



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ  
ESTADO DE MINAS GERAIS

MENSAGEM N° 072, DE 27 DE OUTUBRO DE 2025

**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Ubá,  
Senhoras e Senhores Vereadores:**

Consignando a V.Exas. a expressão de meus cordiais cumprimentos, encaminho para a tramitação e votação da Câmara Municipal de Ubá, o Projeto de Lei Complementar anexo, que *“desafeta bem público e autoriza sua permuta para a finalidade de interesse público que menciona”*.

O presente Projeto de Lei tem por finalidade autorizar a permuta de um imóvel público por um imóvel particular, visando atender ao interesse público local e promover melhorias na infraestrutura educacional do Município de Ubá.

Conforme apurado, a região próxima aos Bairros São Matheus, Agroceres, Paulino Fernandes e outros localizados nas proximidades, encontra-se com deficit de vagas em creches e pré escolas. Ocorre que o Município não possui nenhum imóvel próprio na região em condições adequadas para a construção de uma unidade educacional.

Assim, a permuta da área institucional pública, localizada no Eixo Rodoviário, por um imóvel particular no Bairro São Matheus, servirá para permitir a construção de uma unidade educacional na região, podendo, ainda, permitir a instalação de outros equipamentos públicos de interesse local.

A permuta proposta será realizada sem tornar para nenhuma das partes, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência administrativa. Ressaltando ainda que, conforme laudos de avaliação que acompanham o presente projeto de Lei, o imóvel a ser recebido pelo Município possui um valor venal maior, representando um benefício para a Administração Pública.

Importante destacar ainda que, nos termos do art. 76, inciso I, alínea “c”, da Lei Federal nº 14.133/2021 — nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos — é dispensada a realização de licitação para permuta de bens imóveis quando houver interesse público devidamente justificado e os valores dos imóvel envolvidos forem próximos. Neste caso, a permuta visa atender diretamente às finalidades da Administração, com vistas à ampliação da rede municipal de ensino e à melhoria da oferta de serviços públicos e os imóvel possuem valore semelhantes.

Dessa forma, o projeto atende aos princípios constitucionais da legalidade, da eficiência, da moralidade e do interesse público, sendo medida legítima e necessária para o aprimoramento da gestão municipal.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, contando com o vosso habitual apoio, e solicitando sua aprovação em regime de urgência, nos termos do art. 83 da Lei Orgânica Ubaense, por se tratar de matéria de interesse público.

Atenciosamente,

*José Damato Neto*  
JOSÉ DAMATO NETO  
Prefeito de Ubá



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Votação Unificada  
Aprovado \_\_\_\_\_ Rejeitado \_\_\_\_\_  
Por \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PROJETO DE LEI N° 107/2025

Presidente da Câmara

*Desafeta bem público e autoriza sua permuta para a finalidade de interesse público que menciona.*

Art. 1º Fica desafetado, para fins de permuta, o imóvel público caracterizado por uma Área Institucional com 2.173,00m<sup>2</sup> (dois mil cento e setenta e três metros quadrados), localizado na Rua Primavera, antiga Rua A do parcelamento de solo urbano em nome de Albano de Souza Gonçalves, Eixo Rodoviário Ubá - Visconde do Rio Branco, registrado no Cartório de Registro de Imóveis no Lº 2, fls. 01f, nº 32.540, cadastro imobiliário 01.02.131.1975.001.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a permitar o imóvel descrito no artigo primeiro com o imóvel caracterizado por um lote com 2.838,29m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e trinta e oito vírgula vinte e nove metros quadrados), localizado na Rua Mariano dos Santos, nº 276, Bairro São Matheus, em Ubá/MG, de propriedade de Solução Empreendimentos LTDA, CNPJ: 03.021.549/0001-50, registrado no Cartório de Registro de Imóveis no Livro nº 2, Ficha 01F, matrícula nº 61.990, cadastro imobiliário 01.05.153.0850.0001.

Art. 3º A permuta será realizada sem torna para nenhuma das partes.

Art. 4º O imóvel recebido pelo Município de Ubá na permuta será utilizado para construção de unidade educacional, podendo ser aproveitado para outros fins de interesse público.

Art. 5º Todas as despesas inerentes à transmissão dos imóveis, tais como custas e emolumentos cartorários, tributos e taxas diversas, correrão por conta das partes interessadas.

Art. 6º Fica dispensada a realização de licitação por se tratar de permuta por razões de interesse público para atender às finalidades da Administração, na forma do art. 76, I, 'c', da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

Ubá, 27 de outubro de 2025.

JOSÉ DAMATO NETO  
Prefeito de Ubá

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO

Oficial

Escreventes

Margarida Conceição Rufino  
Glaucia Gravina Nobrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior  
Milton Soares de Barros

Dayse Ednolia da Silva  
Bruno Cordeiro Bigonha

Substitutos

Fabiane Baião Ribeiro Reis  
Dirceu Baião Ribeiro  
Sônia Maria Baião Ribeiro

**FABIANE BAIÃO RIBEIRO REIS**, Oficial  
Substituta, do Registro de Imóveis - Títulos e  
Documentos da Comarca de Ubá - Estado de Minas  
Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

**CERTIFICA**, atendendo a requerimento verbal de  
pessoa interessada que, **Prefeitura Municipal de Ubá**, é proprietária, da **Área  
institucional com 2.173,00m<sup>2</sup>**, a seguir descrita: com 15,93 metros, mais 23,30 metros  
para a Rua A; 19,40 metros com a lateral esquerda do lote 06; 16,17 metros com parte do  
lote 06; 25,52 metros, 51,09 metros, 39,17 metros, mais 10,01 metros com área  
remanescente. ORIGEM: Lº 2, fls. 01f, nº 32.540. CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE  
CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR. O referido é verdade e dá fé, reportando ao livro citado em  
seu poder e Cartório. Eu, **Fabiane Baião Ribeiro Reis**, *[Assinatura]*,  
Oficial Substituta, a subscrevo, e dou fé e assino.

Ubá, 22 de outubro de 2025.

*[Assinatura]*  
Fabiane Baião Ribeiro Reis.  
Oficial Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG CNS: 03.891-9
Selo Eletrônico n.º JJQ53097 Cód. Seg.: 2295.0304.0519.3662
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Dayse Ednolia da Silva - Auxiliar Emol.: R\$ 26,97 - TFJ: R\$ 10,25 - Recompe: R\$ 2,03 - ISSQN 3% 0,81 - FIC/SREL: 0,22 - Valor Final: R\$ 40,28 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>



## CERTIDÃO

### Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

Matrícula nº 61.990

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

**Matrícula 61.990 Protocolo nº 182.596, em 20/10/2025.**

**Imóvel:** Um lote desmembrado, situado na Rua Raimundo Mariano dos Santos, nº276, Bairro São Mateus, em Ubá - MG; medindo e confrontando Área (m<sup>2</sup>): 2.838,29 Perímetro (m): 220.23 LIMITES E CONFRONTAÇÕES A poligonal inicia no ponto P01, situado nesta cidade, de coordenadas UTM N=7.663.856,12m e E=716.508,36m, Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; deste segue com azimute de 171°32'34" e distância de 45,00m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto P02, de coordenadas N 7.663.811,61m e E 716.514,98m; deste segue com azimute de 250°30'57" e distância de 65,00m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto P03, de coordenadas N 7.663.789,93m e E 716.453,70m; deste segue com azimute de 354°45'48" e distância de 14,74m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P04, de coordenadas N 7.663.804,61m e E 716.452,36m; deste segue com azimute de 351°59'57" e distância de 15,31m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P05, de coordenadas N 7.663.819,78m e E 716.450,22m; deste segue com azimute de 349°53'16" e distância de 9,26m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P06, de coordenadas N 7.663.828,89m e E 716.448,60m; deste segue com azimute de 351°00'39" e distância de 3,13m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P07, de coordenadas N 7.663.831,98m e E 716.448,11m; deste segue com azimute de 337°18'14" e distância de 2,67m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P08, de coordenadas N 7.663.834,44m e E 716.447,08m; deste segue com azimute de 70°38'10" e distância de 1,16m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P09, de coordenadas N 7.663.834,83m e E 716.448,18m; deste segue com azimute de 70°38'10" e distância de 9,79m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P10, de coordenadas N 7.663.838,08m e E 716.457,42m; deste segue com azimute de 72°00'28" e distância de 10,41m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P11, de coordenadas N 7.663.841,29m e E 716.467,32m; deste segue com azimute de 69°21'06" e distância de 3,57m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P12, de coordenadas N 7.663.842,55m e E 716.470,66m; deste segue com azimute de 63°44'27" e distância de 6,28m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P13, de coordenadas N 7.663.845,33m e E 716.476,29m; este segue com azimute de 77°18'40" e distância de 5,93m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P14, de coordenadas N 7.663.846,63m e E 716.482,08m; este segue com azimute de 70°44'10" e distância de 11,05m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P15, de coordenadas N 7.663.850,28m e E 716.492,51m; este segue com azimute de 63°43'08" e distância de 4,33m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P16, de coordenadas N 7.663.852,20m e E 716.496,40m; este segue com azimute de 73°29'46" e distância de 7,33m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P17, de coordenadas N 7.663.854,28m e E 716.503,43m; este segue com azimute de 69°30'18" e distância de 5,27m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P01, de coordenadas N 7.663.856,12m e E 716.508,36m, onde teve início a descrição deste perímetro. A poligonal da APP inicia no ponto APP01, situado nesta cidade no bairro, de coordenadas UTM N=7.663.838,98m e E=716.460,20m referidas ao MC ° WGr. Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; este segue com azimute de 187°27'04" e distância de 20,57m,

Continua na ficha 01



confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP02, de coordenadas N 7.663.818,59m e E 716.457,54m; deste segue com azimute de 187°27'04" e distância de 16,33m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP03, de coordenadas N 7.663.802,40m e E 716.455,42m; deste segue com azimute de 200°53'02" e distância de 6,47m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP04, de coordenadas N 7.663.796,35m e E 716.453,11m; deste segue com azimute de 354°45'48" e distância de 8,29m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P04, de coordenadas N 7.663.804,61m e E 716.452,36m; deste segue com azimute de 351°59'57" e distância de 15,31m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P05, de coordenadas N 7.663.819,78m e E 716.450,22m; deste segue com azimute de 349°53'16" e distância de 9,26m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P06, de coordenadas N 7.663.828,89m e E 716.448,60m; deste segue com azimute de 351°00'39" e distância de 3,13m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P07, de coordenadas N 7.663.831,98m e E 716.448,11m; deste segue com azimute de 337°18'14" e distância de 2,67m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P08, de coordenadas N 7.663.834,44m e E 716.447,08m; deste segue com azimute de 70°38'10" e distância de 1,16m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P09, de coordenadas N 7.663.834,83m e E 716.448,18m; este segue com azimute de 70°38'10" e distância de 9,79m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P10, de coordenadas N 7.663.838,08m e E 716.457,42m; deste segue com azimute de 72°00'28" e distância de 2,93m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto APP01, de coordenadas N 7.663.838,98m e E 716.460,20m, onde teve início a descrição deste perímetro, com área de 269,62m<sup>2</sup>. Observação: As futuras edificações deverão respeitar os afastamentos mínimos legais. **CONDIÇÕES:** Cadastrado na Prefeitura sob o nº 01.05.153.0850.001. **Proprietária:** SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.021.549/0001-50, com sede na Avenida Comendador Jacinto Soares Souza Lima, nº 500, Bairro Centro, em Ubá-MG, neste ato representada por seu sócio, Alexandre Andrade de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº M 3.163.339 SSP/MG, inscrito no CPF nº 488.301.606-44, residente e domiciliado na Av. Raul Soares, nº 172, Aptº 502, Centro, em Ubá-MG. **Registro anterior:** Livro 2, matrícula nº 60.620. (*Emolumentos: R\$ 61,67 - Recompe: R\$ 4,64 - TFJ: R\$ 20,85 - ISSQN: 1,85. FIC/SREI: R\$ 0,00. Total: R\$ 89,01. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: JJQ53179 Cód. Segurança: 8161-9078-0392-0520.*)

Data do Ato: **23 de outubro de 2025**

O Escrevente Auxiliar, *Roberto Carlos Gonçalves Lima*

A Oficial Substituta, *Adriane Paula Guedes Lima*



CERTIFICO e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73., é reprodução fiel da matrícula de número **61.990**.

Ubá, 23 de outubro de 2025.

[] Fabiane Baião Ribeiro Reis  
[] Dirceu Baião Ribeiro

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG CNS: 03.891-9
Selo Eletrônico n.º JJQ53249 Cód. Seg.: 9598.1340.7250.2741
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Yngredi Xavier Antônio - auxiliar Emol.: R\$ 26,97 - TFJ: R\$ 10,25 - Recompe: R\$ 2,03 - ISSQN 3% 0,81 - FIC/SREI: 0,22 - Valor Final: R\$ 40,28 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>

**EM BRANCO**



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ubá, 24 de outubro de 2025

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - MG.

**CNPJ:** 18.128.207/0001-01

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: PERMUTA**

- 1) Trata-se de uma área institucional localizada no eixo rodoviário Ubá- Visconde do Rio Branco medindo 2.173 m<sup>2</sup>, conforme escritura, que será objeto de permuta em um lote na Rua Raimundo Mariano dos Santos, nº 276 - Bairro São Mateus - Matrícula 01.05.153.0850.001
- 2) - Cadastro Imobiliário: 01.02.131.1975.001



PREFEITURA DE UBÁ - GEO UBÁ. ACESSO EM 24 DE OUTUBRO DE 2025.

**Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis:** [NC]

**Proprietário(s):** PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - MG.

**CNPJ:** 18.128.207/0001-01

Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500



**PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

## **2. OBJETIVO DO LAUDO**

Avaliação do valor de mercado de imóvel situado em Ubá, eixo rodoviário Ubá- Visconde do Rio Branco medindo 2.173 m<sup>2</sup>, para fins de permuta a ser realizado pelo município, em conformidade com as determinações legais e regulamentares aplicáveis.

### **Normas Aplicáveis:**

Para avaliação de bens para permuta torna-se fundamental determinar o valor de mercado e estabelecer um valor mínimo, garantindo a justiça e a transparência no processo. Essa avaliação é realizada por profissionais especializados, como peritos judiciais, avaliadores ou comissões específicas, que analisam as características do bem, seu estado de conservação e outras variáveis relevantes. O objetivo é garantir que o bem seja permutado por um valor justo e que reflita o seu real valor de mercado.

## **3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Tipo do Imóvel:** [LOTE]

**Área do Terreno:** [2.173,00 m<sup>2</sup>]



**Áreas GEO-Ubá:** 2.173 m<sup>2</sup> terreno

**Área Construída:** [NÃO SE APLICA]



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

**Zoneamento:** [ZER]

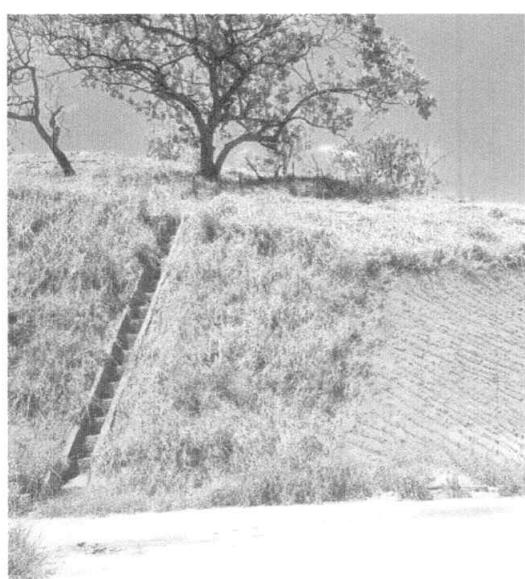
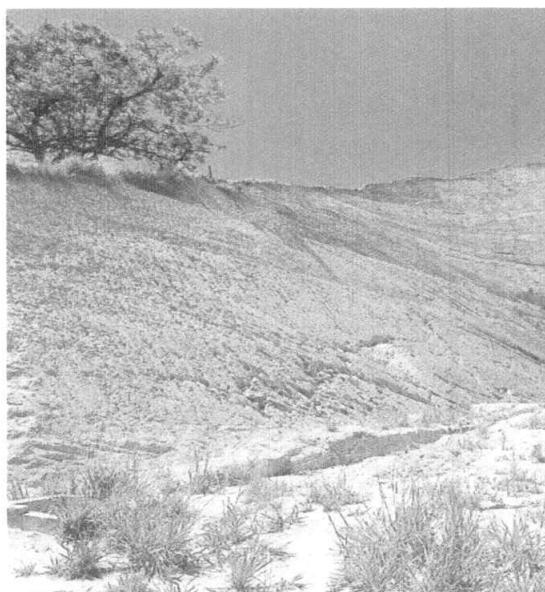
**ZONA EIXO RODOVIARIO - FONTE:** GEO UBÁ. ACESSO EM: 24 DE OUTUBRO DE 2025

**Uso Atual:** [NENHUM]



#### 4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Abaixo seguem as fotos registradas durante a vistoria do imóvel:



Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500

*[Signature]*



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS



A vistoria do imóvel foi devidamente documentada por meio das fotos anexas.





PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Foto 1 - LOCALIZAÇÃO [21°5'53.1460"S,42°56'50.4822"W]



Foto 2 - LOCALIZAÇÃO [BAIRROS]





**PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

### Foto 3 - DECLIVIDADE



**Foto 4 - MOVIMENTAÇÃO DE MASSA**

Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Foto 5 - ESCRITURAS

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ  ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO  
Oficial

Escreventes Substitutos  
Margarida Conceição Rufino Roberto Carlos Camilo Júnior Dayse Ednolla da Silva Fabiane Baião Ribeiro Reis  
Glaucia Gravina Nobrega Ribeiro Milton Soares de Barros Bruno Cordeiro Bigonha Dirceu Balão Ribeiro  
Sônia Maria Balão Ribeiro

**FABIANE BAIÃO RIBEIRO REIS**, Oficial  
Substituta, do Registro de Imóveis - Títulos e  
Documentos da Comarca de Ubá - Estado de Minas  
Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de  
pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, é proprietária, da Área  
institucional com 2.173,00m<sup>2</sup>, a seguir descrita: com 15,93 metros, mais 23,30 metros  
para a Rua A; 19,40 metros com a lateral esquerda do lote 06; 16,17 metros com parte do  
lote 06; 25,52 metros, 51,09 metros, 39,17 metros, mais 10,01 metros com área  
remanescente. ORIGEM: Lº 2, fls. 01f, nº 32.540. CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE  
CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR. O referido é verdade e dá fé, reportando ao-livro citado em  
seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis,  
Oficial Substituta, a subscrevo, e dou fé e assino.

Ubá, 22 de outubro de 2025.  
Fabiane Baião Ribeiro Reis  
Fabiane Baião Ribeiro Reis  
Oficial Substituta

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG  
CNS: 03 891-9

Selo Eletrônico n.º JJQ53097  
Cód. Seg.: 2295 0304 0519 3662

Quantidade de Atos Praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por Dayse Ednolla da Silva - Auxiliar

Emol: R\$ 26,97 - TFJ: R\$ 10,25 - Recompra: R\$ 2,03 - ISSQN: 3% 0,81 - FIC/SREI: 0,22 - Valor Final: R\$ 40,28  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Protocolo nº 164.060 Página 1



**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

**Foto 6 - ESPELHO CADASTRO IMOBILIARIO**



**PREFEITURA MUNICIPAL UBÁ**

Gerência de Arrecadação de Tributos  
Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, 250 - Centro  
Ubá - MG, 36500-091

Espelho Cadastro Econômico

**LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 24/10/2025

INSCRIÇÃO CADASTRAL 011.02.131.1975.001 INSCRIÇÃO ANTERIOR

18.128.207/0001-01

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

0      AREA INSTITUCIONAL

RUA PRIMAVERA

EIXO RODOVIÁRIO

LOTEAMENTO

QUADRA

LOTE

MG

ENDERECO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL  
0 AVENIDA COMENDADOR JACINTO SOARES DE      250 CENTRO  
BAIRRO CENTRO      MUNICIPIO UBÁ      MG

ENDERECO DO CONTRIBUINTE  
AVENIDA COMENDADOR JACINTO SOA250      CENTRO  
BAIRRO CENTRO      MUNICIPIO UBÁ      MG

**VALORES CTM:**

DATA VALIDADE ISENÇÃO IPTU:  
OCUPAÇÃO DO TERRENO: NÃO CONSTRUÍDO  
TIPO:  
ÁGUA NA UNIDADE:  
PATRIMÔNIO: PÚBLICO  
SITUAÇÃO: GLEBA  
TELEFONE NA UNIDADE:  
TOPOGRAFIA: IRREGULAR  
ESGOTO NA UNIDADE:  
POSIÇÃO:  
ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:  
DELIMITAÇÃO FRONTAL: SEM  
IMUNE IPTU: SIM  
ISENTO TSU: SIM  
FATOR REDUTOR ALIQUOTA:  
PASSEIO: SEM  
CONSERVAÇÃO DE VIAS:  
REVESTIMENTO EXTERNO:  
ÁREA CONSTRUIDA DA UNIDADE: 0,00  
ÁREA DE EDÍCULAS: 0,00  
PROFOUNDIDADE: 49,20  
INSTALAÇÃO ELÉTRICA:  
PISO:  
CONSERVAÇÃO:  
REDUTOR TÉCNICO TERRENO (-): 0,00

DATA VALIDADE ISENÇÃO TSU  
SITUAÇÃO: Ativo  
GARAGEM:  
INSTALAÇÃO SANITÁRIA:  
PISCINA:  
ALINHAMENTO:  
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: SEM USO  
LOCALIZAÇÃO:  
PEDOLOGIA: NORMAL  
ISENTO IPTU: SIM  
ESTRUTURA:  
FOSSA NA UNIDADE:  
COBERTURA:  
COLETA DE LIXO NA UNIDADE:  
ANO DE REFERÊNCIA: 0  
PAREDE:  
FORRO:  
FRAÇÃO IDEAL: 1,000000  
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 0,00  
ÁREA DO TERRENO: 2173,00  
VALOR VENAL TERRENO:  
VALOR VENAL PREDIO: 0  
VALOR VENAL IMÓVEL: 1

Página: 1 / 1



**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

## **5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

### **5.1 Previsão de métodos segundo a NBR 14653**

#### **5.1.2 Para identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos**

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliado, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado.

## **6. ANÁLISE E VALOR DO IMÓVEL**

Conclusão: A avaliação de imóveis para uso do município assim como áreas públicas, especialmente terrenos, envolve uma série de critérios e metodologias específicas, visando a utilidade do imóvel pela Prefeitura e determinar o valor de mercado de forma justa e transparente.

#### **Oferta e Demanda:**

A oferta de imóveis em Ubá é diversificada, com opções que atendem a diferentes perfis de compradores e investidores. É possível encontrar desde casas e apartamentos em bairros tradicionais até imóveis de alto padrão em condomínios fechados. A demanda, impulsionada pelo crescimento econômico da região e pela qualidade de vida que a cidade oferece, se mantém aquecida, o que contribui para a valorização dos imóveis.

#### **Variações de Preços:**

Os preços dos imóveis em Ubá têm apresentado variações positivas nos últimos anos, impulsionadas pela valorização da região e pela crescente demanda. No entanto, é importante ressaltar que os preços podem variar significativamente dependendo da localização, tamanho, estado de conservação e outras características do imóvel.

#### **Características Relevantes do Entorno:**

Ubá está localizada em uma região estratégica, próxima a importantes centros urbanos e com fácil acesso a rodovias que ligam a cidade a outros estados. O município se destaca pela sua infraestrutura completa, com serviços de qualidade em áreas como saúde, educação e segurança. Além disso, a cidade oferece uma ampla gama de opções de lazer e entretenimento, com parques, praças, restaurantes e bares.



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

**Comparativos:**

Os preços dos imóveis apresentados são meramente para efeito de comparação de valor de metragem quadrada. Imóveis com metragem superior a 1.500 m<sup>2</sup> são bastante raros, devido ao numero crescente de loteamentos e divisões.

The screenshot shows a real estate listing page from the Montezzi Corretora website. At the top, there's a navigation bar with links for 'Início', 'Comprar', 'Alugar', 'Sobre', 'Contato', and 'Área do cliente'. Below the header, a banner says 'Detalhes do imóvel' and 'Mais detalhes'. The main content area features a large image of a property with a white fence and trees. To the right of the image, there are buttons for 'Fale conosco' and 'Enviar Mensagem'. Below the image, there are sections for 'Anúncio' and 'Busca rápida'. At the bottom of the page, there's a link 'Detalhes da imóvel' and a note about the property code.

**Montezzi Corretora: Imóvel de 1.573 m<sup>2</sup> (metade da área do imóvel vistoriado)**

## 7. CÁLCULO DE VALOR DO IMÓVEL

Em conformidade com a avaliação do setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Ubá, tendo em vista o método comparativo e os terrenos apresentados pelas corretoras locais, levando em consideração suas nuances e especificações, dá-se ao imóvel apresentado o valor de **R\$ 530.000,00 (QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)**



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Este laudo foi elaborado com base nas informações disponíveis nos sites das corretoras e sites da prefeitura e cartório na data de sua emissão.
- Os imóveis avaliados encontram-se em conformidade ou apresentam limitações quanto ao uso previsto no Plano Diretor ou legislações locais.

## 9. RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Nome do Avaliador:** [MARCOS RODRIGUES BARRETO]

**CREA-MG:** [nº 0400000079933]

**MARCOS RODRIGUES BARRETO**

**ENGENHEIRO CIVIL**

**ESPECIALISTA EM GEOPROCESSAMENTO**

**nº 414913260**

**ESPECIALISTA EM CÁLCULO ESTRUTURAL E FUNDAÇÕES**

**nº 4143104**

**Registro Nacional: CREA-BR**

**nº 140330187-5**

**Registro Regional: CREA-MG**

**nº 0400000079933**

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

**Marcos Rodrigues Barreto**

**Matrícula: 9112**



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ubá, 24 de outubro de 2025

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - MG.

**CNPJ:** 18.128.207/0001-01

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: PERMUTA**

- 1) Trata-se de um lote na Rua Raimundo Mariano dos Santos, nº 276 - Bairro São Mateus - Ubá - MG com área de 2.838,29 m<sup>2</sup>, ofertado em permuta pelo terreno pertencente a Prefeitura Municipal de Ubá, Cadastro Imobiliário 01. 02.131.1975.001, localizado no eixo rodoviário Ubá- Visconde do Rio Branco
- 2) - Cadastro Imobiliário: 01.05.153.0850.001



PREFEITURA DE UBÁ - GEO UBÁ. ACESSO EM 24 DE OUTUBRO DE 2025.

**Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis:** [61.990]

**Proprietário(s): SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**CNPJ:** 03.021.549/0001-50



**PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

## **2. OBJETIVO DO LAUDO**

Avaliação do valor de mercado de imóvel situado em Ubá, precisamente na Rua Raimundo Mariano dos Santos, nº 276 - Bairro São Mateus, para fins de permuta a ser realizado pelo município, em conformidade com as determinações legais e regulamentares aplicáveis ,

### **Considerações Iniciais:**

### **Normas Aplicáveis:**

A avaliação de bens para permuta é fundamental para determinar o valor de mercado e estabelecer um valor mínimo, garantindo a justiça e a transparência no processo. Essa avaliação é realizada por profissionais especializados, como peritos judiciais, avaliadores ou comissões específicas, que analisam as características do bem, seu estado de conservação e outras variáveis relevantes. O objetivo é garantir que o bem seja permutado por um valor justo e que reflita o seu real valor de mercado.

## **3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Tipo do Imóvel: [LOTE]**

**Área do Terreno: [2.838,29 m<sup>2</sup>]**



**Áreas GEO-Ubá: 2.838,29 m<sup>2</sup> terreno**

**Área Construída: [NÃO SE APLICA]**

Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500

*[Signature]*



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

**Zoneamento:** [ZUPA]

**ZONA CENTRAL - FONTE:** GEO UBÁ. ACESSO EM: 24 DE OUTUBRO DE 2025

**Uso Atual:** [NENHUM]





**PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

**4. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

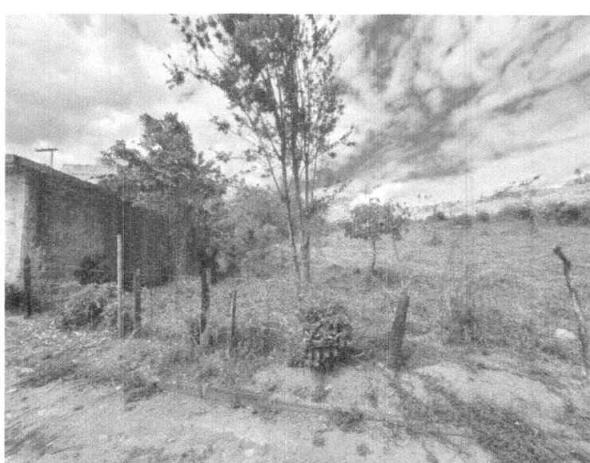
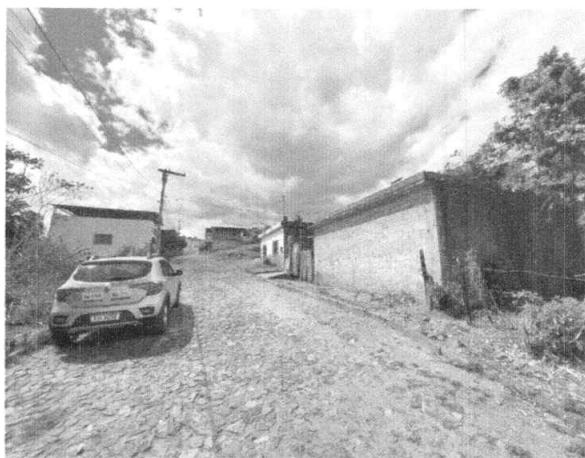
Abaixo seguem as fotos registradas durante a vistoria do imóvel:





PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

A vistoria do imóvel foi devidamente documentada por meio das fotos anexas.



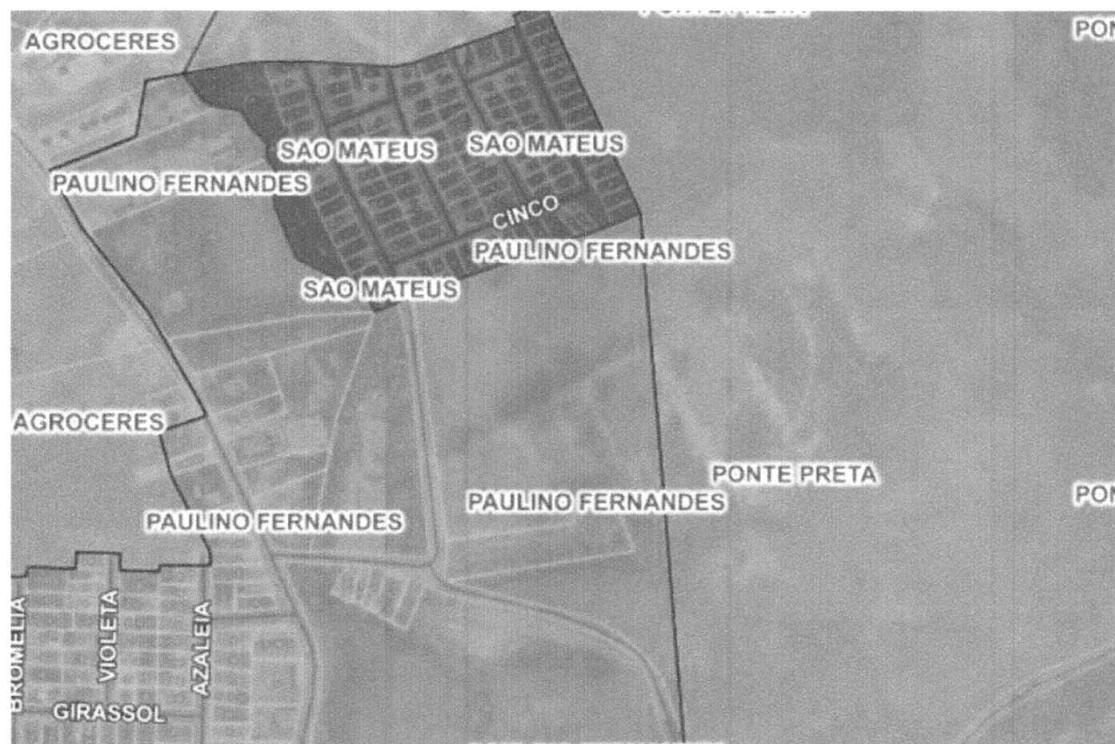


**PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

Foto 1 - LOCALIZAÇÃO [21°6'51.9961"S,42°54'55.8500"W]



**Foto 2 - LOCALIZAÇÃO [BAIRROS]**



Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500

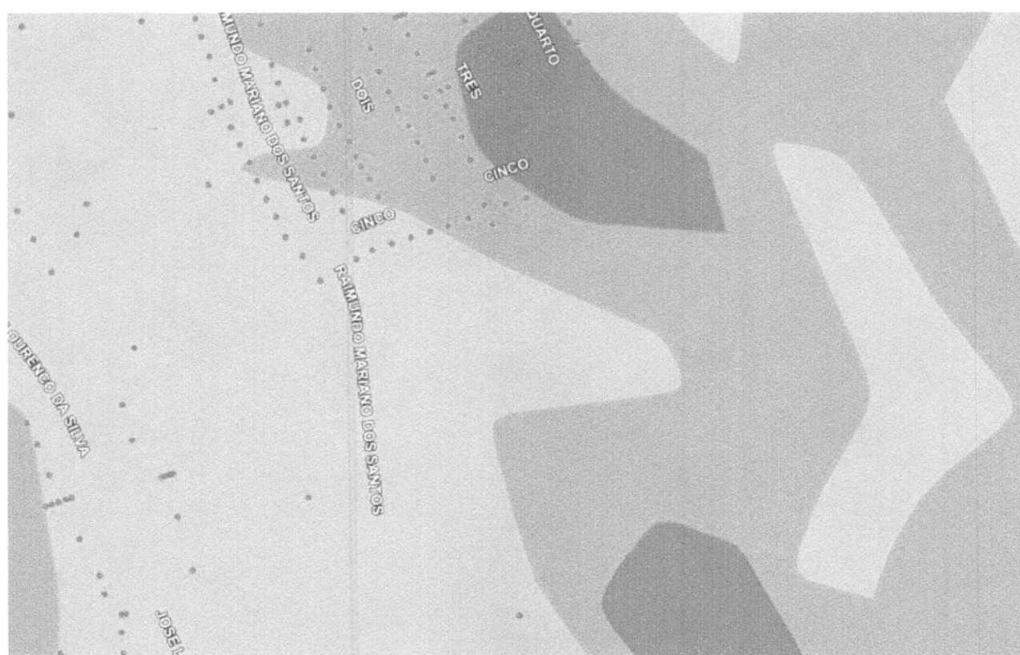


PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Foto 3 - DECLIVIDADE



Foto 4 - MOVIMENTAÇÃO DE MASSA



Prefeitura Municipal de Ubá - Centro Administrativo "Prefeito Narciso Paulo Michelli"  
Endereço: Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, nº 250 - 2º andar, Centro - Ubá/MG  
Secretaria de Governo, Divisão de Projetos Estratégicos, Sala 17.  
CEP: 36500-091 - email: marcos.barreto@uba.mg.gov.br - Telefone: (32) 3541-8500



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Foto 5 - ESCRITURAS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE UBÁ  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Dirceu dos Santos Ribeiro

CERTIDÃO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

Matrícula nº 61.990      Livro nº 2 - Registro Geral      Ficha nº 01F

**Matrícula 61.990 Protocolo nº 182.596, em 20/10/2025.**  
**Imóvel:** Um lote desmembrado, situado na Rua Raimundo Mariano dos Santos, nº 276, Bairro São Mateus, em Ubá - MG; medindo e confrontando Área (m<sup>2</sup>): 2.838,29. Perímetro (m): 220,23. **LIMITES E CONFRONTAÇÕES** A poligonal inicia no ponto P01, situado nesta cidade, de coordenadas UTM N=7.663.856,12m e E=716.508,36m, Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; deste segue com azimute de 171°32'34" e distância de 45,00m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto P02, de coordenadas N 7.663.811,61m e E 716.514,98m; deste segue com azimute de 250°30'57" e distância de 65,00m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto P03, de coordenadas N 7.663.789,93m e E 716.453,70m; deste segue com azimute de 354°45'48" e distância de 14,74m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P04, de coordenadas N 7.663.804,61m e E 716.452,36m; deste segue com azimute de 351°59'57" e distância de 15,31m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P05, de coordenadas N 7.663.819,78m e E 716.450,22m; deste segue com azimute de 349°53'16" e distância de 9,26m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P06, de coordenadas N 7.663.828,89m e E 716.448,60m; deste segue com azimute de 351°00'39" e distância de 3,13m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P07, de coordenadas N 7.663.831,98m e E 716.448,11m; deste segue com azimute de 337°18'14" e distância de 2,67m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P08, de coordenadas N 7.663.834,44m e E 716.447,08m; este segue com azimute de 70°38'10" e distância de 1,16m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P09, de coordenadas N 7.663.834,83m e E 716.448,18m; este segue com azimute de 70°38'10" e distância de 9,79m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P10, de coordenadas N 7.663.838,08m e E 716.457,42m; este segue com azimute de 72°00'28" e distância de 10,41m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P11, de coordenadas N 7.663.841,29m e E 716.467,32m; este segue com azimute de 69°21'06" e distância de 3,57m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P12, de coordenadas N 7.663.842,55m e E 716.470,66m; este segue com azimute de 63°44'27" e distância de 6,28m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P13, de coordenadas N 7.663.845,33m e E 716.476,29m; este segue com azimute de 77°18'40" e distância de 5,93m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P14, de coordenadas N 7.663.846,63m e E 716.482,08m; este segue com azimute de 70°44'10" e distância de 11,05m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P15, de coordenadas N 7.663.850,28m e E 716.492,51m; este segue com azimute de 63°43'08" e distância de 4,33m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P16, de coordenadas N 7.663.852,20m e E 716.496,40m; este segue com azimute de 73°29'46" e distância de 7,33m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P17, de coordenadas N 7.663.854,28m e E 716.503,43m; este segue com azimute de 69°30'18" e distância de 5,27m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P01, de coordenadas N 7.663.856,12m e E 716.508,36m, onde teve início a descrição deste perímetro. A poligonal da APP inicia no ponto APP01, situado nesta cidade no bairro, de coordenadas UTM N=7.663.838,98m e E=716.460,20m referidas ao MC ° WGr. Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; este segue com azimute de 187°27'04" e distância de 20,57m.

Continua na folha 01

Continua na folha 02

Continua na página 02

Ido de Certidão Nº: 164.117.  
Vereador Rafael Girardi, 57, Centro - Ubá/MG  
Mtr: 32 3531-5915

Pag. 1



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA D  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IM  
Oficial Direto dos Santos 3

confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP02, de coordenadas N 7.663.818,59m e E 716.457,54m; deste segue com azimute de 187°27'04" e distância de 16,33m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP03, de coordenadas N 7.663.802,40m e E 716.455,42m; deste segue com azimute de 200°53'02" e distância de 6,47m, confrontando com terras de SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA-ME, até atingir o ponto APP04, de coordenadas N 7.663.796,35m e E 716.453,11m; deste segue com azimute de 354°45'48" e distância de 8,29m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P04, de coordenadas N 7.663.804,61m e E 716.452,36m; deste segue com azimute de 351°59'57" e distância de 15,31m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P05, de coordenadas N 7.663.819,78m e E 716.450,22m; deste segue com azimute de 349°53'16" e distância de 9,26m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P06, de coordenadas N 7.663.828,89m e E 716.448,60m; deste segue com azimute de 351°00'39" e distância de 3,13m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P07, de coordenadas N 7.663.831,98m e E 716.448,11m; deste segue com azimute de 337°18'14" e distância de 2,67m, confrontando com RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS, até atingir o ponto P08, de coordenadas N 7.663.834,44m e E 716.447,08m; deste segue com azimute de 70°38'10" e distância de 1,16m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P09, de coordenadas N 7.663.834,83m e E 716.448,18m; deste segue com azimute de 70°38'10" e distância de 9,79m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto P10, de coordenadas N 7.663.838,08m e E 716.457,42m; deste segue com azimute de 72°00'28" e distância de 2,93m, confrontando com LOTEAMENTO JANUARIO GUIDUCI, até atingir o ponto APP01, de coordenadas N 7.663.838,98m e E 716.460,20m, onde teve inicio a descrição deste perímetro, com área de 269,62m<sup>2</sup>. Observação: As futuras edificações deverão respeitar os afastamentos mínimos legais. CONDIÇÕES: Cadastrado na Prefeitura sob o nº 01.05.153.0850-001. Proprietária: SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.021.549/0001-50, com sede na Avenida Comendador Jacinto Soares Souza Lima, nº 500, Bairro Centro, em Ubá-MG, neste ato representada por seu sócio, Alexandre Andrade de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº M 3.163.339 SSP/MG, inscrito no CPF nº 488.301.606-44, residente e domiciliado na Av. Raul Soares, nº 172, Aptº 502, Centro, em Ubá-MG. Registro anterior: Livro 2, matrícula nº 60.620. (Emolumentos: R\$ 61,67 - Recompe: R\$ 4,64 - TF: R\$ 20,85 - ISSQN: 1,85. FIC/SREI: R\$ 0,00. Total: R\$ 89,01. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: UQ53179 Cof Segurança: 8161-9078-0392-0520).

Data do Ato: 23 de outubro de 2025

O Escrevente Auxiliar, *[Signature]*,  
A Oficial Substituta, *[Signature]*

Pedido de Certidão Nº: 164.317  
Rua Vereador Rafael Giordani, 57, Centro - Ubá/MG  
Contato: (32) 3531-5915

Continua na página



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Foto 6 - ESPELHO CADASTRO IMOBILIARIO



PREFEITURA MUNICIPAL UBÁ

Gerência de Arrecadação de Tributos  
Av. Comendador Jacinto Soares de Souza Lima, 250 - Centro  
Ubá - MG, 36500-091

Espelho Cadastro Econômico

LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 24/10/2025

INSCRIÇÃO CADASTRAL 01. 05.153.0850.001 INSCRIÇÃO ANTERIOR  
PROPRIETÁRIO: SOLUÇÃO EMPREENDIMENTOS LTDA 03.021.549/0001-50  
ENDERECO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL  
RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS 276  
SAO MATEUS  
LOTEAMENTO QUADRA LOTE ÁREA MG  
ENDERECO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL  
AVENI COMENDADOR JACINTO SOARES DE 500  
BAIRRO CENTRO MUNICIPIO UBÁ MG

ENDERECO DO CONTRIBUINTE  
COMENDADOR JACINTO SOARES DE 500  
BAIRRO CENTRO MUNICIPIO UBÁ MG

VALORES CTM:

DATA VALIDADE ISENÇÃO IPTU:	DATA VALIDADE ISENÇÃO TSU
OCUPAÇÃO DO TERRENO:NÃO CONSTRUÍDO	SITUAÇÃO:ATIVO
TIPO:	GARAGEM:
AQUA NA UNIDADE:	INSTALAÇÃO SANITÁRIA:
PATRIMÔNIO: PARTICULAR	PISCINA:
SITUAÇÃO:UMA FRENTE	ALINHAMENTO:
TELEFONE NA UNIDADE:	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:SEM USO
TOPOGRAFIA:ACÍLVE	LOCALIZAÇÃO:
ESGOTO NA UNIDADE:	PEDOLOGIA:NORMAL
POSIÇÃO:	ISENTO IPTU: NÃO
ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:	ESTRUTURA:
DELIMITAÇÃO FRONTAL: CERCA	FOSSA NA UNIDADE:
IMUNE IPTU:	COBERTURA:
ISENTO TSU:NÃO	COLETA DE LIXO NA UNIDADE:
FATOR REDUTOR ALÍQUOTA:	ANO DE REFERÊNCIA: 0
PASSEIO:SEM	PAREDE:
CONSERVAÇÃO DE VIAS:	FORRO:
REVESTIMENTO EXTERNO:	FRAÇÃO IDEAL:1,000000
ÁREA CONSTRUIDA DA UNIDADE:0,00	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:0,00
ÁREA DE EDICULAS: 0,00	ÁREA DO TERRENO: 2838,29
PROFOUNDIDADE: 0,00	VALOR VENAL TERRENO:
INSTALAÇÃO ELÉTRICA:	VALOR VENAL PREDIO:0
PISO:	VALOR VENAL IMÓVEL:1
CONSERVAÇÃO:	
REDUTOR TÉCNICO TERRENO (%): 0,00	

Página: 1 / 1



**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

## **5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

### **5.1 Previsão de métodos segundo a NBR 14653**

#### **5.1.2 Para identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos**

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliado, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado.

## **6. ANÁLISE E VALOR DO IMÓVEL**

Conclusão: A avaliação de imóveis para uso do município assim como áreas públicas, especialmente terrenos, envolve uma série de critérios e metodologias específicas, visando a utilidade do imóvel pela Prefeitura e determinar o valor de mercado de forma justa e transparente.

#### **Oferta e Demanda:**

A oferta de imóveis em Ubá é diversificada, com opções que atendem a diferentes perfis de compradores e investidores. É possível encontrar desde casas e apartamentos em bairros tradicionais até imóveis de alto padrão em condomínios fechados. A demanda, impulsionada pelo crescimento econômico da região e pela qualidade de vida que a cidade oferece, se mantém aquecida, o que contribui para a valorização dos imóveis.

#### **Variações de Preços:**

Os preços dos imóveis em Ubá têm apresentado variações positivas nos últimos anos, impulsionadas pela valorização da região e pela crescente demanda. No entanto, é importante ressaltar que os preços podem variar significativamente dependendo da localização, tamanho, estado de conservação e outras características do imóvel.

#### **Características Relevantes do Entorno:**

Ubá está localizada em uma região estratégica, próxima a importantes centros urbanos e com fácil acesso a rodovias que ligam a cidade a outros estados. O município se destaca pela sua infraestrutura completa, com serviços de qualidade em áreas como saúde, educação e segurança. Além disso, a cidade oferece uma ampla gama de opções de lazer e entretenimento, com parques, praças, restaurantes e bares.



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

**Comparativos:**

Os preços dos imóveis apresentados são meramente para efeito de comparação de valor de metragem quadrada. Imóveis com metragem superior a 1.500 m<sup>2</sup> são bastante raros, devido ao numero crescente de loteamentos e divisões.

The screenshot shows a real estate listing page. At the top, there's a navigation bar with links for 'Início', 'Comprar', 'Alugar', 'Sobre', 'Contato', and 'Área do cliente'. Below the navigation is a section titled 'Detalhes do imóvel' with a link to 'Mais detalhes'. The main listing features a large image of a lot with trees and a fence, labeled 'Lote - Ponte Preta - Ubá'. To the right of the image, the price 'R\$ 680.000,00' is displayed. Below the image, there's a button labeled 'Fale conosco' and another labeled 'Enviar Mensagem'. At the bottom of the listing, there are links for 'Anúncio' and 'Busca rápida', along with a 'Detalhes do imóvel' link and a 'Código do imóvel' input field.

**Monteza Corretora: Imóvel de 1.573 m<sup>2</sup> (metade da área do imóvel vistoriado)**

**7. CÁLCULO DE VALOR DO IMÓVEL**

Em conformidade com a avaliação do setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Ubá, tendo em vista o método comparativo e os terrenos apresentados pelas corretoras locais, levando em consideração suas nuances e especificações, dá-se ao imóvel apresentado o valor de **R\$ 680.000,00 (SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS)**.



PREFEITURA DE UBÁ  
SECRETARIA DE GOVERNO  
DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Este laudo foi elaborado com base nas informações disponíveis nos sites das corretoras e sites da prefeitura e cartório na data de sua emissão.
- Os imóveis avaliados encontram-se em conformidade ou apresentam limitações quanto ao uso previsto no Plano Diretor ou legislações locais.

## 9. RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Nome do Avaliador:** [MARCOS RODRIGUES BARRETO]

**CREA-MG:** [nº 0400000079933]

**MARCOS RODRIGUES BARRETO**

**ENGENHEIRO CIVIL**

**ESPECIALISTA EM GEOPROCESSAMENTO** nº 414913260

**ESPECIALISTA EM CÁLCULO ESTRUTURAL E FUNDAÇÕES** nº 4143104

**Registro Nacional: CREA-BR** nº 140330187-5

**Registro Regional: CREA-MG** nº 0400000079933

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

**Marcos Rodrigues Barreto**

**Matrícula: 9112**



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI N.º 102/2025

## COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTES E DIREITOS HUMANOS

O Vereador Samuel Soares da Silva, Presidente da Comissão de Educação, Cultura, Esportes e Direitos Humanos, nos termos do Parágrafo Único do Art. 29 do Regimento Interno, designa como relator o(a) Vereador(a) abaixo para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao projeto encaminhado a esta Comissão:

	Breno Reis de Oliveira
X	André Eustáquio Alves

Ubá/MG, 27 de outubro de 2025.

André Eustáquio Alves

Relator

Samuel Soares da Silva

Presidente



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

## PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 102/2025

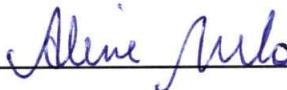
### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

A vereadora Aline Moreira Silva Melo, Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, nos termos do Parágrafo Único do Art. 29 do Regimento Interno, designa como relator o(a) Vereador(a) abaixo para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao projeto encaminhado a esta Comissão:

<input checked="" type="checkbox"/>	Vereador José Roberto Filgueiras
	Vereador Renato Vieira

Ubá/MG, 17 de novembro de 2025.

  
\_\_\_\_\_  
Relator(a)

  
\_\_\_\_\_  
Vereadora Aline Moreira Silva Melo  
Presidente



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

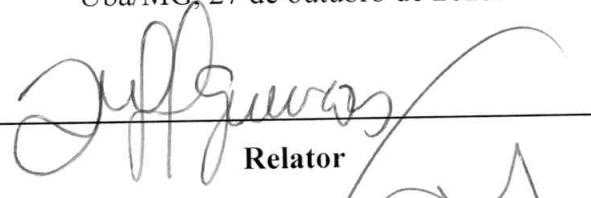
PROJETO DE LEI N.º 102/2025

## COMISSÃO DE INDUSTRIA, COMÉRCIO, AGROPECUÁRIA, MEIO AMBIENTE, URBANISMO, SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA DO CONSUMIDOR

O Vereador Edeir Pacheco da Costa, Presidente da Comissão de Industria, Comércio, Agropecuária, Meio Ambiente, Urbanismo, Segurança Pública e Defesa do Consumidor, nos termos do Parágrafo Único do Art. 29 do Regimento Interno, designa como relator o(a) Vereador(a) abaixo para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, desde que devidamente fundamentado e aprovado pela comissão, apresentar Parecer ao projeto encaminhado a esta Comissão:

	Vereador André Eustáquio Alves
X	Vereador José Roberto Reis Filgueiras

Ubá/MG, 27 de outubro de 2025.

  
Relator  
  
Edeir Pacheco da Costa  
Presidente