



JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que autoriza a doação de imóvel público ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG.

A presente proposição fundamenta-se em relevante interesse público, pelos seguintes motivos:

1. **Interesse Público e Segurança Coletiva:** O CREA é autarquia federal responsável pela fiscalização do exercício profissional nas áreas de engenharia, agronomia e geociências, garantindo a regularidade técnica de obras e serviços. A instalação de unidade local fortalece a fiscalização e contribui diretamente para a segurança da população.
2. **Fortalecimento Institucional:** A medida possibilita maior integração entre o Município e o CREA, viabilizando cooperação técnica em políticas públicas, planejamento urbano, regularização fundiária e fiscalização de obras.
3. **Desenvolvimento Econômico:** A implantação da sede gera impactos positivos na economia local, com geração de empregos e atração de profissionais qualificados.
4. **Doação com Encargo e Proteção ao Patrimônio Público:** A doação é condicionada à construção da sede no prazo de 03 (três) anos, com cláusula de reversão automática em caso de descumprimento, garantindo a proteção do patrimônio público.
5. **Fundamentação Legal:** A proposta observa o disposto no art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como na Lei Orgânica Municipal, exigindo autorização legislativa, avaliação prévia e demonstração do interesse público.

Diante disso, contamos com o apoio dos nobres Vereadores para aprovação da presente proposição.

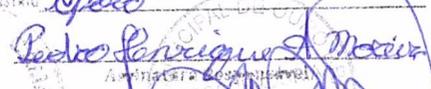

SÁVIO RODRIGUES FONTES
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Ouro Branco
Protocolo Geral

Nº 69 Data entrada 24/03/26

Horário 19:00 Data saída / /

Destino Apoio


Pedro Henrique de Moraes
Administrador Geral

PROJETO DE LEI Nº 69/2026

AUTORIZA A DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO AO CREA-MG E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Ouro Branco – MG, aprovou e eu, Prefeito Municipal, no uso de minhas atribuições legais, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º – Desafetação e autorização.

Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e doar ao CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS – CREA-MG, autarquia federal inscrita no CNPJ nº 17.254.509/0001-63, o imóvel:

- Matrícula nº 17.244
- Área: 644,70 m²
- Localização: Avenida Maria Firmina da Silva, Bairro Siderurgia
- Valor: R\$ 280.415,68

Parágrafo único. O imóvel passa à categoria de bem dominical.

Art. 2º – Finalidade

A doação destina-se exclusivamente à construção e funcionamento da sede da inspetoria local do CREA-MG, devendo a donatária:

- I – cumprir normas urbanísticas e ambientais;
- II – obter as licenças e alvarás necessários;
- III – executar edificação mínima de 400 m².

Art. 3º – Encargo e prazo

A donatária deverá cumprir os encargos no prazo de 03 (três) anos, sob pena de reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal, sem direito à indenização.

Art. 4º – Reversão

O imóvel reverterá ao Município em caso de:

- I – descumprimento dos encargos;
- II – paralisação das atividades por mais de 06 meses;
- III – desvio de finalidade.

Art. 5º – Benfeitorias

Somente poderão ser levantadas benfeitorias não incorporadas ao imóvel.

Art. 6º – Cláusulas restritivas

O imóvel ficará gravado com:

- I – cláusula de reversão;
- II – inalienabilidade, salvo autorização do Município;
- III – vedação de parcelamento sem anuência.

Art. 7º – Ônus e garantias

É vedada a constituição de ônus reais, exceto para financiamento da obra, hipótese em que:

- I - deverá ser registrada garantia em favor do Município, nos termos do art. 76, §7º da Lei nº 14.133/2021.

Art. 8º – Dispensa de licitação

A doação fica dispensada de licitação, nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão do interesse público devidamente justificado.

Art. 9º – Cumprimento dos encargos

Após o prazo de 03 anos, a donatária deverá comprovar o cumprimento dos encargos, para baixa das restrições mediante ato do Executivo.

Art. 10º – Despesas

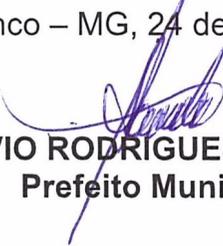
Todas as despesas correrão por conta da donatária.

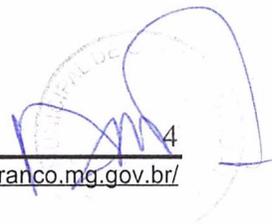
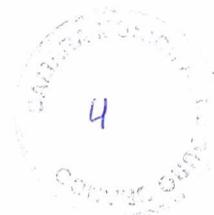


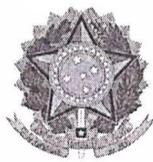
Art. 11º – Vigência

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Branco – MG, 24 de Março de 2026.


SÁVIO RODRIGUES FONTES
Prefeito Municipal





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS – CREA-MG

OFÍCIO Nº 126/2025 – PRE

Belo Horizonte, 24 de julho de 2025

Assunto: Pedido de doação de terreno para construção da Inspetoria do Crea-MG em Ouro Branco

Prezado Senhor Sávio Rodrigues Fontes,

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG) cumprimenta cordialmente Vossa Senhoria e vem, respeitosamente, apresentar o pedido a seguir. Com base em tratativas anteriores, solicitamos a doação de um terreno em Ouro Branco-MG para construção da Inspetoria local do Crea-MG. A Inspetoria representa o Crea-MG no município. Ela gerencia os recursos disponíveis, fiscaliza as atividades profissionais e facilita o acesso aos serviços prestados pelo Conselho. O Crea-MG institui Inspetorias com o objetivo de estreitar sua relação com os profissionais e valorizar as profissões da engenharia, agronomia e geociências. Essa presença local fortalece o debate sobre o desenvolvimento das cidades, do campo e da indústria. Também destaca a importância de envolver profissionais habilitados na formulação e execução de políticas públicas.

O Crea-MG é uma autarquia pública federal. Sua função é fiscalizar o exercício profissional das áreas de engenharia e agronomia, protegendo o mercado de trabalho e a sociedade. Tem sede em Belo Horizonte e atua em todo o Estado de Minas Gerais, conforme o Decreto Federal nº 23.569/1933, a Resolução nº 2/1934 e a Lei nº 5.194/1966. A missão do Crea-MG é zelar pelo cumprimento da legislação profissional e garantir que apenas profissionais habilitados atuem nas áreas regulamentadas, contribuindo para o desenvolvimento sustentável.

Diante disso, solicitamos, respeitosamente, que o Município de Ouro Branco doe um terreno para a construção da Inspetoria do Crea-MG.

Reiteramos nossa elevada consideração e permanecemos à disposição para discutir os trâmites necessários à concretização desta importante parceria.

Atenciosamente,

MARCOS
VENICIUS
TORRES
GERVASIO:51
986353672

Assinado de forma
digital por MARCOS
VENICIUS TORRES
GERVASIO:51986353
672
Dados: 2025.07.24
16:34:56 -03'00'

Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
Marcos Venícius Torres Gervásio
Presidente do Crea-MG

Ao Senhor
Sávio Rodrigues Fontes
Prefeito Municipal do Município de Ouro Branco - MG

Náiquel Delgado Paiva
CAB/MG 220.208

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1.0 INTRODUÇÃO
- 2.0 DESCRIÇÃO DO OBJETO
- 3.0 METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- 4.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR
- 5.0 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA
- 6.0 CONCLUSÃO
- 7.0 ENCERRAMENTO
- 8.0 DOCUMENTOS ANEXADOS

1.0- INTRODUÇÃO

FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE LOTE

IMÓVEL: LOTE EM OURO BRANCO/MG

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO/MG

Apurar o valor do mercado imobiliário para avaliação de lote, em moeda corrente, através de método comparativo direto de dados de mercado, conforme indicado na NBR: 14653-1/2 - Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

2.0 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

Do imóvel

Das características do terreno:

Terreno urbano;

Declive forte de formato poligonal, com solo firme não alagável;

No terreno existe uma área de APP (área de preservação permanente).

Legislação Aplicável às APP's:

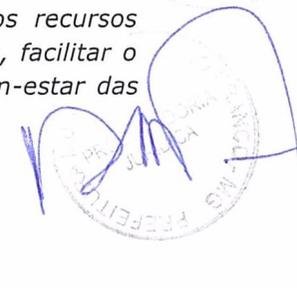
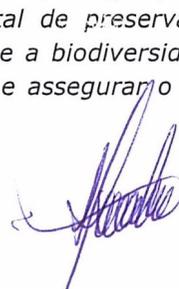
O novo Código Florestal Brasileiro define as Áreas de Preservação Permanente (APPs), locais naturais com rígidos limites de utilização e ocupação:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

II – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



O artigo 4º da legislação estabelece quais são as Áreas de Proteção Permanente. Nelas são proibidas as construções ou exploração de atividade econômica.

Dessa forma, o imóvel que possui a constrição da Área de Preservação Permanente (APP), prevista no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), impõe restrições severas ao uso do mesmo, o que consequentemente causa **desvalorização significativa** (ou até "esvaziamento econômico" em casos extremos).

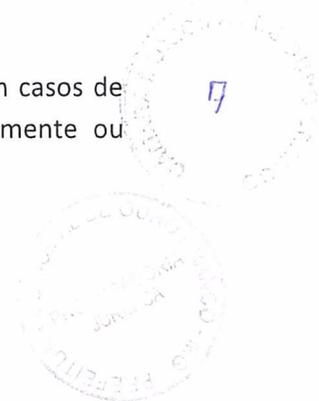
Principais impactos no valor do imóvel:

- **Restrições impostas pela lei** — Em APP não se pode construir, desmatar, explorar economicamente ou alterar a vegetação nativa (exceto em hipóteses muito limitadas de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto, com autorização ambiental prévia).
- **Consequências práticas:**
 - Reduz a área útil/efetivamente explorável do imóvel (ex.: parte da propriedade não pode ser usada para agricultura, construção, loteamento ou qualquer atividade produtiva).
- **Grau de desvalorização** — Não existe um percentual fixo ou tabela oficial (varia conforme localização, tamanho da APP em relação ao imóvel total, tipo de imóvel e mercado local). Mas na prática:
 - **Imóveis rurais** — A APP (junto com a Reserva Legal) pode reduzir o valor de mercado em **30% a 70%** ou mais, dependendo da proporção da área restrita. Se a APP ocupar grande parte do imóvel, o potencial produtivo cai drasticamente, afetando o Valor da Terra Nua (base do ITR) e o preço de venda.
 - **Imóveis urbanos** — Em casos em que parte significativa ou todo o lote está em APP (ex.: margem de rio, encosta), o valor pode cair **50% a 90%** ou até chegar próximo de **zero** (esvaziamento econômico), pois o terreno se torna "non aedificandi" (não edificável). Estudos de avaliação imobiliária e jurisprudência apontam que, se o imóvel perde totalmente a possibilidade de uso econômico, seu valor de mercado pode ser considerado irrisório ou nulo.

Exemplos e referências reais

- Estudos de avaliação (ex.: trabalhos do IBAPE e teses acadêmicas) mostram casos de **esvaziamento total do valor econômico** quando o imóvel está integralmente ou majoritariamente em APP.


Náiquei Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



A presença de APP **desvaloriza** o imóvel na maioria dos casos, especialmente se for uma área grande. A desvalorização pode variar de **moderada (20–40%)** a **severa (70–100%)**, dependendo da proporção da APP no imóvel e do potencial de uso perdido.



Das características das benfeitorias:

O terreno não possui benfeitorias e sem demarcação, sem cercamento e sem numeração definitiva.

Das patologias:

O imóvel apresenta aparente risco geológico.

Do acabamento:

Não existe.

Na determinação dos valores foram utilizadas as informações disponíveis no *e-mail* da inspetora ELISABETE RIOGA para a seção de obras em nome do Eng. ARTHUR DE SOUZA, cujo objeto é a doação de terreno para a construção da inspetoria de OURO BRANCO/MG DO CREA-MG na cidade de OURO BRANCO/MG, documentação comprobatória anexada

O lote está situado no terreno B, quadra 31, setor 04 com frente para a rua IVANITO MARTINS AZEVEDO bairro Siderurgia.

As informações disponíveis foram ponderadas tecnicamente, pressupondo boa-fé nas informações prestadas por terceiros.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a possíveis defeitos em título, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação. Porém, em vistoria no imóvel, não foi apresentado ou detectado problemas dessa natureza, sendo identificado que o lote está desocupado e sem maiores intervenções.

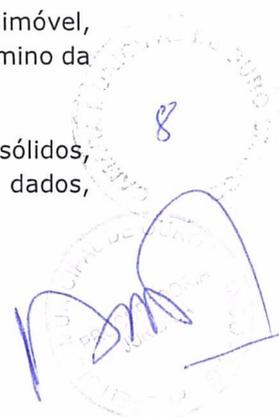
O lote tem área de 644,70m², desmembramento de uma área de 2018,00m². Matrícula de nº: 17.244 registrada no Cartório MASSOTE de Registro de Imóveis da Comarca de OURO BRANCO/MG.

Infraestrutura Urbana

O acesso à rua IVANITO MARTINS AZEVEDO bairro Siderurgia, onde está localizado o imóvel, é feito de vias pavimentadas e urbanizadas, sendo a entrada principal pela avenida Firmino da Silva, que é um corredor viário da cidade de Ouro Branco/MG.

Acrescentamos também que há sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento de transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

Atividades existentes: comércio, indústria e serviço.



Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

4

3.0 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método para a determinação do valor da AVALIAÇÃO do imóvel é o **Método Comparativo direto de dados do Mercado (MCDDM)**.

A metodologia utilizada é a prevista na norma NBR: 14.653-01-02 – Imóveis Urbanos, publicada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/MG.

Cálculo de valores de comparação para Método Comparativo direto de dados do Mercado (MCDDM).

4.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Considerando as amostras fornecidas pela prefeitura de OURO BRANCO/MG, discriminadas abaixo:

FONTE DA PROPOSTA:			
LOCAL: OURO BRANCO	<u>DEISE IMÓVEIS</u>	<u>MANSUR IMOBILIÁRIA</u>	<u>MANSUR IMOBILIÁRIA</u>
VALOR DA AQUISIÇÃO R\$	400.000,00	300.000,00	280.000,00
AREA DO LOTE M ² :	<u>544,31</u>	<u>480,00</u>	<u>423,00</u>
PREÇO POR M ² :	<u>734,88</u>	<u>625,00</u>	<u>661,94</u>
MÉDIA (R\$/m²)	<u>673,94</u>		

Média de mercado para avaliação de lotes em OURO BRANCO/MG: R\$ 673,94/m²

- **Área do lote: 644,70 m² (seiscentos e quarenta e quatro metros e dezessete metros quadrados).**

Trabalhando as amostras enviadas pela inspetoria, foi feito um trabalho minucioso onde descrevemos abaixo as características do mesmo e o potencial de utilização do terreno.

Base para a desvalorização dos números encontrados:

Para fundamentar a desvalorização dos valores apurados, adotamos como referência o disposto no Código Florestal Brasileiro, o qual estabelece restrições de uso e ocupação do solo em Áreas de Preservação Permanente (APP). Conforme tais diretrizes, imóveis localizados nessas áreas podem sofrer desvalorização significativa, variando, em termos de mercado,

entre 20% e 90%, em função das limitações legais impostas à sua utilização. (FONTE: BIBLIOTECA IBAPE).

Adicionalmente, considerou-se o estudo técnico detalhado realizado pelo CREA-MG, elaborado por equipe multidisciplinar de arquitetura e engenharia, com o objetivo de avaliar a viabilidade de implantação da inspetoria no município de Ouro Branco/MG.

Na referida análise, buscou-se o aproveitamento máximo do terreno, considerando as seguintes condicionantes:

Presença de declive acentuado no sentido dos fundos do lote em relação ao nível (greide) da via pública;

Inserção parcial do imóvel em área classificada como APP, com consequentes restrições construtivas.

Diante dessas limitações, concluiu-se que, para atender às exigências funcionais de um projeto padrão de inspetoria do CREA-MG, seria necessária a adoção de solução arquitetônica em dois pavimentos estruturados, de modo a otimizar o uso da área efetivamente edificável.

Os parâmetros obtidos no estudo são os seguintes:

Área total do terreno: 644,70 m²

Área útil edificável: 323,95 m²

Área não edificável (APP): 320,75 m²

A análise das áreas demonstra que aproximadamente metade do terreno encontra-se comprometida por restrições legais e/ou características topográficas, resultando em um índice reduzido de aproveitamento construtivo. Tal limitação impacta diretamente o valor de mercado do imóvel, justificando a aplicação de fator de desvalorização compatível com as condições observadas.

Tal análise indica que a área necessária para atender as necessidades de um projeto padrão de uma inspetoria do CREA MG terá que ser em dois pavimentos estruturados.

Em nossa análise das áreas encontradas, vimos que há um aproveitamento edificável de 323,95 m².

5.0 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

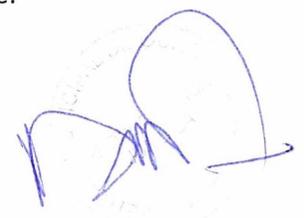
A vistoria foi realizada em 06 de fevereiro de 2026, transcorrendo os trabalhos em harmonia, e transparência e boa-fé, conforme norma da NBR: 14653-01-02 - Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

O imóvel está situado na região urbana, considerada de padrão médio e alto de construção já consolidadas de comércio e serviços.

Região de média oferta para o mercado imobiliária, contudo, a liquidez é crescente.

6.0 - CONCLUSÃO

Náiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



Diante do terreno estar em uma área de APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE) restringe-se consideravelmente sua utilização, conforme demonstramos em tópico específico anteriormente.



Dos 644,70m² a área utilizável é de 323,95m² o que nos leva a determinar uma desvalorização da área remanescente.

Cálculo da fração do terreno sem restrição:

$$323,95 \times 673,94 = \text{R\$ } 218.322,86$$

Cálculo da fração do terreno com restrição (APP):

$$320,75 \times 673,94 \times 0,30 = \text{R\$ } 61.210,60$$

Valor total:

$$\text{R\$ } 218.322,86 + \text{R\$ } 61.210,60 = \text{R\$ } 279.533,46$$

Diante do exposto, apurou-se, na data de 18 de março de 2026, com base nas informações do mercado imobiliário constantes do processo de avaliação do lote a ser doado ao CREA-MG para a construção da Inspeção de Ouro Branco/MG, o valor de **R\$ 279.533,46 (duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e trinta e três reais e quarenta e seis centavos)**.

7.0 – ENCERRAMENTO

O presente laudo foi elaborado constando 06 folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Belo Horizonte/MG, de 18 de fevereiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br IOCANAN PINHEIRO DE ARAÚJO MOREIRA
Data: 18/03/2026 14:02:05-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Iocanan Pinheiro de Araújo Moreira
Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
CREA-MG: 23.701D
SETOR DE OBRAS - CREA-MG


Náique Delgado Paiva
CAB/MG 220.208



8.0 - DOCUMENTOS ANEXADOS:

- 1 - Documentos comprobatórios, enviados eletronicamente (via e-mail), pela Engenheira Inspetora Elisabete Rioga corrobora a solicitação da avaliação de terreno e conseqüentemente a elaboração de laudo para continuidade do processo, processo este, de doação através do envio do Projeto à Câmara de Vereadores do Município de Ouro Branco/MG;
- 2 - CERTIDÃO DE REGISTRO DO LOTE NO CARTÓRIO MASSOTE DE OURO BRANCO/MG;
- 3 - Informações Básicas - Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Obras;
- 4 - Planta do terreno.
- 5 - Fotos da geolocalização.

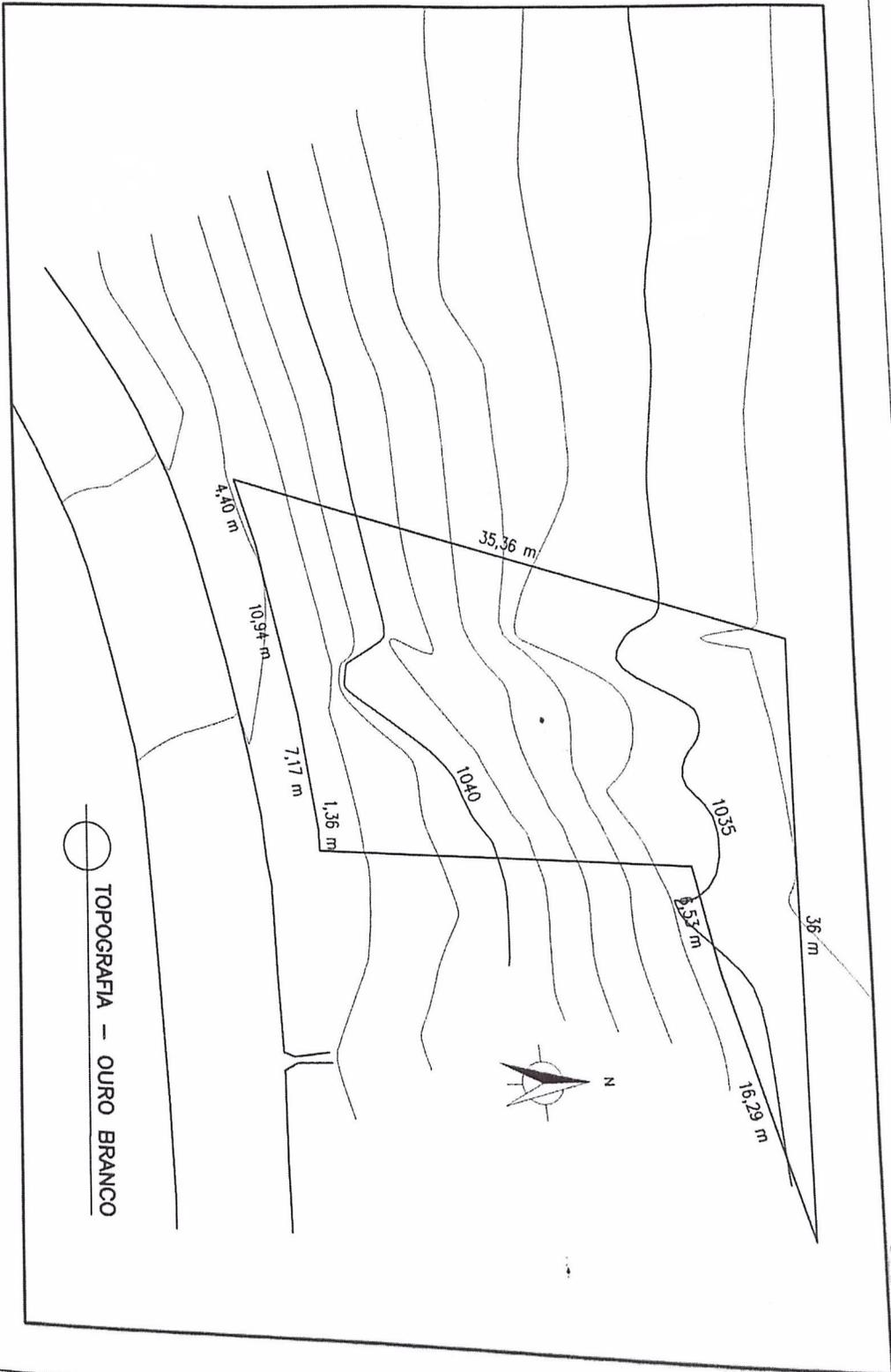
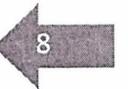


Náiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais



Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

[Handwritten signature]



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

Posse atual e utilização – terreno vago sem ocupação atual

2.2 Titularidade

Matricula 17.244 do Cartório de Registro de Imóveis comarca de Ouro Branco – MG.

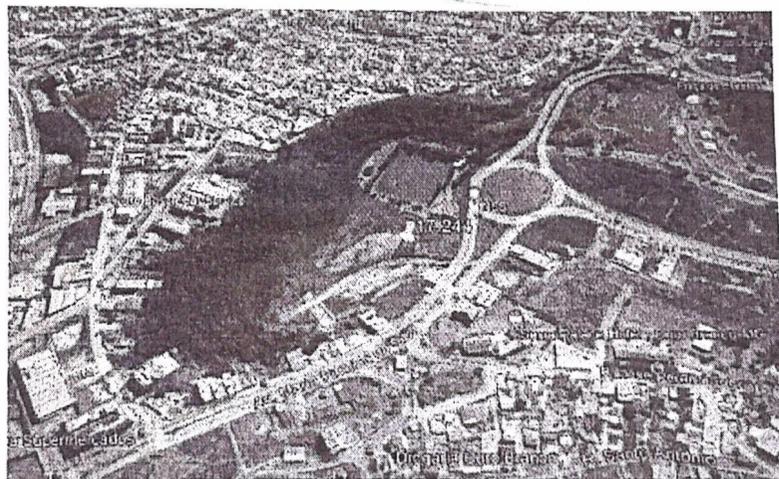
Titular: Prefeitura Municipal de Ouro Branco

Obs.: Terreno sem cercamento, sem numeração definitiva, a ser levantada ajusta sua área.

2.3 Localização no mapa

Latitude: -20°31'20.76"

Longitude : -43°42'07.68"



Náique Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

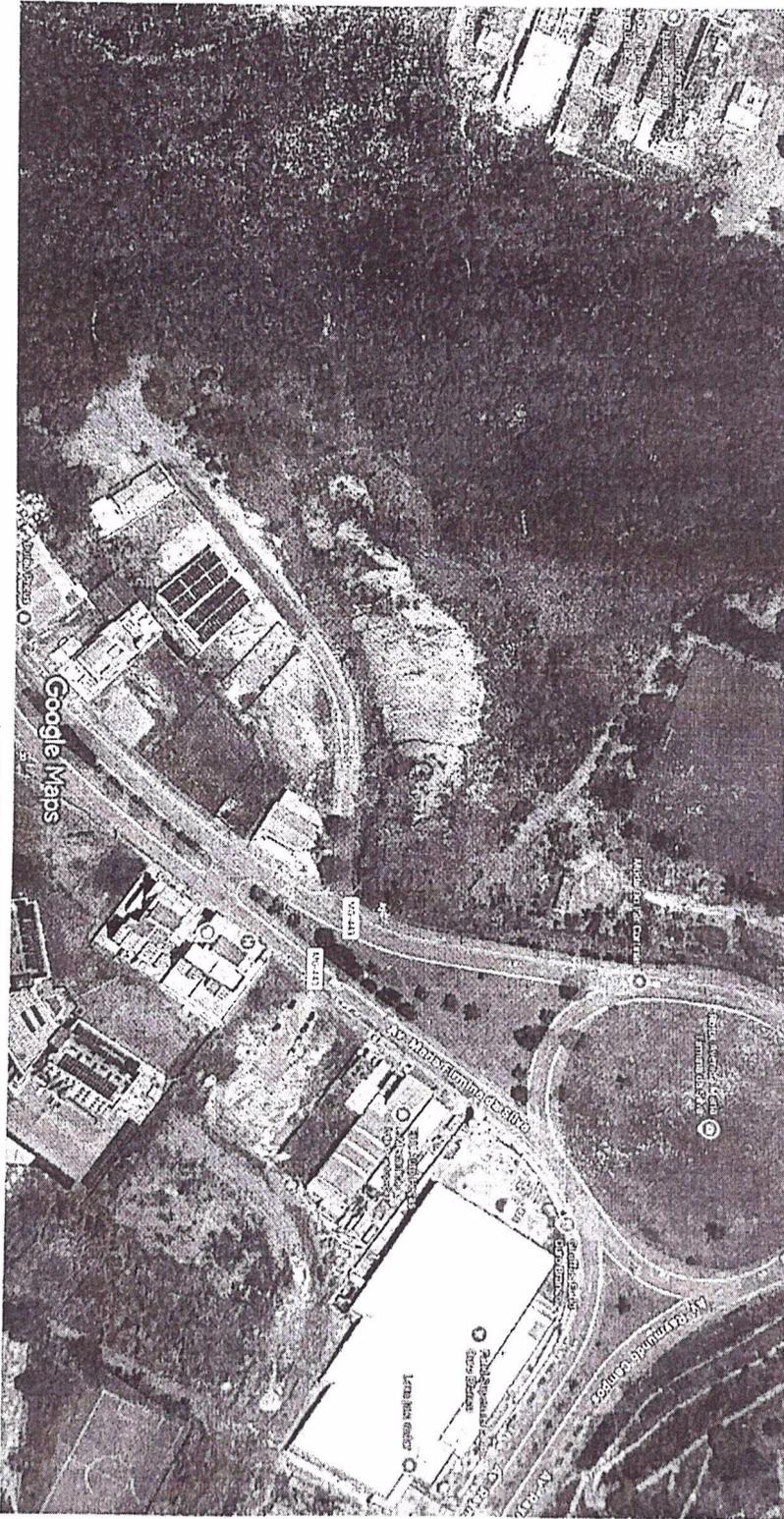
14



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

[https://www.google.com/maps/place/20°31'20.8\"S+43°42'07.7\"W/@20.522451,-43.7022055,277m/data=!3m1!1e3!1m1!1s3!1m2!1d20.522433!1d-43.702133?z=17](https://www.google.com/maps/place/20°31'20.8\)



Imagens ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2026 Google 20 m



20°31'20.8\"S, 09°31'

Google Maps

20°31'20.8\"S, 43°42'07.7\"W

20°31'20.8\"S, 43°42'07.7\"W - Google Maps



Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais



Valide aqui este documento

CARTÓRIO MASSOTE
Registro de Imóveis de Ouro Branco
 Tel: (31)3741-1216 / Email: massotec@gmail.com - Ouro Branco - MG
 Tabelião/Oficial: Mauricio Massote

Certidão

Certifico, a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo neste serviço o Livro 2 de Registro Geral, Matrícula nº 057059.2.0017244-36 de 08/03/2019, verifiquei constar:

MATRÍCULA 17.244	FOLHA 01
---------------------	-------------

CNNL 037059.2.0017244-36

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Ouro Branco - MG
 Oficial: Mauricio Massote
 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Data: 08-03-19: Lote de terreno "B", da quadra nº 31, Setor 04, com a área de 644,70m², localizado à Avenida Maria Firmina da Silva, Bairro da Siderurgia, 1ª seção, nesta Cidade, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no vértice V24 assinalado em planta arquivada nesta serventia como segue: do vértice V24 segue até o vértice V25 no azimute de 273°45'50" na extensão de 1,360m; do vértice V25 segue até o vértice V26 no azimute de 266°25'53" na extensão de 7,180m; do vértice V26 segue até o vértice V27 no azimute de 262°30'06" na extensão de 10,940m; do vértice V27 segue até o vértice V7 no azimute de 237°29'29" na extensão de 4,400m; do vértice V7 segue até o vértice V6 no azimute de 20°18'16" na extensão de 35,360m; do vértice V6 segue até o vértice V5 no azimute de 93°10'14" na extensão de 36,000m; do vértice V5 segue até o vértice V30 no azimute de 237°51'50" na extensão de 16,290m; do vértice V30 segue até o vértice V29 no azimute de 262°13'53" na extensão de 6,530m; finalmente do vértice V29 segue até o vértice V24 (início da descrição) no azimute de 185°09'55" na extensão de 22,96m, fechando assim o polígono acima descrito um perímetro de 141,02m. Proprietário: **GERALDO MAGELLA TEIXEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 456.732.846-91 e CI M-2.596.099 SSPMG, residente à Rua da Lavoura, nº 217, Centro, nesta Cidade. Título anterior: M-16.704 deste Serviço. Dou fé. Selo: CJP83534; cód: 2754.2245.7442. 6579. O Oficial, _____

AV-01-17.244 - Protocolo nº 59.227 - Data: 08-03-19: **DESDOBRQ**: Matrícula aberta em cumprimento ao Decreto Municipal nº 9.192 de 28-12-2018. Dou fé. Selo: CJP83534; cód: 2754.2245.7442.6579. O Oficial, _____

R-2-17244 - 17/06/2020 - Protocolo: 61130 - 03/06/2020
PERMUTA: Transmittente(s): Geraldo Magella Teixeira, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 456.732.846-91 e CI M-2.596.099 SSPMG, residente à Rua da Lavoura, nº 217, Centro, nesta cidade. Adquirente(s): **MUNICÍPIO DE OURO BRANCO**, CNPJ/MF 18.295.329/0001-92, sediada à Praça Sagrados Corações, nº 200, Centro, nesta cidade, representado por seu DD. Prefeito Hélio Márcio Campos, brasileiro, casado, empresário, CPF 375.363.626-68 e CI M-1.372.768 SSPMG, residente à Rua Padre Carlos Corrêa de Toledo, nº 73, Bairro dos Inconfidentes, nesta cidade. Título: Público, do 1º Tabelionato local, no Lº 081-N, Folhas 148 e 149, de 12/03/2020. Valor: R\$ 141.872,68 (cento e quarenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos) (sem torna). Código Hash Negativo: 580b e55a e52e 93c9 4e53 5afa 0e7a b26e d674 b349. As demais condições constam da referida escritura. Dou fé. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: DLL09456, código de segurança: 8146915877577940. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,17. Recompe: R\$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,72. Total: R\$ 7,18. Ato: 4541, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1,643,20. Recompe: R\$ 98,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 809,40. Total: R\$ 2.551,18. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.007,69. Valor Total do Recompe: R\$ 240,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.772,03. ISS: R\$ 80,15 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.100,30. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial, _____

O requerente está ciente da obrigação de recolhimento das parcelas destinadas ao TJMG, ao Recompe, ao FDMP, ao FEGAJ e ao FEAGE, para todos os atos que envolvam a presente certidão.

O referido é verdade e dou fé. Ouro Branco, 21 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por: Mauricio Massote - Oficial Titular

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: JMP37101, código de segurança: 3065708905286033. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recompe: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recompe: R\$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. ISS: R\$ 0,56 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,64. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2G6QZ-AWY8-RLL3M-EX4D9>

Náique Delgado Paiva
 OAB/MG 220.208

Mauricio Massote



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

12

INFORMAÇÕES BÁSICAS	O. B., 09 de Novembro de 2023
	Autor: Cibele Marotta
	Secretaria Municipal de Planejamento e Obras

Seguem os seguintes Parâmetros Urbanísticos:

Área remanescente B, com a área de 644,70 m², na Rua Ivanito Martins

Zona: ZAR2

Coefficiente Máximo de Aproveitamento: 2,5;

Coefficiente Mínimo de Aproveitamento: 0,15;

Taxa Máxima de Ocupação: 70%;

Taxa Mínima de Permeabilidade: 20%;

Afastamento Frontal Mínimo: 3m;

Afastamento Lateral: Isento até 6 m de altura, a partir disso deve afastar 1,5m;

Afastamento de Fundos Mínimo: -

Altura máxima da edificação: 15m;

Altura máxima na Divisa: 6m.

A Aprovação de Projetos de Construção somente é liberada quando o terreno está todo regularizado e o lote contenha total infraestrutura.

Análise e Aprovação de Projetos

Náique Delgado Paiva
QAB/MG 220.208



[Handwritten signature]

24/02/2026, 13 33

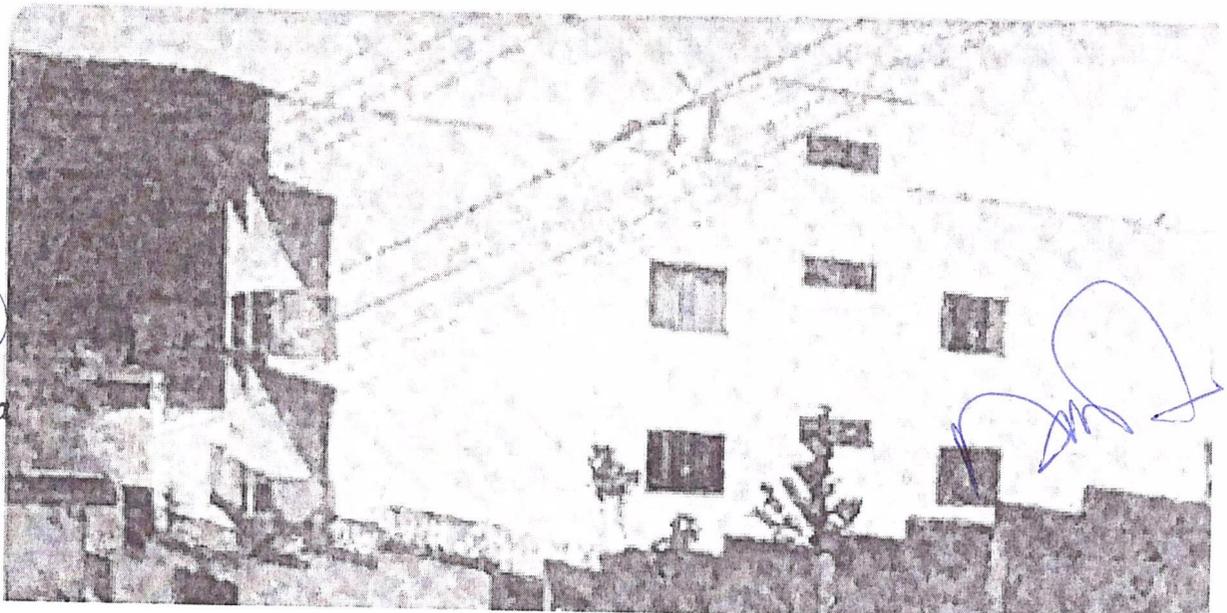


Home > Buscar imóvel > Lote 4A | Bairro Siderurgia

127m² - 3 quartos - Condomínio

Lote 4A | Bairro Siderurgia | R\$

📍 Rua Dedini, 27, Siderurgia, Ouro Branco - MG



Máiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

24/02/2026, 13:33



Descrição



Terreno em excelente localização, pronto par.

Localizado na Rua Dedine, esquina com a Ave

Área total: 544,31 m²

Frente: 20,38 metros


Nâique Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



24/02/2026, 13:41

Lote | SIDERURGIA

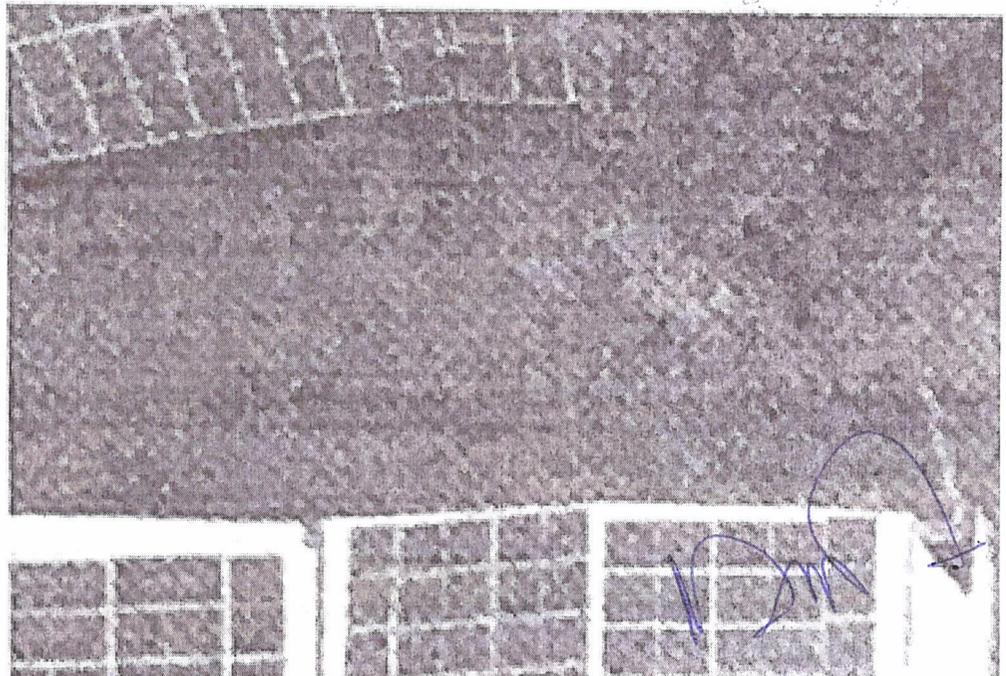
📍 SIDERURGIA - Ouro Branco

📌 IPTU: R\$ 0,00

📌 Condomínio: R\$ 0,00

20

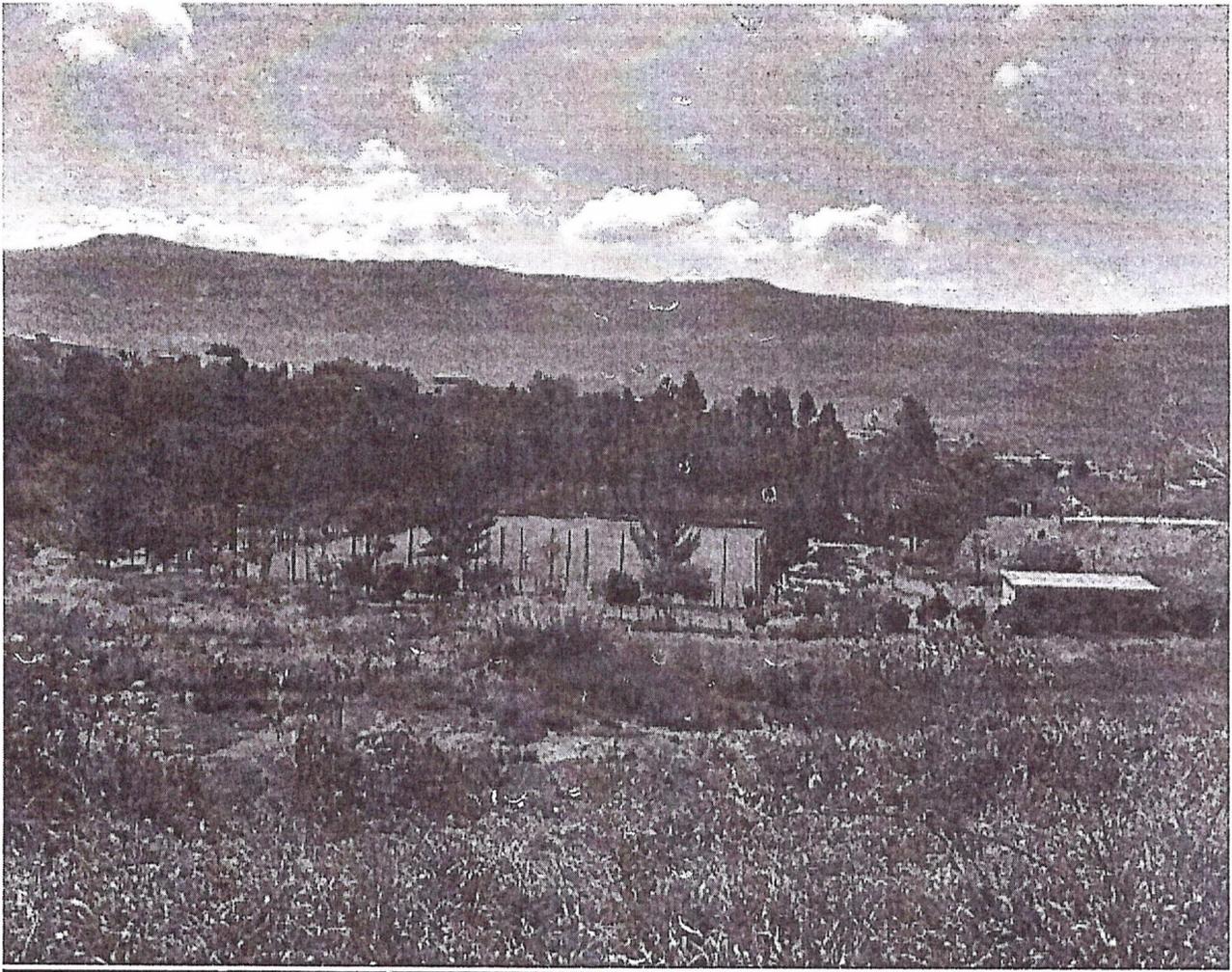
SECRETARIA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
PROCURADORIA
JURÍDICA



Náquele Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 002/2026



OURO BRANCO

Endereço: Rua Ivanito Martins Azevedo

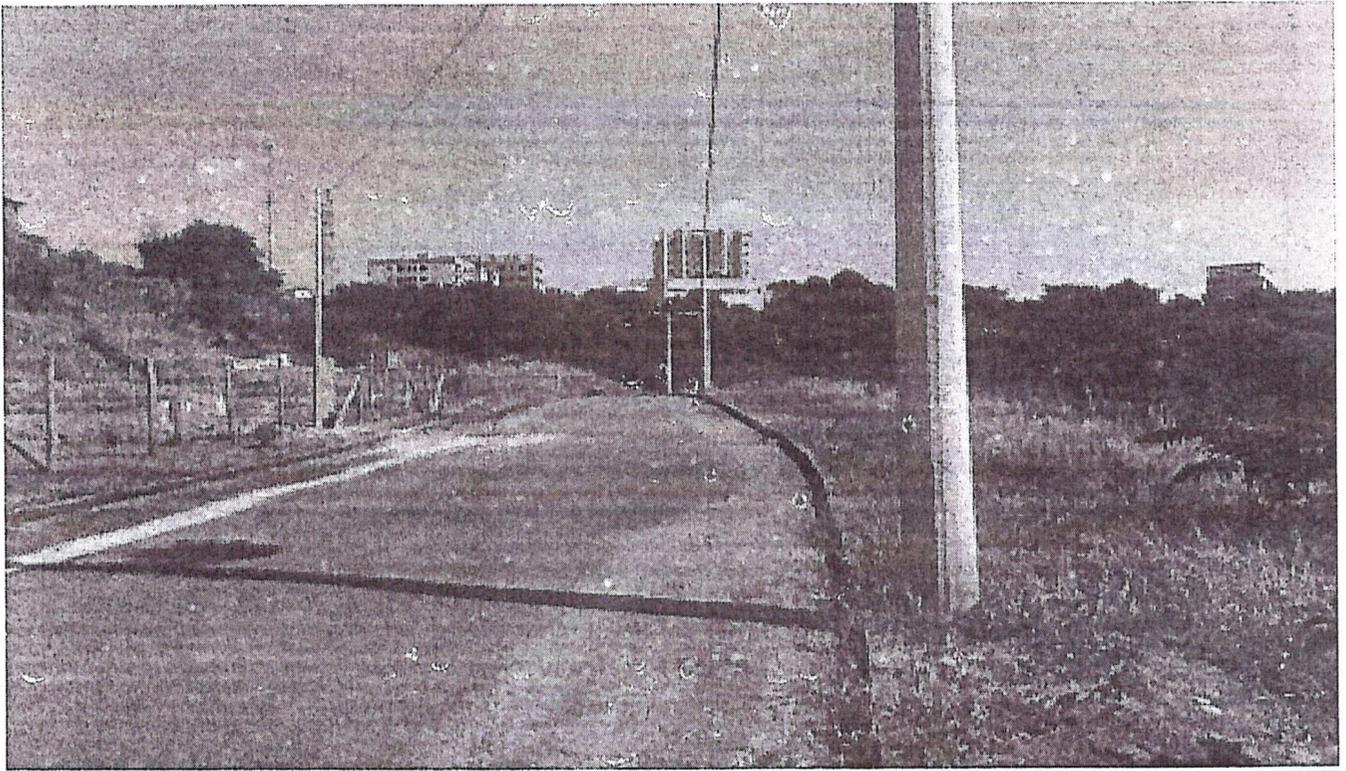
Imóvel de Terreno B Quadra 31 Setor 04 - Bairro Siderurgia Ouro Branco – MG

Matricula nº 17.244.



Náiguel Dalgado Paiva Praça Sagrados Corações, 200 – Centro - Ouro Branco - MG – CEP 36.490-094
OAB/MG 220.208

Inteiro
el
AR



Ocupação do Solo Urbano

De acordo com os aspectos detectados no local é uma região de uso urbano, residencial e comercial.

Diagnóstico de mercado

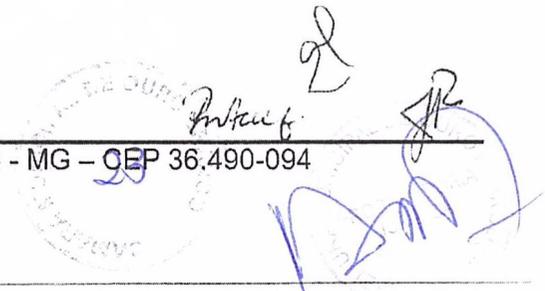
O município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal. A formação de valor ocorre predominantemente por comparação direta com unidades similares comercializadas recentemente.

Metodologia

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1.

Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

Praça Sagrados Corações, 200 – Centro - Ouro Branco - MG – CEP 36.490-094





INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação da Procuradoria Jurídica, delegou-se aos servidores, Rosângela Maria Vieira Halfeld- Mat.17535, Cibele Marotta de Azevedo Mat. 12.451 e José Ferreira da Rocha Neto - Mat. 12.543. a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado no Setor 04, Quadra 31, Lote B, Rua Ivanito Martins Azevedo, Siderurgia, Ouro Branco – MG.

Interessado:

Prefeitura Municipal de Ouro Branco

Finalidade

Determinação do Valor Venal de Mercado.

Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo estabelecer, com base em procedimentos e critérios técnicos normalizados, valor venal do imóvel, Lote B, Quadra 31, Setor 04 com área de 644,70m², localizado a Rua Ivanito Martins Azevedo - Bairro Siderurgia - Ouro Branco – MG.

Proprietário

Prefeitura Municipal de Ouro Branco

Acesso

O acesso ao imóvel é feito por vias pavimentadas e urbanizadas, com infraestrutura, sendo seu acesso principal feito pela Avenida Maria Firmina da Silva, corredor viário da cidade de Ouro Branco.

Condições de infraestrutura

A região onde se encontra o imóvel possui rede de abastecimento de água, energia elétrica, rede de telefonia, transporte público, rede pluvial, serviço de iluminação pública, escola e pavimentação.



el 20
P. H. F. J. R.
R. J. R.



Resultado da avaliação

Face aos elementos coletados, após a verificação de suas características, e analisando os resultados do tratamento efetuado e todos os fatores influenciáveis, concluímos que o valor, mínimo, médio e máximo se espelha a valor venal de mercado.

Item	Área	Valor Mínimo/R\$	Valor Médio/R\$	Valor Máximo/R\$
Terreno	644,70m ²	355,56	601,66	749,06

Caracterização das áreas do terreno

- Área total: 644,70 m²
- Área edificável: 466,07 m²
- Área não edificável (APP): 177,73 m²

Considerando que, do total de 644,70 m², apenas 466,07 m² são passíveis de aproveitamento construtivo, aplica-se desvalorização à fração remanescente inserida em Área de Preservação Permanente.

Avaliação das frações do terreno

- Fração sem restrição:
 $466,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 601,66/\text{m}^2 = \text{R\$ } 280.415,68$
- Fração com restrição (APP), com fator de redução de 70%:
 $177,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 601,66/\text{m}^2 \times 0,30 = \text{R\$ } 32.079,91$

Valor total estimado do terreno

R\$ 312.495,59 (soma das parcelas avaliadas)

Naiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

Praça Sagrados Corações, 200 – Centro - Ouro Branco - MG – CEP 36.490-094



CREA-MG
INSPECTORIA
OURO BRANCO

Náiquei Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

27
[Handwritten signature]



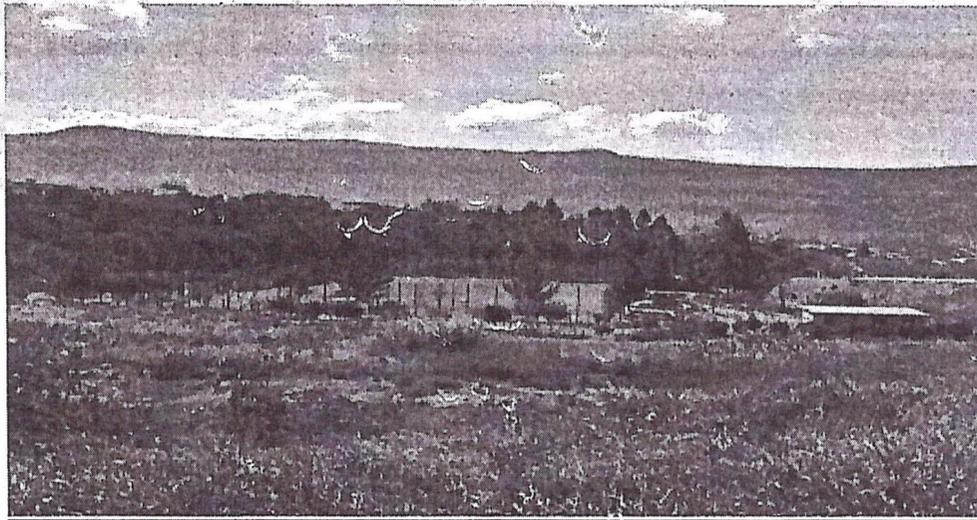
nº	Fonte	Contato	Características	Área(m ²)	Valor(R\$) mercado	Valor(R\$) comercialização -20%	R\$/m ²
1	MANSUR	-	TERRENO SEM BENFEITORIAS	534,0	500.000,00	400.000,00	749,06
2	DEISE	-	TERRENO SEM BENFEITORIAS	628,26	550.000,00	440.000,00	700,35
3	SITE	-	TERRENO SEM BENFEITORIAS	360,0	160.000,00	128.000,00	355,56
						Média	601,66

Características do terreno

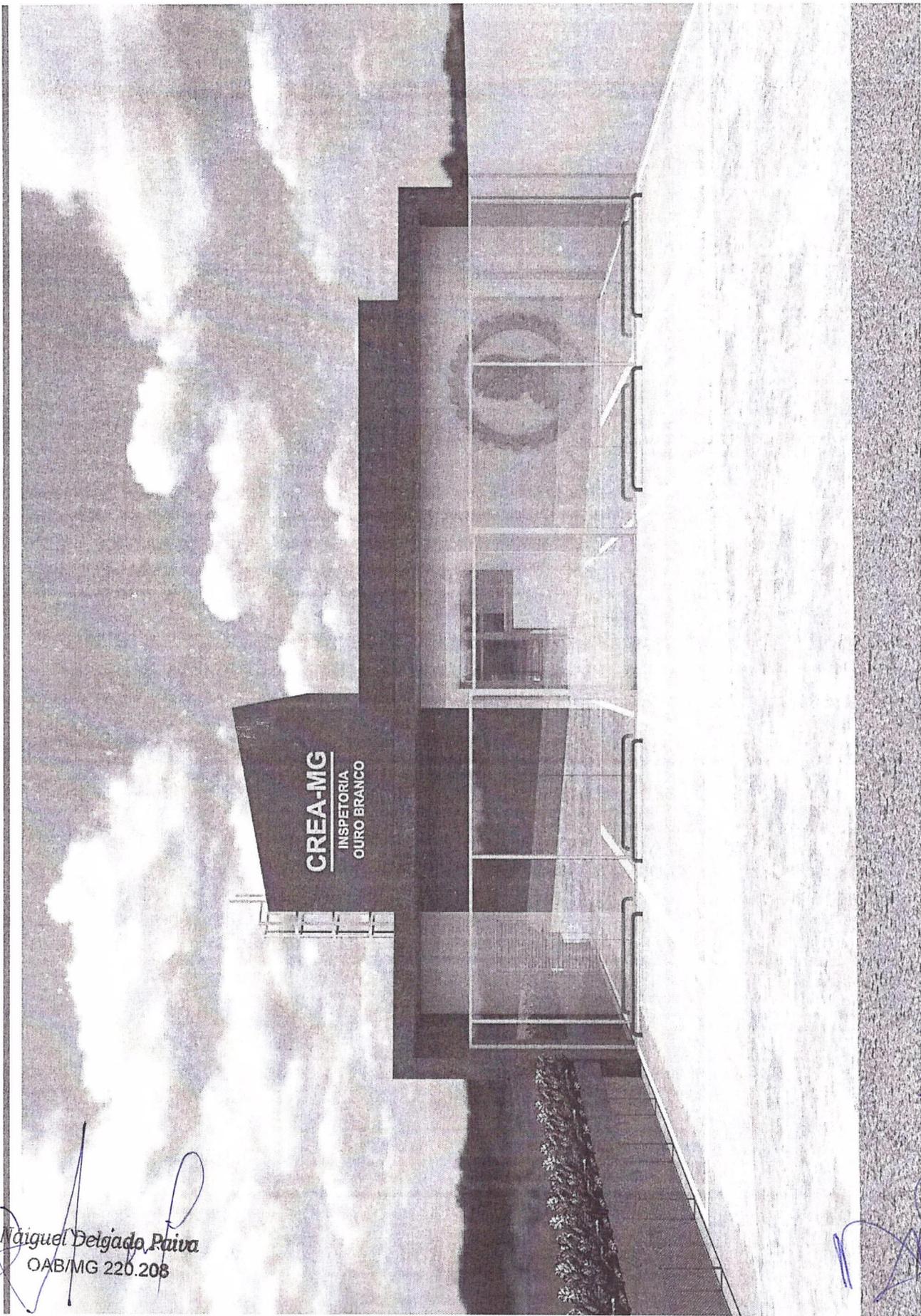
Trata-se de um lote com área de 644,70 m² (conforme matrícula), de formato poligonal e com acentuado declive topográfico, não sujeito a alagamentos. Ressalta-se que parte do terreno está inserida em Área de Preservação Permanente (APP), sendo, portanto, vedada a edificação nessa porção.

Características das benfeitorias

Terreno sem benfeitorias, sem demarcação e cercamento.



Antônio C.
[Signature]



Náiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

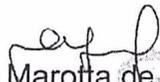
28



Conclusão

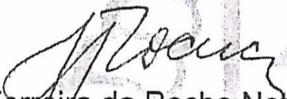
Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 312.495,59** (Trezentos e doze mil quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e nove centavos).

Ouro Branco, 20 de março de 2026


Cibele Marotta de Azevedo

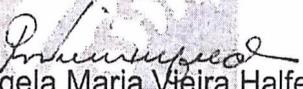
Engenheira

Secretaria de Obras e Gestão Urbana


José Ferreira da Rocha Neto

Engenheiro

Secretaria de Obras e Gestão Urbana

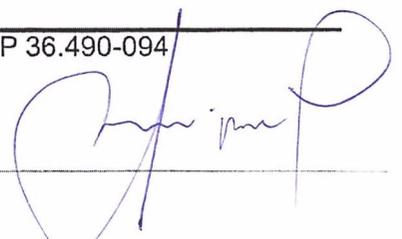

Rosângela Maria Vieira Halfeld

Gerência de Divisão de Arrecadação

Secretaria Municipal de Finanças

OURO BRANCO







Náguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

29

[Handwritten signature]

INTRODUÇÃO

A construção da nova sede da Inspeção de Ouro Branco/MG contemplará uma nova realidade de atendimento, possibilitando maior proximidade e integração dos profissionais.

2. DESCRIÇÃO

O projeto está inserido em um terreno, a ser doado pela Prefeitura de Ouro Branco.

Foram considerados, na concepção do projeto arquitetônico, matérias de referência os parâmetros urbanísticos, conforme leis do município de Ouro Branco e NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

A Edificação de um pavimento possui os seguintes ambientes: Atendimento. Espera. Salas do Fiscal e Inspetor, Reunião Coworking, Copa, Sala Multimídia, DML, Instalações Sanitárias Acessíveis e Estacionamento.

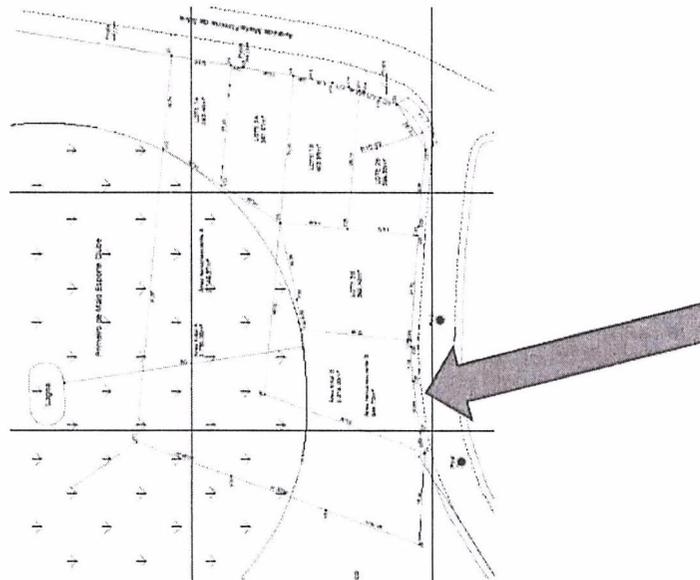
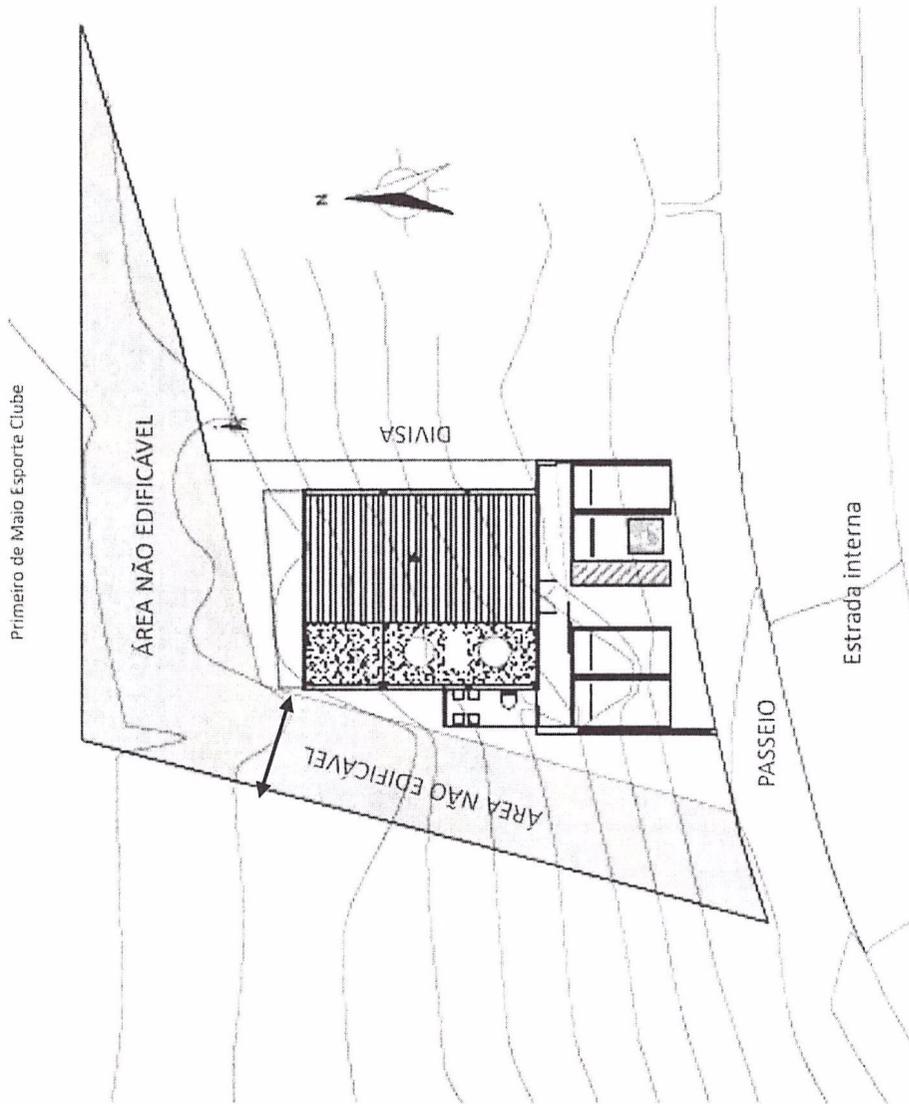
Partindo do conceito aberto, os ambientes da Inspeção foram setorizados de forma a permitir a livre circulação e integração dos ambientes, possibilitando a comunicação mais eficiente entre os setores e usuários.

Vale destacar o conceito de Coworking nas Inspeções do Crea, implantado com objetivo de proporcionar um espaço de realização das atividades profissionais, com disponibilidade de internet, sala de reuniões com TV e estacionamento.

Além do espaço físico, o Coworking também proporciona o contato intenso entre os profissionais – *networking*.

IMPLANTAÇÃO

Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



31

[Handwritten signature]

INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Proprietário: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea-MG)

Endereço da Obra:

Área do terreno: 644,80 m²

Área a construir: 117 m² + área varanda + 16 m² + plataforma 9 m² (condesadoras)

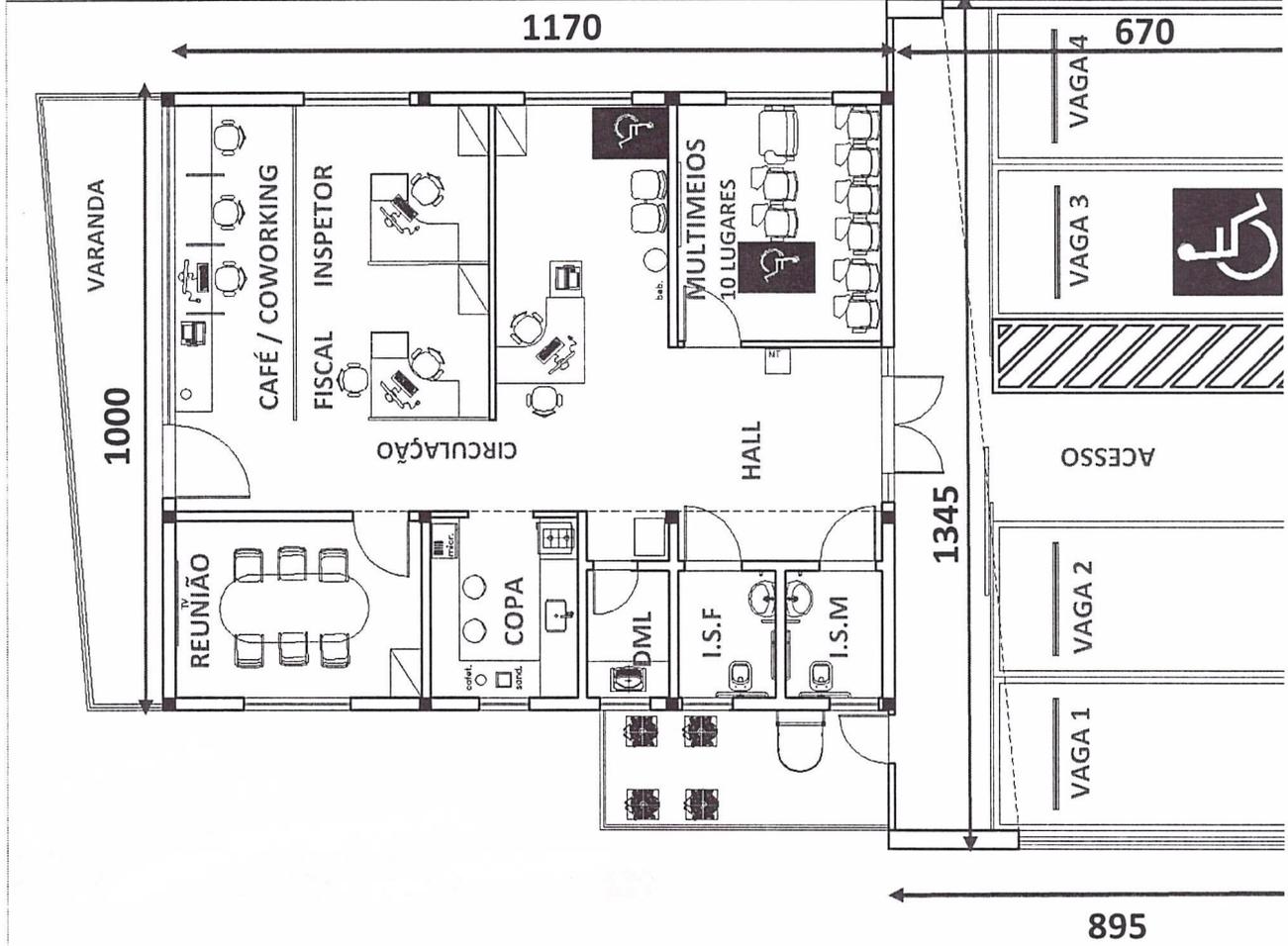
Valor Estimado da Obra: R\$ 1.300,00

Obs. Os valores podem sofrer variação com a sondagem do terreno, terraplagem e projetos complementares

Responsáveis Técnicos do Projeto:

Crea - MG

Cava Engenharia de Infraestrutura LTDA



Maiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

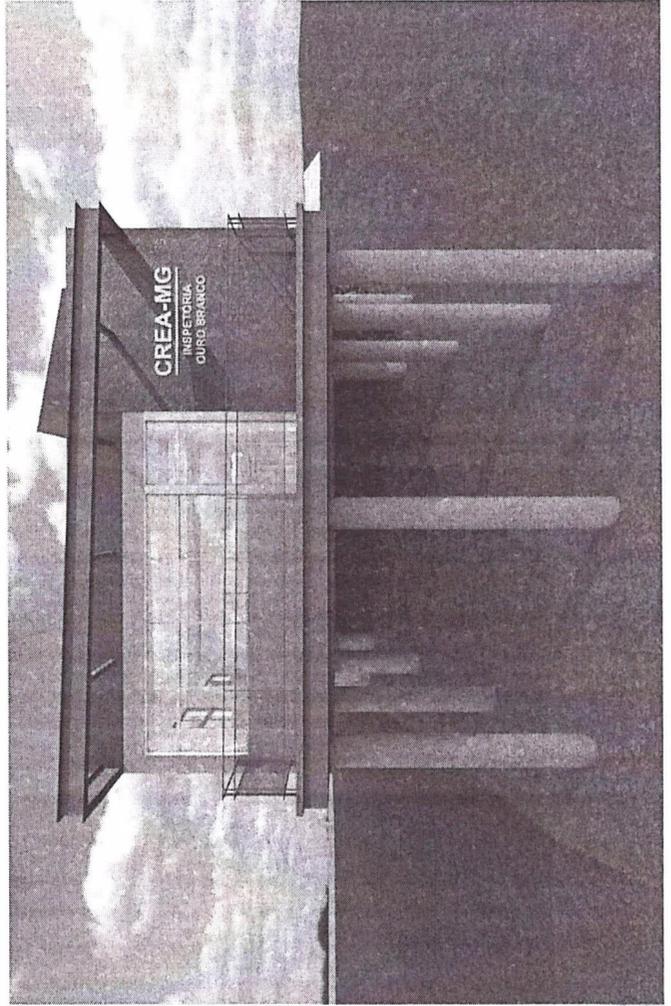
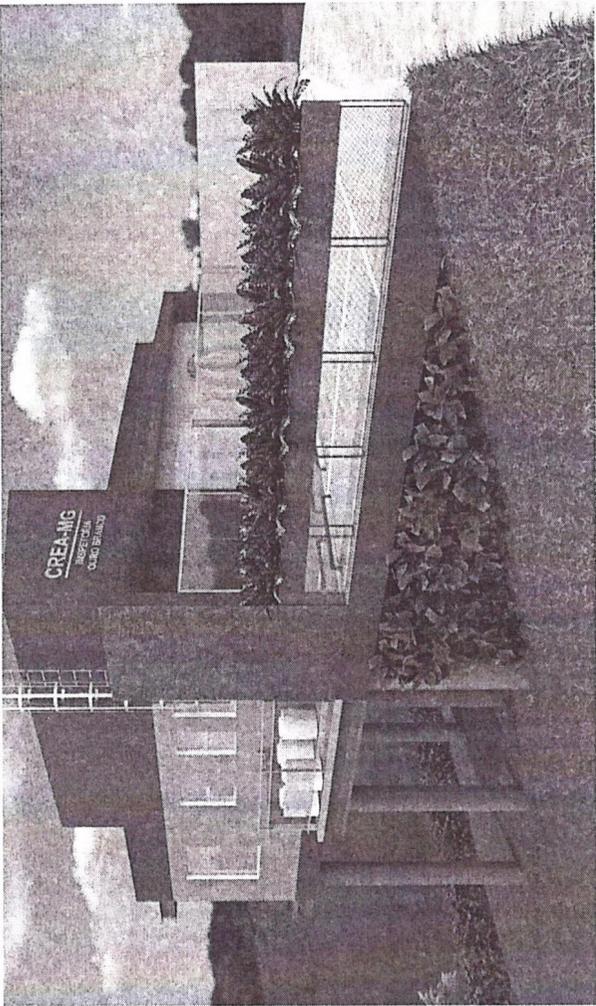
**INFORMAÇÕES INICIAIS PARA O
DESENVOLVIMENTO DO PROJETO**

- Registro do terreno
- Sondagem do Terreno
- Informações da área de APP
- Análise prévia da Prefeitura de Ouro Branco do projeto arquitetônico



33

Maiguel Delgado Paiva



Náiquet Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

34

[Handwritten signature]

CREA-MG
INSPETORIA
OURO BRANCO

Náiguel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208

[Handwritten signature]



Valide aqui este documento

CARTÓRIO MASSOTE

Registro de Imóveis de Ouro Branco

Tel: (31)3741-1216 / Email: massotec@gmail.com - Ouro Branco - MG

Tabelião/Oficial: Maurício Massote

Certidão

Certifico, a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo neste serviço o Livro 2 de Registro Geral, Matrícula nº 057059.2.0017244-36 de 08/03/2019, verifiquei constar:

MATRÍCULA
17.244

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Ouro Branco - MG

Oficial: Maurício Massote

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

CNM: 067059.2.0017244-36

Data: 08-03-19: Lote de terreno "B", da quadra nº 31, Setor 04, com a área de 644,70m², localizado à Avenida Maria Firmina da Silva, Bairro da Siderurgia, 1ª seção, nesta Cidade, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no vértice V24 assinalado em planta arquivada nesta serventia como segue: do vértice V24 segue até o vértice V25 no azimute de 273°45'50" na extensão de 1,360m; do vértice V25 segue até o vértice V26 no azimute de 266°25'53" na extensão de 7,180m; do vértice V26 segue até o vértice V27 no azimute de 262°30'06" na extensão de 10,940m; do vértice V27 segue até o vértice V7 no azimute de 257°29'29" na extensão de 4,400m; do vértice V7 segue até o vértice V6 no azimute de 20°18'16" na extensão de 35,360m; do vértice V6 segue até o vértice V5 no azimute de 95°10'14" na extensão de 36,000m; do vértice V5 segue até o vértice V30 no azimute de 257°51'50" na extensão de 16,290m; do vértice V30 segue até o vértice V29 no azimute de 262°13'33" na extensão de 6,530m; finalmente do vértice V29 segue até o vértice V24 (início da descrição) no azimute de 185°09'55" na extensão de 22,96m, fechando assim o polígono acima descrito um perímetro de 141,02m. Proprietário: **GERALDO MAGELLA TEIXEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 456.732.846-91 e CI M-2.596.099 SSPMG, residente à Rua da Lavoura, nº 217, Centro, nesta Cidade. Título anterior: M-16.704 deste Serviço. Dou fé. Selo: CJP83534; cód: 2754.2245.7442. 6579. O Oficial,

AV-01-17.244 - Protocolo nº 59.227 - Data: 08-03-19: DESDOBRO: Matrícula aberta em cumprimento ao Decreto Municipal nº 9.192 de 28-12-2018. Dou fé. Selo: CJP83534; cód: 2754.2245.7442.6579. O Oficial,

R-2-17244 - 17/06/2020 - Protocolo: 61130 - 03/06/2020

PERMUTA: Transmitente(s): Geraldo Magella Teixeira, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 456.732.846-91 e CI M-2.596.099 SSPMG, residente à Rua da Lavoura, nº 217, Centro, nesta cidade. Adquirente(s): **MUNICÍPIO DE OURO BRANCO**, CNPJ/MF 18.295.329/0001-92, sediada à Praça Sagrados Corações, nº 200, Centro, nesta cidade, representado por seu DD. Prefeito Hélio Márcio Campos, brasileiro, casado, empresário, CPF 375.363.626-68 e CI M-1.372.768 SSPMG, residente à Rua Padre Carlos Corrêa de Toledo, nº 73, Bairro dos Inconfidentes, nesta cidade. Título: Público, do 1º Tabelionato local, no Lº 081-N, Folhas 148 e 149, de 12/05/2020. Valor: R\$141.872,68 (cento e quarenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos) (sem torna). Código Hash Negativo: 580b c55a c52c 93c9 4e53 5afa 0c7a b26e d674 b349. As demais condições constam da referida escritura. Dou fé. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: DLL09456, código de segurança: 8146915877577940. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,17. Recompe: R\$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,70. Total: R\$ 7,18. Ato: 4541, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.643,20. Recompe: R\$ 98,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 809,40. Total: R\$ 2.551,18. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.007,69. Valor Total do Recompe: R\$ 240,43. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.772,03. ISS: R\$ 80,15. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.100,30. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial,

O requerente está ciente da obrigação de recolhimento das parcelas destinadas ao TJMG, ao Recompe, ao FDMP, ao FEGAJ e ao FEAGE, para todos os atos que envolvam a presente certidão.

O referido é verdade e dou fé. Ouro Branco, 21 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por: Maurício Massote - Oficial Titular

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000459040189, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Branco. Nº selo de consulta: JMP37101, código de segurança: 3065708905286033. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recompe: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recompe: R\$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. ISS: R\$ 0,56 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,64. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Náiquel Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2G6QZ-AWYY8-RLL3M-EX4D9>

INFORMAÇÕES BÁSICAS Secretaria Municipal de Planejamento e Obras	O. B., 09 de Novembro de 2023
	Autor: Cibele Marotta

Seguem os seguintes Parâmetros Urbanísticos:

Área remanescente B, com a área de 644,70 m², na Rua Ivanito Martins
Zona: ZAR2
Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 2,5;
Coeficiente Mínimo de Aproveitamento: 0,15;
Taxa Máxima de Ocupação: 70%;
Taxa Mínima de Permeabilidade: 20%;
Afastamento Frontal Mínimo: 3m;
Afastamento Lateral: Isento até 6 m de altura, a partir disso deve afastar 1,5m;
Afastamento de Fundos Mínimo: -
Altura máxima da edificação: 15m;
Altura máxima na Divisa: 6m.

A Aprovação de Projetos de Construção somente é liberada quando o terreno está todo regularizado e o lote contenha total infraestrutura.

Análise e Aprovação de Projetos


Náique Delgado Paiva
OAB/MG 220.208



