



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

OFÍCIO Nº: 156/2024

ASSUNTO: Encaminhamento (faz)

DATA: 12/04/2024

Senhor Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar-lhe o Projeto de Lei nº /2024, que *“Autoriza a cessão de uso de área pública que menciona à Paróquia São José de Manhuaçu e dá outras providências”*, requerendo-lhe a devida apreciação e aprovação.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para enviar nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL

EXMO. SR.
VEREADOR GILSON CESAR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MANHUAÇU
MANHUAÇU – MINAS GERAIS

Praça Cinco de Novembro nº 381 – Centro – CEP 36.900-091 – Manhuaçu/MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

PROJETO DE LEI Nº XXX, DE 12 ABRIL DE 2024.

Autoriza a cessão de uso de área pública que menciona à Paróquia São José de Manhuaçu e dá outras providências.

O Povo do Município de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, por seus Representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, Maria Imaculada Dutra Dornelas, Prefeita Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica desafetada a área de propriedade do Município de Manhuaçu, abaixo descrita:

Área de terra urbana medindo 3.988,12 (três mil novecentos e oitenta e oito metros e doze centímetros quadrados), sem benfeitorias, designada como Área Institucional 2, situada na Rua Projetada K, do loteamento denominado “BELA VISTA II”, situada nesta cidade.

Parágrafo único. A área descrita no *caput* deste artigo corresponde a uma área de terra de domínio do Município, registrado na Matrícula nº 36.819, Livro nº 2, Ficha 01F, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manhuaçu/MG.

Art. 2º. Fica autorizada a cessão de uso da área descrita no art. 1º desta Lei para a Paróquia São José de Manhuaçu, inscrita no CNPJ sob o nº: 43.198.254/0001-79.

§ 1º. A cessão de uso prevista nesta Lei terá a duração de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que se mantenham as condições que a originou.

§ 2º. A finalidade da cessão de uso é a construção e manutenção pela Paróquia São José, de uma estrutura física, incluindo uma cozinha industrial, a ser realizada em um prazo de até 5 (cinco) anos, com a finalidade de execução de atividades de filantropia, nas áreas de assistência social, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

saúde e de educação, visando a promoção de pessoas, grupos e comunidades carentes, permanentemente e sem qualquer discriminação de beneficiados.

§ 3º. Se ocorrer o desvio da finalidade ou o não cumprimento do estabelecido nesta lei, ou ainda a extinção da entidade referida no *caput* deste artigo, a cessão de uso estará automaticamente cancelada, e toda a área cedida bem como qualquer benfeitoria ou acessório existentes sobre a área cedida, serão reincorporados ao patrimônio do Município, não cabendo indenização de qualquer espécie ou natureza à entidade beneficiada decorrente da cessão de uso, objeto da presente Lei.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manhuaçu (MG), em 12 de abril de 2024.

**MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL**



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

PROJETO DE LEI Nº XXX, DE 12 ABRIL DE 2024.

Exmo. Sr. Vereador Presidente,

Exmo. Srs. Vereadores e senhoras Vereadoras,

Encaminhamos o presente Projeto de Lei que “*Autoriza a cessão de uso de área pública que menciona a Paróquia São José de Manhuaçu e dá outras providências*”.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A presente proposta tem por finalidade ceder o uso de uma área de terras para a Paróquia São José de Manhuaçu, destinada a construção e manutenção de uma estrutura física equipada com cozinha industrial com vistas ao atendimento da comunidade de Manhuaçu, nas áreas de assistência social, saúde e educação.

A paróquia São José de Manhuaçu abrange uma população de aproximadamente de 25 mil habitantes dentro do município de Manhuaçu, São 17 comunidades entre a região urbana e rural. A sede da paróquia está localizada na rua Marco Antônio Riberio s/n, no bairro Bela Vista.

Além das atividades de cunho cultural e religioso a instituição também organiza e incentiva atividades de cunho social que possibilita o crescimento humano digno e integral.

São trabalhos sociais realizados que ao nosso ver justificam a cessão de uso a Paróquia, principalmente em razão do fato de que atualmente executam estas ações em local bastante inadequado.

A pastoral da criança promove cuidados com as crianças desde o período da gestação até os seis anos de idade, fazem a pesagem, visitas as famílias e avaliam outras necessidades, como a alimentação delas.

Realizam também o PLC (peregrinação de leigos cristãos), que promove um trabalho de aproximação e promoção das famílias da comunidade e que auxilia em várias situações, inclusive na reinserção na sociedade e no mercado de trabalho. Hoje os encontros precisam ser realizados em cidades vizinhas como Reduto e Luisburgo porque a paróquia não dispõe de local



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72

adequado para a realização do encontro que preza pela confidencialidade e cuidado pessoal dos participantes.

Outro projeto que realizam, visando o crescimento humano, são as cantatas. São realizados por voluntários da comunidade e reúne crianças e adolescentes promovendo formação musical e interação através da música, orientação da forma correta de proceder e se relacionar.

A área cedida oferecerá ainda a possibilidade de armazenarem e distribuírem posteriormente os alimentos, materiais de higiene pessoal e agasalhos, oriundos das diversas campanhas que a comunidade paroquial realiza ao longo do ano.

Por fim, será construída uma cozinha industrial no local para atender a todos os voluntários e assistidos dos diversos projetos e encontros que a paróquia realiza ao longo do ano.

Pelo até aqui apresentado é que solicitamos que a presente proposição seja analisada e aprovada por V.Sas. Exmas.

Atenciosamente,

Manhuaçu (MG), em 12 de abril de 2024.

MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MANHUAÇU



CNM: 040063.2.0036819-55

MATRÍCULA 36.819	LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MANHUAÇU (MG)	FICHA 01F
-----------------------------------	--	----------------------------

M.36.819 - PROT. 95.002 - em 11.09.2019.

IMÓVEL DENOMINADO:- LOTEAMENTO BELA VISTA II, localizado em Manhuaçu-MG, constante da **ÁREA INSTITUCIONAL 02** que mede **3.988,12 m² (três mil novecentos e oitenta e oito metros e doze decímetros quadrados)**, com perímetro de 390,882 m, com as seguintes características e confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no marco denominado **123A** de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema U T M - Datum SIRGAS2000, Este (X) 808.437,21 m e Norte (Y) 7.756.569,86 m referentes ao meridiano central 45°00' na divisa dos terrenos de Rui Mendes de Carvalho. Deste marco, em linha reta, confrontando com a **Área Verde 1**, com azimute de 113°12' e distância de 25,540 m, segue até o marco **140** de coordenada Norte (Y) 7.756.559,37 m, Este (X) 808.460,50 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 01 - Quadra M**, com azimute de 203°13' e distância de 10,000 m, segue até o marco **141** de coordenada Norte (Y) 7.756.550,25 m, Este (X) 808.456,39 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 02 - Quadra M**, com azimute de 203°04' e distância de 10,000 m, segue até o marco **142** de coordenada Norte (Y) 7.756.541,13 m, Este (X) 808.452,29 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 03 - Quadra M**, com azimute de 203°18' e distância de 10,000 m, segue até o marco **143** de coordenada Norte (Y) 7.756.532,02 m, Este (X) 808.448,18 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 04 - Quadra M**, com azimute de 203°04' e distância de 10,000 m, segue até o marco **144** de coordenada Norte (Y) 7.756.522,90 m, Este (X) 808.444,08 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 05 - Quadra M**, com azimute de 203°18' e distância de 10,000 m, segue até o marco **145** de coordenada Norte (Y) 7.756.513,78 m, Este (X) 808.439,97 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 06 - Quadra M**, com azimute de 203°13' e distância de 10,000 m, segue até o marco **146** de coordenada Norte (Y) 7.756.504,66 m, Este (X) 808.435,87 m; fim da confrontação. Deste marco, segue confrontando com o **Lote 07 - Quadra M**, com azimute de 203°13' e distância de 10,000 m, segue até o marco **147** de coordenada

Continua no verso.

TELEFONE: (33) 3331 - 1989 - CNPJ: 41.399.849/0001-67



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MANHUAÇU



CNM: 040063.2.0036819-55

MATRÍCULA	LIVRO N. 2	FICHA
36.819 <i>Ar</i>	REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MANHUAÇU (MG)	02F

808.370,42 m; daí segue, com azimute de 62°23' e distância de 15,000 m, segue até o marco **120** de coordenada Norte (Y) 7.756.555,08 m, Este (X) 808.383,83 m; daí segue, com azimute de 153°27'26" e distância de 23,095 m, segue até o marco **120A** de coordenada Norte (Y) 7.756.534,42 m, Este (X) 808.394,15 m; daí segue, com azimute de 153°28'40" e distância de 11,963 m, segue até o marco **121** de coordenada Norte (Y) 7.756.523,72 m, Este (X) 808.399,49 m; daí segue, com azimute de 24°14'28" e distância de 48,639 m, segue até o marco **122** de coordenada Norte (Y) 7.756.568,07 m, Este (X) 808.419,46 m; daí segue, com azimute de 114°14'30" e distância de 15,000 m, segue até o marco **123** de coordenada Norte (Y) 7.756.561,91 m, Este (X) 808.433,14 m; Finalmente do marco **123** segue até o marco **123A**, (início da descrição), continua acompanhando divisa existente, confrontando ainda com os terrenos de **Rui Mendes de Carvalho**, com azimute de 27°06'37", e distância de 8,930 m, fechando assim o perímetro acima descrito. **PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE MANHUAÇU-MG**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.385.088/0001-72, com sede na Praça Cordovil Pinto Coelho, nº 460, Centro, em Manhuaçu-MG, neste ato representado por sua prefeita em exercício, Maria Aparecida Magalhães Bifano, brasileira, casada, empresária, portadora da C.I nº M-1.787.949 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 427.556.206-25, residente e domiciliada na Rua Philadelpho Coutinho de Araújo, nº 34, Bairro Alfa Sul, em Manhuaçu-MG. **TÍTULO:- Loteamento. CONDIÇÕES DO CONTRATO:-** As legais. **TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Livro 02, sob os nºs. R-01/28.665, R-02/28.665 e R-03/28.665, desta Serventia. (Qtd. ato 01). - Emol=R\$40,64/ RC=R\$2,44/ TFJ=R\$13,55/ ISSQN=R\$0,00/ VFU=R\$56,63/ Cod.4401-6;** A cotação dos emolumentos referentes aos arquivos estão relacionadas no R-02/28.665, livro 02, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Manhuaçu, 04 de novembro de 2019. O Oficial/Interino do Registro de Imóveis. *M. Marques (Subst.)*

=====

AV-01/36.819 - PROT. 95.002 - em 11.09.2019

Procedo a esta averbação para constar que nos termos do art. 904 §1º e 2º do Provimento 260/CGJ/2013, o imóvel desta matrícula trata de área afetada em razão da Instituição do **LOTEAMENTO BELA VISTA II**, aprovado pelo Município de Manhuaçu/MG - Decreto nº 325/2019, de 05 de setembro de 2019, sendo vedado o

Continua no verso.

TELEFONE: (33) 3331 - 1989 - CNPJ: 41.399.849/0001-67



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MANHUAÇU



CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 36.819, CNM: 040063.2.0036819-55, a cópia do anverso, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 1.973. Dou fé. (Qtd. ato: 01/cód. ato: 8401-2).

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Manhuaçu, 15 de fevereiro de 2024

Beatriz S. Pereira Lima Alves
Escrevente


Beatriz Simões Pereira Lima Alves - Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Manhuaçu-MG	
SELO DE CONSULTA: HJC71801 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7710186892874428 	
Quantidade de ato praticados: 01 Ato(s) praticado(s) por Beatriz Simões Pereira Lima Alves - Escrevente Emol. R\$ 26,11 - Recompe R\$ 1,57 - TFJ R\$ 9,78 - ISS: R\$ 1,30 - Total R\$ 38,76 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



TELEFONE: (33) 3331 - 1989 - CNPJ: 41.399.849/0001-67

PARECER JURIDICO

Processo nº: 002356/2024

Requerente: Paróquia São José de Manhauçu

Assunto : Cessão de uso de área institucional

EMENTA: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ÁREA MUNICIPAL A ENTIDADES RELIGIOSAS. CONSIDERAÇÕES À LUZ DO ESTADO LAICO (ART. 19, INCISO I DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL).

I – DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento protocolado pela Paróquia São José, desta cidade, pleiteando cessão de uso de área institucional N°02, com área de 3.988,12 m², localizada à Rua Projetada K, no Loteamento Bela Vista II.

Fundamenta seu petitório afirmando que na referida área institucional, será construída uma estrutura para realização de atividades de cunho cultural, religioso e social.

É o necessário.

Passo a opinar.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

O Parecer Jurídico tem por objeto a análise das questões jurídicas acerca da consulta realizada e não faz juízo de mérito administrativo sobre sua conveniência e oportunidade.

Analizados os termos da consulta, cabem as seguintes considerações, que se resumem em atividade intelectual de interpretação, com base na

consulta formulada, de modo que não vincula a decisão administrativa a ser tomada pela autoridade competente.

Inicialmente, para o escoreito deslinde da questão, vale registrar que as formas administrativas de utilização de bens públicos por particulares variam de acordo com o grau de estabilidade e segurança conferidas em favor do particular, indo desde atos simples e unilaterais (autorização e permissão de uso), até instrumentos complexos e contratuais (concessão de uso e concessão de direito real de uso).

O instituto da concessão de direito real de uso, objeto do presente parecer, **é o contrato**, disciplinado pelo Decreto nº 271/67, pelo qual a Administração Pública transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social:

Art. 7º É instituída a **concessão de uso de terrenos públicos** ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Constitui objetivo do direito real de uso o **atendimento de uma finalidade social a prazo certo ou indeterminado**, resolvendo-se o contrato se essa finalidade não for atendida. Não ocorre, na hipótese, alienação do bem, mas somente uma cessão parcial dos direitos de domínio, assumindo o concessionário o direito de uso especial e determinado, tendo por objetivo atender a um interesse social.

A concessão deve ser feita através de contrato a prazo determinado e depende de lei autorizadora e, em princípio, de procedimento licitatório na

modalidade concorrência.

Aqui cabe mencionar os dispositivos de nossa lei orgânica que enfrentam a questão do certame licitatório, regulamentando a matéria de forma clara, vejamos:

Art. 15 - A alienação de bens municipais, **concessão de direito real de uso**, locação ou permissão de uso, dependentes de justificado interesse público, **serão sempre precedidas de avaliação e obedecerão, em qualquer caso, o disposto na Lei Federal de Licitações e Contratos.** (Alterado pela Emenda à Lei Orgânica nº 002/2005)

Art. 16 - O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e licitação na modalidade de concorrência. (Alterado pela Emenda à Lei Orgânica nº 002/2005).

Parágrafo Único - **A licitação poderá ser dispensada, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades de assistência social sem fins econômicos, mediante relevante interesse público, devidamente justificado.**

Posto isto, devemos atentar que nosso Código Civil, lei 10.406/02, determina as espécies de pessoa jurídica, quais sejam:

Art. 40. As pessoas jurídicas são de direito público, interno ou externo, e de direito privado.

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

- I - as associações;
- II - as sociedades;
- III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; (Incluído pela lei 10.825, de 22.12.2003) (grifamos)

V - os partidos políticos. (Incluído pela lei 10.825, de 22.12.2003)

Por conceito legal, as entidades religiosas são especificamente tipificadas como uma categoria das pessoas jurídicas, com personalidade própria e possibilidade de criação e organização livre, um ente diverso das associações.

Criou-se, portanto, a figura da instituição religiosa, que, com respaldo legal, pode promover sua gerência e organização de forma totalmente individualizada, com base nos seus princípios, doutrina e visão.

Portanto, quanto a classificação da sua natureza, as entidades religiosas estão inseridas no grupo denominado TERCEIRO SETOR, já que atuam sem finalidade lucrativa, mas promovem a reunião de pessoas para um fim comum, em prol de interesses coletivos, ainda que individualmente alcançados.

Tecidas estas considerações gerais acerca do instituto da concessão de direito real de uso, há de se considerar que o artigo 19, inciso I da Constituição Federal veda expressamente à União, Estados e Municípios estabelecer cultos religiosos ou igrejas, subvencioná-los, embaraçar-lhes o funcionamento ou manter com eles ou seus representantes relações de dependência ou aliança, ressalvada, na forma da lei, a colaboração de interesse público. Instituiu-se um Estado laico, isto é, com a segregação das noções de Estado e Igreja.

Corroborando a presente assertiva transcrevemos o teor do dispositivo mencionado:

"Art. 19. É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I - estabelecer cultos religiosos ou igrejas, subvencioná-los, embaraçar-lhes o funcionamento ou manter com eles ou seus representantes relações de dependência ou aliança, ressalvada, na forma da lei, a colaboração de interesse público;"

Importante, observar, ainda, que a laicidade se apresenta em duas

vertentes, complementares e importantes: de um lado, o Estado não pode se imiscuir em temas religiosos, ou seja, não pode embaraçar, na dicção, o funcionamento de igrejas e cultos religiosos ou mesmo manifestação de fé ou crença dos cidadãos, o que significa salvaguarda eficaz para a prática das diversas confissões religiosas; de outra feita, todavia, a laicidade protege o Estado, como entidade neutra nesta área, da influência religiosa, não podendo qualquer doutrina ou crença religiosa, ainda que encampada pela maioria, ingerir-se no âmbito do Estado, da política e da res pública.

Assim, o Estado laico salvaguarda a liberdade religiosa de qualquer cidadão ou entidade, em igualdade de condições, e não permite a influência religiosa na coisa pública.

É importante ressaltar que **o conceito de Estado laico não deve se confundir com Estado ateu**, tendo em vista que o ateísmo e seus assemelhados também se incluem no direito à liberdade religiosa. É o direito de não ter uma religião conforme preleciona Pontes de Miranda: *"liberdade de crença compreende a liberdade de ter uma crença e a de não ter uma crença"*.

Portanto, o real significado de um Estado laico reside na aceitação de todas as crenças religiosas, sem qualquer discriminação, inclusive a não crença. Trata-se de tema que enseja grande celeuma.

Diante do contexto apresentado, podemos **claramente aferir que o fato de tratar-se de uma Igreja, por si só, não impede a concessão de direito real de uso**. Porém, destaca-se que **a concessão de direito real de uso** (assim como qualquer outra forma de utilização de bem público por particular) **para entidades religiosas de qualquer credo deve ser destinada às ações sociais**, entendidas estas como aquelas atividades que poderiam ser desempenhadas por qualquer entidade independentemente da sua natureza.

Desta sorte, **a concessão de uso se faz** não à entidade religiosa propriamente dita, mas **às ações sociais, entendidas estas como aquelas atividades que poderiam ser desempenhadas por qualquer entidade**

independentemente da sua natureza.

No caso em comento, a Paróquia São José elencou alguns dos diversos trabalhos de natureza social, cultural e religiosa, que realiza e justificam o requerimento da área institucional em questão.

Para que se possa aferir o interesse público em eventual concessão do direito real de uso, o projeto da lei autorizativa deve estar acompanhado da discriminação das atividades sociais a serem desempenhadas pela entidade, bem como da comprovação de que poderá a entidade fazê-las.

Tecidas estas considerações, há de observar que no caso em tela, a área a ser cedida **não está sendo utilizada pelo Município**, portanto, sua cessão não trará quaisquer prejuízos à municipalidade, devendo ser considerado o atendimento do interesse público da população do Município.

Por tudo que precede, opina-se pela **concessão de direito real de uso** área institucional N°02, com área de 3.988,12 m², localizada à Rua Projetada K, no Loteamento Bela Vista II, devendo esta ser desafetada antes da concessão de direito real de uso.

S.M.J, é o parecer.

Manhuaçu/MG, em 11 de abril de 2024.

BRUNA MIRANDA DE SOUSA
SUBPROCURADORA DO MUNICÍPIO
OAB/MG 171.080

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PAROQUIA SÃO JOSÉ DE MANHUAÇU

CNPJ: 43.198.254/0001-79

Representado por:

WILLIS DE OLIVEIRA GAMA

CPF: **076.895.296-40**

RG: **MG-15.177.324 SSP/MG**

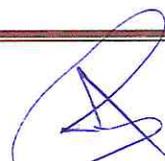
- Avaliação Número: 1273-

IMÓVEL

Tipo: LOTE– Área Institucional 2

LOTEAMENTO: Bela Vista II

Manhuaçu/MG



RESUMO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Consultoria Descritiva do Mercado Imobiliário – MG.
Objeto:	Imóvel em área urbana.
Finalidade:	Determinação do Valor de Compra/Venda de um imóvel, área do imóvel, Metragem da referida área, condições do terreno, localidade do imóvel, demais esclarecimentos.
Endereço:	Área Institucional, LOTEAMENTO: Bela Vista II

MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMMARY

De acordo com a prospecção realizada na região em que está inserido o avaliando, constatamos um mercado de ALTA liquidez e com alguns agentes atuando nesta região.

VALORES – DATA BASE MARÇO 2024 – LOTE

Descrição	Valor (R\$)
Valor de Compra/Venda	R\$ 450.000,00

INTRODUÇÃO

O Corretor Paulo Timóteo Alves de Freitas apresenta suas conclusões relativas ao imóvel, localizado no loteamento BELA VISTA II, Área Institucional medindo 3.988,12 m².

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada – N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas e Resolução nº 1.066/2007 do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação a oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros aspectos de

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana ou não;
- Características constitutivas;
- Especificação e exploração do mercado na região;
- Grau de especificidade do imóvel,
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O Imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização.

METODOLOGIA

ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas. Nota-se que é um loteamento em andamento, que ainda não possui autorização (HABITS) para construção e edificação no município. Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) Visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, etc.;

ANÁLISE JURÍDICA

Não foram apresentados os documentos para análise jurídica.

ANÁLISE DE MERCADO

A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços *pedidos* e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

ANÁLISE DE VALOR

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de construção, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas

para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual do imóvel perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para "Valor de Mercado":

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de "Market Value" (Valor de Mercado) extraída das recomendações do "RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard", definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

"A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão."

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

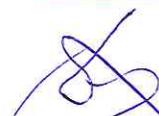
Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Foi apresentado para tal avaliação a cópia do MAPA- Projeto do Loteamento.
2. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel *não possuiu comprometimentos de nenhuma natureza* (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservo o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

3. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
4. Presume-se que informações fornecidas pela pessoa jurídica PAROQUIA SÃO JOSÉ, neste ato representada por WILLIS DE OLIVEIRA GAMA são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservo o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo contratante.
5. Presume-se que o imóvel está com as devidas documentações averbações para a transação imobiliária.
6. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente. O Corretor não possui "know-how" sobre assuntos que afetam o meio ambiente ou saúde, e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reservo o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.
7. O relatório é dirigido à pessoa jurídica PAROQUIA SÃO JOSÉ, neste ato representada por WILLIS DE OLIVEIRA GAMA nomeado na capa, e o corretor não assume responsabilidade a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte sem prévia autorização do corretor.
8. O avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativas de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e o Corretor não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
10. Foram efetuados análises e procedimentos por mim considerados adequados contudo, o corretor não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
11. O Objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade do corretor para detectar fraudes nos documentos.
12. Não é de responsabilidade do corretor Paulo Timóteo Alves de Freitas, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.
13. O Resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

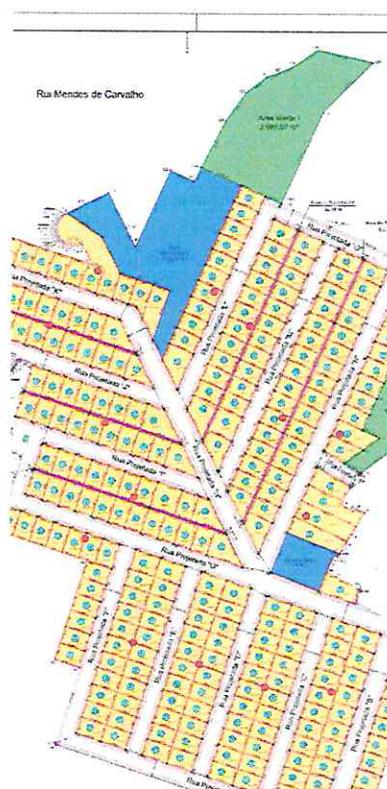
LOCALIZAÇÃO

LOTEAMENTO BELA VISTA II, bairro: Bela Vista – Área Institucional 2



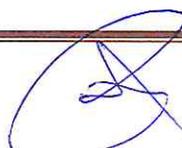


Localização aproximada



LOTEAMENTO BELA VISTA II

REGIÃO



O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no LOTEAMENTO BELA VISTA II, bairro: Bela Vista – Área Institucional 2 na cidade de Manhuaçu/MG.

TERRENO

Área	Medindo 3.988,12 m ² .
------	-----------------------------------

O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o avaliando, percebemos um mercado de **MEDIA** liquidez, onde alguns agentes atuam nessa área.

Em função de sua constituição, o público de interesse na aquisição de um imóvel com as características do avaliando seria para várias ocupações, considerando uma boa opção para investimento.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **MEDIA** liquidez, por se tratar de um loteamento em andamento.

Desempenho de mercado	Alto
Absorção pelo mercado	Alto
Volume de ofertas	Médio
Nível de demanda	Médio
Liquidez do imóvel	Médio

INTRODUÇÃO

Os valores sugeridos ao imóvel foram obtidos através de interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando o imóvel como disponível. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

DETERMINAÇÃO DE VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município e região do avaliando. Para correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se concretizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito do Corretor, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente. A presente vistoria foi emitida em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito.

Atenciosamente.

Manhuaçu, 20 de MARÇO de 2024



PAULO TIMÓTEO ALVES DE FREITAS – CRECI: 17.272



The following table shows the results of the experiment. The first column is the number of trials, the second column is the number of correct responses, and the third column is the percentage of correct responses. The data shows that the percentage of correct responses increases as the number of trials increases, indicating that the subject is learning the task.

Number of Trials	Number of Correct Responses	Percentage of Correct Responses
10	5	50%
20	12	60%
30	18	60%
40	25	62.5%
50	30	60%
60	35	58.3%
70	40	57.1%
80	45	56.25%
90	50	55.56%
100	55	55%

The results of the experiment show that the subject's performance is stable, with a consistent level of accuracy across different trial counts. This suggests that the subject has reached a plateau in their learning process.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº. 2407 de 5/XI/1877 - Área: 628.43 Km² - Altitude: 612 metros
MANHUAÇU - MINAS GERAIS

Parecer de Avaliação

A Secretaria Municipal da Fazenda, solicitou avaliação de imóvel referente a área institucional nº 02 do Loteamento Bela Vista II, situado na rua Projeta K.

Considerando área do terreno de 3.988,12 m² e a pedologia do local;

Considerando o Art. 76. §1º. O valor do bem imóvel será determinado pela Administração Fazendária, através de avaliação encontrada com base nos dados constantes do Cadastro Técnico Imobiliário Fiscal, da LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 25 DE SETEMBRO DE 2017 que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Manhuaçu.

O terreno em questão foi avaliado pela comissão em R\$586.254,00 (quinhentos e oitenta e seis mil duzentos e cinquenta e quatro reais).

Sendo só o que nos foram solicitados, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Manhuaçu, 25 de março de 2024

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº. 2407 de 5/XI/1877 - Área: 628.43 Km² - Altitude: 612 mestr
MANHUAÇU - MINAS GERAIS

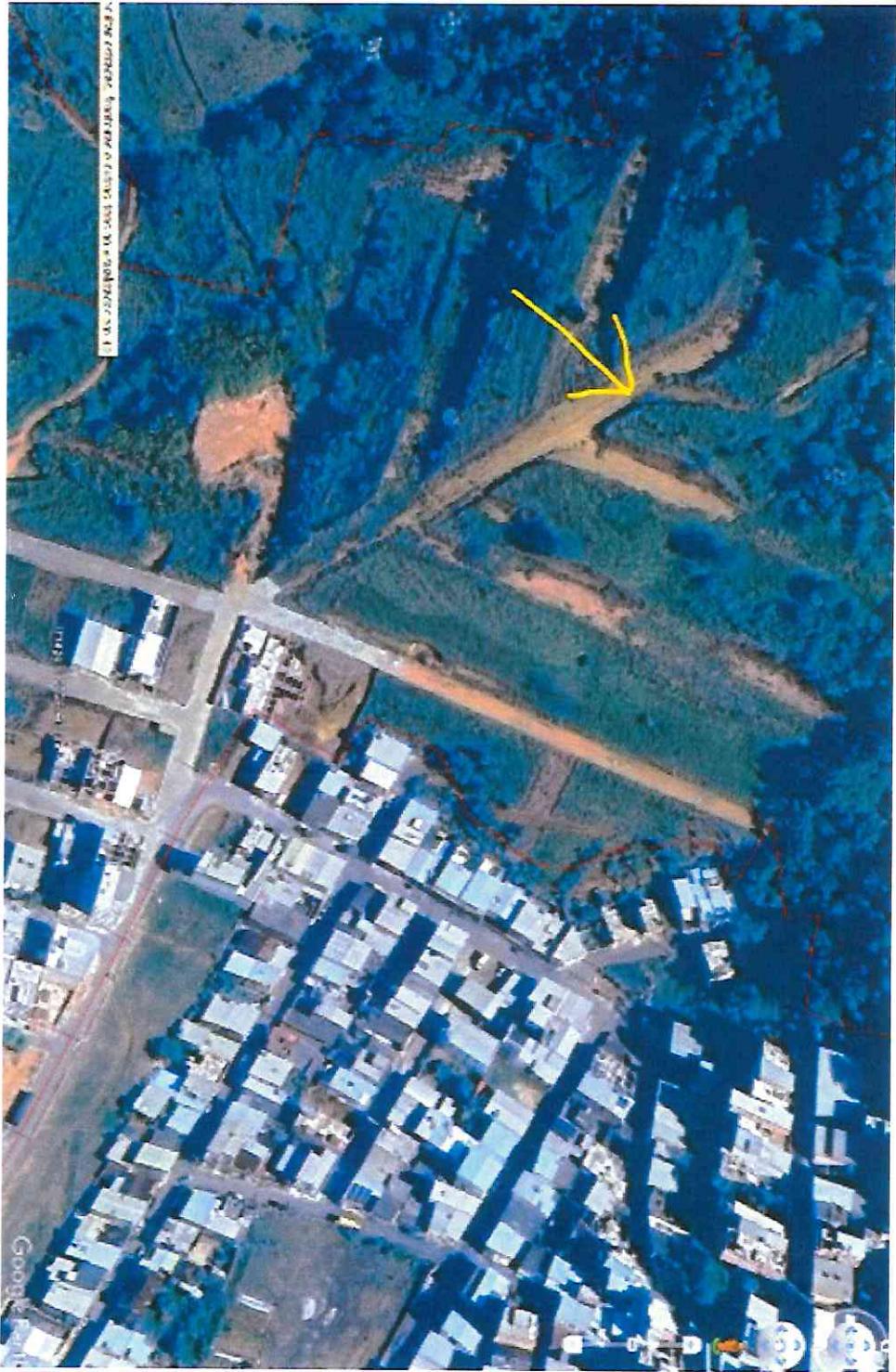
Paulo Vítor de Souza Santos

Taiane Ferreira Marques da Silva

Felipe José de Sales

João Batista de Alvarenga

Rosangela Bento da Costa



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Lynn

[Handwritten symbol]



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº. 2407 de 5/XI/1877 - Área: 628.43 Km² - Altitude: 612 metros
MANHUAÇU - MINAS GERAIS

Parecer de Avaliação

A Secretaria Municipal da Fazenda, solicitou avaliação de imóvel referente a área institucional nº 02 do Loteamento Bela Vista II, situado na rua Projeta K.

Considerando área do terreno de 3.988,12 m² e a pedologia do local;

Considerando o Art. 76. §1º. O valor do bem imóvel será determinado pela Administração Fazendária, através de avaliação encontrada com base nos dados constantes do Cadastro Técnico Imobiliário Fiscal, da LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 25 DE SETEMBRO DE 2017 que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Manhuaçu.

O terreno em questão foi avaliado pela comissão em R\$586.254,00 (quinhentos e oitenta e seis mil duzentos e cinquenta e quatro reais).

Sendo só o que nos foram solicitados, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Manhuaçu, 25 de março de 2024

Edson *J*



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU
Lei Provincial nº. 2407 de 5/XI/1877 - Área: 628.43 Km² - Altitude: 612 metros
MANHUAÇU - MINAS GERAIS

Paulo Victor de Souza Santos

Taiane Ferreira Marques da Silva

Felipe José de Sales

João Batista de Alvarenga

Rosangela Bento da Costa