



**OFÍCIO MENSAGEM 45/2025**

**Ouro Preto, 16 de junho de 2025**

*A Sua Excelência o Senhor*

*Vereador Vantuir Antônio da Silva*

*DD. Presidente da Câmara Municipal de Ouro Preto*

Excelentíssimo Presidente,

O presente Projeto de Lei tem como objetivo obter autorização legislativa para a permuta de terreno de propriedade do Município de Ouro Preto, situado nas proximidades da rodovia de acesso à Mina de Capanema, s/n, na localidade denominada Serra do Mesquita, subdistrito de São Bartolomeu. O referido imóvel possui área total de 1.001,38 m<sup>2</sup> (um mil e um metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados) e integra um terreno maior de 39,00 ha (trinta e nove hectares), registrado sob a matrícula 5.798 no Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto/MG.

A permuta será realizada pelo imóvel de 1.103,00 m<sup>2</sup> (um mil, cento e três metros quadrados) de área total, com 85,60 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados e sessenta décimos quadrados) de área edificada, localizado no Bairro dos Cristais, Serra do Mesquita, também no subdistrito de São Bartolomeu, pertencente à empresa Carlos Gonzalez Participações Ltda.

O imóvel de propriedade do Município de Ouro Preto foi declarado de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 1.999, de 03 de junho de 2009, com a finalidade de viabilizar a construção de um posto de saúde. Na sequência, foi ajuizada ação de desapropriação em 09 de junho de 2009, sob o número 0461.09.060165-3, com sentença favorável ao Município de Ouro Preto.

Por sua vez, a empresa Carlos Gonzalez Participações Ltda adquiriu, em 14 de março de 2022, após a sentença da ação de desapropriação (0461.09.060165-3), uma área maior, de 8h a 44 a 19 ca (oito hectares, quarenta e quatro ares e dezenove centiares), registrado em área maior de 39,00 ha (trinta e nove hectares), na qual está inserido o imóvel de área de 1.103,00 m<sup>2</sup> (um mil, cento e três metros quadrados), junto aos réus da ação de desapropriação anteriormente mencionada. Entretanto, tais réus permaneceram inertes quanto à comunicação da alienação da área à municipalidade ou ao Judiciário.

Diante desse cenário, a empresa Carlos Gonzalez Participações Ltda. propôs ao Município a realização da permuta dos imóveis, destacando-se que o imóvel ofertado se

*Utz*



encontra em localização mais próxima às residências da comunidade, o que facilitará o acesso aos serviços públicos a serem implantados.

Ressalte-se, ainda, que apesar de haver diferença apurada nos valores dos imóveis objeto da presente permuta, devido à superioridade do bem apresentado pela empresa em razão de sua localização privilegiada, não haverá a torna de valores, estabelecendo-se que eventual diferença em favor de qualquer das partes será objeto de doação.

Dessa forma, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, solicitando sua aprovação nos termos do Regimento Interno.

Cordialmente,

**Angelo Oswaldo de Araújo Santos.**

**Prefeito de Ouro Preto**

**PROJETO DE LEI Nº 832/2025**

Câmara Municipal de Ouro Preto

Protocolo  
Nº 48272  
Correspondência Recebida  
Em 18/06/25  
Ass. 14:27 Hs e 14:15 Min

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a permutar com Carlos Gonzalez Participações Ltda, imóvel de propriedade do Município, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis na Matrícula nº 5.798, Comarca de Ouro Preto, conforme especifica, e dá outras providências.**

O Povo do Município de Ouro Preto, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar terreno de propriedade do Município, localizado próximo à Rodovia de acesso à Mina de Capanema, s/n, em local denominado Serra do Mesquita, subdistrito de São Bartolomeu, com área total de 1.001,38 m<sup>2</sup> (um mil e um metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), registrado em área maior de 39,00 ha (trinta e nove hectares) sob a matrícula nº 5.798 no Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto/MG.

**Art. 2º** A permuta do imóvel de que trata esta Lei será pelo imóvel com 1.103,00 m<sup>2</sup> (um mil, cento e três metros quadrados) de área total, com 85,60 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) de área edificada, situada no Bairro dos Cristais, na Serra do Mesquita, Subdistrito de São Bartolomeu, Ouro Preto/MG.

**§1º** O possuidor declara que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, dúvidas, hipotecas legais ou convencionais, arresto ou sequestro, penhora e cauções de qualquer natureza, foro ou pensão, e que inexistem sobre ele feitos ajuizados ou ações pessoais ou reais reipersecutórias e, quanto ao seu aspecto fiscal, quites com todos os impostos, taxas e contribuições.

**§2º** Eventual diferença em favor de qualquer das partes será objeto de doação, sendo estabelecidas as condições em contrato de permuta.

**Art. 3º** Todas as despesas decorrentes da outorga da Escritura Pública Definitiva, tais como, impostos de transmissão inter vivos e outros tributos, emolumentos e taxas de escritura e registro, certidões negativas e demais documentos, correrão por despesa e conta exclusiva da empresa Carlos Gonzalez Participações Ltda.



**PREFEITURA DE OURO PRETO**

Praça Barão do Rio Branco, 12, Pilar

Ouro Preto/MG - 35400-000

(31) 3559 3200



**PREFEITURA MUNICIPAL OURO PRETO**

[www.ouropreto.mg.gov.br](http://www.ouropreto.mg.gov.br)

**Art. 4º** Para fins de atendimento ao contido no art. 76, inciso I, alínea c da Lei 14.133/21 e art. 17 da Lei Orgânica do Município, fica o imóvel desafetado de sua eventual primitiva condição de bem indisponível, passando à categoria de bem disponível.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Ouro Preto, Patrimônio Cultural Mundial, 16 de junho de 2025, trezentos e treze anos da Instalação da Câmara Municipal e quarenta e quatro anos do Tombamento.**

Angelo Oswaldo de Araújo Santos

Prefeito de Ouro Preto

## **À PROCURADORIA GERAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO/MG**

**CG PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 33.444.940/0001-29, com sede na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140, representada neste ato por seu sócio administrador **CARLOS ROBERTO DE CASTRO GONZALEZ**, brasileiro, engenheiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da Carteira de Identidade nº 58.587 / D – CREA/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, CEP 30.180-140, vem respeitosamente, por meio de seus procuradores infra-assinados, email: [civil@bastosbragaadvocacia.com.br](mailto:civil@bastosbragaadvocacia.com.br), apresentar **REQUERIMENTO DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL**, pelas razões de fato e direito a seguir expostas:

### **1- DOS FATOS**

O Município de Ouro Preto realizou a aquisição de um imóvel pertencente ao Requerente mediante desapropriação via processo judicial n. 0601653-14.2009.8.13.0461, que tramitou na 2ª Vara Cível desta Comarca.

Referido imóvel consiste em um terreno localizado próximo à Rodovia de acesso à Mina de Capanema, s/n, em local denominado Serra do Mesquita, subdistrito de São Bartolomeu, com área total de 1.001,38m<sup>2</sup> (mil e trinta e oito metros quadrados).

A ação de desapropriação foi distribuída em 09/06/2009 e estava amparada no Decreto nº 1.999 de 03/06/2009, que declarou o referido terreno de utilidade pública, fundamentando a necessidade da desapropriação da propriedade para a construção de um ambulatório médico.

No entanto, a referida área foi vendida pelos antigos proprietários (réus na desapropriação) ao Requerente, em 14/03/2022, antes das suas respectivas citações no processo.

Através desse contrato de compra e venda, o Requerente adquiriu uma área de 8,44.19ha (oito hectares, quarenta e quatro ares e dezenove centiares), dentro da qual está localizado o terreno objeto da desapropriação.

Consta do contrato de compra e venda, em sua cláusula 1.1.2, que os vendedores (réus na desapropriação) diligenciariam junto à Prefeitura de Ouro Preto para realizar um acordo com a finalidade de alterar a área objeto da desapropriação.

Porém, à revelia do Requerente, os vendedores não cumpriram o pactuado, permitindo a conclusão da desapropriação, sem ao menos informar no processo judicial que a área havia sido objeto de venda.

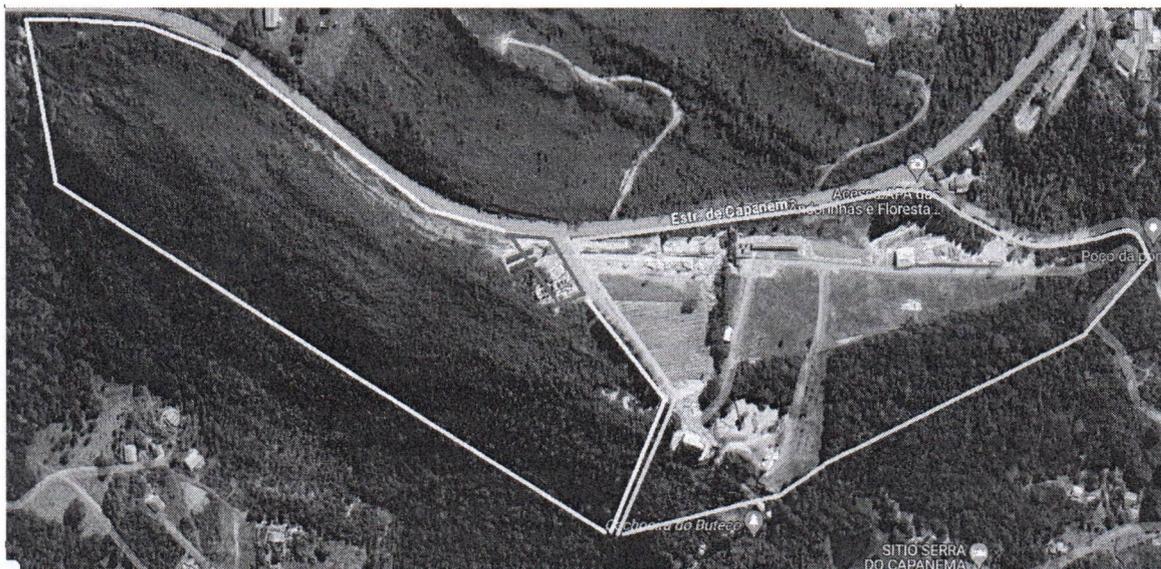
Como o Município e o Juízo não tinham conhecimento do contrato de compra e venda, a desapropriação foi julgada procedente em 11/10/2022, com trânsito em julgado em 18/11/2022.

Nesse ponto, é preciso ressaltar essa irregularidade processual, considerando que o Requerente na condição de novo proprietário do imóvel não foi sequer citado ou mencionado na ação de desapropriação.

## **2- DO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA PELO REQUERENTE**

O Requerente, confiante que os vendedores conseguiriam ajustar com o Município um acordo para alterar o objeto da desapropriação, passou a realizar robustas implementações no terreno.

A imagem aérea abaixo demonstra a grosso modo o terreno do Requerente, sendo que a demarcação em verde consiste na sua primeira propriedade. Já o limite amarelo retrata a área adquirida junto aos Réus da ação de desapropriação. O pequeno lote em vermelho seria o objeto da desapropriação.



Veja que a única propriedade vizinha do lote desapropriado é o terreno do Requerente, estando no meio de suas terras.

No início do processo de desapropriação o lote não possuía nenhuma benfeitoria, apenas vegetação. Após a aquisição pelo Requerente ele construiu uma usina fotovoltaica para geração de energia renovável e limpa em sua fazenda.

Nesse sentido, uma das razões que fundamentam o presente pedido consiste na utilização do imóvel objeto da desapropriação pelo Requerente em uma localidade situada dentro dos limites de sua área maior.

É importante observar que o lote desapropriado não possui nenhuma característica especial que o torne insubstituível, pois a instalação de um ambulatório médico afastado da comunidade que ele viria atender não faz sentido.

### **3- DA NÃO UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO MUNICÍPIO**

A instalação de um ambulatório médico no imóvel foi priorizado como obra pela comunidade no orçamento participativo do ano de 2007, com a destinação de um recurso equivalente a R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

Como é cediço, nada do que foi planejado naquela circunstância foi executado.

Em reunião com a procuradoria do Município, o Requerente foi informado que aquele planejamento não será concluído, em função da ausência de verba para instalação e manutenção de uma unidade de saúde naquela localidade, bem como a desnecessidade da criação de um ambulatório para atendimento de um número reduzido de pessoas.

Ou seja, não houve e nem haverá a efetiva utilização daquele espaço para a finalidade que foi apresentada no Decreto nº 1.999 de 03/06/2009.

#### **4- DA ÁREA OFERECIDA EM PERMUTA**

Diante destes fatos, em especial no interesse do Requerente na continuidade do usufruto do lote desapropriado, surgiu a ideia de oferecer em permuta um outro imóvel que lhe pertence, pautando-se no princípio da supremacia do interesse público.

Em 14/12/2023, o Requerente firmou contrato de compra e venda de um lote de terreno com 1.103,00m<sup>2</sup> (um mil cento e três metros quadrados) de área total, com 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados e sessenta ares) de área edificada, situada no Bairro dos Cristais, na Serra do Mesquita, Subdistrito de São Bartolomeu, conforme documento anexo.

A imagem abaixo demonstra a localização do referido imóvel em comparação com o lote objeto da desapropriação:

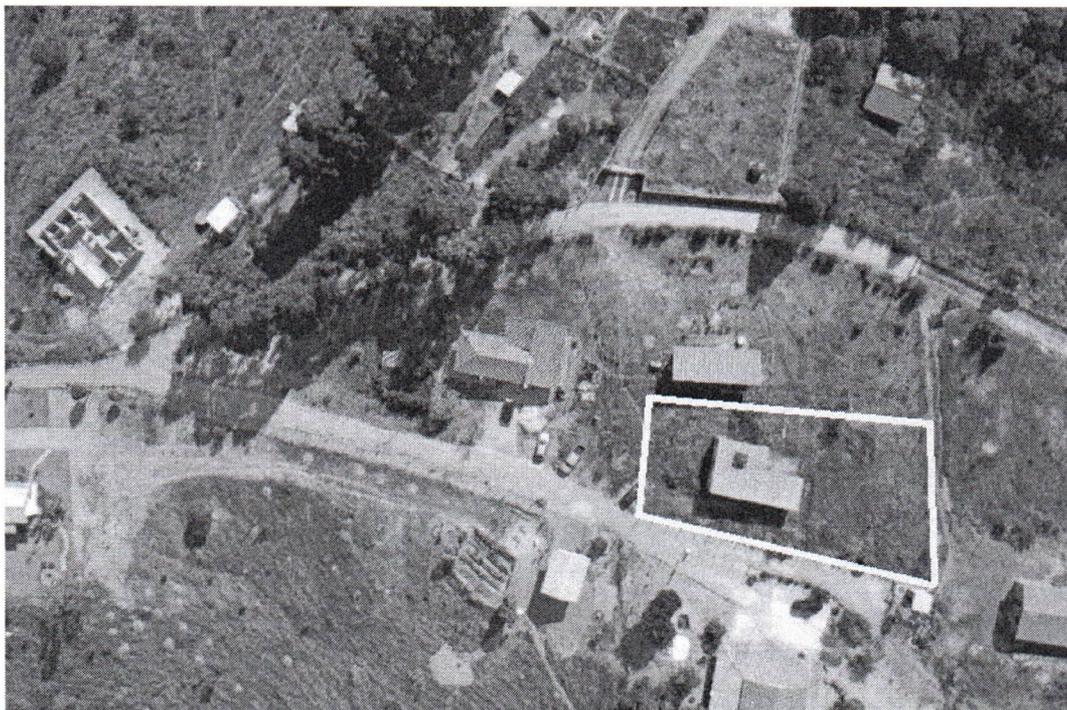


Veja que o lote desapropriado (vermelho) faz divisa apenas com o imóvel do Requerente, ao passo que o imóvel oferecido em permuta (amarelo) está dentro do Bairro dos Cristais, próximo às casas e moradores do local.

Além da localização, outra vantagem do imóvel oferecido é o seu tamanho, considerando que ele possui 102m<sup>2</sup> (cento e dois metros quadrados) a mais que o lote desapropriado.

Destaca-se ainda que o imóvel do Requerente possui uma edificação, representada pelas fotos abaixo:





Como o lote desapropriado foi adquirido sem nenhuma benfeitoria, com vegetação nativa, é inegável que um imóvel com uma casa edificada é substancialmente mais valioso, podendo ser aproveitado pelo Município com um menor investimento.

Em análise do valor dos bens, também é inegável a superioridade do imóvel ofertado pelo Requerente, considerando que foi adquirido por R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) em 14/12/2023. Em comparação, o lote desapropriado foi avaliado em R\$ 8.652,00 (Oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais) em 25/07/2008.

Dessa forma, o interesse público é devidamente justificado, considerando as vantagens que o imóvel do Requerente apresenta em comparação com o lote desapropriado.

## **2. DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, requer a Vossa Senhoria:

1. O recebimento do presente requerimento e o seu regular processamento;
2. O acolhimento e deferimento da permuta de bens imóveis, pelas razões e justificativas apontadas acima;
3. O agendamento de uma audiência para discussão e avaliação da proposta, caso seja necessário;
4. Requer provar as alegações precipuamente por meio de prova documental e pericial.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Ouro Preto, 06 de fevereiro de 2024.

**LUIS FILIPE AZEVEDO SILVA**  
**OAB/MG 125.988**

**FREDERICO MARCIO BASTOS BRAGA**  
**OAB/MG 169.760**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Praça Américo Lopes, 91 – Pilar

Ouro Preto/MG – 35400-000

(31) 3559-3260



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO**

**Comunicação Interna 3266/2025 PGM**

**Assunto:** Envio do Projeto de Lei Autorizativa para Realização da Permuta

À Secretaria Municipal de Saúde,

A empresa **CG PARTICIPAÇÕES EIRELI**, representada pelo escritório **BASTOS BRAGA & AZEVEDO**, por meio do **Protocolo Extrajudicial 1106/2024**, protocolou pedido de análise sobre a possibilidade de permuta do imóvel localizado à Rodovia de Acesso à Mina de Capanema, subdistrito Serra do Mesquita, São Bartolomeu. O referido imóvel foi adquirido através da **Ação de Desapropriação**, processo nº 0601653-14.2009.8.13.0461, com o intuito de construir um ambulatório médico.

Com a conclusão da desapropriação e o interesse da empresa solicitante na utilização da área, ela propôs a permuta por outro imóvel situado na mesma região, com, segundo informações constantes na Comunicação Interna **9006/2024**.

Diante disso, com a devida aprovação da Secretaria Municipal de Saúde quanto à viabilidade da permuta, a Procuradoria elaborou o **Projeto de Lei Autorizativa**, que deverá ser encaminhado à **Secretaria Municipal de Governo** pela secretaria interessada. Após a aprovação pelo **Poder Legislativo**, será iniciada as tratativas para assinatura da minuta da permuta.

Em razão disso, a Procuradoria solicita a análise da respeitável Secretaria, conforme projeto de lei em anexo, para dar continuidade ao processo de permuta, visando atender ao interesse público, no qual o imóvel foi adquirido para a construção de um ambulatório médico.

Sem para o dispomo-nos para qualquer esclarecimento.

Ouro Preto, 07 de março de 2025.

ADRIANO  
GONCALVES:078682  
30622

Assinado digitalmente por ADRIANO GONCALVES:07868230622  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB-e-CPF-A3, OU=VALID, OU=AR CERTDATA, OU=Presencial, OU=1598632000127, CN=ADRIANO GONCALVES:07868230622  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2025.03.07 12:15:13-0300  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

**Subprocurador Geral do Contencioso**

Adriano Gonçalves

OAB/MG 153277

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA - SAÚDE  
Rua Mecânico José Português - São Cristóvão, 240  
Ouro Preto - Minas Gerais, CEP: 35400-000  
Telefone: (31)3559-3280



www.ouropreto.mg.gov.br

## PREFEITURA DE OURO PRETO

Ouro Preto, 13 de março de 2025.

### COMUNICAÇÃO INTERNA 3589/2025

DE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PARA: ADRIANO GONÇALVES

Assunto: MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL CI 3266/2025

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, servimo-nos do presente para informar que a Secretaria Municipal de Saúde, atendendo ao disposto na Comunicação Interna nº 3266/2025, manifesta-se favoravelmente à minuta do Projeto de Lei para viabilizar a permuta, comprometendo-se, conforme recomendado, a encaminhar o referido Projeto à Secretaria Municipal de Governo, para remessa à Câmara de Vereadores de Ouro Preto.

Cordialmente,

Cícero de Assis Figueiredo  
Diretor Jurídico  
Secretaria Municipal de  
Saúde de Ouro Preto-MG

CÍCERO DE ASSIS FIGUEIREDO  
Diretor de Resolução de Demandas Judiciais

Leandro Leonardo de Assis Moreira  
Secretaria Municipal de Saúde  
13/03/2025

LEANDRO LEONARDO DE ASSIS MOREIRA  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

**PREFEITURA DE OURO PRETO**

Praça Barão do Rio Branco, 12 - Pilar

Ouro Preto/MG - CEP: 35400-000

Telefone: (31) 3559-3200



**OURO  
PRETO**

www.ouropreto.mg.gov.br

**PREFEITURA DE OURO PRETO**

Ouro Preto, 9 de abril de 2025.

**COMUNICAÇÃO INTERNA 5074/2025**

**DE: FRANCISCO DE ASSIS GONZAGA DA SILVA**  
**Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável**

**PARA: CÍCERO DE ASSIS FIGUEIREDO**  
**Diretor de Res. Dem. Judiciais**

**Assunto: SOLICITAÇÃO DE PARECER - CI 4740/2025**

Prezado Senhor,

É a presente para enviar o Parecer 02/2025 (anexo), conforme solicitado.

att;

Francisco de Assis (C. Silva)  
(Chiquinho de Assis)  
Secretário M. Meio Ambiente  
Mat - 44435

---

**FRANCISCO DE ASSIS GONZAGA DA SILVA**  
**Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL**

Praça Américo LopeS, 109  
Ouro Preto - Minas Gerais, CEP 35400-000  
Telefone: (31)3559-3253



**OURO  
PRETO**

www.ouopreto.mg.gov.br

**PREFEITURA DE OURO PRETO**

**Engenharia SEMMADS-OP**

**Parecer**

**Nome: Luciano Gomes Pereira**

**Engenheiro Civil**

**CREA-MG: 99971/D**

**Matrícula PMOP: 14475**

**Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Ouro Preto**

**PARECER Nº 02/2025**

**Assunto: SOLICITAÇÃO DE PARECER – AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA PERMUTA**

**Interessado: Cícero de Assis Figueiredo – Diretor de Res. Dem. Judiciais - PMOP**

**Referência: CI 4740/2025**

---

**I. RELATÓRIO**

O presente parecer atende à solicitação do interessado, que requer a emissão de avaliação técnica quanto a possíveis restrições ambientais incidentes sobre imóvel com área de 1.103,00 m<sup>2</sup>, localizado no Bairro Cristais, Serra do Mesquita, Subdistrito de São Bartolomeu. O imóvel, descrito em documentação apresentada pelo solicitante, é objeto de proposta de permuta formulada por terceiro requerente.

---

**II. FUNDAMENTAÇÃO / ANÁLISE**

Com o objetivo de atender à solicitação, foram analisados os seguintes aspectos fundamentais:

1. Inserção do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou rural, conforme o Plano Diretor Municipal;
  2. Incidência de Área de Preservação Permanente (APP);
  3. Sobreposição com Unidades de Conservação ou respectivas zonas de amortecimento;
  4. Localização em área de risco geológico ou geotécnico.
- 



Com base na análise das camadas geoespaciais disponibilizadas pela ferramenta WebGis da Prefeitura Municipal de Ouro Preto, foram constatadas as seguintes informações sobre o imóvel objeto da proposta de permuta:

- O imóvel está localizado em zona rural do município;
- Não há sobreposição com APPs hídricas, de topo de morro ou de declividade;
- De acordo com a camada "uso da terra" do MapBiomas, a área encontra-se em região de transição entre pastagem, formação campestre e área não vegetada;
- O imóvel não é atendido por rede pública de abastecimento de água nem por sistema de esgotamento sanitário;
- A área apresenta susceptibilidade muito baixa a movimentos de massa;
- O imóvel encontra-se inserido na Unidade de Conservação APA Cachoeira das Andorinhas, especificamente na Zona Populacional, conforme definido no Plano de Manejo da referida APA.

---

### III. CONCLUSÃO

Considerando os dados apresentados e a análise realizada, verifica-se que o imóvel está inserido em área cujo zoneamento, conforme o Plano de Manejo da APA Cachoeira das Andorinhas, permite atividades como: proteção ambiental, pesquisa, monitoramento e educação ambiental, recuperação e visitação com alto grau de intervenção (mediante infraestrutura adequada e acordo com comunidades residentes), *moradias*, uso direto de recursos naturais, atividades produtivas, criação de animais, comércio de pequeno porte, prestação de serviços básicos e *implantação de infraestruturas comunitárias*.

O parcelamento do solo, conforme este zoneamento, deve seguir as diretrizes do Plano Diretor Municipal. Diante disso, e considerando que não há vedação legal explícita quanto ao uso edificado do imóvel na legislação municipal vigente, não foram identificadas restrições ambientais que impeçam a concretização da permuta pretendida, no que tange à competência ambiental.

### IV. ENCAMINHAMENTO / OBSERVAÇÕES FINAIS

Apesar de não terem sido identificados impedimentos de ordem ambiental, recomenda-se que o proponente apresente documentação comprobatória da inexistência de passivos ambientais, como

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL**

Praça Américo Lopes, 109  
Ouro Preto - Minas Gerais, CEP 35400-000  
Telefone: (31)3559-3253



**OURO  
PRETO**

[www.ouropreto.mg.gov.br](http://www.ouropreto.mg.gov.br)

**PREFEITURA DE OURO PRETO**

certidões negativas, comprovante de regularidade no Cadastro Ambiental Rural (CAR), ou outros documentos equivalentes de modo a demonstrar o desimpedimento de uso do imóvel neste quesito.

Ouro Preto, 09 de abril de 2025.

**É o Parecer:**

**Luciano Gomes Pereira**  
Engenheiro Civil  
CREA 99971/D - MG  
Matrícula 14.475

**Luciano Gomes Pereira**  
Engenheiro Civil  
SEMMADS-OP

## PREFEITURA DE OURO PRETO

Praça Barão do Rio Branco, 12 - Pilar

Ouro Preto/MG - CEP: 35400-000

Telefone: (31) 3559-3200



**OURO  
PRETO**

[www.ouropreto.mg.gov.br](http://www.ouropreto.mg.gov.br)

## PREFEITURA DE OURO PRETO

Ouro Preto, 22 de abril de 2025.

### COMUNICAÇÃO INTERNA

5548/2025

**Ilmo Sr. Diogo Ribeiro dos Santos**  
**Procurador Geral do Município**

**Assunto:** Resposta à CI 4740/2025 - solicitação de parecer

Prezado(a) Senhor(a),

Acusamos o recebimento da Comunicação Interna nº 4740/2025, que trata de permuta de imóvel desapropriado pelo município em 2022, conforme processo nº 0601653-14.2009.8.13.0461.

Considerando as características dos imóveis, tanto o desapropriado, quanto o ofertado em permuta, observa-se que ambos estão inseridos em Zona Rural, conforme Lei 29/2006 - Plano Diretor e Lei Complementar 93/2011. Cabe ponderar que, por se tratar de Zona Rural, para efeito de parcelamento, deveria ter sido observado o módulo mínimo rural estabelecido pelo INCRA, o que não ocorreu para o imóvel desapropriado. Já para o imóvel ofertado, pelas características de implantação e existência de uma edificação no local, este já se apresenta consolidado naquele contexto, que, apesar da Comunidade dos Cristais não ser declarada formalmente como área urbana, é nítido que possui características de parcelamento urbano.

No que se refere à localização, sem dúvidas, é mais adequada a inserção do imóvel no entorno das edificações consolidadas, favorecendo o uso e apropriação do equipamento público. Ademais, mostra-se relevante o fato de que foi feita análise e manifestação favorável da Secretaria Municipal de Saúde, posterior gestora da unidade.

Por fim, cumpre ponderar a necessidade de verificar se o imóvel ofertado está inserido em via pública, uma vez que não consta nome de rua ou qualquer outra indicação no contrato de compra e venda.

Sendo o que temos a considerar, consideramos que a permuta tende a atender a função a que se destina.



Documento assinado digitalmente

LETICIA APARECIDA DE MATOS OLIVEIRA

Data: 22/04/2025 16:59:56-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Leticia Ap. de Matos Oliveira**  
Gerente de Desenvolvimento Urbano/ SMDUH

À PROCURADORIA GERAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO/MG

Protocolo 1106/2024

Comunicação interna 3266/2025

CÓPIA

CG PARTICIPAÇÕES EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 33.444.940/0001-29, com sede na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140, representada neste ato por seu sócio administrador **CARLOS ROBERTO DE CASTRO GONZALEZ**, brasileiro, engenheiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da Carteira de Identidade nº 58.587 / D - CREA/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, CEP 30.180-140, vem respeitosamente, por meio de seus procuradores infra-assinados, expor e requerer o que segue:

Considerando que o requerimento de permuta de bem imóvel protocolado sob o número 1106/2024 - código de acesso 0001F009FB - encontra-se sob análise da Procuradoria Geral do Município;

Considerando que em reunião presencial realizada no dia 02/04/2025, ficou ajustado que a Requerente apresentaria laudos de avaliação dos imóveis para justificar a transação e embasar o projeto de lei a ser encaminhado para a Câmara dos Vereadores;

A Requerente CG PARTICIPAÇÕES EIRELI vem por meio desta apresentar os laudos técnicos de avaliações dos imóveis objetos da permuta, que permite concluir de forma inequívoca a superioridade do imóvel ofertado, de forma a resguardar o interesse público.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Ouro Preto, 22 de maio de 2025.

  
LUIS FILIPE AZEVEDO SILVA  
OAB/MG 125.988

Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

# **LAUDO TÉCNICO**

**DE**

**AVALIAÇÃO DE**

**IMÓVEL**

**IMÓVEL: Terreno Rural  
Região dos Cristais  
Ouro Preto**

Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

# **LAUDO TÉCNICO**

**DE**

**AVALIAÇÃO DE**

**IMÓVEL**

**IMÓVEL: Terreno Rural  
Região dos Cristais  
Ouro Preto**

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	3
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL .....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL.....	7
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	8
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	10
11 AVALIAÇÕES DA BENFEITORIAS .....	14
11.1 Especificações da avaliação .....	14
11.2 Especificações da avaliação .....	14
11.3 Estimativa de Custo e BDI.....	14
12. CONCLUSÃO.....	16
13 ENCERRAMENTO.....	16
14 ANEXOS.....	17
15 BIBLIOGRAFIA.....	25
16 FONTES DE PESQUISA .....	26

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	3
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL .....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL.....	7
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	8
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	10
11 AVALIAÇÕES DA BENFEITORIAS .....	14
11.1 Especificações da avaliação .....	14
11.2 Especificações da avaliação .....	14
11.3 Estimativa de Custo e BDI.....	14
12. CONCLUSÃO.....	16
13 ENCERRAMENTO.....	16
14 ANEXOS.....	17
15 BIBLIOGRAFIA.....	25
16 FONTES DE PESQUISA .....	26

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## 1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da Empresa CG Participações EIRELI, inscrita no CNPJ 33.444.940/0001-29, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

## 2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel para fins de permuta.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terreno situado em zona rural

**IMÓVEL:** "Um lote de terreno situado em zona rural na localidade denominada Serra dos Cristais ( também conhecida como Fazenda Capanema ) distrito de Ouro Preto/MG com área de aproximadamente 1.103,00 m<sup>2</sup>( mil cento e três metros quadrados) conformes coordenadas (-20.216826, -43.598052) possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros e sessenta centímetros quadrados) de área edificada, no distrito de São Bartolomeu no Município de Ouro Preto/MG.

## 4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Proprietário: CG Participações EIRELI, pessoa jurídica de direito privado , devidamente inscrita no CNPJ 33.444.940/0001-29, com sede no Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140 representada por seu sócio administrador Carlos Alberto de Castro Gonzalez, brasileiro, Engenheiro , Casado, Inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da carteira de identidade nº 58587/D CREA/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140.

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## 1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da Empresa CG Participações EIRELI, inscrita no CNPJ 33.444.940/0001-29, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

## 2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel para fins de permuta.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terreno situado em zona rural

**IMÓVEL:** "Um lote de terreno situado em zona rural na localidade denominada Serra dos Cristais ( também conhecida como Fazenda Capanema ) distrito de Ouro Preto/MG com área de aproximadamente 1.103,00 m<sup>2</sup>( mil cento e três metros quadrados) conformes coordenadas (-20.216826, -43.598052) possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros e sessenta centímetros quadrados) de área edificada, no distrito de São Bartolomeu no Município de Ouro Preto/MG.

## 4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Proprietário: CG Participações EIRELI, pessoa jurídica de direito privado , devidamente inscrita no CNPJ 33.444.940/0001-29, com sede no Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140 representada por seu sócio administrador Carlos Alberto de Castro Gonzalez, brasileiro, Engenheiro , Casado, Inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da carteira de identidade nº 58587/D CREA/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140.

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Imóvel proveniente de posse mansa e pacífica, conforme conta no contrato de compra e venda assinado em 14 de dezembro de 2023(anexo).

Na data da Vistoria o terreno estava qualificado como área que possui um imóvel residencial edificado, possuindo uma cerca de arame divisando com os demais terrenos vizinhos .

### 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

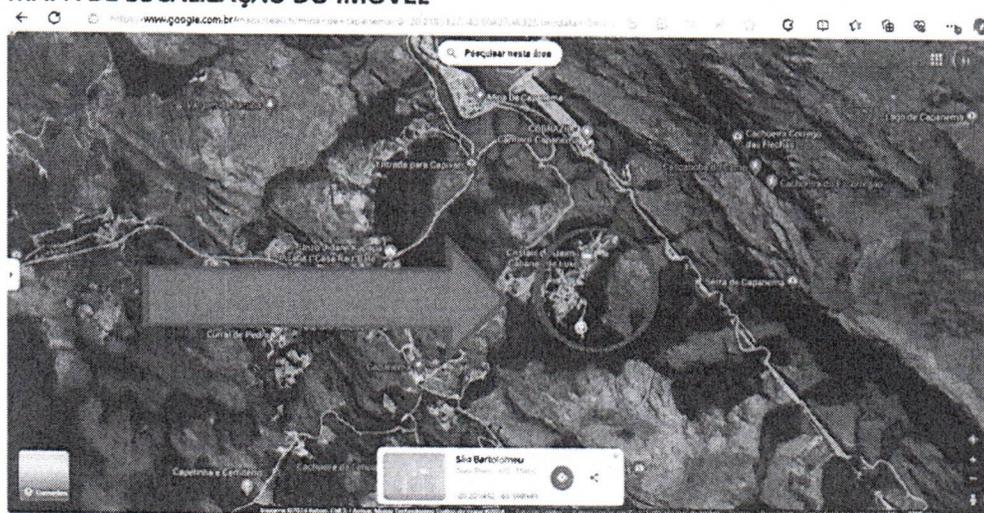
O lote de terreno localizado em área rural, aproximadamente 1.103,00m<sup>2</sup>( mil cento e três metros quadrados) possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros e sessenta centímetros quadrados) com acesso por vias com pavimentação em calçamento de pedras (pé de moleque ) em uma comunidade que se encontra as margens da antiga mina de Capanema, hoje unidade exploratória de mineiro de ferro denominada Umidade Natural.

Terreno com topografia plana.

Residência em alvenaria, com laje em concreto e estrutura pré-fabricada, portas e janelas em metal e vidro piso em cimento grosso.

TERRENO RURAL	
Área do imóvel	1.103,00m <sup>2</sup>
Área edificada	85,60m <sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa 01 – Mapa de cidade de Ouro Preto  
Fonte : Google Maps

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Imóvel proveniente de posse mansa e pacífica, conforme conta no contrato de compra e venda assinado em 14 de dezembro de 2023(anexo).

Na data da Vistoria o terreno estava qualificado como área que possui um imóvel residencial edificado, possuindo uma cerca de arame divisando com os demais terrenos vizinhos .

### 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

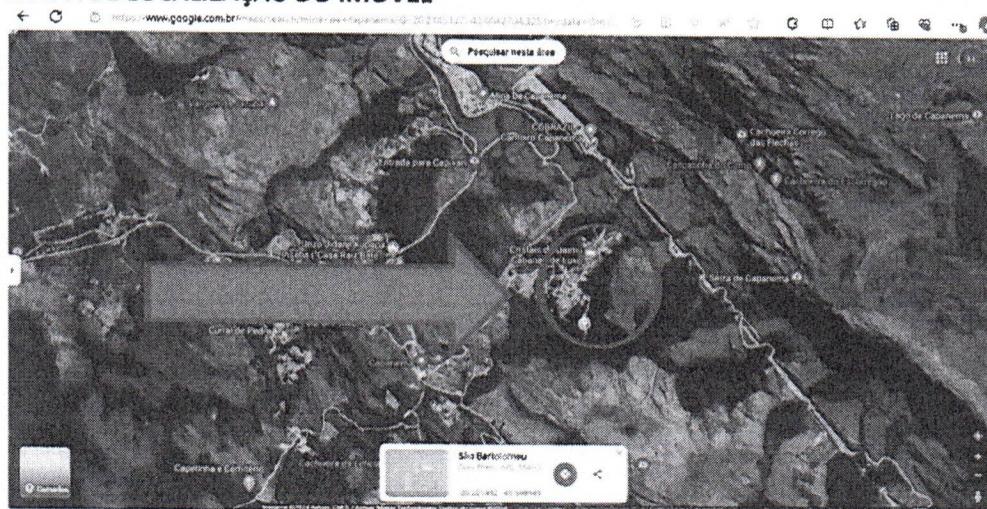
O lote de terreno localizado em área rural, aproximadamente 1.103,00m<sup>2</sup>( mil cento e três metros quadrados) possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros e sessenta centímetros quadrados) com acesso por vias com pavimentação em calçamento de pedras (pé de moleque ) em uma comunidade que se encontra as margens da antiga mina de Capanema, hoje unidade exploratória de mineiro de ferro denominada Umidade Natural.

Terreno com topografia plana.

Residência em alvenaria, com laje em concreto e estrutura pré-fabricada, portas e janelas em metal e vidro piso em cimento grosso.

TERRENO RURAL	
Área do imóvel	1.103,00m <sup>2</sup>
Área edificada	85,60m <sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa 01 – Mapa de cidade de Ouro Preto  
Fonte : Google Maps

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa 02 – Mapa de cidade de Ouro Preto  
Fonte : Google Maps

As imagens foram obtidas através do sistema google Maps demonstrando com exatidão os pontos que serão considerados nesta avaliação.

### 7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no mês de maio ano de 2025, sendo possível acessar as divisas do terreno, bem como as cercas de divisa, conforme as fotos abaixo:



Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavaliere, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa 02 – Mapa de cidade de Ouro Preto

Fonte : Google Maps

As imagens foram obtidas através do sistema google Maps demonstrando com exatidão os pontos que serão considerados nesta avaliação.

## 7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no mês de maio ano de 2025, sendo possível acessar as divisas do terreno, bem como as cercas de divisa, conforme as fotos abaixo:



Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG

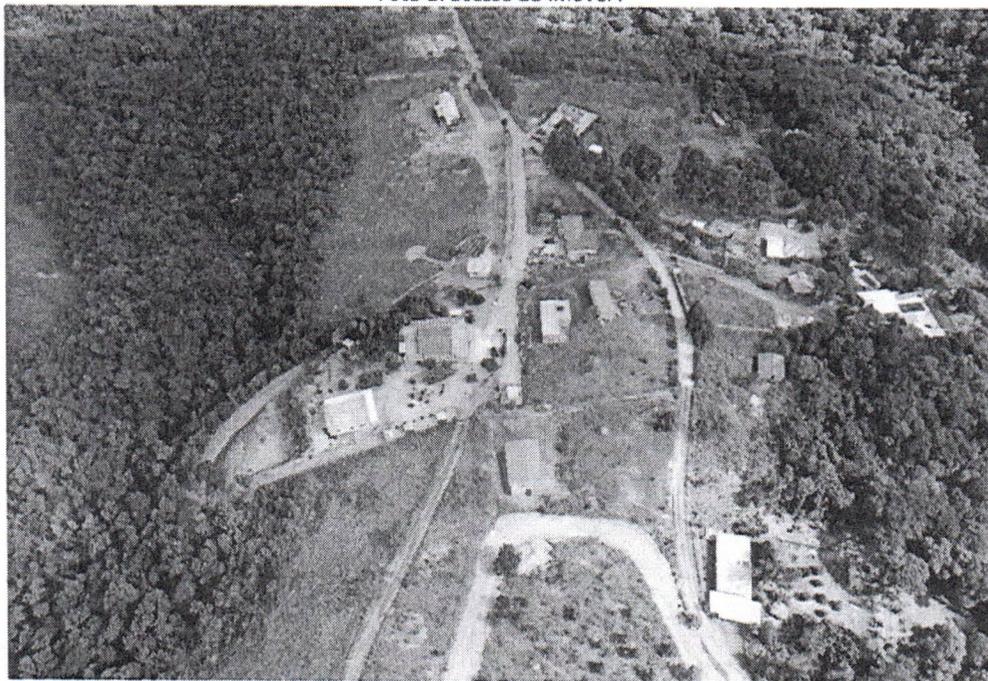


## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Foto 1: foto área do imóvel .

Fonte: Arquivo do Avaliador

Foto 2: acesso ao imóvel .



Fonte: Arquivo do Avaliador

Foto 3: lote de terreno com a edificação .



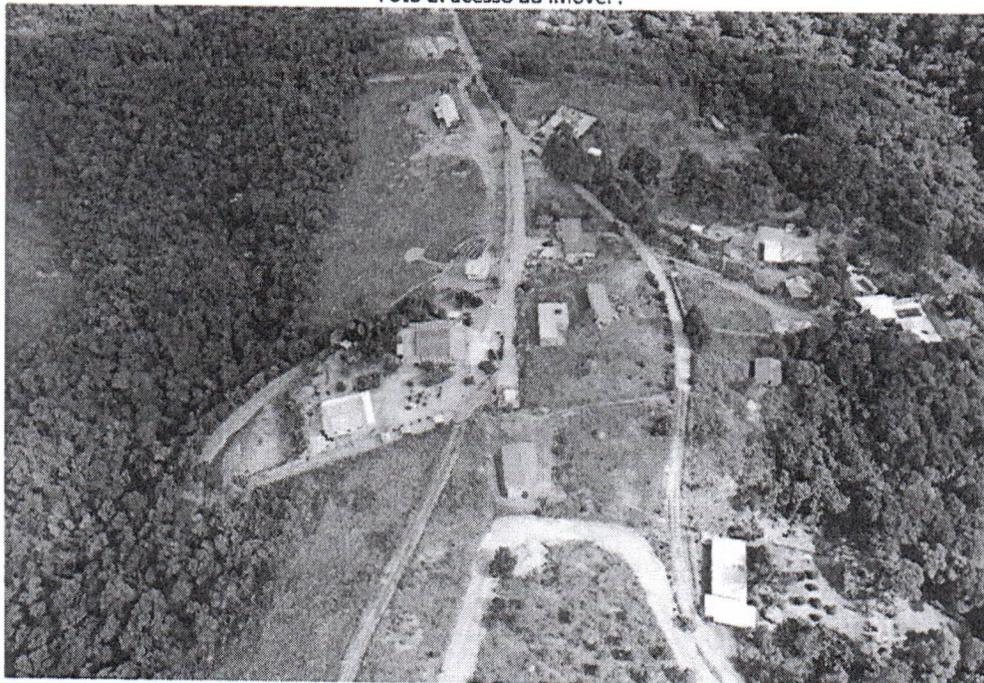
Fonte: Arquivo do Avaliador

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavaliéri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

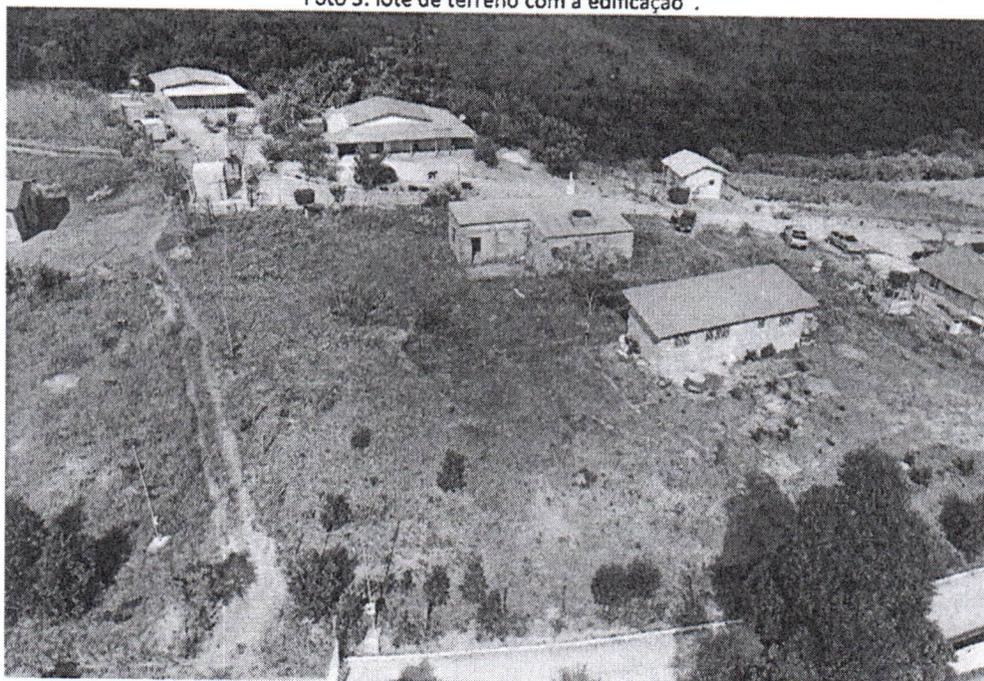
Foto 1: foto área do imóvel .  
Fonte: Arquivo do Avaliador

Foto 2: acesso ao imóvel .



Fonte: Arquivo do Avaliador

Foto 3: lote de terreno com a edificação .



Fonte: Arquivo do Avaliador

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Foto 3: Visão aérea do imóvel .



Fonte: Arquivo do Avaliador

### 8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL

O Parque Nacional (Parna) da Serra do Gandarela, criado em 13 de outubro de 2014, constitui-se importante área de conservação ambiental no coração do Quadrilátero Ferrífero e na porção sul da Cadeia do Espinhaço, a 40 km de Belo Horizonte, Minas Gerais.

O Parque apresenta um conjunto cênico de exuberantes serras, rios e cachoeiras. A vegetação é composta de um dos mais contínuos fragmentos de Mata Atlântica de Minas Gerais e formações do cerrado, como os campos rupestres ferruginosos e quartizíticos, além de cangas ferruginosas.

O Parque se destaca também por representar significativas áreas de recarga de aquíferos, com grande ocorrência de córregos e rios que drenam para as bacias dos rios Doce e das Velhas, tomando-se estratégico para o abastecimento presente e futuro da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Esse fator também contribui para a ocorrência de dezenas de cachoeiras, que compõe uma esplêndida beleza cênica e oferecem opções de turismo e lazer gratuitos para a população local e da Região Metropolitana.

Localização: O Parque Nacional da Serra do Gandarela situa-se à quarenta quilômetros de distância de Belo Horizonte. O parque cobre a área de oito municípios: Caeté, Itabirito, Mariana, Nova Lima, Ouro Preto, Raposos, Rio Acima e Santa Bárbara, sendo que parte do Parque está incluída dentro da Região

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Foto 3: Visão aérea do imóvel .



Fonte: Arquivo do Avaliador

### 8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO RURAL

O Parque Nacional (Parna) da Serra do Gandarela, criado em 13 de outubro de 2014, constitui-se importante área de conservação ambiental no coração do Quadrilátero Ferrífero e na porção sul da Cadeia do Espinhaço, a 40 km de Belo Horizonte, Minas Gerais.

O Parque apresenta um conjunto cênico de exuberantes serras, rios e cachoeiras. A vegetação é composta de um dos mais contínuos fragmentos de Mata Atlântica de Minas Gerais e formações do cerrado, como os campos rupestres ferruginosos e quartzíticos, além de cangas ferruginosas.

O Parque se destaca também por representar significativas áreas de recarga de aquíferos, com grande ocorrência de córregos e rios que drenam para as bacias dos rios Doce e das Velhas, tomando-se estratégico para o abastecimento presente e futuro da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Esse fator também contribui para a ocorrência de dezenas de cachoeiras, que compõe uma esplêndida beleza cênica e oferecem opções de turismo e lazer gratuitos para a população local e da Região Metropolitana.

Localização: O Parque Nacional da Serra do Gandarela situa-se à quarenta quilômetros de distância de Belo Horizonte. O parque cobre a área de oito municípios: Caeté, Itabirito, Mariana, Nova Lima, Ouro Preto, Raposos, Rio Acima e Santa Bárbara, sendo que parte do Parque está incluída dentro da Região

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Metropolitana de Belo Horizonte. O parque possui uma área total de 31 270,83 hectares.

### 9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Metropolitana de Belo Horizonte. O parque possui uma área total de 31.270,83 hectares.

### 9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário.

A VENDA RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

		Variação Mensal		Variação em 2020	Variação Anual	Preço médio
Cidade		dezembro/2020	novembro/2020	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m <sup>2</sup> )
<b>IPCA</b>	<b>IBGE</b>	<b>+1,22%</b>	<b>+0,89%</b>	<b>+4,38%</b>	<b>+4,38%</b>	-
<b>IGP-M</b>	<b>FGV</b>	<b>-3,23%</b>	<b>+3,28%</b>	<b>+23,14%</b>	<b>-23,14%</b>	-
<b>Índice FipeZap</b>		<b>+0,46%</b>	<b>+0,45%</b>	<b>+3,67%</b>	<b>+3,67%</b>	<b>7.486</b>
São Paulo	SP	+0,27%	+0,31%	+3,79%	+3,79%	9.329
Rio de Janeiro	RJ	+0,20%	+0,28%	+1,60%	+1,60%	9.437
Belo Horizonte	MG	+0,23%	+0,08%	+4,47%	+4,47%	6.908
Brasília	DF	+0,03%	+0,77%	+9,13%	+9,13%	7.985
Salvador	BA	+0,36%	+0,72%	+3,61%	+3,61%	5.210
Fortaleza	CE	+1,12%	+0,21%	+0,74%	+0,74%	5.948
Recife	PE	+0,59%	+1,22%	+0,38%	+0,38%	6.212
Porto Alegre	RS	+0,80%	+0,31%	+2,69%	+2,69%	6.044
Curitiba	PR	+0,58%	+1,00%	+8,10%	+8,10%	6.488
Florianópolis	SC	+1,02%	+0,63%	+7,02%	+7,02%	7.415
Vitória	ES	+1,66%	+1,85%	+7,46%	+7,46%	7.109
Goiânia	GO	+0,84%	+0,77%	+4,90%	+4,90%	4.487
João Pessoa	PB	+0,95%	+0,94%	+4,30%	+4,30%	4.515
Campo Grande	MS	+0,87%	+0,07%	+5,91%	+5,91%	4.776
Maceió	AL	+1,85%	+1,04%	+7,90%	+7,90%	5.195
Manaus	AM	+2,69%	+1,23%	+8,20%	+8,20%	5.047

Evolução dos ÍNDICES DE VENDAS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário.

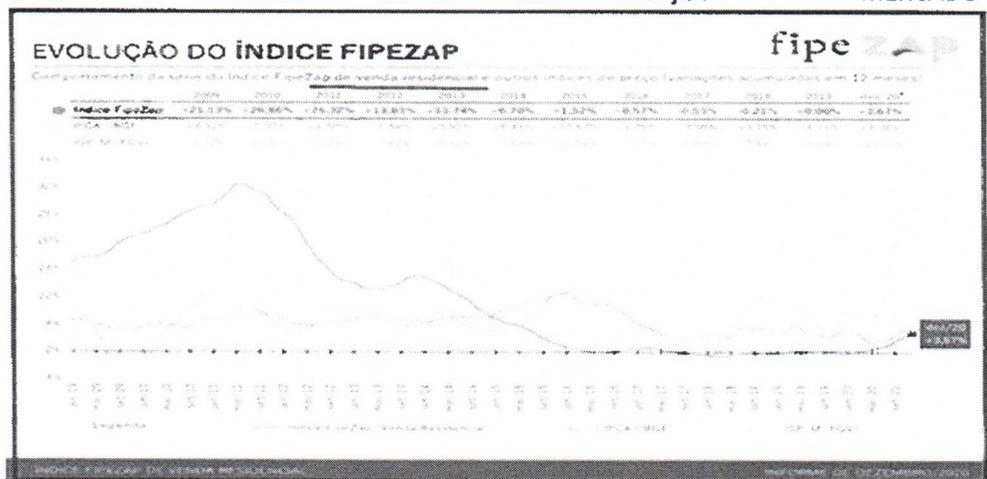
A VENDA RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

ÚLTIMOS RESULTADOS		fipe ZAP				
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) Índice Fipecap e capitais monitoradas						
Cidade	Variação Mensal		Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	
	dezembro/2020	novembro/2020				
IPCA	IBGE	+1,22%	+0,89%	+4,36%	+4,36%	-
IGP-M	FGV	+3,23%	+3,26%	+23,14%	+23,14%	-
Índice Fipecap		+0,46%	+0,45%	<b>+3,67%</b>	+3,67%	7,486
São Paulo	SP	+0,17%	+0,31%	+3,79%	+3,79%	9,329
Rio de Janeiro	RJ	+0,37%	+0,28%	+1,60%	+1,60%	9,437
Belo Horizonte	MG	+0,23%	+0,08%	+4,47%	+4,47%	6,908
Brasília	DF	+0,03%	+0,77%	+9,13%	+9,13%	7,985
Salvador	BA	+0,36%	+0,72%	+3,61%	+3,61%	5,210
Fortaleza	CE	+1,12%	+0,71%	+2,74%	+2,74%	5,948
Recife	PE	+0,59%	+1,03%	+0,38%	+0,38%	6,212
Porto Alegre	RS	+0,80%	+0,31%	+2,59%	+2,59%	6,084
Cuiabá	PR	+0,58%	+1,06%	+8,10%	+8,10%	6,888
Floresópolis	SC	+1,02%	+0,63%	+1,02%	+1,02%	7,416
Vitória	ES	+1,06%	+1,05%	+7,46%	+7,46%	7,109
Goiânia	GO	+0,84%	+0,97%	+4,80%	+4,80%	4,481
João Pessoa	PB	+0,95%	+0,94%	+4,30%	+4,30%	4,515
Campo Grande	MS	+0,87%	+0,07%	+5,91%	+5,91%	4,976
Maceió	AL	+1,85%	+1,04%	+7,90%	+7,90%	5,195
Manaus	AM	+2,66%	+1,23%	+8,70%	+8,70%	5,047

Evolução dos ÍNDICES DE VENDAS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO



O volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança encerrou 2020 com um aumento de 52% em relação ao ano de 2019. Em 2020 foram utilizados R\$ 106,5 bilhões em financiamento imobiliário, principalmente em imóveis com valores entre R\$ 200 e 500 mil reais.

### 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

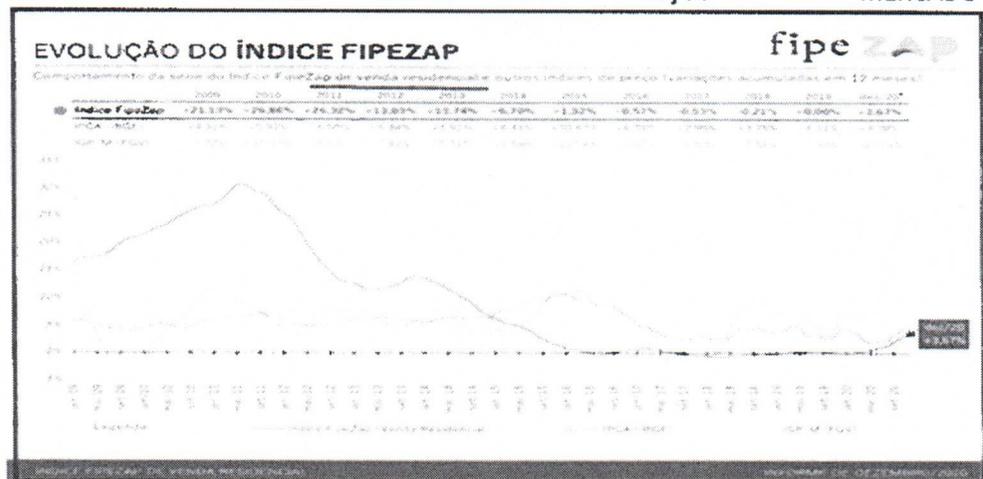
▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado terreno do imóvel deverá ser por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

Para a Benfeitorias Serão apropriadas pelo **Método evolutivo**, o qual, por definição, é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, depreciada ou não com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “valor em marcha”. Consiste em estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características arquitetônicas

1. **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais** . Determina-se o valor de

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO



O volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança encerrou 2020 com um aumento de 52% em relação ao ano de 2019. Em 2020 foram utilizados R\$ 106,5 bilhões em financiamento imobiliário, principalmente em imóveis com valores entre R\$ 200 e 500 mil reais.

### 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado terreno do imóvel deverá ser por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

Para a Benfeitorias Serão apropriadas pelo **Método evolutivo**, o qual, por definição, é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, depreciada ou não com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “valor em marcha”. Consiste em estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características arquitetônicas

1. **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais** . Determina-se o valor de

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## **Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiária**

mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- Distrito
- Área do Terreno

Todos os imóveis pesquisados possuem semelhança com o imóvel avaliando, no que diz respeito à situação, à destinação, e às características físicas (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA D da NBR 14.653-3)

## **Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária**

mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- Distrito
- Área do Terreno

Todos os imóveis pesquisados possuem semelhança com o imóvel avaliando, no que diz respeito à situação, à destinação, e às características físicas (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA D da NBR 14.653-3)

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliaria

### QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO					
Nº	Localização	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²	Informação
1	São Bartolomeu, Ouro Preto	16.500,00	R\$ 650.000,00	R\$ 39,39	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-opportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-opportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100</a>
2	São José, Itabirito	7.639,00	R\$ 350.000,00	R\$ 45,82	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/897/VENDA/terreno-area-sao-jose-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/897/VENDA/terreno-area-sao-jose-itabirito/</a>
3	Ouro Preto	26.800,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 48,51	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-26800-m-sup2--por-2972274872.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-26800-m-sup2--por-2972274872.html</a>
4	São Gonçalo do Monte, Itabirito	20.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 49,50	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/otima-area-em-itabirito-mg-com-20-000m2-localizado-no-distrito-de-sao-goncalo-do-monte-1160776700?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/otima-area-em-itabirito-mg-com-20-000m2-localizado-no-distrito-de-sao-goncalo-do-monte-1160776700?lis=listing_1100</a>
5	Serra Siqueira	5.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 60,00	<a href="https://www.imobiliariatacolmi.com.br/imovel/chacara-a-venda-zona-rural-ouro-preto-mg/803">https://www.imobiliariatacolmi.com.br/imovel/chacara-a-venda-zona-rural-ouro-preto-mg/803</a>
6	Cabral	900,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64,44	<a href="https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/95/area-cabral-itabirito/venda/">https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/95/area-cabral-itabirito/venda/</a>
7	São Gonçalo do Bação, Itabirito	3.500,00	R\$ 240.000,00	R\$ 68,57	<a href="https://imobiliariamaisimoveis.com.br/imovel/1751/VENDA/chacara-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/">https://imobiliariamaisimoveis.com.br/imovel/1751/VENDA/chacara-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/</a>
8	Cabral, Itabirito	2.500,00	R\$ 172.000,00	R\$ 68,80	<a href="https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/47/terreno-cabral-itabirito/venda/">https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/47/terreno-cabral-itabirito/venda/</a>
9	Bairro Meu Sítio	4.040,00	R\$ 280.000,00	R\$ 69,31	<a href="https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
10	Bairro Meu Sítio	4.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 70,00	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/863/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/863/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
11	Bairro Meu Sítio	1.901,00	R\$ 145.000,00	R\$ 76,28	<a href="https://imobiliariamaisimoveis.com.br/imovel/2318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariamaisimoveis.com.br/imovel/2318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
12	Bairro Meu Sítio	1.900,00	R\$ 145.000,00	R\$ 76,32	<a href="https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD1883/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD1883/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
13	Cachoeira Campo O. Preto	8.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 81,25	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-dom-bosco-2964364947.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=Sale_REST">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-dom-bosco-2964364947.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=Sale_REST</a>
14	São Bartolomeu, O. Preto	2.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 90,00	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-8260001742466007683">https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-8260001742466007683</a>
15	Glauro Ouro Preto	2.130,00	R\$ 220.000,00	R\$ 103,29	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glauro-1393434568?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glauro-1393434568?lis=listing_1100</a>
16	Meu Sítio	1.870,60	R\$ 200.000,00	R\$ 106,92	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
17	Meu Sítio	1.870,00	R\$ 200.000,00	R\$ 106,95	<a href="https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
18	Meu Sítio	1.860,00	R\$ 200.000,00	R\$ 107,53	RGI 16.527
19	Glauro Ouro Preto	1.500,00	R\$ 218.833,00	R\$ 145,89	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-6830009718382955149?type=leadgen&amp;clickid=17ca06a1436c927b8941ffa53e86d6577b57cb5e&amp;clickTimestamp=1746581390000&amp;campaignId=10526">https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-6830009718382955149?type=leadgen&amp;clickid=17ca06a1436c927b8941ffa53e86d6577b57cb5e&amp;clickTimestamp=1746581390000&amp;campaignId=10526</a>
20	São Bartolomeu, O. Preto	416,00	R\$ 200.000,00	R\$ 480,77	<a href="https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-em-s-o-bartolomeu-416-m-/238016806">https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-em-s-o-bartolomeu-416-m-/238016806</a>
21	São Bartolomeu, O. Preto	600,00	R\$ 300.000,00	R\$ 500,00	<a href="https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-600-m--em-s-o-bartolomeu-com--linda-vista-/277878886">https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-600-m--em-s-o-bartolomeu-com--linda-vista-/277878886</a>
			<b>TOTAL →</b>		<b>2.459,52</b>
			<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>		<b>R\$ 117,12</b>

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliaria

### QUADRO AMOSTRAL

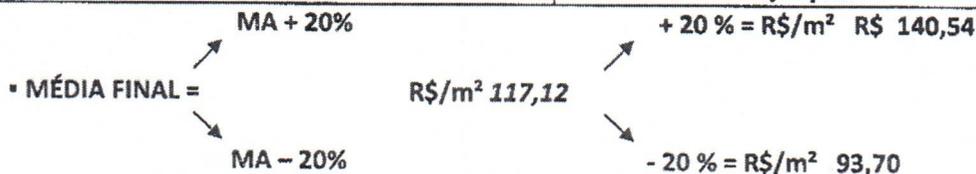
PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO					
Nº	Localização	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²	Informação
1	São Bartolomeu, Ouro Preto	16.500,00	R\$ 650.000,00	R\$ 39,39	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-opportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-rural-com-16500-m2-opportunidade-numa-das-mais-belas-vilas-historicas-de-mg-1198974612?lis=listing_1100</a>
2	São José, Itabirito	7.639,00	R\$ 350.000,00	R\$ 45,82	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/897/VENDA/terreno-area-sao-jose-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/897/VENDA/terreno-area-sao-jose-itabirito/</a>
3	Ouro Preto	26.800,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 48,51	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-26800-m-sup2-por-2972274872.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-26800-m-sup2-por-2972274872.html</a>
4	São Gonçalo do Monte, Itabirito	20.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 49,50	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/otima-area-em-itabirito-mg-com-20-000m2-localizado-no-distrito-de-sao-goncalo-do-monte-1160776700?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/otima-area-em-itabirito-mg-com-20-000m2-localizado-no-distrito-de-sao-goncalo-do-monte-1160776700?lis=listing_1100</a>
5	Serra Siqueira	5.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 60,00	<a href="https://www.imobiliarialtacolmi.com.br/imovel/chacara-a-venda-zona-rural-ouro-preto-mg/803">https://www.imobiliarialtacolmi.com.br/imovel/chacara-a-venda-zona-rural-ouro-preto-mg/803</a>
6	Cabral	900,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64,44	<a href="https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/95/area-cabral-itabirito/venda/">https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/95/area-cabral-itabirito/venda/</a>
7	São Gonçalo do Baçõ, Itabirito	3.500,00	R\$ 240.000,00	R\$ 68,57	<a href="https://imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/1751/VENDA/chacara-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/">https://imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/1751/VENDA/chacara-sao-goncalo-do-bacao-itabirito/</a>
8	Cabral, Itabirito	2.500,00	R\$ 172.000,00	R\$ 68,80	<a href="https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/47/terreno-cabral-itabirito/venda/">https://imobiliarialopesimoveis.com.br/imovel/47/terreno-cabral-itabirito/venda/</a>
9	Bairro Meu Sítio	4.040,00	R\$ 280.000,00	R\$ 69,31	<a href="https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
10	Bairro Meu Sítio	4.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 70,00	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/863/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/863/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
11	Bairro Meu Sítio	1.901,00	R\$ 145.000,00	R\$ 76,28	<a href="https://imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/2318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariamaismoveis.com.br/imovel/2318/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
12	Bairro Meu Sítio	1.900,00	R\$ 145.000,00	R\$ 76,32	<a href="https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD1883/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://pradoimobiliaria.com.br/imovel/PRD1883/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
13	Cachoeira Campo O. Preto	8.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 81,25	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-dom-bosco-2964364947.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=Sale_REST">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-dom-bosco-2964364947.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=Sale_REST</a>
14	São Bartolomeu, O. Preto	2.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 90,00	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-8260001742466007683">https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-8260001742466007683</a>
15	Glaura Ouro Preto	2.130,00	R\$ 220.000,00	R\$ 103,29	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?lis=listing_1100</a>
16	Meu Sítio	1.870,60	R\$ 200.000,00	R\$ 106,92	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
17	Meu Sítio	1.870,00	R\$ 200.000,00	R\$ 106,95	<a href="https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
18	Meu Sítio	1.860,00	R\$ 200.000,00	R\$ 107,53	RGI 16.527
19	Glaura Ouro Preto	1.500,00	R\$ 218.833,00	R\$ 145,89	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-6830009718382955149?type=leadgen&amp;clickid=17ca06a1436c927b8941ffa53e86d6577b57cb5e&amp;clickTimestamp=1746581390000&amp;campaignId=10526">https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-6830009718382955149?type=leadgen&amp;clickid=17ca06a1436c927b8941ffa53e86d6577b57cb5e&amp;clickTimestamp=1746581390000&amp;campaignId=10526</a>
20	São Bartolomeu, O. Preto	416,00	R\$ 200.000,00	R\$ 480,77	<a href="https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-em-s-o-bartolomeu-416-m-/238016806">https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-em-s-o-bartolomeu-416-m-/238016806</a>
21	São Bartolomeu, O. Preto	600,00	R\$ 300.000,00	R\$ 500,00	<a href="https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-600-m--em-s-o-bartolomeu-com--linda-vista-/277878886">https://www.vivalocal.com/terrenos-venda/ouro-preto/vendo-lote-600-m--em-s-o-bartolomeu-com--linda-vista-/277878886</a>
			<b>TOTAL →</b>		<b>2.459,52</b>
			<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>		<b>R\$ 117,12</b>

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

<b>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m<sup>2</sup></b> <b>MA = <math>\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 21 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DAS AMOSTRAS}}</math></b>	<b>MA = <math>\frac{\text{R\\$ / m}^2 \text{ 2.459,52}}{21} = \text{R\\$ / m}^2 \text{ R\\$ 117,12}</math></b> <b>MA = 117,12 / m<sup>2</sup></b>
---	--



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 18 amostras (n<sup>o</sup> 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,19,20,21)

### QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO					
N <sup>o</sup>	Distrito	Valor R\$	ÁREA m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fonte
1	Glaura Ouro Preto	2.130,00	R\$ 220.000,00	R\$ 103,29	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?is=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?is=listing_1100</a>
2	Bairro Meu Sítio	1.870,60	R\$ 200.000,00	R\$ 106,92	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
3	Bairro Meu Sítio	1.870,00	R\$ 200.000,00	R\$ 106,95	<a href="https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
4	Bairro Meu Sítio	1.860,00	R\$ 200.000,00	R\$ 107,53	RGI 16.527
			<b>TOTAL →</b>	<b>R\$ 424,68</b>	
			<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>R\$ 106,17</b>	

MÉDIA FINAL =  $\frac{\text{Soma do R\$ / Ha das 04 Am. Restantes}}{4} = \frac{424,68}{4} = \text{R\$ 106,17}$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

VALOR DO TERRENO = 1.103,00m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 106,17 = R\$ R\$ 117.106,26

**VALOR DO TERRENO = R\$ R\$ 117.106,26**

**VALOR POR m<sup>2</sup> = R\$ 106,17**

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

<p><b>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m<sup>2</sup></b>  <b>MA = <math>\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 21 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DAS AMOSTRAS}}</math></b></p>	<p><b>MA = <math>\frac{\text{R\\$ / m}^2 \text{ 2.459,52}}{21} = \text{R\\$ / m}^2 \text{ R\\$ 117,12}</math></b>  <b>MA = 117,12 / m<sup>2</sup></b></p>
<p>MA + 20%</p> <p>• MÉDIA FINAL =</p> <p>MA - 20%</p>	<p>+ 20 % = R\$/m<sup>2</sup> R\$ 140,54</p> <p>R\$/m<sup>2</sup> 117,12</p> <p>- 20 % = R\$/m<sup>2</sup> 93,70</p>

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 18 amostras (nº 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,19,20,21)

### QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIADO					
Nº	Distrito	Valor R\$	ÁREA m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fonte
1	Glaura Ouro Preto	2.130,00	R\$ 220.000,00	R\$ 103,29	<a href="https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?lis=listing_1100">https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/chacara-em-glaura-1393434568?lis=listing_1100</a>
2	Bairro Meu Sítio	1.870,60	R\$ 200.000,00	R\$ 106,92	<a href="https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2996/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
3	Bairro Meu Sítio	1.870,00	R\$ 200.000,00	R\$ 106,95	<a href="https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/">https://bonanzaimoveis.com.br/imovel/BIT10104/VENDA/chacara-meu-sitio-itabirito/</a>
4	Bairro Meu Sítio	1.860,00	R\$ 200.000,00	R\$ 107,53	RGI 16.527
			<b>TOTAL →</b>	<b>R\$ 424,68</b>	
			<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>R\$ 106,17</b>	

MÉDIA FINAL =  $\frac{\text{Soma do R\$ / Ha das 04 Am. Restantes}}{4} = \frac{424,68}{4} = \text{R\$ 106,17}$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

VALOR DO TERRENO = 1.103,00m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 106,17 = R\$ R\$ 117.106,26

**VALOR DO TERRENO = R\$ R\$ 117.106,26**

**VALOR POR m<sup>2</sup> = R\$ 106,17**

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
 Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliaria

## 11 AVALIAÇÕES DA BENFEITORIAS

### 11.1 Especificações da avaliação

O presente imóvel possui benfeitorias que serão diretamente incluídas na avaliação, benfeitorias estas que caracterizam como edificação de característica residencial.

### 11.2 Especificações da avaliação

O terreno avaliado possui uma edificação em alvenaria, composta quartos, sala, cozinha, banheiro, e piso em cimento grosso e quintal.

### 11.3 Estimativa de Custo e BDI

Como o presente imóvel possui em seu terreno, uma área edificada total de 85,64m<sup>2</sup> em padrão PIS é utilizada para residência de herdeiros.

#### Custos Unitários Básicos de Construção

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2024.

**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção

 Sinduscon MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro/2025. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, brantes, rebaxamento de laje/freixo; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, insonorização, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.336,22	R-1	2.807,02	R-1	3.491,06
PP-4	2.204,29	PP-4	2.669,97	R-8	2.838,95
R-8	2.085,56	R-8	2.322,58	R-16	2.942,86
PIS	1.602,57	R-16	2.252,17		

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliaria

## 11 AVALIAÇÕES DA BENFEITORIAS

### 11.1 Especificações da avaliação

O presente imóvel possui benfeitorias que serão diretamente incluídas na avaliação, benfeitorias estas que caracterizam como edificação de característica residencial.

### 11.2 Especificações da avaliação

O terreno avaliado possui uma edificação em alvenaria, composta quartos, sala, cozinha, banheiro, e piso em cimento grosso e quintal.

### 11.3 Estimativa de Custo e BDI

Como o presente imóvel possui em seu terreno, uma área edificada total de 85,64m<sup>2</sup> em padrão PIS é utilizada para residência de herdeiros.

Custos Unitários Básicos de Construção

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2024.

**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção

 Sinduscon MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591 de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de documentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, trantes, rebaxamento de lençol freático, elevadores); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do consultor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.336,22	R-1	2.807,02	R-1	3.491,06
PP-4	2.204,29	PP-4	2.669,97	R-8	2.838,95
R-8	2.085,56	R-8	2.322,58	R-16	2.942,86
PIS	1.602,57	R-16	2.252,17		

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiária

orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

### 11.4 Depreciação

Em razão da idade do imóvel, podemos verificar sinais da ação do tempo e de fatores naturais, na estrutura do, áreas de divisa, garagem e outros pontos.

Itens construtivos desatualizados/ com sinais de uso e ação do tempo, principalmente em banheiro, cozinha e fachadas.

Método de Kuentzle

A depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação. O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$Kd = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

Kd = Coeficiente de depreciação

n = Vida útil

x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

O Coeficiente de depreciação para o imóvel base deste estudo, com uma vida útil estimada de 50 anos, sendo que a idade no momento da avaliação é de 30 anos, chegamos a um coeficiente de depreciação de 0,64. Em uma avaliação de R\$ 137.244,09 para os itens deste imóvel que se adequam ao CUB, resultamos no valor, após a incidência do coeficiente de depreciação em de R\$ 87.837,22 para a parte edificada não averbada.

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

### 11.4 Depreciação

Em razão da idade do imóvel, podemos verificar sinais da ação do tempo e de fatores naturais, na estrutura do, áreas de divisa, garagem e outros pontos.

Itens construtivos desatualizados/ com sinais de uso e ação do tempo, principalmente em banheiro, cozinha e fachadas.

Método de Kuentzle

A depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação. O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$Kd = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

Kd = Coeficiente de depreciação

n = Vida útil

x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

O Coeficiente de depreciação para o imóvel base deste estudo, com uma vida útil estimada de 50 anos, sendo que a idade no momento da avaliação é de 30 anos, chegamos a um coeficiente de depreciação de 0,64. Em uma avaliação de R\$ 137.244,09 para os itens deste imóvel que se adequam ao CUB, resultamos no valor, após a incidência do coeficiente de depreciação em de R\$ 87.837,22 para a parte edificada não averbada.

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 12. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS  
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

**VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO DO  
TERRENO :**

**R\$ 204.940,00**

(DUZENTOS E QUATRO MIL NOVECENTOS E QUARENTA REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 195.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 215.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE  
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

### 13 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Itabirito, 06 de maio de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente  
IZADORA BASTOS BRAGA  
Data: 16/05/2025 19:16:24-0300  
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

IZADORA BASTOS BRAGA  
CRECI 36447  
CNAI 39863



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 12. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS  
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

**VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO DO  
TERRENO :**

**R\$ 204.940,00**

(DUZENTOS E QUATRO MIL NOVECENTOS E QUARENTA REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 195.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 215.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE  
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

### 13 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Itabirito, 06 de maio de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente  
IZADORA BASTOS BRAGA  
Data: 16/05/2025 19:16:24-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

IZADORA BASTOS BRAGA  
CRECI 36447  
CNAI 39863

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

14 ANEXOS

## Contrato de compra e venda do imóvel

### CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, as partes abaixo qualificadas, têm entre si, justo e contratado o que se segue, obrigando-se a observar e cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

**VENDEDORES:** ROGÉRIA ALVES BARBOSA, brasileira, cuidadora de idosos, portadora da cédula de identidade nº M-5.055.507 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 001.177.636-67, em união estável sob o regime da comunhão universal de bens com MANOEL FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº M-5.049.391 expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 319.967.606-53, ambos residente e domiciliados à Rua Almenara nº302, Bairro Itacolomi, Sabará/MG e ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO, brasileiro, casado, oficial pintor, portador da cédula de identidade nº M-5.972.945, inscrito no CPF sob o nº 009.405.466-55, casado em regime de comunhão de bens com RENATA ALVES DOS SANTOS MACHADO, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 037.299.696-50, ambos residentes e domiciliados à Rua Almenara, nº 283, Bairro Itacolomi, Sabará/MG.

**COMPRADORA:** CG PARTICIPAÇÕES EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 33.444.940/0001-29, com sede na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140, representada neste ato por seu sócio administrador CARLOS ROBERTO DE CASTRO GONZALEZ, brasileiro, engenheiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da Carteira de Identidade nº 58.587 / D – CREAMG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, CEP 30.180-14.

**ANUENTES:** FABIANO ALVES DOS SANTOS, brasileiro, contador, inscrito no CPF sob o nº 035.193.626-27, RG MG 7-479.112, casado com a Sra. Viviane Cristina de Jesus dos Santos, portadora da carteira de identidade nº MG 6.095.039, inscrita no CPF sob o nº 033.799.356-46, ambos residentes e domiciliados à Rua São Romão, nº 117, Sabará/MG, CEP. 34650-140 e FERNANDA ALVES DOS SANTOS AMORIM, brasileira, redatora, inscrita no CPF sob o nº 067.610.656-07, RG MG 11-123.341, casada com o Sr. Guilherme Ferreira Costa Amorim, portador da carteira de identidade nº MG 10.443.054, inscrito no CPF sob o nº 015.668.406-35, ambos residentes e domiciliados à Rua Almenara, nº 283, Itacolomi, Sabará/MG, CEP. 34580-090

RUBRICAS:

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

14 ANEXOS

## Contrato de compra e venda do imóvel

### CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, as partes abaixo qualificadas, têm entre si, justo e contratado o que se segue, obrigando-se a observar e cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

**VENDEDORES:** **ROGÉRIA ALVES BARBOSA**, brasileira, cuidadora de idosos, portadora da cédula de identidade nº M-5.055.507 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 001.177.636-67, em união estável sob o regime da comunhão universal de bens com **MANOEL FERREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº M-5.049.391 expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 319.967.606-53, ambos residente e domiciliados à Rua Almenara nº302, Bairro Itacolomi, Sabará/MG e **ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO**, brasileiro, casado, oficial pintor, portador da cédula de identidade nº M-5.972.945, inscrito no CPF sob o nº 009.405.466-55, casado em regime de comunhão de bens com **RENATA ALVES DOS SANTOS MACHADO**, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 037.299.696-50, ambos residentes e domiciliados à Rua Almenara, nº 283, Bairro Itacolomi, Sabará/MG.

**COMPRADORA:** **CG PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 33.444.940/0001-29, com sede na Rua Tomaz Gonzaga, nº 444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-140, representada neste ato por seu sócio administrador **CARLOS ROBERTO DE CASTRO GONZALEZ**, brasileiro, engenheiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 072.403.638-56, portador da Carteira de Identidade nº 58.587 / D – CREA/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº444, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, CEP 30.180-14.

**ANUENTES:** **FABIANO ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, contador, inscrito no CPF sob o nº 035.193.626-27, RG MG 7-479.112, casado com a Sra. Viviane Cristina de Jesus dos Santos, portadora da carteira de identidade nº MG 6.095.039, inscrita no CPF sob o nº 033.799.356-46, ambos residentes e domiciliados à Rua São Romão, nº 117, Sabará/MG, CEP. 34650-140 e **FERNANDA ALVES DOS SANTOS AMORIM**, brasileira, redatora, inscrita no CPF sob o nº 067.610.656-07, RG MG 11-123.341, casada com o Sr. Guilherme Ferreira Costa Amorim, portador da carteira de identidade nº MG 10.443.054, inscrito no CPF sob o nº 015.668.406-35, ambos residentes e domiciliados à Rua Almenara, nº 283, Itacolomi, Sabará/MG, CEP. 34580-090

RUBRICAS:

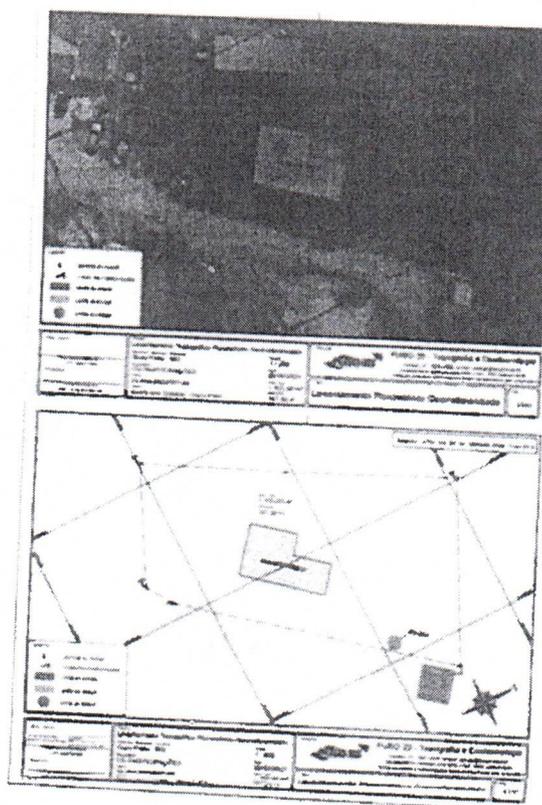
Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 – O presente contrato tem como OBJETO a venda entre as partes de um lote de terreno com 1.103,00m<sup>2</sup> (hum mil, cento e três metros quadrados) de área total, possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados e sessenta centímetros quadrados) de área edificada, situado no Bairro dos Cristais, na Serra do Mesquita, Distrito de São Bartolomeu no Município de Ouro Preto/MG, conforme levantamento topográfico a seguir:



RUBRICAS:

*RAB*

*RAB*

*[Signature]*

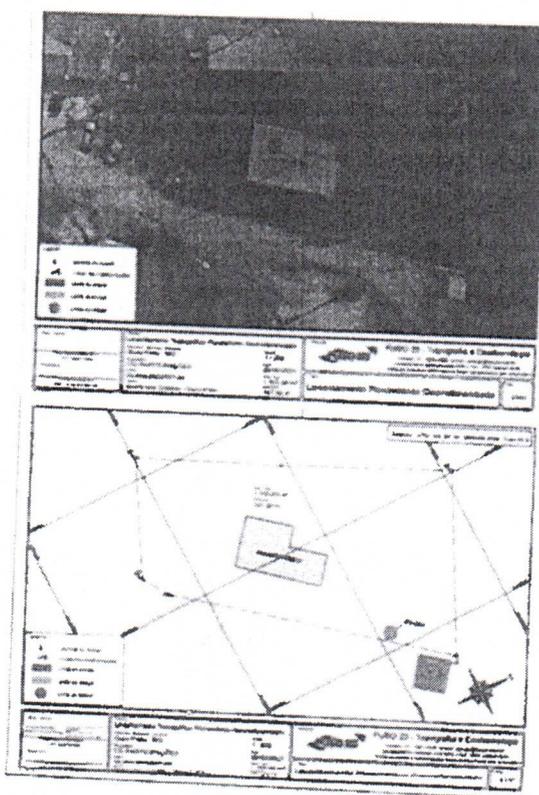
Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 – O presente contrato tem como OBJETO a venda entre as partes de um lote de terreno com 1.103,00m<sup>2</sup> (hum mil, cento e três metros quadrados) de área total, possuindo 85,60m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados e sessenta centímetros quadrados) de área edificada, situado no Bairro dos Cristais, na Serra do Mesquita, Distrito de São Bartolomeu no Município de Ouro Preto/MG, conforme levantamento topográfico a seguir:



RUBRICAS:

*PAB*

*PAB*

*[Signature]*

Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

2.2 – Os VENEDORES atestam que o imóvel objeto deste contrato, sobre o qual estes detêm a posse, encontra-se livre de qualquer esbulho ou turbação.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 – O preço da venda do IMÓVEL combinado e ajustado entre as partes é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), que será pago da seguinte forma:

a) O valor integral, qual seja, o montante de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) será quitado pela COMPRADORA, no prazo de até 03 (três) dias úteis após coletadas todas as assinaturas do presente instrumento.

3.2 – O pagamento descrito acima, no item "3.1", será realizado EXCLUSIVAMENTE em nome do VENDEDOR, Sr. ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO, por meio de transferência bancária ou transferência via PIX, conforme dados a seguir:

André Luiz Oliveira Machado  
Banco Itaú  
Conta corrente: 08427-7  
Agência: 1611  
CPF: 009.405.466-55

### CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES

4.1 – Conforme mencionado na cláusula terceira, os valores referentes a quitação da compra do Imóvel objeto deste instrumento, serão EXCLUSIVAMENTE repassados ao VENDEDOR, Sr. André Luiz Oliveira Machado, brasileiro, inscrito no CPF 009.405.466-55, portador da cédula de identidade nº M-5.972.945, estando os demais possuidores do bem e anuentes, em conformidade com o pactuado.

4.2 – Verificando o regime de bens que rege o casamento dos VENEDORES, Sr. André Luiz Oliveira Machado e Sra. Renata Alves dos Santos Machado, e Sra. Rogéria Alves Barbosa e o Sr. Manoel Ferreira dos Santos, TODOS MANIFESTAM EXPRESSAMENTE PLENA CIÊNCIA E ANUÊNCIA PARA A VENDA DO IMÓVEL, renunciando qualquer direito de reingresso futuramente.

4.3 – A fim de dirimir quaisquer infortúnios futuros que possam surgir, desde já, os VENEDORES, Sra. Rogéria Alves Dos Santos, Sra. Renata Alves dos Santos Machado e o Sr. Manoel Ferreira dos Santos, MANIFESTAM EXPRESSAMENTE PLENA E INEQUÍVACA CIÊNCIA E ANUÊNCIA para que o valor compactuado na cláusula terceira, no "item 3.1", seja

RUBRICAS:

*RAB*

*Rasu* *[assinatura]*

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

2.2 – Os VENEDORES atestam que o imóvel objeto deste contrato, sobre o qual estes detêm a posse, encontra-se livre de qualquer esbulho ou turbacão.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 – O preço da venda do IMÓVEL combinado e ajustado entre as partes é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), que será pago da seguinte forma:

a) O valor integral, qual seja, o montante de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) será quitado pela COMPRADORA, no prazo de até 03 (três) dias úteis após coletadas todas as assinaturas do presente instrumento.

3.2 – O pagamento descrito acima, no item "3.1", será realizado EXCLUSIVAMENTE em nome do VENDEDOR, Sr. ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO, por meio de transferência bancária ou transferência via PIX, conforme dados a seguir:

André Luiz Oliveira Machado  
Banco Itaú  
Conta corrente: 08427-7  
Agência: 1611  
CPF: 009.405.466-55

### CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES

4.1 – Conforme mencionado na cláusula terceira, os valores referentes a quitação da compra do Imóvel objeto deste instrumento, serão EXCLUSIVAMENTE repassados ao VENDEDOR, Sr. André Luiz Oliveira Machado, brasileiro, inscrito no CPF 009.405.466-55, portador da cédula de identidade nº M-5.972.945, estando os demais possuidores do bem e anuentes, em conformidade com o pactuado.

4.2 – Verificando o regime de bens que rege o casamento dos VENEDORES, Sr. André Luiz Oliveira Machado e Sra. Renata Alves dos Santos Machado, e Sra. Rogéria Alves Barbosa e o Sr. Manoel Ferreira dos Santos, TODOS MANIFESTAM EXPRESSAMENTE PLENA CIÊNCIA E ANUÊNCIA PARA A VENDA DO IMÓVEL, renunciando qualquer direito de regresso futuramente.

4.3 – A fim de dirimir quaisquer infortúnios futuros que possam surgir, desde já, os VENEDORES, Sra. Rogéria Alves Dos Santos, Sra. Renata Alves dos Santos Machado e o Sr. Manoel Ferreira dos Santos, MANIFESTAM EXPRESSAMENTE PLENA E INEQUÍVOCA CIÊNCIA E ANUÊNCIA para que o valor compactuado na cláusula terceira, no "item 3.1", seja

RUBRICAS:

*RAB*

*Rasu* 

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

integralmente direcionado ao Sr. André Luiz Oliveira Machado, podendo posteriormente os VENDEDORES acordarem possível partilha da quantia.

4.4 – A obrigação de partilhar o valor ora pactuado será única e exclusivamente dos VENDEDORES e ANUENTES, não podendo nenhum destes requerer ou demandar futuramente qualquer questão que envolva o pagamento realizado, em face da COMPRADORA.

4.5 – Os ANUENTES e seus respectivos cônjuges, manifestam expressamente ciência e concordância com o negócio ora constituído, renunciando qualquer direito ou interesse sobre o imóvel.

### CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE

5.1 – Ambos os VENDEDORES, declaram que desde 18 de maio de 2012, detêm unicamente a POSSE do imóvel objeto do presente instrumento, conforme Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel A Vista Entre Pessoas Físicas, anteriormente assinado por estes.

5.2 – Conforme item “5.1”, os VENDEDORES, declaram deter a posse, mansa, pacífica e ininterrupta, sem nenhum esbulho ou empecilho, desde a assinatura do justo título que lhes transferiram os direitos sobre o imóvel.

### CLÁUSULA SEXTA – DA CURATELA PROVISÓRIA

6.1 – Em conformidade com os autos do processo de nº 5008008-83.2023.8.13.0567, foi expedido Termo de Compromisso de Curatela (de ID. 10096029610), no qual a Sra. Renata Alves dos Santos Machado, teve reconhecido o seu compromisso legal como curadora provisória do Sr. Manoel Ferreira dos Santos, haja vista o mesmo ter sido diagnosticado com a Doença de Alzheimer (CID 10:G30), não podendo mais manifestar expressamente e inequivocamente sua vontade. Desta forma, conforme disposto na decisão de ID. 10084304741, em caráter liminar, tendo em vista a necessidade de administrar os bens do Sr. Manoel, a Sra. Renata Alves dos Santos Machado, inscrita no CPF sob o nº 037.299.696-50, responderá e manifestará em nome do Sr. Manoel, visando seu melhor interesse.

6.2 – Os ANUENTES, filhos do Sr. Manoel Ferreira dos Santos e da Sra. Rogéria Alves Barbosa, e seus respectivos cônjuges, manifestam expressamente sua anuência e concordância com a Curatela Provisória determinada pelo processo de nº 5008008-83.2023.8.13.0567, reconhecendo a capacidade e competência da Sra. Renata Alves dos Santos Machado para manifestar neste contrato a vontade e melhor interesse do Sr. Manoel Ferreira dos Santos, não podendo, esta questão ser futuramente alvo de controvérsia.

RUBRICAS:



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

integralmente direcionado ao Sr. André Luiz Oliveira Machado, podendo posteriormente os VENDEDORES acordarem possível partilha da quantia.

4.4 – A obrigação de partilhar o valor ora pactuado será única e exclusivamente dos VENDEDORES e ANUENTES, não podendo nenhum destes requerer ou demandar futuramente qualquer questão que envolva o pagamento realizado, em face da COMPRADORA.

4.5 – Os ANUENTES e seus respectivos cônjuges, manifestam expressamente ciência e concordância com o negócio ora constituído, renunciando qualquer direito ou interesse sobre o imóvel.

### CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE

5.1 – Ambos os VENDEDORES, declaram que desde 18 de maio de 2012, detêm unicamente a POSSE do imóvel objeto do presente instrumento, conforme *Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel A Vista Entre Pessoas Físicas*, anteriormente assinado por estes.

5.2 – Conforme item “5.1”, os VENDEDORES, declaram deter a posse, mansa, pacífica e ininterrupta, sem nenhum esbulho ou empecilho, desde a assinatura do justo título que lhes transferiram os direitos sobre o Imóvel.

### CLÁUSULA SEXTA – DA CURATELA PROVISÓRIA

6.1 – Em conformidade com os autos do processo de nº 5008008-83.2023.8.13.0567, foi expedido Termo de Compromisso de Curatela (de ID. 10096029610), no qual a Sra. Renata Alves dos Santos Machado, teve reconhecido o seu compromisso legal como curadora provisória do Sr. Manoel Ferreira dos Santos, haja vista o mesmo ter sido diagnosticado com a Doença de Alzheimer (CID 10:G30), não podendo mais manifestar expressamente e inequivocamente sua vontade. Desta forma, conforme disposto na decisão de ID. 10084304741, em caráter liminar, tendo em vista a necessidade de administrar os bens do Sr. Manoel, a Sra. Renata Alves dos Santos Machado, inscrita no CPF sob o nº 037.299.696-50, responderá e manifestará em nome do Sr. Manoel, visando seu melhor interesse.

6.2 – Os ANUENTES, filhos do Sr. Manoel Ferreira dos Santos e da Sra. Rogéria Alves Barbosa, e seus respectivos cônjuges, manifestam expressamente sua anuência e concordância com a Curatela Provisória determinada pelo processo de nº 5008008-83.2023.8.13.0567, reconhecendo a capacidade e competência da Sra. Renata Alves dos Santos Machado para manifestar neste contrato a vontade e melhor interesse do Sr. Manoel Ferreira dos Santos. Não podendo, esta questão ser futuramente alvo de controvérsia.

RUBRICAS:

*RAB*

*Rosa*

*[Assinatura]*

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES

7.1 – A COMPRADORA se responsabiliza em cumprir com as seguintes obrigações:

- a) Realizar o pagamento integral, compactuado conforme cláusula terceira, no prazo estipulado.
- b) Realizar o pagamento de todas as taxas e impostos que incidirem sobre o imóvel ora negociado, desde a sua imissão na posse.

7.2 – Os VENDEDORES e ANUENTES se responsabilizam em cumprir com as seguintes obrigações:

- a) Entregar o imóvel sem nenhum ônus fiscal e ou administrativo à COMPRADORA;
- b) Dar quitação do valor pago, mencionado na cláusula terceira;
- c) Renunciar todos os direitos possessórios que dispõem sobre o imóvel e nada mais requerer após a quitação do presente contrato;
- d) Auxiliar a COMPRADORA em demandas futuras, fornecendo-lhe documentos e certidões que sejam necessárias para a regularização do imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1 – Em consequência ao acima pactuado, se a COMPRADORA não efetuar o pagamento das parcelas devidas, ou deixar de cumprir com o que dispõe a cláusula terceira deste contrato, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, devendo a COMPRADORA ser constituída em mora e obrigada a restituir imediatamente o imóvel adquirido.

## CLÁUSULA NONA – DA CLÁUSULA PENAL E MULTA

9.1 – Após a assinatura do presente instrumento, o seu descumprimento ensejará o pagamento de multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imóvel, pela parte culpada à parte inocente, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários de advogado, caso a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para fazer valer os seus direitos.

9.2 – Ademais, após a assinatura do presente instrumento, o seu descumprimento ou o descumprimento das obrigações contraídas, se não sanados após o prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação específica, ensejará o pagamento de multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, pela parte culpada à parte inocente, sem prejuízo do direito de pleitear indenização por eventuais perdas e danos.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA IRREVOGABILIDADE

RUBRICAS:

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES

7.1 – A COMPRADORA se responsabiliza em cumprir com as seguintes obrigações:

- a) Realizar o pagamento integral, compactuado conforme cláusula terceira, no prazo estipulado.
- b) Realizar o pagamento de todas as taxas e impostos que incidirem sobre o imóvel ora negociado, desde a sua imissão na posse.

7.2 – Os VENDEDORES e ANUENTES se responsabilizam em cumprir com as seguintes obrigações:

- a) Entregar o imóvel sem nenhum ônus fiscal e ou administrativo à COMPRADORA;
- b) Dar quitação do valor pago, mencionado na cláusula terceira;
- c) Renunciar todos os direitos possessórios que dispõem sobre o imóvel e nada mais requerer após a quitação do presente contrato;
- d) Auxiliar a COMPRADORA em demandas futuras, fornecendo-lhe documentos e certidões que sejam necessárias para a regularização do imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1 – Em consequência ao acima pactuado, se a COMPRADORA não efetuar o pagamento das parcelas devidas, ou deixar de cumprir com o que dispõe a cláusula terceira deste contrato, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, devendo a COMPRADORA ser constituída em mora e obrigada a restituir imediatamente o imóvel adquirido.

## CLÁUSULA NONA – DA CLÁUSULA PENAL E MULTA

9.1 – Após a assinatura do presente instrumento, o seu descumprimento ensejará o pagamento de multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imóvel, pela parte culpada à parte inocente, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários de advogado, caso a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para fazer valer os seus direitos.

9.2 – Ademais, após a assinatura do presente instrumento, o seu descumprimento ou o descumprimento das obrigações contraídas, se não sanados após o prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação específica, ensejará o pagamento de multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, pela parte culpada à parte inocente, sem prejuízo do direito de pleitear indenização por eventuais perdas e danos.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA IRREVOGABILIDADE

RUBRICAS:

# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária



10.1 – Este Contrato é assinado pelas Partes em caráter irrevogável e irretroatável, configurando obrigação legal, válida, vinculante, incondicional e exequível contra seus signatários, obrigando as Partes e seus sucessores ao cumprimento das obrigações aqui previstas.

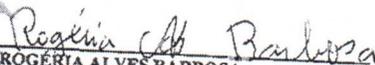
## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

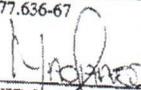
11.1 – As partes elegem o foro da Comarca de Itabirito /MG para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato, com renúncia expressa, pelas partes, de qualquer outro por mais especialíssimo que seja.

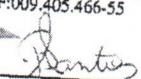
E, por estarem todos de comum acordo, as partes assinam e rubricam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, e autorizam, desde já, todos os registros necessários em decorrência deste documento.

Itabirito/MG, 14 de dezembro de 2023.

### VENDEDORES:

  
ROGÉRIA ALVES BARBOSA  
CPF: 001.177.636-67

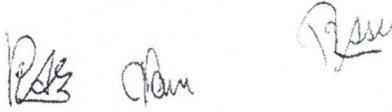
  
ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO  
CPF: 009.405.466-55

  
MANOEL FERREIRA DOS SANTOS  
CPF: 319.967.606-53  
(Representado por sua curadora Sra. Renata Alves dos Santos Machado)

[ESTA FOLHA DE ASSINATURAS É PARTE INDISSOCIÁVEL DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 11.840 - ITABIRITO/MG]

  
RENATA ALVES DOS SANTOS MACHADO  
CPF: 037.299.696-50

### RUBRICAS:





# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária



10.1 – Este Contrato é assinado pelas Partes em caráter irrevogável e irretroatável, configurando obrigação legal, válida, vinculante, incondicional e exequível contra seus signatários, obrigando as Partes e seus sucessores ao cumprimento das obrigações aqui previstas.

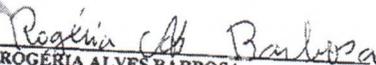
## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

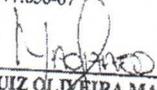
11.1 – As partes elegem o foro da Comarca de Itabirito /MG para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato, com renúncia expressa, pelas partes, de qualquer outro por mais especialíssimo que seja.

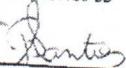
E, por estarem todos de comum acordo, as partes assinam e rubricam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, e autorizam, desde já, todos os registros necessários em decorrência deste documento.

Itabirito/MG, 14 de dezembro de 2023.

### VENDEDORES:

  
ROGÉRIA ALVES BARBOSA  
CPF: 001.177.636-67

  
ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA MACHADO  
CPF: 009.405.466-55

  
MANOEL FERREIRA DOS SANTOS  
CPF: 319.967.606-53  
(Representado por sua curadora Sra. Renata Alves dos Santos Machado)

ESTA FOLHA DE ASSINATURAS É PARTE INDISSOCIÁVEL DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 11.840 - ITABIRITO/MG

  
RENATA ALVES DOS SANTOS MACHADO  
CPF: 037.299.696-50

### RUBRICAS:







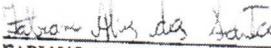


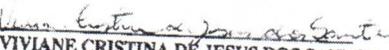
## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

COMPRADORA:

  
CG PARTICIPAÇÕES EIRELI  
CNPJ: 33.444.940/0001-29  
Representante Legal  
CARLOS ROBERTO DE CASTRO  
GONZALEZ CPF: 072.403.638-56

ANUENTES:

  
FABIANO ALVES DOS SANTOS  
CPF: 035.193.626-27

  
VIVIANE CRISTINA DE JESUS DOS SANTOS  
CPF: 033.799.356-46

  
FERNANDA ALVES DOS SANTOS AMORIM  
CPF: 067.610.656-07

  
GUILHERME FERREIRA COSTA AMORIM  
CPF: 015.668.406-35

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

RUBRICAS:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

RUBRICAS:



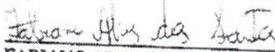


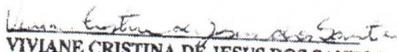
# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

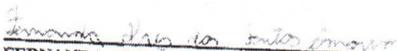
COMPRADORA:

  
CG PARTICIPAÇÕES EIRELI  
CNPJ: 33.444.940/0001-29  
Representante Legal  
CARLOS ROBERTO DE CASTRO  
GONZALEZ CPF: 072.403.638-56

ANUENTES:

  
FABIANO ALVES DOS SANTOS  
CPF: 035.193.626-27

  
VIVIANE CRISTINA DE JESUS DOS SANTOS  
CPF: 033.799.356-46

  
FERNANDA ALVES DOS SANTOS AMORIM  
CPF: 067.610.656-07

  
GUILHERME FERREIRA COSTA AMORIM  
CPF: 015.668.406-35

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

RUBRICAS:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

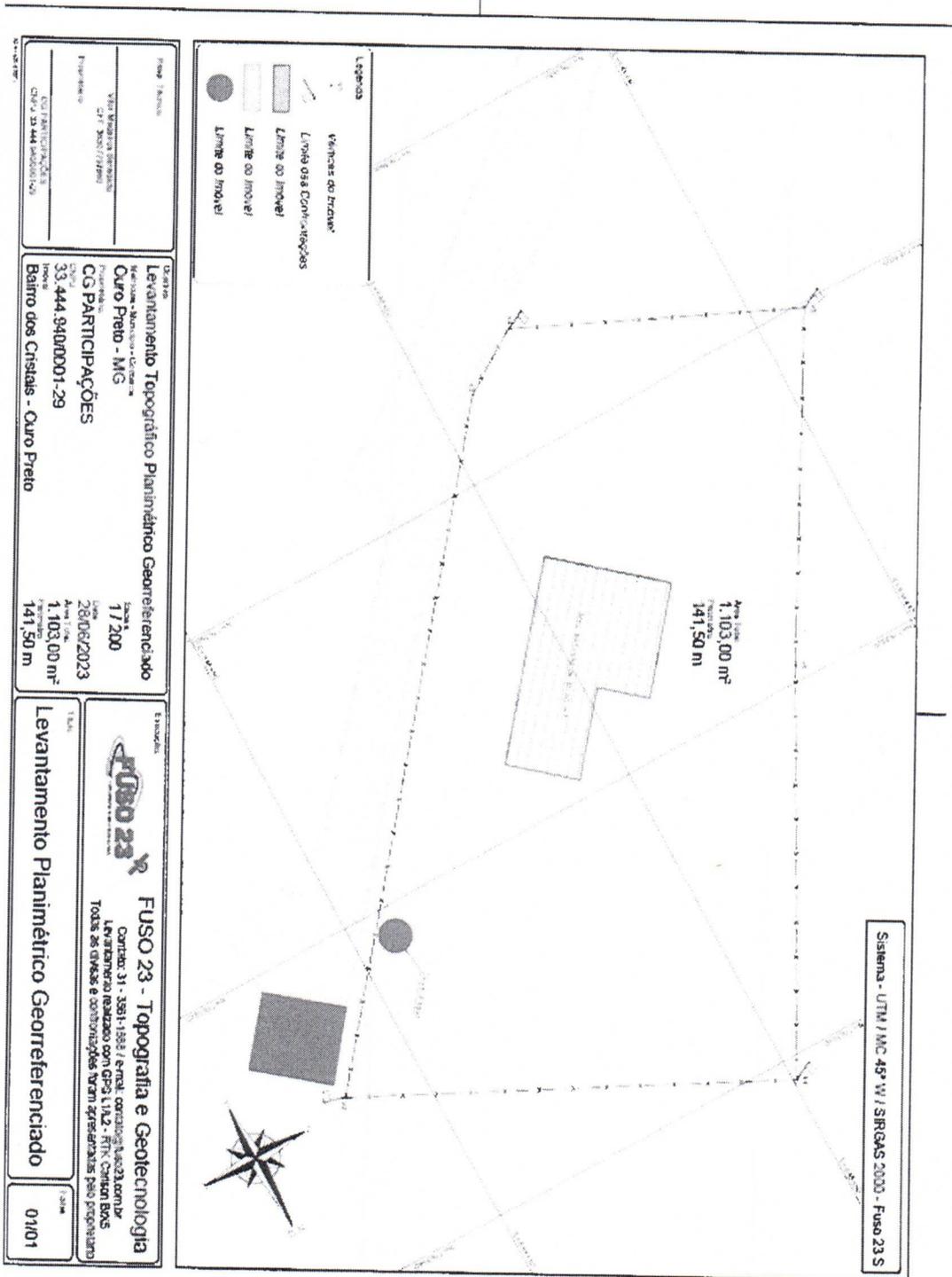
RUBRICAS:





# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Planta topográfica do imóvel

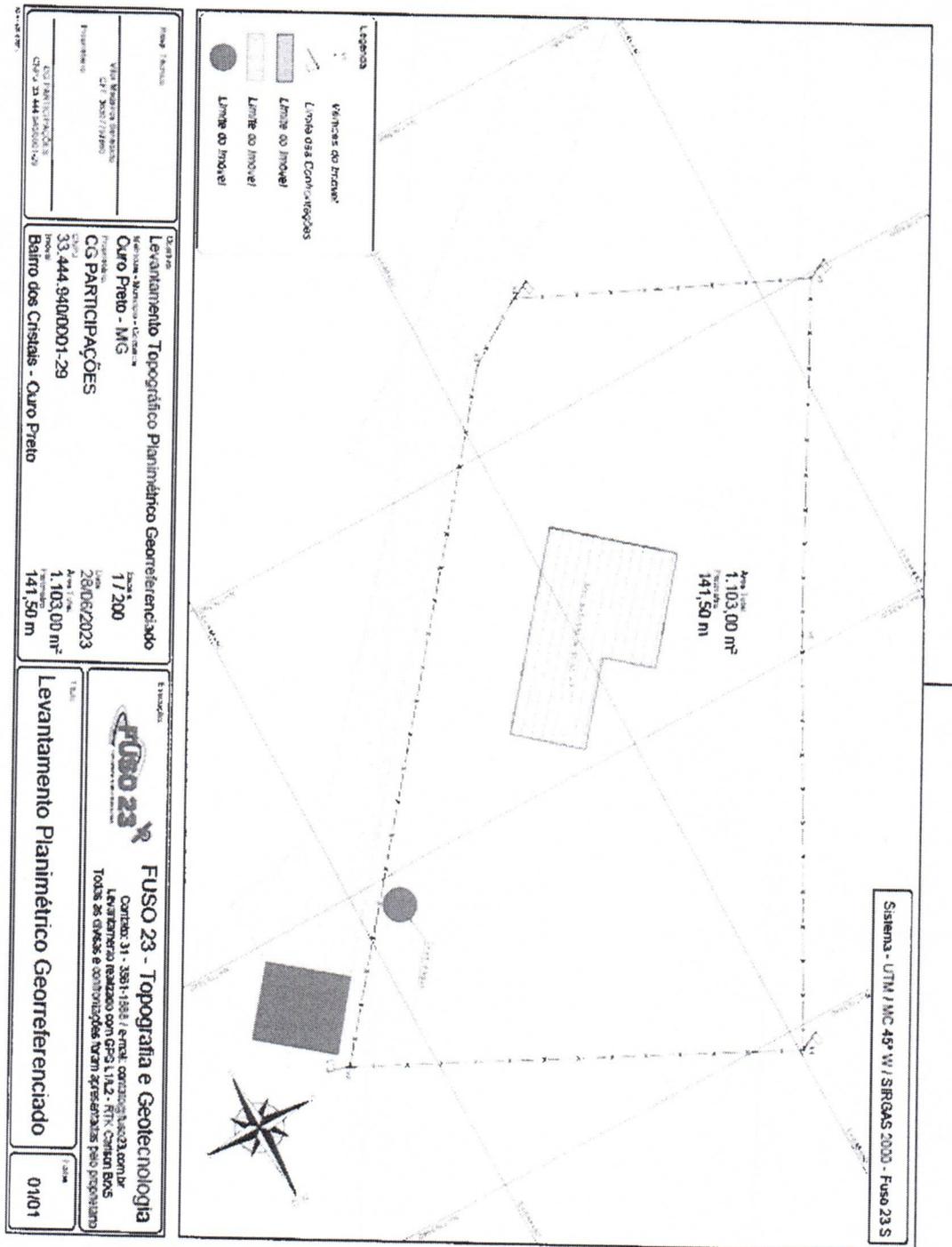


Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



# Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

Planta topográfica do imóvel



Bastos Braga Negócios Imobiliários Ltda  
Rua Primo Cavalieri, 65 - D - Centro - Itabirito/MG



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 15 BIBLIOGRAFIA

- ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.
- AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.
- DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.
- DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.
- HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990
- HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.
- HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.
- MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.
- MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012
- MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003
- SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

## **Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária**

### **15 BIBLIOGRAFIA**

**ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.**

**AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.**

**DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.**

**DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.**

**HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990**

**HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.**

**HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.**

**MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.**

**MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012**

**MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003**

**SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.**

## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 16 FONTES DE PESQUISA

– D Legend

Av. Dr. Nilo Peçanha, 1237  
Petrópolis – Porto Alegre/RS  
Telefone: (51) 3073.6666  
[WWW.THELEGEND.COM.BR](http://WWW.THELEGEND.COM.BR)

– Imobiliária Mais Imóveis

Av. Queiroz Junior ,767  
Itabirito - MG  
Telefone: (31)3563-2338  
[www.Imobiliariamaisimoveis.com.br](http://www.Imobiliariamaisimoveis.com.br)

- ZAP IMÓVEIS

[WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR](http://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR)

[Ouro Preto – Wikipédia, a enciclopédia livre \(wikipedia.org\)](http://Ouro Preto – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org))

- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO

[WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL\\_03/\\_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM](http://WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM)



## Izadora Bastos – Perita Avaliadora Imobiliária

### 16 FONTES DE PESQUISA

– D Legend

Av. Dr. Nilo Peçanha, 1237

Petrópolis – Porto Alegre/RS

Telefone: (51) 3073.6666

[WWW.THELEGEND.COM.BR](http://WWW.THELEGEND.COM.BR)

– Imobiliária Mais Imóveis

Av. Queiroz Junior, 767

Itabirito - MG

Telefone: (31)3563-2338

[www.Imobiliariamaisimoveis.com.br](http://www.Imobiliariamaisimoveis.com.br)

- ZAP IMÓVEIS

[WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR](http://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR)

Ouro Preto – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org)

- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO

[WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL\\_03/\\_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM](http://WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM)

**DISTRIBUIÇÃO**

Aos 24 de Junho de 95  
Distribuo este processo à(s) comissão(ões)  
competente(s). \_\_\_\_\_

---

---

Do que para constar lavrei este

[Assinatura]  
Presidente da Câmara de Ouro Preto