

TITULARIDADE DAS ÁREAS
OBRAS DE MACRODRENAGEM DA BACIA DO CÓRREGO SÃO PEDRO
FASE 3

Referência: Contratação de Projeto Básico e Executivo, e a Execução de obras de Macrodrenagem do Córrego São Pedro

Planejamento – Obras e Serviços de Engenharia - Lei 14.133/2021

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O presente documento tem como finalidade apresentar a titularidade das áreas nos pontos de intervenção das obras de macrodrenagem da Bacia do Córrego São Pedro. Algumas dessas áreas irão demandar processo de desapropriação, enquanto outras estão em fase de consulta junto à Secretaria da Fazenda de Juiz de Fora.

Nesse contexto, a fim de otimizar e consolidar as informações indispensáveis ao bom andamento dos projetos junto à Caixa, este documento reúne todas as áreas passíveis de desapropriação para a execução do eixo de macrodrenagem da bacia.

No âmbito das obras de macrodrenagem previstas para mitigar os riscos de alagamentos na região, está prevista a readequação do canal do córrego São Pedro. O projeto contempla três fases, sendo que a Fase 3 contempla:

- **Fase 3:**
 - Substituição da barragem e construção de novo vertedouro, com o objetivo de regularizar a estrutura, ampliar a capacidade de armazenamento e melhorar o amortecimento das cheias a jusante.
 - Implantação de um dique de concreto armado na parte posterior da Represa, visando um maior controle das inundações das áreas com habitações próximas.





Assim, na tabela abaixo, é apresentado um resumo das áreas lindeiras à barragem São Pedro e respectivas matrículas para as intervenções da Fase 3.

Tabela 01 - Relação de áreas Fase 3

	Proprietário	Endereço	Anexos
FASE 3	Particular (em permuta com o Município)	parte da área da Represa São Pedro	Proc. Administrativo 009/2023 - Andamento da permuta Anexo I - Matrícula 1.890/ 1º ofício Anexo II - Escritura da permuta Anexo III - Laudo de avaliação da área para da permuta

BRUNA FERREIRA DA ROCHA
CREA 159.684/D



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMA2E-9QELH-G35555-7>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL -

- LIVRO N.º 2 - F

Fls. 92

Matrícula N.º 1.890

Data: 26/05/1977

IMÓVEL:- Área rural situada no distrito desta cidade, à margem esquerda da antiga estrada Juiz de Fora-Torres, além da Colônia de São Pedro e do "Cruzeiro de Santo Antonio", e contendo 736,191,30m² (setecentos e trinta e seis mil, cento e noventa e um metros e trinta decímetros quadrados), sendo parte desta área inundada pela represa de construção e propriedade da proprietária; confrontando com a referida estrada, com herdeiros de Luiz Faier, com Henrique Sebastião Peters, Antonio José Pires e Pedro José Pires, Sebastiana Alves Gomes, Elpidio Alves Pereira, José Martins, Antônio Alves Pereira Sobrinho, João Rodrigues Testes, Silvio Andrade e -- Sergio Farah.- **PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA TEXTIL FERREIRA GUIMARÃES, CGC-33.470.022/0001, com sede no Rio de Janeiro (RJ); atual proprietária do acervo da extinta Cia. de Fiação e Tecelagem Industrial Mineira, consoante publicações no "Diário Oficial" (quatro exemplares), nomeadamente certidões da Junta Comercial do ex Est. da Guanabara (arquivamentos nºs 84.578, de 17/12/1974 e 84.580, de 17/12/1974). Registros de aquisição nºs 7.842, Lº "3-M" e 7.922, mesmo livro, 1º Ofício; regs nºs 7.473, Lº "3-G", 7.565, Lº "3-G", 2º Ofício; reg. nº 9.357, livro "3-N", 1º Ofício; regs nºs 7.950, Lº "3-G", 8.317, Lº "3-G", 8.811, Lº "3-H" e 13.726, Lº "3-L", 2º Ofício; regs nºs 16.059, 1º Ofício, reg. 15.462, livro "3-N" e 18.808, 2º Ofício.- Cadastro do "INCRA" nº - - - - 444-111-010-456/2. exerc. de 1976. Área total: 86,9ha.- Módulo 10,00ha. nº de módulos: 2,87. Fração mínima de parcelamento: 10,00ha.- **NOTA:** Este ato é de parte da propriedade, cujo total é de 853.580,30m², sendo que a outra parte, composta de 2.334,00m² e de 115.055,00m², será objeto de matrícula do Cartório do 3º Ofício de Reg. de Imóveis, a cuja jurisdição está afeta a matrícula da parte que se situa à margem direita da estrada a princípio referida, e que é o eixo divisório das zonas "A" e "C", razão de depender o total da propriedade (853.580,30m²) de duas matrículas. Matrícula baseada em petição firmada pelos representantes da proprietária, arquivada em cartório, juntamente com toda a documentação correlata.

Oficial em exercício, *Lucy da Costa Lima*...

R-1-1.890.- Data: 16/01/2012. **PENHORA. CREDOR:** FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **DEVEDORA:** A proprietária acima. Forma do título: Ofício expedido pelo Juízo da Secretaria da Vara da Fazenda Pública e Autarquias Estaduais desta comarca, extraído dos autos do processo nº 0145.99.018.102-9, datado de 28-07-2010, que fica arquivado. **VALOR:** R\$131.984,49. Título Protocolado sob nº 142934.

Oficial... *Opeli de Andrade*...

Assinado por 1 pessoa: BRUNA FERREIRA DA ROCHA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/3A86-884E-4F2B-3AA7> e informe o código 3A86-884E-4F2B-3AA7





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMA2E-9QELH-G35555-7>

1890

R-2-1.890.- Data: 12/12/2014.- **ARREMATACÃO.-** **ADQUIRENTE:** FLOR DE LIZ IMÓVEIS LTDA., CNPJ 20.042.119/0001-34, com sede em Três Rios/RJ.- **TRANSMITENTE:** CIA TEXTIL FERREIRA GUIMARÃES, CNPJ 33.470.022/0001-74, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ.- Forma do Título: Carta de arrematação extraída dos autos nº0205220-46.2007.8.19.0001(2007.001.200351-0), pela Secretaria do Juízo da 2ª Vara Empresarial da Capital do Estado do Rio de Janeiro-RJ, datada de 29-10-2014.- **VALOR:** R\$17.100.000,00.- Neste valor estão incluídas as áreas constantes das matrículas nº 1.584, 35.864, 35.865, 35.866, 1º Ofício, e matrículas nºs.1.972 e 1.584, 3º Ofício.- ITBI sobre R\$3.800.000,00 referente a área da matrícula.- Protocolo 164829 datado de 11-12-2014.- Emolumentos: R\$2.602,93. Taxa de Fiscalização: R\$2.129,68. Recome: R\$156,17. Total: R\$4.888,78. ITBI R\$. Título Protocolado sob o nº 164829 em 11/12/2014.

Oficial

AV-3-1.890.- Data: 12/12/2014.- **ATO DE OFÍCIO.-** A área continua gravada com a penhora constante do R-1.

Oficial

AV-4-1.890. Data: 07/05/2015. **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme ofício expedido pelo Juízo da Secretaria da Vara da Fazenda Pública e Autarquias Estaduais desta comarca, datado de 16/04/2015 que fica arquivado, a penhora objeto do R-1 fica cancelada. Título Protocolado sob o nº 167478 em 29/04/2015. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recome: R\$0,00. Total: R\$0,00.

Oficial

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora

Selo Eletrônico Nº **HST84492**
Cód. Seg.: **2961.0213.2110.6136**

Quantidade de Atos Praticados: **001** - data: **26/04/2024**
Ato(s) praticados por: Vanda Maria de Moraes da Silveira - Escrevente Autorizada
Emol.:R\$26,11 + Recome.:R\$1,57TFJ:R\$9,78 = Valor Final:R\$37,46
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br/>

O referido é verdade e
douto fé. Juiz de Fora, 26
de Abril de 2024

Vanda Maria de
Moraes da Silveira -
Escrevente Autorizada
Escrevente Autorizada

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei Federal nº 14.382/2022:

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



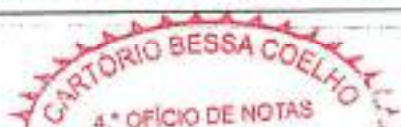
4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião

Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

Escritura Pública de PERMUTA SIMPLES que nestas Notas fazem **MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA E FLOR DE LIZ IMOVEIS LTDA**, na forma abaixo:

Ao(s) 03 (três) dias do mês de agosto do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), nesta Cidade de Juiz de Fora, no Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, e neste Cartório do 4º Ofício de Notas instalado à Galeria Constança Valadares, Lj 4 e 6, e-mail cartorio.bessa@yahoo.com, lavro a presente escritura pública em que, perante mim, comparecem como **Primeira Outorgante Permutante: MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.338.178/0001-02, com sede na Avenida Brasil, nº 2.001 - 9º andar, bairro Centro, Juiz de Fora, Minas Gerais, neste ato representada por sua **Prefeita MARIA MARGARIDA MARTINS SALOMÃO**, brasileira, solteira, prefeita municipal, maior, portadora da Carteira de Identidade nº M-1.387.404 expedido por SSP/MG, CPF/MF nº 135.210.396-68, residente e domiciliada nesta cidade; **conforme autorização contida na LEI Nº 14.665 abaixo descrita; e de outro lado como Segunda Outorgante Permutante: FLOR DE LIZ IMOVEIS LTDA**, empresa com sede na Rua Isaltino Silveira, nº 768 - sala 17, bairro Camagalo, Três Rios, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 20.042.119/0001-34, e-mail não informado, neste ato representada por suas sócias: **ELVIRA MARIA AFFONSO ROMANELLI**, brasileira, divorciada, contadora, portadora da Carteira de Identidade nº MG-580.803 expedida por PC/MG, CPF/MF nº 157.714.156-34, e **TATIANA GABRIEL ALVIM**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº MG-10.673.592 (SSP/MG), CPF/MF: 041.008.296-12, ambas residentes e domiciliadas nesta cidade, **conforme cópia autêntica do ato constitutivo atualizado de pessoa jurídica que habilita os representantes acima (5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o nº 00003109357 em 31/10/2017 - Nire nº 332.0972699-4 - protocolo 36-2017/289113-2), cuja certidão simplificada foi emitida em 28/07/2023. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Então, pelo Primeiro Outorgante Permutante, me foi dito, que conforme as Matrículas nº 90690, nº 78607, nº 78608 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, é senhor e legítimo possuidor, com livre e geral administração e sem ônus dos imóveis: Matrícula nº 90690: Área B (oriunda do desmembramento da área com 75.857,69m²), situada nesta cidade, com 5.000,00m², medindo: 47,43m + 63,15m de frente para a Avenida Prefeito Mello Reis; por um lado, nas extensões de 35,87m + 89,06m com a área A e, por outro lado, na extensão de 50,27m por valo em divisa com o Município de Juiz de Fora. Matrícula aquisitiva nº 18.507, no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca. Inscrição Municipal nº 063.436/034; sendo por ele estimado em R\$ 2.668.636,73 (dois milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e seis reais e setenta e três centavos);**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

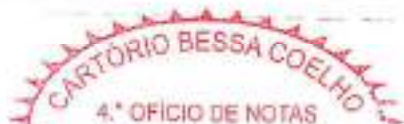
4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

Matrícula 78607: Área PJF1, (Centro de Educação Infantil) Quadra A com 2.427,78 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, no Loteamento Estrela Alta, bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 35,00m com frente para área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira; 15,57m + 45,00m de um lado em divisa com a área PJF2; 53,22m + 26,15m do outro lado em divisa com Irmãos Oliveira; e 53,04m nos fundos em divisa com os lotes 14 a 18; sendo por ele estimado em R\$ 1.869.390,60 (um milhão oitocentos e sessenta e nove mil trezentos e noventa reais e sessenta centavos); Matrícula 78608: Área PJF2 (Equipamentos Comunitários) - Quadra A com 11.578,80 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, no Loteamento Estrela Alta, bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 267,85m com frente para a área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira; 27,41m de um lado em divisa com a área PJF6; 15,57m + 45,00m do outro lado em divisa com a área PJF1; e nos fundos, 53,88m em divisa com a área PJF6 e o lote 02 + 168,80m em divisa com os lotes 03 a 14. OBS: existindo nesta área uma APP com 3.621,50 m², constituída por uma faixa com 30,00m de largura, medida a partir do córrego, e delimitada pela área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira, PJF6, lote 02 e pelo interior da área; sendo por ele estimado em R\$ 8.915.676,00 (oito milhões, novecentos e quinze mil seiscentos e setenta e seis reais). E conforme as Matrículas nº 52102, 52103, 52104 e 52105 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, é senhor e legítimo possuidor, com livre e geral administração e sem ônus dos imóveis: Matrícula 52102: Área 04-A3, com 28,57m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 2,22 + 23,77m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 21,90 + 3,70m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - processo 009/2023 Inscrição PJF 057.755/041); sendo por ele estimado em R\$ 22.671,00 (vinte e dois mil seiscentos e setenta e um reais); Matrícula 52103: Área 04-A4, com 965,08m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 29,79 + 10,41 + 89,49m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 2,80 + 14,40 + 41,30 + 18,90 + 25,30 + 24,50 + 16,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - Processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/042); sendo por ele estimado em R\$ 765.814,68 (setecentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e oito centavos); Matrícula 52104: Área 04-A5, com 870,76 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município com as





Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

seguintes medidas e confrontações: 55,28m de extensão com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 23,20 + 19,60 + 26,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente; 25m de extensão confrontando com o lote 06 (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/043); sendo por ele estimado em R\$ 690.969,44 (seiscentos e noventa mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos); Matrícula 52105: Área 04-A6, com 1.531,09 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 78,23m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 34,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 05 e com a Área 04 remanescente; 20,70 + 11,00 + 19,60 + 12,10 + 13,70 + 6,40m de extensão confrontando com a área 04 remanescente; 7,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 04 (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - Processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/044). AV-1 - 15 de maio de 2023 (Protocolo 127470 de 25/04/2023) Faixa não edificável - Conforme projeto de desdobro e respectivo memorial descritivo, sobre o imóvel desta matrícula existem faixas que constituem áreas não edificáveis referentes a linha de distribuição; sendo por ele estimado em R\$ 1.214.957,51 (um milhão duzentos e quatorze mil, novecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e um centavos); sendo o valor total por ele estimado em R\$ 16.148.115,96 (dezesseis milhões, cento e quarenta e oito mil, cento e quinze reais e noventa e seis centavos). E pela Segunda Outorgante Permutante, me foi dito que conforme a Matrícula nº 1.890 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, a senhora e legítima possuidora, com livre e geral administração e sem ônus, da Área rural situada no distrito desta cidade à margem esquerda da antiga Estrada Juiz de Fora-Torreões, além da Colônia de São Pedro e do Cruzeiro de Santo Antonio, contendo 736.191,30 m² (setecentos e trinta e seis mil, cento e noventa e um metros e trinta decímetros quadrados) sendo parte desta área inundada pela represa de construção e propriedade da proprietária; confrontando com a referida estrada, com herdeiros de Luiz Faler, Henrique Sebastião Peters, Antônio José Pires e Pedro José Pires, Sebastiana Alves Gomes, Elpidio Alves Pereira, José Martins, Antônio Alves Pereira Sobrinho, João Rodrigues Tostes, Silvio Andrade e Sérgio Farah. Nota: este ato é de parte da propriedade, cujo total é de 853.580,30m², sendo que a outra parte, composta de 2.334,00m² e de 115.055,00m², será objeto de matrícula do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, a cuja jurisdição está afeta a matrícula da parte que se situa à margem direita da estrada a princípio referida e que é o eixo divisório das zonas A e C, razão de repender o total da propriedade (853.580,30m²) de duas matrículas. Matrícula baseada em petição firmada pelos representantes da proprietária, arquivada em cartório, juntamente com toda a documentação correlata; sendo por ele estimado em R\$ 16.148.115,96 (dezesseis milhões, cento e quarenta e oito mil, cento e quinze reais e noventa e seis centavos). E que por este instrumento e na melhor forma de direito, permutam os imóveis acima descritos e confrontados, ficando pertencendo ao Primeiro Outorgante Permutante, o imóvel descrito e confrontado em segundo lugar nesta escritura, ou seja, Área rural situada no distrito desta cidade à margem esquerda da antiga Estrada Juiz de Fora-Torreões, além da Colônia de São Pedro



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1000

e do Cruzeiro de Santo Antonio, contendo 736.191,30 m² (setecentos e trinta e seis mil, cento e noventa e um metros e trinta decímetros quadrados) sendo parte desta área inundada pela represa de construção e propriedade da proprietária confrontando com a referida estrada, com herdeiros de Luiz Faier, Henrique Sebastião Peters, Antônio José Pires e Pedro José Pires, Sebastiana Alves Gomes, Elpidio Alves Pereira, José Martins, Antônio Alves Pereira Sobrinho, João Rodrigues Tostes, Silvio Andrade e Sérgio Farah. Nota: este ato é de parte da propriedade, cujo total é de 853.580,30m², sendo que a outra parte, composta de 2.334,00m² e de 115.055,00m², será objeto de matrícula do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, a cuja jurisdição está afeta a matrícula da parte que se situa à margem direita da estrada a princípio referida e que é o eixo divisório das zonas A e C, razão de depender o total da propriedade (853.580,30m²) de duas matrículas. Matrícula baseada em petição firmada pelos representantes da proprietária, arquivada em cartório, juntamente com toda a documentação correlata; e a Segunda Outorgante Permutante, fica pertencendo os imóveis descritos e confrontados em primeiro lugar nesta Escritura, ou seja, Matrícula nº 90690: Área B (oriunda do desmembramento da área com 75.857,69m²), situada nesta cidade, com 5.000,00m medindo: 47,43m + 63,15m de frente para a Avenida Prefeito Mello Reis; por um lado, nas extensões de 35,87m + 89,06m com a área Ae, por outro lado, na extensão de 50,27m por valo em divisa com o Município de Juiz de Fora. Matrícula aquisitiva nº 18.507, no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca. Inscrição Municipal nº 063.436/034; Matrícula 78607: Área PJF1, (Centro de Educação Infantil) Quadra A com 2.427,78 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, no Loteamento Estrela Alta, bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 35,00m com frente para área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira; 15,57m + 45,00m de um lado em divisa com a área PJF2; 53,22m + 26,15m do outro lado em divisa com Irmãos Oliveira; e 53,04m nos fundos em divisa com os lotes 14 a 18. Matrícula 78608: Área PJF2 (Equipamentos Comunitários) - Quadra A com 11.578,80 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, no Loteamento Estrela Alta, bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 267,85m com frente para a área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira; 27,41m de um lado em divisa com a área PJF6; 15,57m + 45,00m do outro lado em divisa com a área PJF1; e nos fundos, 53,88m em divisa com a área PJF6 e o lote 02 + 168,80m em divisa com os lotes 03 a 14. OBS: existindo nesta área uma APP com 3.621,50 m² constituída por uma faixa com 30,00m de largura, medida a partir do córrego, e delimitada pela área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Interbairros Sagrado Coração - Teixeira, PJF6, lote 02 e pelo interior da área Matrícula 52102: Área 04-A3, com 28,57m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 2,22 + 23,77m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 21,90 + 3,70m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente (planta aprovada pela PJF sob nº 02 em 20/04/2023 - processo 009/2023 Inscrição PJF 057.755/041); Matrícula 52103:





4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

Área 04-A4, com 965,08m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 29,79 + 10,41 + 89,49m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 2,80 + 14,40 + 41,30 + 18,90 + 25,30 + 24,50 + 16,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - Processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/042); Matrícula 52104: Área 04-A5, com 870,76 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município com as seguintes medidas e confrontações: 55,28m de extensão com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 23,20 + 19,60 + 26,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente; 25m de extensão confrontando com o lote 06 (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/043); Matrícula 52105: Área 04-A6, com 531,09 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, na sede deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 78,23m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 34,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 05 e com a Área 04 remanescente; 20,70 + 11,00 + 19,60 + 12,10 + 13,70 + 6,40m de extensão confrontando com a área 04 remanescente; 7,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 04 (planta aprovada pela PJF sob nº 039 em 20/04/2023 - Processo 009/2023 - Inscrição PJF 057.755/044). AV-1 - 15 de maio de 2023 (Protocolo 127470 de 25/04/2023) Faixa não edificável - Conforme projeto de desdobro e respectivo memorial descritivo, sobre o imóvel desta matrícula existem faixas que constituem áreas não edificáveis referentes a linha de distribuição. E que por este instrumento é na melhor forma de direito, os Permutantes, desde já, se dão mútua e recíproca quitação dos valores totais acima referidos, transferindo desde já um ao outro toda a posse, domínio, direito e ação que exerciam cada qual até a presente data sobre os mesmos imóveis, por força desta Escritura e da Cláusula Constituti, obrigando-se eles Permutantes a fazerem a presente permuta sempre boa, firme e valiosa, a todo o tempo e a responderem pela evicção e autoria da direito. - Pelos Permutantes me foi dito que acatam esta escritura como está redigida e declaram ainda que não são pessoas expostas politicamente nem são familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta nos últimos 05 (cinco) anos. LEI Nº 14.665, de 20 de julho de 2023. Dispõe sobre a desafetação e a alienação da área pública que menciona; a aquisição, pelo Município, através de permuta, da área particular que menciona; e dá outras providências. Projeto de autoria do Executivo - Mensagem nº 4569/2023. A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova e eu sanciono a seguinte Lei: Art. 1º Considerando a desafetação a qualquer atividade ou interesse público, conforme descrito pelos órgãos técnicos municipais competentes, no bojo do Processo Administrativo nº 009/2023 (Protocolo nº 130.007/2022), ficam, agora, formalmente desafetadas, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Juiz de Fora, as áreas públicas municipais delimitadas em R\$ 16.148.115,96: I - Área B (oriunda do desmembramento da área com 13.657,69), situada nesta cidade, com 5.000,00m², na Avenida Prefeito Mello Reis, inscrita na Matrícula nº 90.690 - 1º Ofício, com as seguintes medidas e confrontações: 47,43m + 63,15m de frente para a Avenida Prefeito Mello Reis; por um lado, nas extensões de 35,87m + 89,06m com a área A e, por outro lado, na extensão de 50,27m



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

por valo em divisa com o Município de Juiz de Fora; II - Área 04-A3, descrita na Matrícula nº 52.102 - 2º Ofício, com 28,57m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, com as seguintes medidas e confrontações: 2,22m + 23,77m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 21,90m + 3,70m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente; III - Área 04-A4, descritas na Matrícula nº 52.103 - 2º Ofício, com 965,08m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares, com as seguintes medidas e confrontações: 29,79m + 10,41m + 89,49m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 2,80m + 14,40m + 41,30m + 18,90m + 25,30m + 24,50m + 16,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente; IV - Área 04-A5, descrita na Matrícula nº 52.104 - 2º Ofício, com 870,78 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares com as seguintes medidas e confrontações: 55,28m de extensão com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 23,20m + 19,60m + 26,40m de extensão confrontando com a Área 04 remanescente; 25m de extensão confrontando com o lote 06; V - Área 04-A6, descrita na Matrícula nº 52.105 - 2º Ofício, com 1.531,09 m², na Rua Diva Garcia, na Fazenda do Retiro Saudoso, Bairro Linhares com as seguintes medidas e confrontações: 78,23m de extensão confrontando com a Área 04-A2 (de ocupação do alargamento da Rua Diva Garcia); 34,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 05 e com a Área 04 remanescente; 20,70m + 11,00m + 19,60m + 12,10m + 13,70m + 6,40m de extensão confrontando com a área 04 remanescente; 7,00m de extensão confrontando com a lateral do lote 04, existindo sobre o terreno faixas não edificáveis referentes à linha de distribuição; VI - Área PJF1, de Matrícula nº 78.607 - 1º Ofício, com 2.427,78 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 35,00m com frente para área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Inter-Bairros Sagrado Coração - Teixeira; 15,57m + 45,00m de um lado em divisa com a área PJF2; 53,22m + 26,15m do outro lado em divisa com o Município de Juiz de Fora; VII - Área PJF2, de Matrícula nº 78.608 - 1º Ofício, com 11.578,80 m², no Loteamento Estrela Alta, Bairro Teixeira, nesta cidade, medindo: 267,85m com frente para a área PJF1, que é destinada a implantação do Sistema Viário Inter-Bairros Sagrado Coração - Teixeira; 27,41m de um lado em divisa com a área PJF6; 15,57m + 45,00m do outro lado em divisa com a área PJF1; e nos fundos, 53,88m em divisa com a área PJF6 e o lote 02 + 168,80m em divisa com os lotes 03 a 14, existindo nessa área uma APP com 3.621,50 m², constituída por uma faixa com 30m de largura, medida a partir do córrego, e delimitada pela área PJF1 que é destinada a implantação do Sistema Viário Inter-Bairros Sagrado Coração - Teixeira, PJF6, lote 02 e pelo interior da área. Parágrafo único. Com a desafetação formal prevista no caput, somada à desafetação fática neste também informada, as áreas em questão caracterizam-se como passíveis de alienação, nos termos do art. 101 do Código Civil. Art. 2º Fica o Município, a fim de pôr termo à presente permuta, por acordo com o particular proprietário das áreas objeto da permuta, qual seja a sociedade empresária Flor de Liz Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 20.042.119/0001-34, com sede na Rua Benjamim Guimarães, nº 315, no Bairro Democrata, em Juiz de Fora - MG, CEP 36035-200, representadas por seus sócios, Sr. Edson Renato Gonçalves Avim, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 093.177.086-68; e Sra. Elvira Maria Affonso Romanelli, separada, contadora, inscrita no CPF sob o nº 157.714.156-34, autorizado a: I - requerer ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca o cancelamento de matrículas; II - anuir com

CARTÓRIO BESSA COELHO



4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião

Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

transferência (alienação) da propriedade das áreas públicas aos particulares, nos termos do caput deste artigo; e III - receber, em contrapartida, a título de permuta, pelos particulares citados no caput: a) Área rural situada no distrito desta cidade à margem esquerda da antiga Estrada Juiz de Fora-Torreões, além da Colônia de São Pedro e do Cruzeiro de Santo Antonio, contendo 736.191,30 m², sendo parte desta área inundada pela represa de construção e propriedade da proprietária; confrontando com a referida estrada, com herdeiros de Luiz Faier, Henrique Sebastião Peters, Antônio José Pires e Pedro José Pires, Sebastiana Alves Gomes, Elpidio Alves Pereira, José Martins, Antônio Alves Pereira Sobrinho, João Rodrigues Tostes, Silvio Andrade e Sérgio Farah; imóvel de Matrícula nº 1.890 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora. **Parágrafo único.** O descumprimento, pelos particulares, das obrigações previstas na alínea do inciso III deste artigo tornará sem efeito a autorização para realização dos atos cartorários de que trata a presente Lei e autorizará, ainda, a proposição de ação judicial. **Art. 3º** Os atos cartorários de que trata a presente Lei, cujas despesas ficarão a cargo dos particulares identificados no art. 2º, destinam-se à regularização da propriedade dos imóveis envolvidos e à extinção do processo judicial auido nos arts. 2º e 3º. **Art. 4º** Correrão à conta de dotações orçamentárias próprias do Município de Juiz de Fora eventuais despesas que, supervenientemente, devam ser por ele arcadas, em decorrência da presente Lei. **Art. 5º** A presente Lei fundamenta-se nas disposições contidas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e nos arts. 8º, 9º, 10, 26, incisos IX e X, e art. 47, inciso XXV, da Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora; e toma por base os expedientes e elementos de informação contidos no Processo Administrativo nº 009/2023 (Protocolo nº 130.007/2022). **Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Paço da Prefeitura de Juiz de Fora, 20 de julho de 2023. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora; a) EDUARDO FLORIANO - Secretário de Transformação Digital e Administrativa. **Foram apresentados e ficam arquivados nestas Notas os seguintes Documentos:** DAM nº 218136-3 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, Inciso I, da Lei nº 14.665/2023; **Base de Cálculo: R\$ 2.668.636,73 (Área B);** DAM nº 218141-0 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso VI, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 1.869.390,60 (PJF1);** DAM nº 218142-8 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso VII, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 8.915.676,00 (PJF2);** DAM nº 218137-1 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso II, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 22.671,00 (Área**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1006

04-A3); DAM nº 218138-0 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso III, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 765.814,68 (Área 04-A4)**; DAM nº 218139-8 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de interesse único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 690.969,44 (Área 04-A5)**; DAM nº 218140-1 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 4 - Inciso IV; c/c despacho nº 70 do processo administrativo 009/2023 da Ilma Sra. Secretária da Fazenda. "A permuta ora considerada deu-se em razão de Interesse Único e exclusivo do Município". Desafetação da área conforme artigo 1º, inciso V, da Lei nº 14.665/2023; Valor declarado conf. despacho 74 do proc. administrativo 009/2023; **Base de Cálculo: R\$ 1.214.957,51 (Área 04-A6)**; DAM nº 218143-6 de 01/08/2023, isento de pagamento conforme a Lei Municipal 10.862/04, Artigo 8º - Inciso III. A permuta autorizada pela Lei nº 14.665/2023; Valor da transação conforme caput do art. 1 da Lei nº 14.665/2023; **Base de Cálculo: R\$ 16.148.115,96 (Área rural)**. Certidões Negativas de Débito com o Município relativas aos Imóveis de Inscrições Municipais nºs 063.436/034 (Área B); 057.755/041 (Área 04-A3), 057.755/042 (Área 04-A4), 057.755/043 (Área 04-A5), 057.755/044 (Área 04-A6); 063.437/045 (área); A segunda Outorgante Permutante dispensa a apresentação das Certidões Negativas de Débito de IPTU, nos exatos termos do Parágrafo 2º do Artigo 1º do Decreto 93.240 de 09/09/1986, responsabilizando-se pelo pagamento dos débitos eventualmente existentes. Certidões de inteiro teor da matrícula, nos termos do Art. 19 parágrafo 11 da Lei 14.382 de 27/06/2022 contendo a reprodução de todo seu conteúdo e sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre os imóveis independentemente de certificação específica pelo oficial, emitidas em 24/07/2023 e 28/07/2023; Os Outorgantes Permutantes dispensam a apresentação das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça Estadual, Juizado Especial, em nome dos outorgantes permutantes, ficando ciente dos riscos inerentes à dispensa, isentando este Cartório de qualquer responsabilidade. Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, expedidas em 25/07/2023; Certidão Negativa do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, expedida em 25/07/2023 (Flor de Liz Imóveis Ltda); Certidões Positivas do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região e da Justiça Federal, emitidas em 25/07/2023 na qual o permutante Município de Juiz de Fora figura como réu, em vários processos cujo conteúdo a permutante Flor de Liz Imóveis Ltda declara ter conhecimento, sem assumir o risco da evicção pela qual responde o permutante. Certidão Negativa do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, expedida em 25/07/2023, Certidão Negativa da Justiça Federal expedida em 25/07/2023 (Flor de Liz Imóveis Ltda); Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991 - Código de Controle: 2818.63A7.EBC7.85C0, emitida em 28/07/2023 com validade até 24/01/2024. (Flor de Liz Imóveis Ltda); Em consulta aos

CARTÓRIO BESSA COELHO



4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião

Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066

A Receita Federal verificou-se que com as informações constantes, não é possível emitir a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991; pelo Município de Juiz de Fora me foi dito que possui débitos junto a Receita Federal do Brasil, equiparando-se então a uma certidão positiva e que a Segunda Permutante Flor de Liz Imóveis Ltda, tem conhecimento destes débitos, assumindo quaisquer riscos inerentes a tal dispensa; em conformidade com artigo 190 § 5º do Provimento Conjunto nº 93/2020 TJMG (Município de Juiz de Fora). Relatórios Negativos de Consultas ao Centro Nacional de Disponibilidade de Bens, realizada conforme determina o Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça de 25/07/2014 em nome dos Outorgantes Permutantes: Flor de Liz Imóveis Ltda código Hash: e19.12f0.ff3b.50c8.d2a6.90bb.774f.29a0.5124.9b1c; Município de Juiz de Fora código Hash: e1e.f045.9131.be2c.f8c7.6411.4ed4.eb39.c853.0569. **EMITIDA A DOI.** - Os Outorgantes Permutantes declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que nada devem ao condomínio referente aos imóveis ora transacionados, bem como não estão vinculados, como contribuintes obrigatórios ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), não estando assim incursos nas restrições da Lei número 8.212/91 e alterações; que não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas administrativas judiciais ou extrajudiciais que afetam os imóveis, bem como não há contra eles Permutantes, nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis, e de outro ônus reais incidentes sobre os mesmos imóveis, de conformidade com o artigo primeiro, parágrafo terceiro, do Decreto Lei nº 93.240/86. Finalmente pelos contratantes, me foi dito que se responsabilizam pela autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão, endereço e identificação e requerem e autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder todas as averbações e aberturas de matrículas que se fizerem necessárias, conforme Provimento conjunto nº 93/2020/TJMG. A pedido dos presentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Sendo lida a escritura, as pessoas comparecentes, verificando sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. Em consonância com a Lei de proteção de dados pessoais (Lei nº 13.709 de 14/08/2018), a parte declara que fornece seus dados pessoais voluntariamente estando ciente de que os dados serão fornecidos aos sistemas de alimentação obrigatória como DOI, CENSEC e similares, por imposição normativa e legal; está ciente que, dado o caráter público dos atos notariais e registrais, poderá ser fornecida certidão deste instrumento público a terceiros.

Quantidade: 1 - (Código: 1417-5 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 4.969,59; Recomepe: R\$ 298,15; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.066,00; ISS: R\$ 248,48 - Valor total: R\$ 9.582,22. Quantidade: 1 - (Código: 1416-7 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 3.975,53; Recomepe: R\$ 238,52; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.252,70; ISS: R\$ 198,78 - Valor total: R\$ 7.665,53. Quantidade: 1 - (Código: 1416-7 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 3.975,53; Recomepe: R\$ 238,52; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.252,70; ISS: R\$ 198,78 - Valor total: R\$ 7.665,53. Quantidade: 1 - (Código: 1417-5 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 4.969,59; Recomepe: R\$ 298,15; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.066,00; ISS: R\$ 248,48 - Valor total: R\$ 9.582,22. Quantidade: 1 - (Código: 1407-6 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 36,65; Recomepe: R\$ 44,20; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 300,91; ISS: R\$ 36,83 - Valor total: R\$ 1.118,59. Quantidade: 1 - (Código: 1608-9 - Escritura com conteúdo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-100

financeiro) - Emolumentos: R\$ 3.029,66; Recome: R\$ 181,77; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.122,12; ISS: R\$ 151,48 - Valor total: R\$ 5.485,03. Quantidade: 1 - (Código: 1607-1 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 2.879,36; Recome: R\$ 172,75; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.016,84; ISS: R\$ 143,97 - Valor total: R\$ 5.212,91. Quantidade: 1 - (Código: 1610-5 - Escritura com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 3.444,99; Recome: R\$ 206,68; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.818,71; ISS: R\$ 172,25 - Valor total: R\$ 6.642,63. Quantidade: 32 - (Código: 8101-8 - Arquivamento) - Emolumentos: R\$ 268,48; Recome: R\$ 16,00; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 89,28; ISS: R\$ 13,44 - Valor total: R\$ 387,20. - Selo Digital GWU85080 - Código de Segurança: 7137.1305.3240.7147.. Dispensada a presença de testemunhas com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981. E

Maria Cilda de Carvalho Escrevente Autorizada a fiz digitar. E
Maria Cilda de Carvalho Escrevente Autorizada a subscrevo e assino.

Juiz de Fora, quinta-feira, 3 de agosto de 2023

Maria Cilda de Carvalho

MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

Representado por sua Prefeita Maria Margarida Martins Salomão

Flora de Liz Imoveis Ltda

FLOR DE LIZ IMOVEIS LTDA

Representada por sua sócia Elvira Maria Affonso Romanelli

Tatiana Gabriel Alvim

FLOR DE LIZ IMOVEIS LTDA

Representada por sua sócia Tatiana Gabriel Alvim

Maria Cilda de Carvalho

Maria Cilda de Carvalho, Escrevente Autorizada

Maria Cilda de Carvalho
ESCREVENTE AUTORIZADA
4º OFÍCIO DE NOTAS
JUIZ DE FORA - MINAS GERAIS

REMISSÃO
19. 400W
PLS. 1097 Valadares

Nice Bello Condé
ESCREVENTE AUTORIZADA
4º OFÍCIO DE NOTAS
JUIZ DE FORA - MINAS GERAIS

4º Ofício de Notas de Juiz de Fora
Galeria Constança Valadares, Lojas 04 e 06 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-100

CERTIDÃO

Certifico na forma do Art. 217, C.C., a fidelidade deste documento ao original que se encontra arquivado neste Cartório.

Lv. 440N Fls. 081-085
Juiz de Fora (MG), 22 de janeiro de 2023

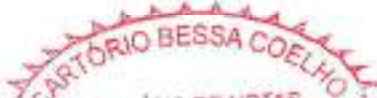


4º Tabelionato de Notas de Juiz de Fora - MG
PODER JUDICIÁRIO - TJMG
Corregedor-Geral de Justiça
Selo de Fiscalização: IKP9389
Código de Segurança: 9780.7220.1870.2739
Qtd. Atos: 1
Consulte a validade deste Selo no site

https://selos.tjmg.jus.br
Emel: R\$29,00 T.J.: R\$10,25 Total: R\$39,25 ISS: R\$1,37
Nice Bello Condé - Escrevente Autorizada



Nº DA
EQUIPAMENTO
40008217





4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião

Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1066



Escritura Pública de Aditamento que faz o Cartório do Quarto Ofício de Notas desta Comarca, na forma abaixo:

SABAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) 07 (sete) dias do mês de agosto do ano de 2023 (dois mil e vinte e três) nesta Cidade de Juiz de Fora, no Estado de Minas Gerais, no Cartório do 4º Ofício de Notas na Galeria Constança Valadares, Lj 4 e 6, Eu, MARCUS VINICIUS DE SOUSA CORRÊA, CPF nº 958.726.636-68, por esta escritura e na melhor forma de direito, venho declarar, com base no parágrafo 4º do artigo 30 do Provimento nº 54/78 do Conselho Superior da Magistratura do Estado de Minas Gerais, que, na Escritura lavrada nestas notas no Livro 440 N e folhas 081; na data de 03 de agosto de 2023 onde figuram como partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como, Primeira Outorgante Permutante: **MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA** e de outro lado, como Segunda Outorgante Permutante: **FLOR DE LIZ IMOVEIS LTDA** que constatou, que em consulta ao site da Receita Federal verificou-se que com as informações constantes, não é possível emitir a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991; pelo Município de Juiz de Fora me foi dito que possui débitos junto a Receita Federal do Brasil, equiparando-se então a uma certidão positiva e que a Segunda Permutante Flor de Liz Imóveis Ltda, tem conhecimento destes débitos, assumindo quaisquer riscos inerentes a tal dispensa;

CARTÓRIO BESSA COELHO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA E MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

4º SERVIÇO NOTARIAL - SERVENTIA BESSA COELHO

Dr. SEBASTIÃO JORGE COELHO
Tabelião



Galeria Constança Valadares, Lojas 4 - 6 - CEP 36010-300 - Fone: (32) 3215-1000

em conformidade com artigo 190 § 5º do Provimento Conjunto nº 93/2020 TJMG
sendo que, foi apresentado neste ato, ficando arquivado nestas notas a Certidão
Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a
Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas
alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de
1991 - Código de Controle: 76A8.5811.94A3.5529, emitida em 04/08/2023 com
validade até 31/01/2024. Dessa forma, a presente Escritura altera o instrumento
acima referido tão somente na parte incorreta, ratificando aquela em todos os seus
termos, cláusulas, condições e preços, passando a integrar a mesma como um só
todo para os efeitos legais. Quantidade: 1 - (Código: 1418-3 - Aditamento
retificação, ratificação, alteração contratual sem conteúdo financeiro)
Emolumentos: R\$ 0,00; Recome: R\$ 0,00; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$
0,00; ISS: R\$ 0,00 - Valor total: R\$ 0,00. Eu

[Assinatura], Escrevente Autorizado a fiz digitar. Eu

[Assinatura], Escrevente Autorizado a subscrevo e assino.

Juiz de Fora, segunda-feira, 7 de agosto de 2023

[Assinatura]
Marcos Vinícius de Sousa Corrêa, Escrevente Autorizado

4º Oficial de Notas de Juiz de Fora
Galeria Constança Valadares, Lojas 04 e 06 - CEP 36010-300 - JF/MG

CERTIDÃO

Certifico na forma do Art. 217.C.C., a fidelidade deste documento ao original que se encontra arquivado neste Cartório.
Liv. 440N Fls. 723
Juiz de Fora (MG), 22 de fevereiro de 2025

4º Tabelionato de Notas de Juiz de Fora - MG
PODER JUDICIÁRIO - TJMG
Corregedor-Geral de Justiça
Selo de Fiscalização: KCP96390
Código de Segurança: 9285.0903.4887.7880
Qtd. Atas: 1
Consulte a validade deste Selo no site

https://selos.tjmg.jus.br
Empl: R\$29,00 T.F. R\$10,25 Total: R\$39,25 R\$51,37
Lídice: R\$10,00 - Escrevente Autorizada



Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022



Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Google Earth – Dez/22).

Avaliação de Área do entorno da represa de São Pedro, Juiz de Fora/MG

Dezembro de 2022

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

1. Identificação do Solicitante

Secretaria da Fazenda.

2. Finalidade do Laudo de Avaliação

Permuta da área da Represa de São Pedro com imóveis de propriedade do Município de Juiz de Fora.

3. Objetivo do Laudo de Avaliação

Avaliação de imóvel urbano nos moldes da NBR 14653.

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Este laudo foi elaborado em atendimento ao protocolo 130.007/2022 deve ser analisado em conjunto com todo o expediente, não devendo ser analisado de forma isolada.
- Para elaboração deste laudo de avaliação, não foram levadas em consideração as situações documentais do imóvel quanto à legalização, regularização, alvarás ou dívidas que o mesmo possa possuir.
- Para a elaboração do laudo, foi pontuada a necessidade de um levantamento atualizado da área, porém devido ao prazo curto para a conclusão e as dificuldades da PJF em efetuar tal levantamento o mesmo não foi realizado.
- A ausência do levantamento solicitado afeta diretamente os valores, uma vez que as áreas passam a ser definidas por aproximação.
- O laudo foi elaborado baseado em dados, diligências, pesquisas, tabelas, informações recebidas de terceiros, cujos contatos estão contidos neste laudo.
- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.
- A finalidade de utilização do imóvel foi determinada pelo solicitante, ficando o avaliador isento de qualquer responsabilidade sobre a mesma.
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	3
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens desta avaliação.
- O laudo foi elaborado por profissional habilitado pelo conselho de classe e foram cumpridas todas as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Os arredondamentos nos cálculos foram realizados de modo a não ultrapassar os limites previstos no item 6.8.1 da NBR14653-1.
- De um modo geral as externalidades positivas ou negativas decorrentes, respectivamente, da conservação ou degradação das áreas de preservação permanente, ainda não são precificadas pelo mercado brasileiro e incorporadas ao valor econômico destas áreas. Como consequência desta não precificação, a condição de um terreno urbano situar-se integralmente em área de preservação permanente (*non aedificandi*) pode esvaziar totalmente seu valor econômico, resultando em um valor de mercado igual a zero (ESVAZIAMENTO DO VALOR ECONÔMICO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - JOSÉ OCTAVIO DE AZEVEDO ARAGON e NORBERTO HOCHHEIM - 2017).

5. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando, conforme matrícula nº 1.890 do 1º Ofício de registro de imóveis, possui uma área de 731.191,30m². Conhecido popularmente como Represa de São Pedro.

Conforme relatório da SESMAUR/DEAPREN, *trata-se de local definido como manancial de abastecimento público; necessitando de preservação e recuperação, como definido no Plano Diretor Participativo nº 82/2018, art. 52, inciso VII, onde cria-se o Parque São Pedro; Área inundada varia de 70 a 80% do terreno ofertado; Possui invasões e construções de imóveis dentro da faixa de preservação permanente (Art. 62 da Lei nº 12.651/2012 - Código Florestal).*

Embora dado como área de preservação, a matrícula do imóvel não possui tal averbação, o que obriga a efetiva preservação da área e responsabiliza o proprietário pela conservação de suas funções ambientais. Além disso, esta exigência retira o caráter especulativo destas áreas, por eliminar a expectativa de seu uso clandestino.

Em análise através de imagens aéreas, é possível identificar que a área total abrange ocupações diversas, sendo dividida, para efeito de cálculo, nas seguintes áreas: 1. Área Alagada

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	4
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

– área do espelho d'água e/ou alagadiças; 2. Áreas com ocupações diversas – áreas já consolidadas com moradias, estradas (BR040; BR440, etc); 3. Áreas PJF – Áreas tendo a PJF como proprietária; 4. Áreas Livres, a diferença entre a área total e as demais áreas.



Descrição	Área Aproximada (m²)
Área do espelho d'água / Alagada	407.564,00
Área Livre	226.693,18
Áreas de propriedade da PJF	2.285,62
Áreas com Ocupações Diversas	99.648,50
Área Total (mat. 1.890 - 1º O.R.I.)	736.191,30

Áreas aproximadas: Conforme montagem de sobreposição com imagem aérea.

Dessa forma, sem a correta definição da área, para fins de avaliação, somente a área dada como livre, através do deficiente levantamento realizado, foi utilizada.

A Represa de São Pedro está localizada na região do Bairro São Pedro, bairro este que sofre nos últimos anos uma grande expansão e crescimento demográfico. Além disso, a região

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	5
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

dispõe de iluminação pública, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e águas pluviais, rede de fibra ótica e telefonia. Também é possível encontrar nas imediações centro comercial, creches e escolas, serviço de transporte público e opções de lazer.

6. Diagnóstico do Mercado

Para a verificação dos valores, foi realizada pesquisa de mercado, com o objetivo de compor uma amostra representativa de terrenos semelhantes ao avaliando. Embora o imóvel avaliando seja único, com restrições específicas, o mesmo foi dividido de forma que pudesse ser realizada a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado. Foram selecionadas glebas na região do imóvel avaliando de forma a preservar a característica de localização.

7. Métodos e Procedimentos Utilizados

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que, conforme a seção 7.2.1 da NBR 14653-1/19, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A escolha do método se deu devido a exclusão de outros métodos previstos na normatização:

O método involutivo baseia-se no estudo de viabilidade econômica de aproveitamento de um terreno procurando determinar o valor do mesmo através do estudo das condições máximas permissíveis e com aproveitamento eficiente da área a ser futuramente utilizada.

Tem-se por aproveitamento máximo, o que as prefeituras municipais permitem em seu Plano Diretor (recuos, afastamentos laterais, gabaritos, taxas de ocupação, ...). O aproveitamento eficiente é a utilização mais adequada para o local em questão (comercial, residencial, ...).

Como, por definição, uma área de preservação permanente não tem uso que permita fazer um projeto de ocupação, considerando o máximo aproveitamento eficiente do terreno, que possa gerar uma receita proveniente de unidades construídas no local, a aplicação deste método conduz a um valor de mercado igual a zero para o terreno.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	6
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

8. Especificação da Avaliação

O método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores adotado neste laudo pode ser enquadrado no grau de fundamentação I e grau de precisão não definido, acordo com a seção 9 da NBR 14653-2/11.

9. Tratamento de Dados e Identificação dos Resultados

Utilizando-se o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do tratamento de fatores, primeiramente, foram coletados elementos de comparação com características de localização semelhantes entre si e ao imóvel avaliando, formando a amostra conforme a tabela:

	Endereço	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Fonte	Contato
E1	Rua Antônio Soares Ferreira – Acesso Bicão do Sheiffer	52.000,00	6.300.000,00	121,15	Renato Pereira Imóveis (RP Imóveis)	(32) 3231-1461
E2	Rua Dimas Bergo Xisto, 280 - São Pedro	34.700,00	5.900.000,00	170,03	Remax Total	(32) 3025-7600
E3	Rua Antônio Soares Ferreira – Acesso Bicão do Sheiffer	44.387,00	6.500.000,00	146,44	J Oliveira Corretora de Imóveis	(32) 3231-2468
E4	Avenida Senhor dos Passos, 2026 - São Pedro	31.550,00	15.780.000,00	500,16	Masson Imóveis	(32) 3250-1650
E5	Via Pedro Nava – São Pedro	21.000,00	20.000.000,00	952,38	Toronto Imóveis	(32) 3142-0551
E6	Estrada JFA-469 ou das Acácias	200.000,00	2.499.999,00	12,50	Remax Total	(32) 3025-7600

Em seguida, foram aplicados os fatores, para a homogeneização dos dados, conforme fatores descritos abaixo:

Fator Área: Tendo em vista que as grandezas área e valor são inversamente proporcionais, o intuito deste fator é fazer a correção entre a área do imóvel avaliando e as áreas dos elementos. Calculado pelo método apresentado pelo engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	7
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

denominado “Custo Básico da Engenharia Legal e de Avaliações”, de 2008.

Fator Coeficiente de Aproveitamento: Considerado conforme legislação urbana municipal.

Fator Topografia: Transpõe, de um imóvel para outro, valores diversos referentes a topografia do local.

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

Conforme Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011

Fator Fonte: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Elemento	Valor Unitário R\$	Fator Área (Fa)	Topografia	Coef. Aproveitamento	Fator Fonte (Ff)	Valor Unitário Homogeneizado
E1	121,15	0,72	1,11	1,00	0,90	86,99
E2	170,03	0,68	1,05	0,59	0,90	64,68
E3	146,44	0,70	1,11	1,00	0,90	103,08

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	8
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

E4	500,16	0,67	1,11	0,42	0,90	140,57
E5	952,38	0,64	1,00	0,59	0,90	Excluído
E6	12,50	0,85	1,18	0,59	0,90	6,62
Média						80,39
Desvio Padrão (S)						49,67

Com o intuito de avaliar a qualidade dos dados referentes aos elementos, aplicou-se o método estatístico de Chauvenet, através do qual foi possível comprovar que o elemento E5 encontrava-se fora do intervalo admitido pelo método, sendo excluídos dessa forma.

Em seguida, fez-se a avaliação intervalar, prevista no anexo A da NBR 14653-2/11. Com o intuito de determinar o intervalo de confiança de 80% para estimativa da tendência central, utilizando o método estatístico de Student, comparando o resultado com o campo de arbítrio, a fim de determinar o intervalo de maior restrição.

MÉTODO DE STUDENT	
Para 05 elementos:	V = 4
	T = 1,533
X mínimo	44,07
X máximo	123,54

Após determinação do intervalo de confiança, foi adotada a média calculada dos elementos e em seguida calculado o campo de arbítrio, onde se verificou que o intervalo de maior restrição é o do Campo de Arbítrio. Assim, segue tabela abaixo com resumo dos valores unitários:

Mínimo (R\$/m²)	71,23
Média Calculada (R\$/m²)	83,80
Máximo (R\$/m²)	96,37

Calculados os valores unitários, os mesmos foram multiplicados pela área livre gerando os seguintes valores:

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

Secretaria da Fazenda

Subsecretaria de Usos e Fontes

Departamento de Controle de Contratos e Financiamentos

Supervisão de Desenho, Topografia e Avaliação Patrimonial**Laudo de Avaliação de Imóvel**

Página:	9
Laudo:	L024/22
Protocolo:	130007/2022
Data:	21/12/2022

Descrição	Área (m²)	Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
Área Livre	226.693,18	16.148.115,96	18.997.783,48	21.847.451,01

Não tendo mais nada a acrescentar, encerro o presente laudo contendo 09 páginas.

Juiz de Fora, 21 de dezembro de 2022**Lourenço Matos Malheiros**

TNS – Engenheiro Civil

SF-SSUF-DCCF-SDTAP



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3A86-884E-4F2B-3AA7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BRUNA FERREIRA DA ROCHA (CPF 086.XXX.XXX-30) em 10/12/2025 15:04:11 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/3A86-884E-4F2B-3AA7>