



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ  
ESTADO DE MINAS GERAIS

MENSAGEM Nº 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, Agrocere, 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 torna 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 valor 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  
Prefeito de Ubá



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ  
ESTADO DE MINAS GERAIS

VC. TAÇÃO ÚNICA:

Aprova

Rejeitado

Por:

Em:

PROJETO DE LEI Nº 102/2025

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 permutar 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 imóvel, 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*  
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: L<sup>o</sup> 2, fls. 01f, n<sup>o</sup> 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.  
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 Edinolia da Silva - 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>





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 (m²): 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; deste 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; deste 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; deste 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; deste 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; deste 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; deste 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; 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 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 - Recome: R\$ 4,64 - TFI: 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, *Rafael Girardi*


A Oficial Substituta, *Dirceu dos Santos Ribeiro*



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 area institucional localizado 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 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 m², 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 m²]



**Áreas GEO-Ubá: 2.173 m² terreno**

**Área Construída:** [NÃO SE APLICA]



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

**Zoneamento:** [ZER]

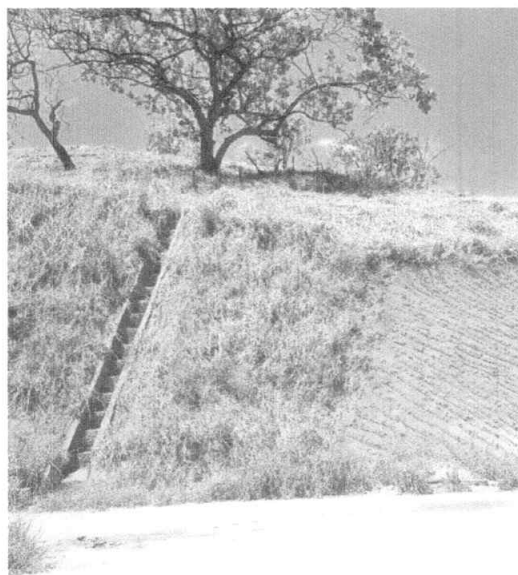
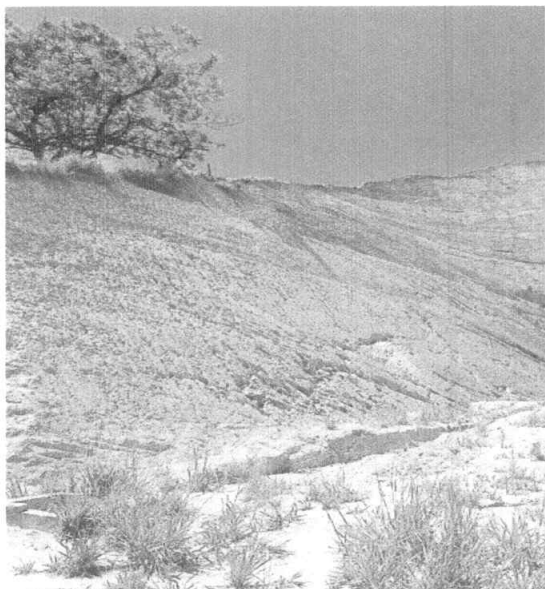
**ZONA EIXO RODOVIARIO** - FONTE: GEO UBÁ. ACESSO EM: 24 DE OUTUBRO DE 2025

**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

*Handwritten 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]**



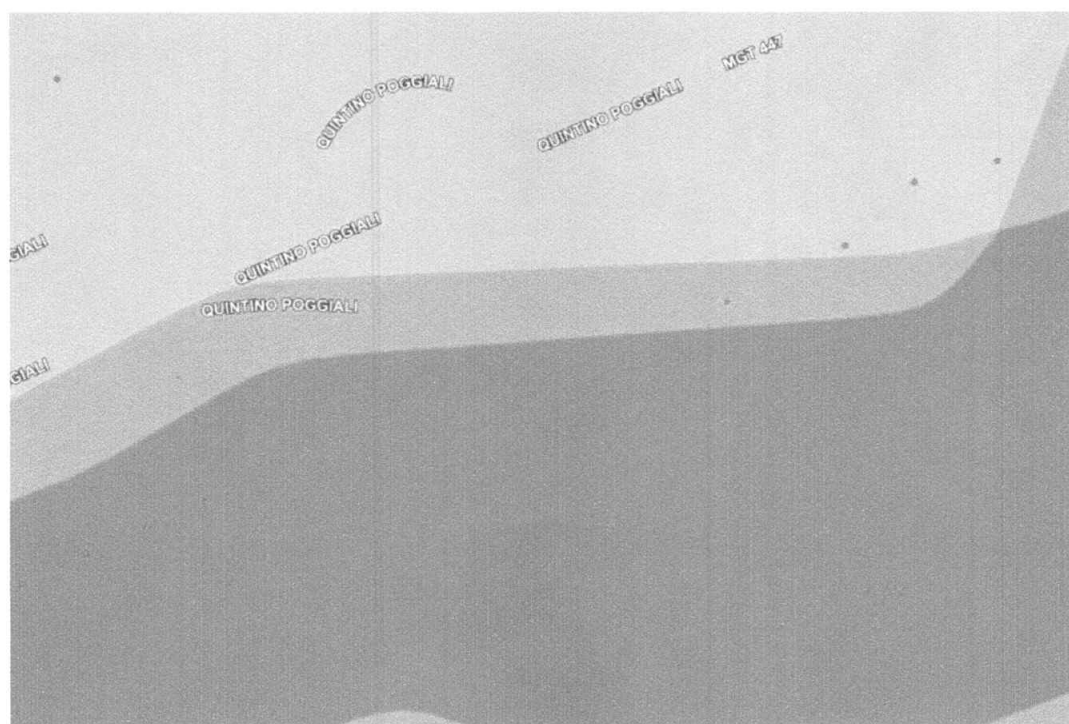


**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

**Foto 3 - DECLIVIDADE**



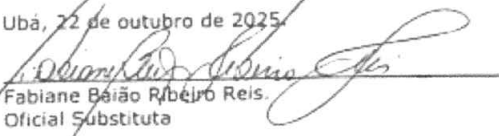
**Foto 4 - MOVIMENTAÇÃO DE MASSA**





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

Foto 5 - ESCRITURAS

<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL											
COMARCA DE UBÁ	 <b>DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO</b> Oficial	ESTADO DE MINAS GERAIS									
<b>Escreventes</b>											
Marganda Conceição Rufino Gláucia Gravina Nobrega Ribeiro	Roberto Carlos Camilo Júnior Milton Soares de Barros	Dayse Ednolia da Silva Bruno Cordeiro Bigonha	<b>Substitutos</b> Fabiane Baião Ribeiro Reis Dirceu Baião Ribeiro Sônia Maria Baião Ribeiro								
<b>FABIANE BAIÃO RIBEIRO REIS</b> , 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...											
<p style="text-align: center;"><b>CERTIFICA</b>, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, <b>Prefeitura Municipal de Ubá, é proprietária, da Área institucional com 2.173,00m²</b>, 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. <b>CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR.</b> O referido é verdade e dá fé, reportando ao livro citado em seu poder e Cartório. Eu, <b>Fabiane Baião Ribeiro Reis</b>, Oficial Substituta, a subscrevo, e dou fé e assino.</p> <p>Ubá, 22 de outubro de 2025.</p> <p style="text-align: center;"> <b>Fabiane Baião Ribeiro Reis</b> Oficial Substituta</p>											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG CNS: 03.891-9</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Selo Eletrônico n.º JJ053097 Cód. Seq.: 2295 0304 0519 3662</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Quantidade de Atos Praticados 1 Atos praticados por Dayse Ednolia da Silva - Auxiliar</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Emol: R\$ 26,97 - T.F.J.: R\$ 10,25 - Recomp: 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></td></tr></table>				PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG CNS: 03.891-9		Selo Eletrônico n.º JJ053097 Cód. Seq.: 2295 0304 0519 3662		Quantidade de Atos Praticados 1 Atos praticados por Dayse Ednolia da Silva - Auxiliar		Emol: R\$ 26,97 - T.F.J.: R\$ 10,25 - Recomp: 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>	
PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis de Ubá - MG CNS: 03.891-9											
Selo Eletrônico n.º JJ053097 Cód. Seq.: 2295 0304 0519 3662											
Quantidade de Atos Praticados 1 Atos praticados por Dayse Ednolia da Silva - Auxiliar											
Emol: R\$ 26,97 - T.F.J.: R\$ 10,25 - Recomp: 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>											

Protocolo nº 164.060

Página 1

*J.*



**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. 02.131.1975.001 INSCRIÇÃO ANTERIOR  
PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA 18.128.209/2001-01  
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL  
RUA PRIMAVERA 0 ÁREA INSTITUCIONAL  
EIXO RODOVIÁRIO  
LOTEAMENTO QUADRA LOTE MG  
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL  
O AVENIDA COMENDADOR JACINTO SOARES DE 250 CENTRO  
BAIRRO CENTRO MUNICIPIO UBÁ MG  
ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE  
AVENIDA COMENDADOR JACINTO SOA250 CENTRO  
BAIRRO CENTRO MUNICIPIO UBÁ MG

VALORES CTM:

DATA VALIDADE ISENÇÃO IPTU:	DATA VALIDADE ISENÇÃO TSU
Ocupação do terreno: NÃO CONSTRUÍDO	SITUAÇÃO: Ativo
TIPO:	GARAGEM:
ÁGUA NA UNIDADE:	INSTALAÇÃO SANITÁRIA:
PATRIMÔNIO: PÚBLICO	PISCINA:
SITUAÇÃO: GLEBA	ALINHAMENTO:
TELEFONE NA UNIDADE:	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: SEM USO
TOPOGRAFIA: IRREGULAR	LOCALIZAÇÃO:
ESGOTO NA UNIDADE:	PEDOLOGIA: NORMAL
POSIÇÃO:	ISENTO IPTU: SIM
ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:	ESTRUTURA:
DELIMITAÇÃO FRONTAL: SEM	FOSSA NA UNIDADE:
IMUNE IPTU: SIM	COBERTURA:
ISENTO TSU: SIM	COLETA DE LIXO NA UNIDADE:
FACTOR REDUTOR ALIQUOTA:	ANO DE REFERÊNCIA: 0
PASSEIO: SEM	PAREDE:
CONSERVAÇÃO DE VIAS:	FORRO:
REVESTIMENTO EXTERNO:	FRAÇÃO IDEAL: 1,000000
ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE: 0,00	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 0,00
ÁREA DE EDÍCULAS: 0,00	ÁREA DO TERRENO: 2173,00
PROFUNDIDADE: 49,20	VALOR VENAL TERRENO:
INSTALAÇÃO ELÉTRICA:	VALOR VENAL PRÉDIO: 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 avaliando, 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 avaliando.

## **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.



**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 m², 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]

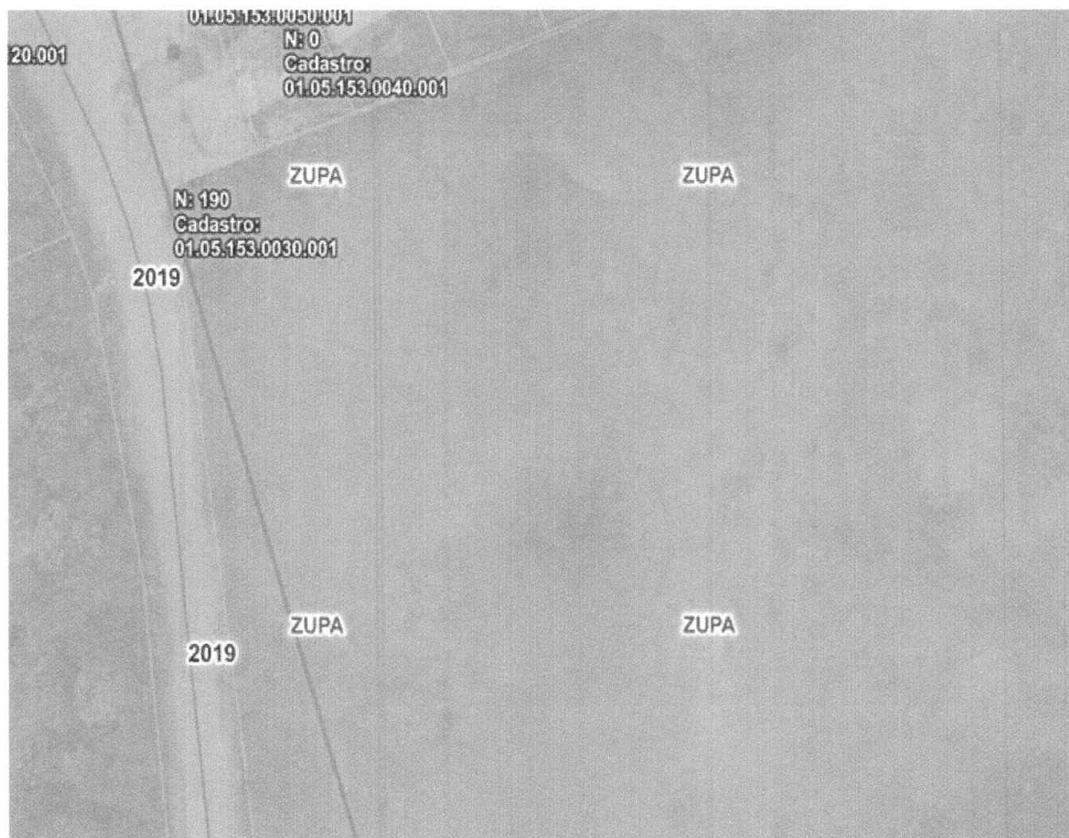


**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

**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**

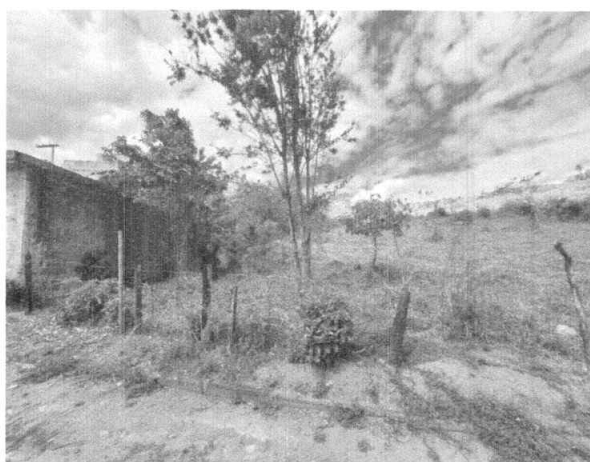
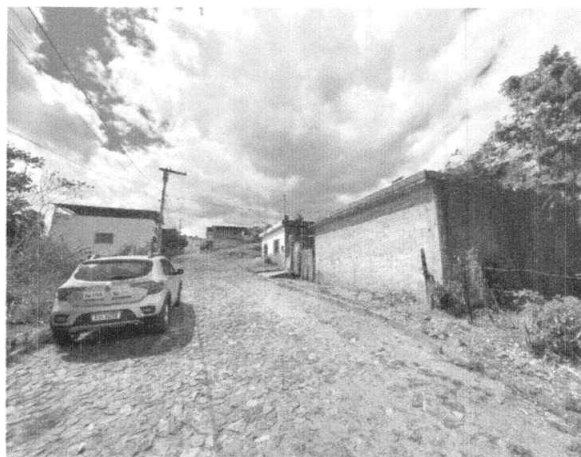
Abaixo seguem as fotos registradas durante a vistoria do imóvel:





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

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



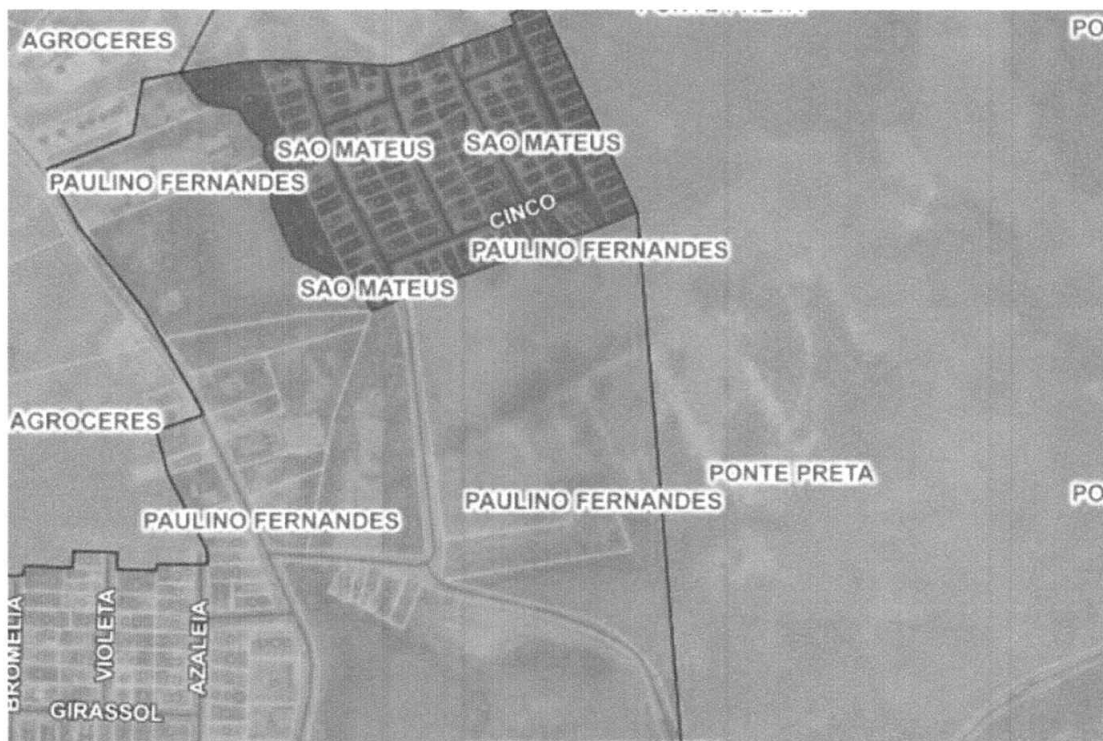


**PREFEITURA DE UBÁ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIVISÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**

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



**Foto 2 - LOCALIZAÇÃO [BAIRROS]**





The topographic map displays the study area with numerous elevation points and contour lines. The terrain is characterized by a series of contour lines, with elevations ranging from approximately 327 m to 397 m. A road labeled 'GINCO' is visible, running through the area. The map also shows various contour lines and elevation points, such as 330 m, 334 m, 336 m, 338 m, 340 m, 342 m, 344 m, 346 m, 348 m, 350 m, 352 m, 354 m, 356 m, 358 m, 360 m, 362 m, 364 m, 366 m, 368 m, 370 m, 372 m, 374 m, 376 m, 378 m, 380 m, 382 m, 384 m, 386 m, 388 m, 390 m, 392 m, 394 m, 396 m, and 397 m. The map also shows various contour lines and elevation points, such as 327 m, 328 m, 329 m, 330 m, 331 m, 332 m, 333 m, 334 m, 335 m, 336 m, 337 m, 338 m, 339 m, 340 m, 341 m, 342 m, 343 m, 344 m, 345 m, 346 m, 347 m, 348 m, 349 m, 350 m, 351 m, 352 m, 353 m, 354 m, 355 m, 356 m, 357 m, 358 m, 359 m, 360 m, 361 m, 362 m, 363 m, 364 m, 365 m, 366 m, 367 m, 368 m, 369 m, 370 m, 371 m, 372 m, 373 m, 374 m, 375 m, 376 m, 377 m, 378 m, 379 m, 380 m, 381 m, 382 m, 383 m, 384 m, 385 m, 386 m, 387 m, 388 m, 389 m, 390 m, 391 m, 392 m, 393 m, 394 m, 395 m, 396 m, and 397 m.

7 *g.*



**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 Oirceu 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 (m²): 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; deste 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; deste 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; deste 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; deste 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; deste 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 9 WGr. Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; deste segue com azimute de 187°27'04" e distância de 20,57m.

Continua na ficha 01

Ido de Certidão Nº: 164.112  
Verificador Rafael Girard, 57, Centro - Ubá/MG  
Mtr: 32 3531-5915

Pag. 1  
Continua na página 02



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



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Diretor dos Serviços

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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 azimuth 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 269,62m². 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 - Recampe: R\$ 4,64 - TFI: R\$ 20,85 - ISSQN: 1,85. FIC/SREI: R\$ 0,00. Total: R\$ 89,01. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: 1JQS3179 Cód. Segurança: 8161-9078-0392-0520).

Data do Ato: 23 de outubro de 2025

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

Pedido de Certidão Nº: 164.312  
Rua Vereador Rafael Girard, 57, Centro - Ubá-MG  
Contato: 32.3531-5915

Pág.  
Continua na 040



**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: SOLUCAO EMPREENDIMENTOS LTDA 03.021.549/0001-50  
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL  
RUA RAIMUNDO MARIANO DOS SANTOS 276  
SÃO MATEUS  
LOTEAMENTO QUADRA LOTE ÁREA MG

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL  
AVENI COMENDADOR JACINTO SOARES DE 500  
BAIRRO CENTRO MUNICÍPIO UBÁ MG

ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE  
COMENDADOR JACINTO SOARES DE 500  
BAIRRO CENTRO MUNICÍPIO Ubá MG

VALORES CTM:

DATA VALIDADE ISENÇÃO IPTU:  
OCUPAÇÃO DO TERRENO:NÃO CONSTRUÍDO  
TIPO:  
ÁGUA NA UNIDADE:  
PATRIMÔNIO: PARTICULAR  
SITUAÇÃO:UMA FRETE  
TELEFONE NA UNIDADE:  
TOPOGRAFIA:ACLIVE  
ESGOTO NA UNIDADE:  
POSIÇÃO:  
ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:  
DELIMITAÇÃO FRONTAL: CERCA  
IMUNE IPTU:  
ISENTO TSU:NÃO  
FATOR REDUTOR ALÍQUOTA:  
PASSEIO:SEM  
CONSERVAÇÃO DE VIAS:  
REVESTIMENTO EXTERNO:  
ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE:0,00  
ÁREA DE EDICULAS: 0,00  
PROFUNDIDADE: 0,00  
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: NÃO  
ESTRUTURA:  
FOSSA NA UNIDADE:  
COBERTURA:  
COLETA DE LIXO NA UNIDADE:  
ANO DE REFERÊNCIA: 0  
PAREDE:  
FORRO:  
FRAÇÃO IDEAL:1,000000  
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:0,00  
ÁREA DO TERRENO: 2838,29  
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 avaliando, 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 avaliando.

## **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.

Montezzi

Início Comprar Alugar Sobre Contato Área do cliente

**Detalhes do imóvel**

Imóvel em Ponte Preta - Ubá

Lote - Ponte Preta - Ubá

R\$460.000,00

Fale conosco

Enviar Mensagem

Anúncio

Detalhes do imóvel

Código do imóvel

Busca rápida

**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\$ 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

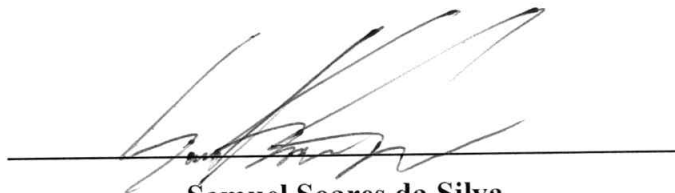
O Vereador Samuel Soares da Silva, Presidente da Comissão de Educação, Cultura, Esportes e Direitos Humanos, nos termos do Parágrafo Único do Art. 29 do Regimento Interno, designa como relator o(a) Vereador(a) abaixo para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis por uma única vez por igual período, 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.



**Relator**



**Samuel Soares da Silva**

**Presidente**



# Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

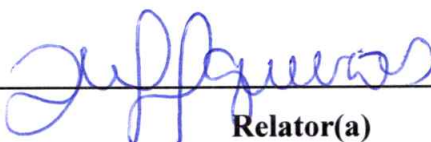
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 102/2025

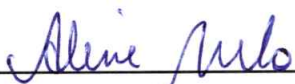
## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

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:

X	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

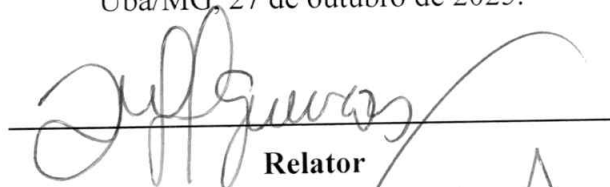
PROJETO DE LEI N.º 102/2025

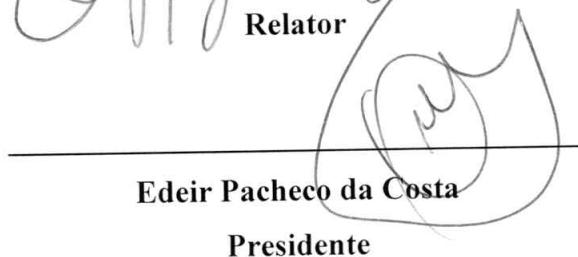
## COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGROPECUÁRIA, MEIO AMBIENTE, URBANISMO, SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA DO CONSUMIDOR

O Vereador Edeir Pacheco da Costa, Presidente da Comissão de Indústria, 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