasileiro, comerciante, casado, CPF nº 079.040.026-04, residente e domiciliado em OURO FINO – MG, em pleno exercício de seu cargo, e devidamente autorizado pela Lei Municipal nº. 1552/91, em pleno vigor; reconhecido como o próprio de mim, Tabeliã Substituta, e por duas testemunhas, por mim, convocadas, - do que dou fé.- E pelo outorgante, por seu representante legal, me foi dito que vinha declarar que: "por doação da Sociedade Tiro de Guerra, em 04/05/1959, conforme escritura lavrada nas notas deste Cartório (então do 3º. Ofício), a fls. 45/46 do Livro 27, transcrita no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº. 13.840, tornou-se senhor e legítimo possuidor de Um imóvel urbano, situado nesta cidade, na Rua Rogério Gissoni, snº., lado par da numeração urbana, consistente de um terreno, sem benfeitorias, desmembrado de uma área maior de 12,100,00m². (doze mil e cem metros quadrados) ou seja, 1,21ha., com a área de 900,00m². (novecentos metros



quadrados), medindo 20,00m. (vinte metros), de frente para a Rua Rogério Gissoni; igual medida no fundo; por 45,00m. (quarenta e cinco metros), de ambos os lados, confrontando, dos lados e no fundo com terrenos pertencentes ao Patrimônio Municipal. Que, EM CARATER PERMANENTE E EXCLUSIVO, cede a área acima descrita e confrontada, à Câmara Municipal de Ouro Fino, MG, para que ali seja edificado prédio onde funcionem suas instalações e serviços. Comparece neste ato, anuindo com a presente escritura em seus expressos termos, bem como com a cessão de terreno que ora é feita à Câmara Municipal de Ouro Fino, o seu Presidente, Sr. SERGIO FAVILLA." Assim o disse,- do que dou fé. A seu pedido, lavrei esta escritura declaratória, a qual, é feita e lida sendo lida na presença das testemunhas, a acharam em tudo conforme a sua vontade e ao que me foi declarado, a outorgou, aceitou e assino, com duas testemunhas, que são: Elizabeth Barbosa, divorciada, escrevente autorizada, e Lourival da Silva, solteiro, escrevente autorizado, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, idôneos, capazes, meus conhecidos, perante mim, Tabelião Substituta,- do que dou fé. Eu, Sabrina Larissa de Miranda Lopes, Escrevente Autorizada a fiz digitar. Eu, Sabrina Larissa de Miranda Lopes, Escrevente Autorizada a subscrevo e assino. (aa) PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO FINO (JOSÉ AMÉRICO BUTI) Testemunhas Elizabeth Barbosa e Lourival da Silva. Era o que continha em o livro e folhas acima referidos, aos quais me reporto, em virtude do que fiz extrair a presente Certidão, do que dou fé. Quantidade: 1 - (Código: 8401-2 - Certidão de inteiro teor ou em resumo) - Emolumentos: R\$ 23,59; Recomepe: R\$ 1,42; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,83 - Valor total: R\$ 35,02. Ouro Fino, 28/03/2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Autorizada, que a subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTO.

DA VERDADE

Escrevente Autorizada:

Sabrina Larissa de Miranda Lopes



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

2º Tabelionato de Notas de Ouro Fino - MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Selo de Consulta: FLT29969  
Código de Segurança: 8249.1540.7036.4332

Quantidade de Ato(s): 1  
Ato(s) praticado(s) por:  
Sabrina Larissa de Miranda Lopes - Escrevente Autorizada

Emol.: R\$26,19 Total: R\$5,83 ISS: R\$1,18 TFI: R\$8,83  
Consulta a validade desta Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA ABO033584

029691





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado de Minas Gerais  
Município e Comarca de Ouro Fino  
Distrito de Crisolia  
Serviço de Registro Civil e Notas

Luiz Henrique dos Santos  
Oficial e Tabelião Titular

Wanderley Henrique de Oliveira Lopes  
Escrevente Substituto

Livro nº 12      Traslado      Fls. nº 181

Escritura Pública de Compra e Venda Pura e Simples, que entre si fazem ABRIGO SÃO VICENTE DE PAULO DE OURO FINO-MG e HENRIQUE BAILONI PUTTINI - EPP, na forma abaixo.

SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda Pura e Simples virem, que hoje, aos vinte (20) dias do mês de maio (5) do ano de dois mil e treze (2013), neste Distrito de Crisolia, Município e Comarca de Ouro Fino, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em Cartório, às 15 (Quinze) horas, perante mim Oficial e Tabelião Titular, comparecem partes entre si justas e avindas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, ABRIGO SÃO VICENTE DE PAULO DE OURO FINO-MG, CNPJ nº 23.022.122/0001-84, entidade FILANTRÓPICA, situada na Rua Rogério Gissoni nº 480, Centro, na cidade de Ouro Fino - MG, neste ato "REPRESENTADA", pelo seu Presidente o Sr. AURELIANO FARIA SOBRINHO, brasileiro, casado, Empresário, portador do RG nº M-1.689.216 - (SSP/MG) e do CPF/MF nº 121.169.476-64, residente e domiciliado na Praça Magalhães Pinto nº 241, Centro, na cidade de Ouro Fino - MG, e de outro lado, como **OUTORGADO/A COMPRADOR/A**, HENRIQUE BAILONI PUTTINI - EPP, CNPJ nº 23.382.476/0001-30 - EMPRESA INDIVIDUAL, situada na Rua Rogério Gissoni nº 506, Centro, na cidade de Ouro Fino - MG, neste ato representada pelo Titular o Sr. HENRIQUE BAILONI PUTTINI, brasileiro, casado, Empresário, portador do RG nº MG-2.170.199 - (SSP/MG) e do CPF/MF nº 432.431.186-20 residente e domiciliado na Avenida Cyro Gonçalves nº 596, Centro, na cidade de Ouro Fino - MG, capazes, por mim reconhecidos pelo/a(s) próprio/a(s) de que trato, conforme a documentação identificatória apresentada, do que dou fé. Por ele/a outorgante vendedor/a me foi dito ser/em senhor/a e legítimo/a possuidor/a: Consistente de um "IMÓVEL URBANO", sem benfeitorias, situado na cidade de Ouro Fino - MG, "CENTRO", na "RUA MARILIS FAVILLA DA SILVA PINTO", formado por um terreno com a área "DESMEMBRADA", de "QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE METROS

COPIADO - DO





DISTRITO DE CRISÓLIA  
MUNICÍPIO E COMARCA DE OURO FINO  
ESTADO DE MINAS GERAIS

QUADRADOS" (459,00m<sup>2</sup>), que se encontra dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia-se no marco B1, localizado entre a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto e a propriedade da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, deste segue sentido do AZ 58°23'23" e pela distância de 26,94m até o marco nº B2, localizado entre as propriedades da Prefeitura Municipal de Ouro Fino e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ 148°26'10" e pela distância de 19,41m até o marco nº B3, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ 236°12'31" e pela distância de 18,74m até o marco nº B4, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto, deste segue no sentido do AZ 306°6'57" e pela distância de 21,79m até o marco B1, onde teve início e fim essa descrição, imóvel com cadastramento Municipal nº 01.01.032.0432.001, imóvel havido por DESMEMBRAMENTO cujo título encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 17492, às fls. nº 01, do livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Ouro Fino - MG, que possuindo o imóvel retro descrito e caracterizado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo ao/à outorgado/a comprador/a retro qualificado/a, como por força desta escritura vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado R\$ 45.561,50 (QUARENTA E CINCO MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E UM REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), conforme avaliação da Prefeitura Municipal de Ouro Fino para fins de Tributação, que o valor de R\$ 45.561,50, trata-se do valor real da venda, conforme ata nº 35, página 37 de Assembléia Extraordinária realizada em 15 de Outubro de 2012, que confessam já terem recebido dê(s) outorgado(s) comprador(es), em moeda corrente nacional, que contaram e acharam exatas e que dá(ão) ao(s) outorgado(s) comprador(es) plena, geral, rasa e irrevogável de pago e satisfeito, para nunca mais repetirem, desde já transferindo-lhe toda a posse, direito e ações que exerce sobre o bem ora vendido, para que dele/a mesmo/a comprador/a, use, goze e livremente disponha, obrigando-se ele/a vendedor/a, por si e seu sucessor, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa. Pelo/a outorgado/a comprador/a me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, tendo sido a mim exibidos os seguintes documentos: PROTOCOLO nº 957/2013 e GUIA DE ARRECAÇÃO nº 2304 da Prefeitura Municipal de Ouro Fino - MG, DAM no valor de R\$ 954,23, referente ao ITBI e TAXA DE EXPEDIENTE, recolhido através do "BANCO DO BRASIL", Agência Ouro Fino-MG, em data de 16/05/2013. O ATO NOTARIAL a que se refere este instrumento, será tributado nos termos do Parágrafo 1º, art 2º da Lei Federal 15.424 de 30/12/04 - Código 1409-2 - sendo emolumentos R\$ 600,49 - taxa de fiscalização judiciária R\$ 231,37 - totalizando o valor de R\$ 831,86 e referente a ONZE (11) ARQUIVAMENTOS - código 8101-8 - sendo emolumentos R\$ 48,51 - taxa de fiscalização judiciária R\$ 15,29 - totalizando o valor de 63,80 - VALOR FINAL AO USUÁRIO DE R\$ 895,66. Foram apresentadas "TODAS AS CERTIDÕES", nos termos da Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, com exceção da Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros em nome do OUTORGANTE/VENDEDOR, e que o OUTORGADO/COMPRADOR tem pleno conhecimento, e que o OUTORGANTE/VENDEDOR declara na forma representada sob responsabilidade civil e criminal e solidariamente com o OUTORGADO/COMPRADOR que se responsabiliza por quaisquer DÉBITOS FISCAIS que vier recair sobre o imóvel, objeto da presente venda e esta escritura e o OUTORGANTE/VENDEDOR, declara ainda na forma representada, sob responsabilidade civil e criminal não estar vinculado ao INSS como empregador ou produtor rural, e que não há contra ele nenhum feito ajuizado que envolva o imóvel ora transacionado. Certidão Negativa de Débito Estadual dispensada nos termos do art. 219 da Lei 6.763/75 com redação dada pelo art. 32 e vigência estabelecida pelo art. 42, ambos da Lei 14.699/2003 e nos termos da Instrução Normativa nº 192/90 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Certidão de quitação para com a Fazenda Pública Municipal Certidão do ato registral imobiliário retro referido. O outorgante/vendedor declara, na forma representada, que se responsabiliza por quaisquer DÉBITOS, que

EMITIDO - DO I





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS

EMITIDO - DOI

venham a recair sobre o IMÓVEL objeto da presente Escritura. E mais: DECLARAÇÕES VERBAIS, do vendedor, na forma representada, sob as penas da lei, afirmando inexistir quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, ou outros ônus incidentes sobre o mesmo. Será emitida a DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS - DOI à Secretaria da Receita Federal. Assim como disseram, lavrada a presente, lhes sendo lida e achada conforme, aceitam-na e a assinam. Dispensada as testemunhas instrumentárias nos termos do art. 215, parágrafo 5º da Lei 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. (aa) Luiz Henrique dos Santos, ABRIGO SÃO VICENTE DE PAULO DE OURO FINO-MG e HENRIQUE BAILONI PUTTINI - EPP. Era o que continha em o dito instrumento notarial, que para mim fielmente transcrevi do original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, Luiz Henrique dos Santos, Luiz Henrique dos Santos, Oficial e Tabelião Titular, digitei, subscrevi, dou fé e assino, em público e raso.

Em ttº - Luiz Henrique dos Santos -da verdade

Crisólia - Ouro Fino - MG, 20 de maio de 2013

Luiz Henrique dos Santos  
Oficial e Tabelião Titular

VÁLIDO SOMENTE COM O  
SELO DE AUTENTICIDADE



PARA USO DO CARTÓRIO  
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
OURO FINO-MG

PROTOCOLADO SOB Nº 56.966

EM 04 DE Junho DE 2013

Registrado NO LIVRO 2

FOLHA 1 SOB Nº R-1-17.492

A OFICIAL RITA DE CÁSSIA V. QUAGLIA DE CARVALHO  
OFICIAL SUBSTª GUSTAVO PASSOS DE CARVALHO  
ESC SUBSTª MARIA JOSÉ MENDONÇA  
ESCREVENTE IVANILDA FATIMA DE PAULA

Registro de Imóvel

OURO FINO - MG

Portaria conj. 03-Art. 12

Emol.: 600,49

TFJ: 231,37

TOTAL: 831,86

Registro de Imóvel de Ouro Fino-MG

Emolumentos: R\$ 22,94  
TFJ: R\$ 4,63  
Total: Selo de Fiscalização R\$ 27,57

CLD 18406



7612830



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, solicitado ao Sr. Breno Bartolomei Júnior, corretor de imóveis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 4ª Região (Minaś Gerais), sob o n. 42.605, com domicílio profissional na Rua 13 de maio, 519 - Centro - Ouro Fino-MG; pela Câmara Municipal de Ouro Fino-MG.

### OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto da avaliação trata-se de um imóvel urbano sem benfeitorias, denominado "LOTE DE TERRENO", localizado na **rua Marilis Favilla da Silva Pinto - Centro - OURO FINO-MG; com área de 459,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados)**, tudo confrontando com quem de direito.

O referido imóvel é de propriedade do sr. Henrique Bailoni Puttini e encontra-se devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis da comarca de Ouro Fino-MG, sob o nº 17.492, na folha 01 do livro nº 02, bem como, inscrito na Prefeitura Municipal de Ouro Fino-MG. sob o número 01.01.032.0432.001.

O mesmo não possui qualquer ação real, pessoal ou outro ônus incidental sob a matrícula.

### VISTORIA DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

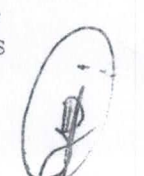
Após individualizar o objeto da avaliação, foi procedida a verificação do mesmo "in loco".

Assim, o objeto da avaliação foi vistoriado de forma detalhada, oportunizando uma constatação pormenorizada das características mais importantes que irão influenciar diretamente na valorização/desvalorização do objeto da avaliação no mercado imobiliário.

Neste diapasão, verificou-se que o objeto da avaliação está cravado em local misto, ou seja, residencial e comercial, com movimento moderado. O acesso ao imóvel é de fácil localização, porém, com topografia descendente, considerando a região.

### MÉTODO APLICADO PARA AVALIAÇÃO:

O método aplicado para avaliação do imóvel em questão é o comparativo direto de dados do mercado, resguardadas as peculiaridades valorativas e depreciativas





de cada caso, de acordo com as normas técnicas atinentes à espécie.

Neste contexto, é através da comparação com outros imóveis em oferta e negociados no mercado imobiliário, que este profissional chega ao "quantum" em moeda corrente, no qual atribui ao imóvel, objeto da avaliação.


#### **CONCLUSÃO:**

Após análise criteriosa dos itens acima citados, bem como, o atual mercado imobiliário para compra e venda, que sofre influência de vários fatores do nosso cenário nacional, como pandemia, economia, cenário político, câmbio etc., este profissional chegou à conclusão de mensurar o valor comercial do objeto da avaliação, na importância de **R\$ 185.000,00** (CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS).

#### **CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Finalmente, cumpre consignar que a presente avaliação, tem o prazo de validade de 120 (cento e vinte) dias; bem como, tem por finalidade, instruir e orientar os eventuais interessados, na importância a ser justamente atribuída ao bem, porém, sem caráter vinculante.

Ouro Fino, 05 de março de 2022.

  
**Breno Bartolomei Júnior**

Corretor de Imóveis - Técnico em Transações Imobiliárias

CRECI-MG 42/605

35 3441-2512





# MUNICIPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401  
CEP 37570 - 000 CGC nº 18.671.271/0001-34

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

### Ata de Reunião e Laudo de Avaliação

Reuniram-se, nesta data, os membros da Comissão de Avaliação de Bens Patrimoniais e Controle de Patrimônio, nomeados através da Portaria nº 256/2021, a fim de avaliar, para aquisição, pela Câmara Municipal de Ouro Fino, de um terreno confrontante para ampliação de seu prédio sede, uma vez que há necessidade de aumentar suas instalações e garagem que é destinada a guarda de seus veículos oficiais e utilizada por seus servidores e vereadores a saber:


**Características do Imóvel:** Área de 459 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados), sem benfeitorias, localizado a Rua Marilis Favilla da Silva, S/N - Centro, Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 17492 - Ficha 1, de propriedade do Sr. Henrique Bailoni Puttini.

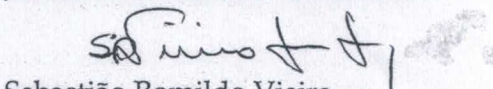
Na data de hoje, os membros da Comissão Sebastião Romildo Vieira, Jair Felix Pereira e José Orlando Barreto de Almeida reuniram-se para tomar conhecimento da Solicitação de Avaliação Imobiliária, por esta Comissão, enviada pelos membros da Comissão Especial para Levantamento e Avaliação de Imóvel da Câmara Municipal de Ouro Fino, constituída pelos servidores: Éder Fernandes de Almeida, João Paulo de Oliveira Prado e Lincoln da Silva Paulino. Solicitação essa que veio acompanhada de 03 (três) Laudos de Avaliação elaborados por corretores idôneos, devidamente credenciados no CRECI e atuantes no mercado imobiliário local conforme descrito abaixo:

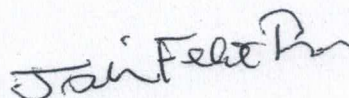
Corretor/Avaliador	Valor do m <sup>2</sup>	Valor Global
Elias da Silva	R\$ 325,00	R\$ 149.175,00
Hélio Benedito Braga	R\$ 333,33	R\$ 153.000,00
Breno Bartolomei Junior	R\$ 403,05	R\$ 185.000,00

Após vistoria, in loco, do terreno acima citado, verificação da regularidade documental do mesmo, análise das justificativas para a sua aquisição, análise dos Laudos de Avaliação apresentados e das consultas sobre valores de mercado feitas por esta comissão a mesma deliberou por indicar, o valor de R\$ 162.391,66 (cento e sessenta e dois mil trezentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos) para a aquisição solicitada sendo este o valor médio obtido pela soma dos valores dos laudos apresentados que é de R\$ 487.175,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil cento e setenta e cinco reais) dividido por 03 o que aponta o valor global de R\$ 162.391,66 (cento e sessenta e dois mil trezentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos) e respectivo valor por m<sup>2</sup> de R\$ 353,79 (trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e três centavos).

Ouro Fino, 04 de maio de 2022

  
José Orlando Barreto de Almeida

  
Sebastião Romildo Vieira



Jair Felix Pereira



## **AVALIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE** **IMÓVEL URBANO**

**Imóvel urbano:** Lote de Terreno

**Localização:** Rua Marilis Favilla da Silva Pinto  
Bairro Centro  
Ouro Fino-MG

**Proprietário:** Henrique Bailoni Puttini  
EPP, CNPJ 23.382.476/0001-30, Empresa  
Individual

**Parte Interessada:** Câmara Municipal de Ouro Fino  
Rua Rogério Gissoni, 450  
Ouro Fino-MG  
CNPJ 25.652.371.0001-89

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

A pedido da parte interessada, eu HELIO BENEDITO BRAGA, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretor de Imóveis da 4ª Região sob o nº 12.528, com endereço profissional na Rua Dr. João Pinheiro, nº 29, sala 01, Bairro Centro, Ouro Fino-MG, procedi a vistoria e avaliação de um lote de terreno urbano localizado nesta cidade de Ouro Fino-MG, na Rua Marilis Favilla da Silva Pinto, bairro Centro, com a área de 459,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados), imóvel este de topografia parte da frente acidentada em declive e parte dos fundos plana, que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações:

 1



Inicia-se no marco B1, localizado entre a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto e a propriedade da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, deste segue sentido do AZ 58°23'23" e pela distância de 26,94 mts até o marco nº B2, localizado entre as propriedades da Prefeitura Municipal de Ouro Fino e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ 148°26'10" e pela distância de 19,41 mts até o marco nº B3, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ 236°12'31" e pela distância de 18,74 mts até o marco nº B4, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto, deste segue no sentido do AZ 306°6'57" e pela distância de 21,79 mts até o marco B1, onde teve início em fim essa descrição, imóvel com cadastramento Municipal n.º 01.01.032.0432.001, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca sob o n.º R.1, Matrícula 17.492, em 04 de Junho de 2.013.

Para avaliação foram usados os critérios de pesquisa de valores das últimas transações na região, levando-se em consideração a topografia, a característica do imóvel e a localização.

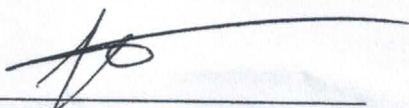
O avaliador atribui-se ao imóvel o valor médio nesta data em R\$ 153.000,00 (Cento e Cinquenta e Três Mil Reais).





Por ser expressão da verdade, firmo o presente laudo de avaliação para os fins a que se destina, considerando se que o valor apurado acima, possa incidir uma variação em torno de 10% (dez por cento), para mais ou para menos, o que é considerado normal no ramo imobiliário.

Ouro Fino, 10 de Março de 2022.



---

Hélio Benedito Braga  
Corretor de Imóveis  
Creci-MG 12.528



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**

**INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO (MG)**  
**CLIENTE SOLICITANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO (MG)**  
**PROPRIETARIO: Sr. HENRIQUE BAILONI PUTTINI**  
**FINALIDADE: AVALIAÇÃO PARA VENDA**  
**OBJETO DE AVALIAÇÃO: UM LOTE DE TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS**  
**LOCALIZAÇÃO: RUA MARILIS FAVILLA DA SILVA PINTO S/Nº OURO FINO (MG), ZONA URBANA.**  
**NÍVEL DE PRECISÃO: PARECER TÉCNICO**  
**VALOR TOTAL: R\$-149.175,00 (CENTO E QUARENTA E NOVE MIL CENTO E SETENTA E CINCO REAIS)**  
**DATA BASE: FEVEREIRO DE 2022**  
**CORRETOR: ELIAS DA SILVA - CRECI-10.961**

**01 – INTERESSADO**

Câmara Municipal de Ouro Fino (MG), sediada nesta cidade de Ouro Fino (MG) à Rua Rogério Gissoni nº. 450, Bairro Centro, inscrita no CNPJ/nº. 25.652.371/0001-89.

**02 – PROPRIETARIO**

Sr. Henrique Bailoni Puttini, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/nº. 432.431.186/20 e RG nº. MG-2.170.199 SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade à Av. Cyro Gonçalves nº. 596, Bairro Centro, denominado proprietário do imóvel.

**03 – OBJETO**

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** tem como finalidade a determinação do **real valor do mercado** do imóvel Urbano, constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, localizado na Rua Marilis Favilla da Silva Pinto s/nº Bairro Centro, Município de Ouro Fino (MG, tomando-se como referências de valores, imóveis em iguais condições para comparação, situados numa mesma região de influência econômica.

**04 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

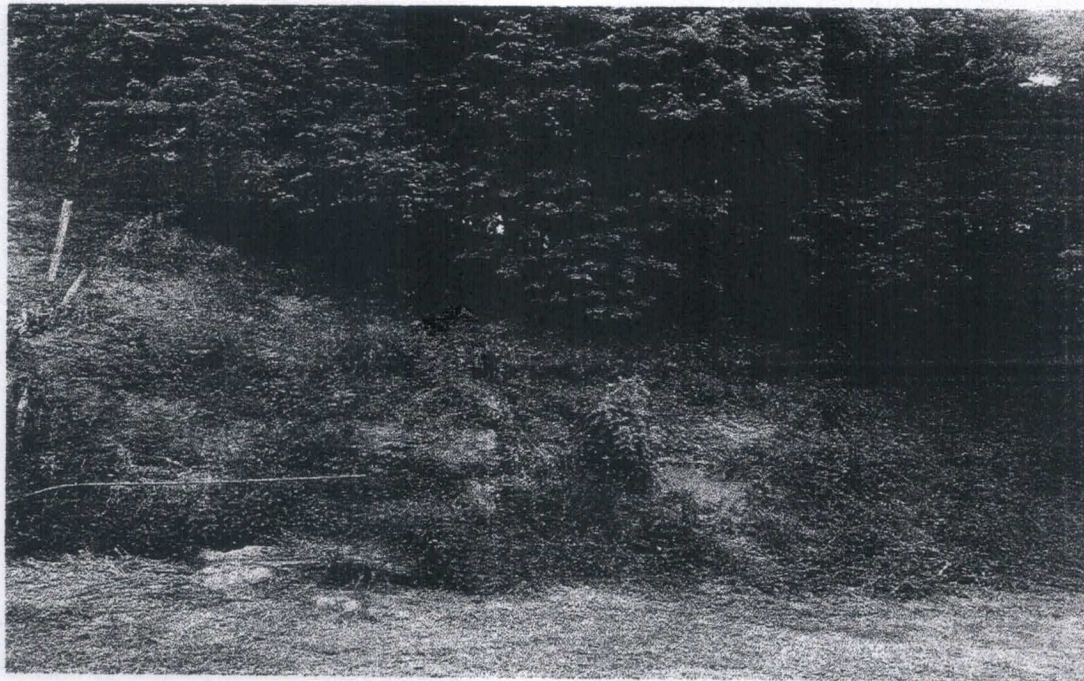




NORMAS TÉCNICAS, estando classificado como **"Parecer Técnico"**, em atendimento à **Resolução – COFECI nº 957/2006**, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no **art. 3º da Lei nº 6.530/78**, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

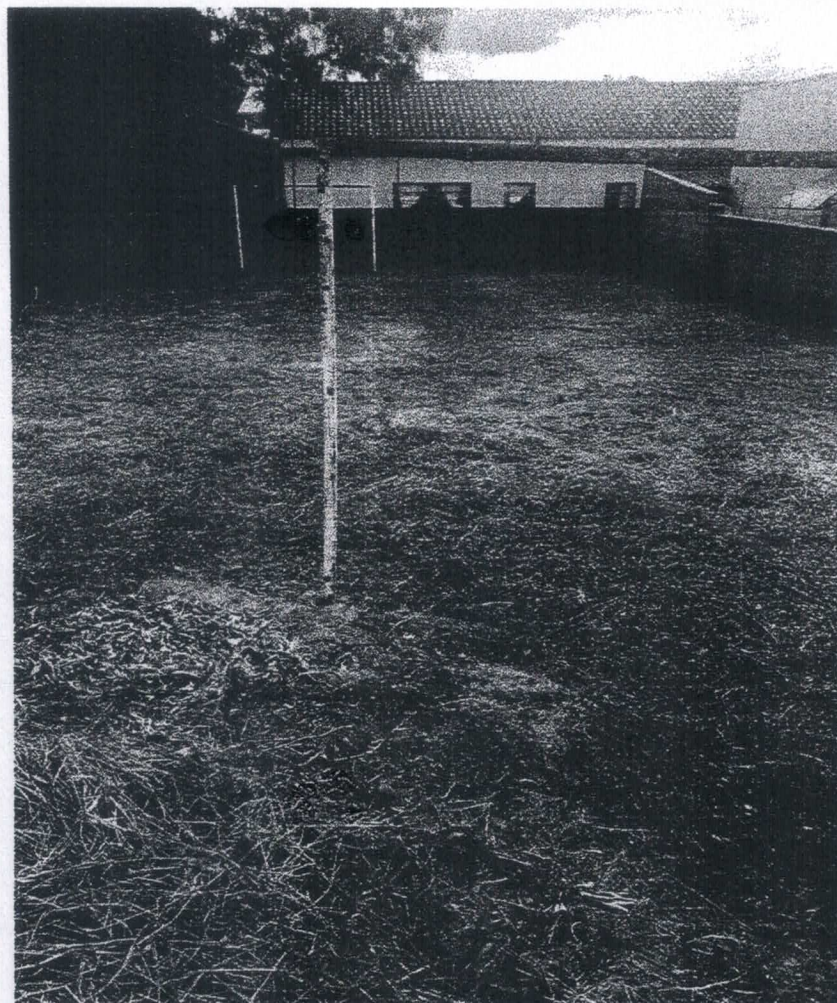
### 05 – CARACTERIZAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel Urbano objeto da presente avaliação é constituído por um lote terreno sem benfeitorias, com uma área de 459,00m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Cinquenta e Nove Metros Quadrados) estando localizado na Rua Marilis Favilla da Silva Pinto s/nº, Bairro Centro, Município da cidade de Ouro Fino/MG, conforme encontra dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia –se no marco B1, localizado entre a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto e a propriedade da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, deste segue sentido do Az 58°23'23 e pela distância de 26,94ms até o marco nº B2, localizado entre as propriedades da Prefeitura Municipal de Ouro Fino e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ 148°26'10 e pela distância de 19,41ms até o marco nº B3, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e da Câmara Municipal de Ouro Fino, deste segue no sentido do AZ236°12'31 e pela distância de 18,74ms até o marco nº B4, localizado entre as propriedades de Henrique Bailoni Puttini e a calçada da Rua Marilis Favilla da Silva Pinto, deste segue no sentido do AZ 306°6'57 e pela distância de 21,79ms até o marco B1, onde teve início e fim essa descrição. **Imóvel havido por Cadastramento Municipal nº 01.01.032.0432.001**, imóvel havido por Desmembramento cujo título encontra-se devidamente registrado na **Matrícula de nº 17.492, às fls. Nº 01, do Livro nº 02**, do Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Ouro Fino (MG).



**PERTE ACIDENTADA DO TERRENO**





#### **PARTE PLANA DO TERRENO**

#### **06- METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Normalmente, nas avaliações de imóveis urbanos, como no presente caso, emprega-se o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado. Este método, normalmente adotado nas avaliações, está baseado em pesquisas imobiliárias realizada numa mesma região geo-econômica, que nos leva a valores de vendas e ou ofertas de imóveis semelhantes, informando-nos o preço básico médio de comercialização dos mesmos em função da área do terreno e de sua localização, topografia, área construída e padrão construtivo, estado de conservação, idade física, etc.

Em obediência às Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, para avaliações desta natureza, pautamo-nos nos critérios preconizados pela NBR 14653-3, que dita o procedimento a ser seguido nos trabalhos avaliatórios de imóveis Urbanos.





CRECI 10961

## 07 – VISTORIA – AVALIAÇÃO

### 7.1. VISTORIA

A vistoria do imóvel em estudo foi realizada em 04/03/2022, iniciando-se por volta das 10.00 horas, sendo acompanhado pelo proprietário Sr. Henrique Bailoni Puttini.

### 7.2. LOCALIZAÇÃO

Imóvel situado na zona urbana da cidade de Ouro Fino/MG, estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Ouro Fino (MG), e registrado no CRI local, com testada frontal principal voltada para a referida Rua.

### 7.3. REGIÃO DE SITUAÇÃO

A região circunvizinha ao imóvel em questão caracteriza-se como particularmente residencial, sendo formada predominantemente por edificações residenciais de 01 pavimento, de padrões construtivos normais.

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos oferecidos municipalmente, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, logradouros todos pavimentados.

### 7.4. CONDIÇÕES DE ACESSO

O logradouro, que dá acesso do asfalto até ao Imóvel é servido por calçamentos com pedras sextavadas de cimento, em bom estado de conservação, ficando mais ou menos a 300 (Trezentos Metros) do centro da cidade.

### 7.5. DADOS CADASTRAIS

Área total do terreno: É de **459,00m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Cinquenta e Nove Metros Quadrados)**.

Região de Situação central, aproximadamente a 300 (Trezentos Metros) do centro comercial da cidade de Ouro Fino (MG).

Posturas Municipais: Permitidos os usos residenciais e comerciais, observando-se que o bairro é particularmente destinado à ocupação residencial, voltada à população de médio poder aquisitivo da cidade.

### 7.6. PERSPECTIVAS MERCADOLÓGICAS

As perspectivas atuais de mercado para o imóvel em questão, a exemplo daqueles que compõem a região de influência econômica nas proximidades do mesmo, são regulares.

Conforme pesquisa imobiliária realizada, observamos que são poucos os imóveis urbanos similares ao avaliado em oferta, concorrendo para a alta dos valores de mercado deste imóvel; tendência natural, quando o número de ofertas tornam-se sensivelmente inferior à procura.

Entretanto, a boa localização do imóvel em relação ao centro da cidade de asfalto e a ocupação atual, estritamente comercial/residencial, voltada à classe social de médio/alto poder aquisitivo, são fatores que podem contribuir à sua negociação em médio prazo, observada a tendência do mercado imobiliário, atualmente em baixa na cidade.

### 7.7. DESTINAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel objeto desta avaliação destina-se exclusivamente ao uso residencial /comercial.

### 7.8. TERRENO – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

#### 7.8.1. Limites e Confrontações

Rua João Pinheiro 65, Centro Ouro Fino (MG)-CEP-37570-000 – Fone (35) 3441-1152





O lote de terreno em estudo situa-se em uma região muito boa e de fácil acesso, apresentando formato regular e seus limites divisórios, encontram-se bem definidos no local com linhas demarcadas retas e cercas divisórias em alvenaria de tijolos, postes de cimento e tela de alambrado e pintados com tintas.

#### 7.8.2. Topografia/Superfície:

A topografia atual do terreno mostra-se em declive acentuado no sentido da rua para o fundo do lote do terreno apresentando uma superfície aparente seca.

### 09- ANÁLISE DE MERCADO

Diante das considerações retro, o bem avaliado, como todo (Lote de Terreno sem benfeitorias), classifica-se como de **média liquidez**, com razoáveis perspectivas de mercado, em função de sua condição atual de localização e dentre outros aspectos físicos gerais, observados no corpo deste Parecer Técnico.

A pesquisa imobiliária realizada nos leva a concluir que imóveis como o avaliado, têm uma certa liquidez no mercado imobiliário da cidade, onde a preferência está voltada para residências/comércios, cujos valores são mais elevados, considerando-se a sua localização, tamanho do Lote e a área na região, com pequenas variações para mais ou para menos, na ordem de **10%, (Dez por cento)** o que é considerado normal no ramo imobiliário.

Assim, visando principalmente uma liquidez a curto/médio prazo do imóvel em estudo, adotaremos para efeito de avaliação, um provável valor de mercado, compatível com a realidade imobiliária da cidade, próximo de seu "limite inferior", conforme cálculos anexos deste Parecer.

### 10-CONCLUSÃO – AVALIAÇÃO FINAL

Em análise de todos os aspectos físicos e gerais do imóvel em estudo, aliados á tendência mercadológica atual da região, verificamos que o valor médio geral em torno de R\$-149.175,00 (Cento e Quarenta e Nove Mil Cento e setenta e cinco Reais) (Lote de Terreno sem benfeitorias ) é o mais representativo para a avaliação do mesmo, considerando-se que este, refere-se a pagamento a vista, estando, salvo melhor juízo, compatível com o mercado imobiliário atual, vigente na cidade de Ouro Fino, com pequenas variações para mais ou para menos, na ordem de 10%.

Levando-se em consideração o que determina a NBR 14653-2 da ABNT, em seu item "3.8", relativo à faixa dentro da qual o avaliador pode decidir o valor mais representativo para o imóvel avaliando ("Campo de Arbítrio") e em análise dos elementos influenciáveis na comercialização do mesmo, temos como justo e razoável, avaliar o imóvel em estudo (Lote de terreno), na data base de Março 2022, pelo valor total de:

**R\$-149.175,00**  
**(CENTO E QUARENTA E NOVE MIL CENTO E SETENTA E CINCO REAIS)**

De forma individualizada, temos:





TERRENO (valor informado)	:	R\$-149.175,00
	:	
TOTAL GERAL	:	R\$-149.175,00

(CENTO E QUARENTA E NOVE MIL CENTO E SETENTA E CINCO REAIS)

### 11- ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica consta de (06) seis folhas impressas e rubricadas sendo a última, datada e assinadas pelo Corretor e Avaliador de Imóvel responsável, abaixo assinado.

Ouro Fino/MG, 10 de Março de 2022.

Elias da Silva  
CRECI-10961

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Elias da Silva".

Elias da Silva  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI 10961