



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 19 DE 22 DE MAIO DE 2026.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR PERMUTA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE PARTICULAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Augusto Hart Ferreira, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte **LEI**:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta do imóvel denominado **Lote nº 02 da Quadra F-06, do Loteamento Vitoca III**, matrícula R-26.483, com área de 144,50m² (cento e quarenta e quatro vírgula cinquenta metros quadrados) de propriedade do Município de São Sebastião da Bela Vista, avaliado em **R\$ 28.900,00 (vinte e oito mil e novecentos reais)** pelo imóvel denominado **Lote nº 01 da Quadra 01, do Loteamento Vitoca I**, com área de 144,00m² (cento e quarenta e quatro metros quadrados), situado à Rua A do referido loteamento, na cidade de São Sebastião da Bela Vista – MG, registrado sob matrícula nº 17.157 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí – MG, de propriedade de **RODRIGO HENRIQUE DA SILVA**, brasileiro, mecânico montador, solteiro, portador do CPF nº 112.288.996-81, avaliado em **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.

Art. 2º. Os valores atribuídos aos imóveis objeto da presente permuta foram obtidos mediante avaliação mercadológica elaborada por profissional regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, cujos laudos integram o respectivo procedimento administrativo.

Art. 3º. A permuta de que trata o art. 1º fundamenta-se no interesse público e na necessidade de regularização dominial do imóvel onde se encontra implantado o reservatório do poço artesiano municipal, conforme apurado pela Administração.



PREFEITURA DE
SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



Art. 4º. Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da permuta de que trata esta Lei, incluindo a lavratura da competente escritura pública e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Na Escritura Pública de Permuta deverá constar, obrigatoriamente, o valor dos bens imóveis permutados, ressaltando-se que na permuta não haverá torna ou volta compensatória, mesmo havendo diferença entre os valores de avaliação de cada imóvel, fazendo-se as transmissões livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

Art. 5º. A alienação por permuta de que trata esta Lei dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, nos termos do artigo 76, inciso I, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 6º. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Sebastião da Bela Vista, 22 de maio de 2026.

AUGUSTO HART Assinado de forma
FERREIRA:0388215 digital por AUGUSTO
9685 HART
FERREIRA:03882159685

Augusto Hart Ferreira

Prefeito Municipal



**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 19 DE 22 DE MAIO DE
2026.**

Senhor Presidente, senhora e senhores vereadores,

O presente Projeto de Lei tem por objeto autorizar o Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de imóveis entre o Município de São Sebastião da Bela Vista e o particular Rodrigo Henrique da Silva.

O Lote nº 01 da Quadra 01 do Loteamento Vitoca I, com área de 144,00m², foi originalmente doado pelo Município ao Sr. Rodrigo Henrique da Silva por meio de Escritura Pública de Doação lavrada em 13 de junho de 2016, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de São Sebastião da Bela Vista, registrada sob matrícula nº 17.157.

Ocorre que, posteriormente à doação, o Município instalou no referido lote o reservatório do poço artesiano municipal, obra de infraestrutura de relevante interesse público destinada ao abastecimento da comunidade local. A situação jurídica atual revela incompatibilidade entre a titularidade privada do imóvel e a destinação pública da infraestrutura nele implantada, gerando insegurança jurídica para ambas as partes e impondo a necessidade de regularização.

A solução encontrada pela Administração, em consonância com a manifestação de anuência do próprio donatário, Sr. Rodrigo Henrique da Silva, é a realização de permuta, mediante a qual o particular transferirá ao Município o Lote nº 01 da Quadra 01 do Loteamento Vitoca I, regularizando a situação do reservatório, ao passo que o Município transferirá ao particular o Lote nº 02 da Quadra 06 do Loteamento Vitoca III, assegurando ao permutante imóvel equivalente em substituição àquele originalmente doado.

Os imóveis envolvidos na operação foram submetidos à avaliação mercadológica realizada por profissional habilitado e regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI. O imóvel de propriedade do Município foi avaliado em **RS 28.900,00 (vinte e oito mil e novecentos reais)**, enquanto o imóvel de propriedade do particular foi avaliado em **RS 30.000,00 (trinta mil reais)**. Embora exista pequena diferença entre os valores apurados, as partes concordaram expressamente com a realização da permuta sem torna ou volta compensatória, considerando a equivalência substancial dos bens envolvidos e o relevante interesse público decorrente da regularização dominial da área utilizada para a prestação de serviço público essencial.

A operação atende aos princípios da supremacia do interesse público, da eficiência, da razoabilidade e da proporcionalidade, na medida em que regulariza a titularidade de bem diretamente afetado à prestação de serviço público essencial de abastecimento hídrico, ao mesmo tempo em que assegura ao particular a transferência de imóvel substitutivo. Trata-se de solução consensual, equilibrada e juridicamente adequada, apta a resguardar tanto o interesse público quanto os direitos do particular.

A permuta pretendida encontra amparo no artigo 76, inciso I, alínea “c”, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a alienação de bens imóveis da Administração Pública mediante permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da



PREFEITURA DE
SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



Administração, observadas as avaliações prévias e a demonstração do interesse público devidamente justificado.

Diante do exposto, espera-se que o presente Projeto de Lei seja recebido, analisado, discutido, votado e, ao final, aprovado por esta Egrégia Casa Legislativa.

São Sebastião da Bela Vista, 22 de maio de 2026.

AUGUSTO HART Assinado de forma
FERREIRA:03882 digital por AUGUSTO
159685 HART
FERREIRA:03882159685

Augusto Hart Ferreira

Prefeito Municipal

Avaliação mercadológica opinativa:

Solicitante: Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista/MG

A pedido da parte interessada, com informações obtidas com a prefeitura, e em minha visita ao imóvel, avaliei o Imóvel Urbano constituído por terreno sem benfeitorias, localizado no Loteamento denominado Vitoca III, Lote 02 da Quadra F-06, matrícula R-26.483, na cidade de São Sebastião da Bela Vista – MG, CEP 37.567-000.

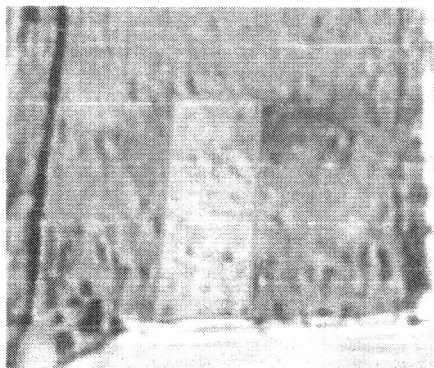
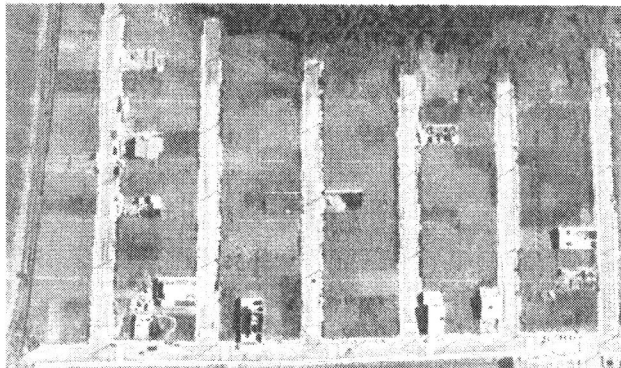
01 - OBJETIVO:

O presente trabalho técnico de avaliação mercadológica tem por finalidade a determinação do valor real de mercado de 01 (um) Imóvel Urbano composto por terreno, com área total de 144,50m², denominado Lote 02 da Quadra F-06, matrícula R-26.483, localizado no Loteamento Vitoca III, na cidade de São Sebastião da Bela Vista – MG, tomando-se como referência áreas de iguais condições para comparação, situadas na mesma região da cidade, guardadas as devidas considerações.

02 - CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação, denominado Lote 02 da Quadra F-06, matrícula R-26.483, com área total de 144,50m², localizado no Loteamento Vitoca III, confronta-se lateralmente com o Lote 01 da Quadra F-06, matrícula R-26.482; confronta-se também com o Lote 03 da Quadra F-06, matrícula R-26.484, ambos situados na Avenida José Gabriel Rezende da Silva; e aos fundos confronta-se com o Lote 04 da Quadra F-06, matrícula R-26.485, localizado na Rua F.

03 - IMAGEM DO IMÓVEL:



04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, para fins de conhecimento a respeito dos valores mercadológicos dos imóveis urbanos para compra e venda, etc.

A norma institui os seguintes métodos: método comparativo direto de dados de mercado; método evolutivo; método involutivo; e método da renda.

05 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Normalmente, nas avaliações de imóveis urbanos constituídos por terreno com benfeitorias, como no presente caso, emprega-se o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, localização da área, topografia, aterro ou desaterro, por ser este o que melhor exprime o valor real de mercado procurado. Este método por mim adotado nas avaliações engloba, mediante pesquisa de valores numa mesma região geoeconômica, valores de venda ou oferta para venda de imóveis similares ao avaliado, informando o preço básico médio de comercialização dos mesmos, como um todo, em função de sua localização, acabamento, pavimentação de acesso, área e demais características.

Em obediência às Normas Técnicas da ABNT, para avaliações desta natureza, pautei-me nos critérios preconizados pela NBR 14653, que dita os procedimentos a serem seguidos nos trabalhos avaliatórios de área urbana.

06 - AVALIAÇÃO:

- a. Valor por m² de terreno = **R\$ 200,00/m² (duzentos reais por metro quadrado).**
- b. Valor total do terreno = **R\$ 28.900,00 (Vinte e oito mil e novecentos reais), correspondente a 144,50 m² de área total do lote.**

Ressalta-se que, em eventuais negociações, o valor poderá sofrer variação de até 5% (cinco por cento), tanto para mais quanto para menos.

07 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Considerando as características físicas, localização da área, topografia, aterro, construção, funcionalidades do imóvel, pavimentação, vizinhança, etc., avaliei o mesmo em **R\$ 28.900,00 (Vinte e oito mil e novecentos reais)**

São Sebastião da Bela Vista – MG, 20 de maio de 2026.



Júlio César Lacerda de Souza
CRECI - MG 51062

Avaliação mercadológica opinativa:

Solicitante: Rodrigo Henrique da Silva

A pedido da pessoa interessada, com informações obtidas pelo proprietário, e em minha visita ao imóvel, avalei o Imóvel Urbano constituído por terreno sem benfeitorias, localizado no Loteamento denominado Vitoca I, lote 1, quadra A-1, Centro, na cidade de São Sebastião da Bela Vista – MG, CEP 37.567-000.

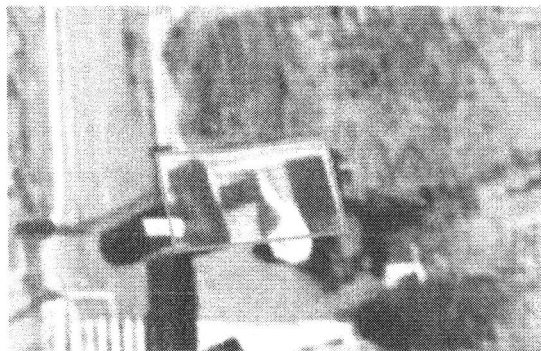
01 - OBJETIVO:

O presente trabalho técnico de avaliação mercadológica tem por finalidade a determinação real do valor de mercado de 01 (um) Imóvel Urbano composto por terreno, com área total de 144,00m². Denominado lote 01 da Quadra A-1, tomando-se como referência áreas de iguais condições para comparação, situadas na mesma região da cidade, guardadas as devidas considerações.

02 - CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação, denominado Lote 01 da Quadra A-1, com área total de 144,00m², localizado no Loteamento Vitoca I, na cidade de São Sebastião da Bela Vista – MG, confronta-se pela frente com a Avenida Artur Hart, confrontando com imóvel pertencente ao Sr. Laudelino Oliveira; e por um dos lados confronta-se com o Lote 02 da Quadra A-1, de propriedade da Sra. Beatriz Ávila de Oliveira, situado na Rua Maria Aparecida Cunha.

03 - IMAGEM DO IMÓVEL:



04- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, para fins de conhecimento a respeito dos valores mercadológicos dos imóveis urbanos para compra e venda, etc.

A norma institui os seguintes métodos: método comparativo direto de dados de mercado; método evolutivo; método involutivo; e método da renda.

05 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Normalmente, nas avaliações de imóveis urbanos constituídos por terreno com benfeitorias, como no presente caso, emprega-se o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, localização da área, topografia, aterro ou desaterro, por ser este o que melhor exprime o valor real de mercado procurado. Este método por mim adotado nas avaliações engloba, mediante pesquisa de valores numa mesma região geoeconômica, valores de venda ou oferta para venda de imóveis similares ao avaliado, informando o preço básico médio de comercialização dos mesmos, como um todo, em função de sua localização, acabamento, pavimentação de acesso, área e demais características.

Em obediência às Normas Técnicas da ABNT, para avaliações desta natureza, pautei-me nos critérios preconizados pela NBR 14653, que dita os procedimentos a serem seguidos nos trabalhos avaliatórios de área urbana.

06 - AVALIAÇÃO:


- a. Valor por m² de terreno = **R\$ 208,33/m² (duzentos e oito reais e trinta e três centavos por metro quadrado).**
- b. Valor total do terreno = **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), correspondente a 144,00 m² de área total do lote.**

Ressalta-se que, em eventuais negociações, o valor poderá sofrer variação de até 5% (cinco por cento), tanto para mais quanto para menos.

07 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Considerando as características físicas, localização da área, topografia, aterro, construção, funcionalidades do imóvel, pavimentação, vizinhança, etc., avaliei o mesmo em **R R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**

São Sebastião da Bela Vista – MG, 20 de maio de 2026.



Júlio César Lacerda de Souza
CRECI - MG 51062



Livro 59 – fls 68

República Federativa do Brasil

Minas Gerais



São Seb. Bela Vista

Etico Magalhães da S. Toledo
Oficial

Elaine Cristina dos Santos
Escrevente

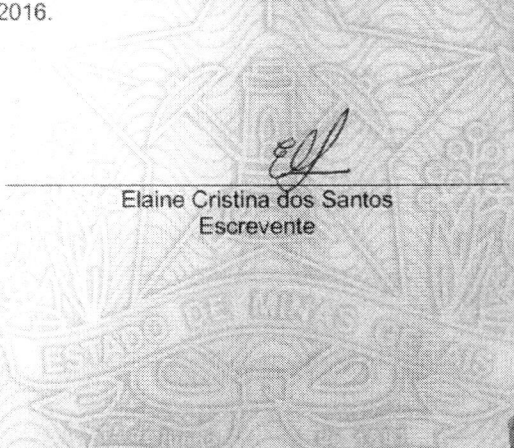
ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO QUE
FAZ (EM): **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO
DA BELA VISTA**, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este instrumento público de escritura virem que aos treze dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis (13/06/2016), nesta cidade de São Sebastião da Bela Vista, Comarca de Santa Rita do Sapucaí, Estado de Minas Gerais, neste cartório, perante mim escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE DOADOR: MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA**, por seu órgão administrativo, Prefeitura Municipal, inscrita no CNPJ sob nº 17.935.370/0001-13, situada na Praça Erasmo Cabral, 334, Centro, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. **AUGUSTO HART FERREIRA**, brasileiro, casado, portador da Cédula de identidade RG MG-7.846.542 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 038.821.596-85, residente e domiciliado à Pça Erasmo Cabral, 88, apto 301, Centro, São Sebastião da Bela Vista-MG; E de outro lado, como **OUTORGADO DONATÁRIO(A): RODRIGO HENRIQUE DA SILVA**, brasileiro, mecânico montador, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG MG 14.268.808 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 112.288.996-81, residente e domiciliado à Rua São Carlos, 77, Bela Vista, São Sebastião da Bela Vista-MG; Todos meus conhecidos, do que dou fé. Pelo outorgante doador me foi dito que a justo titulo, é senhor e legítimo possuidor com livre e geral administração do seguinte imóvel: Lote nº 01 da quadra 1, com a área de 144,00m², situado à Rua A, do Loteamento Vitoca, na cidade de São Sebastião da Bela Vista-MG, possuindo as seguintes medidas e confrontações: mede 9,00m de frente para a Rua A; 9,00m de fundos confrontando com Gilmar de Melo; 16,00m de lado esquerdo confrontando com o lote 2; 16,00m de lado direito confrontando com a estrada Municipal, com cláusulas constantes do referido loteamento. Devidamente registrado sob matrícula 17157 do Registro Imobiliário de Santa Rita do Sapucaí-MG. Inscrição Cadastral: 00.03.001.0001.0001. Avaliada para efeitos fiscais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). E que possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, resolveu o doador, como resolvido está de sua livre e espontânea vontade, e sem influência ou coação de quem quer que seja, de acordo

AB 3346365

com a Lei Municipal 1.157 de 18/11/2014, fazer doação do referido imóvel ao(a) donatário(a). Que, transmitindo-lhe, como ora transfere, toda posse, domínio, e ação que exercia sobre o imóvel doado, por força desta escritura, obrigando-se a todo o tempo a fazer esta doação sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito de modo que o(a) donatário(a) fique a salvo de dívidas e contestações futuras. Então, pelo(a) outorgado(a) donatário(a) me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos. O outorgante declara sob-responsabilidade civil e penal a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, parágrafo 3º do Artigo 1º do Decreto 93.240 de 09/09/1986, sendo que me foram apresentados e aqui arquivadas as certidões exigidas pela Lei 7.433/85 instrução 192/90 da CGJ do Estado de Minas Gerais. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, de nº AC0C.8E48.04D4.971F, emitida em 02/03/2016, válida até 29/08/2016. Em razão do contido na Recomendação 03/12 do CNJ, foi esclarecido às partes da possibilidade de obter previamente a Certidão Negativa de Débito Trabalhista em nome do doador. **ITCD – Doação – Isento, nos termos do Inciso II, Artigo 3º, Lei nº 14.941/2003, conforme certidão de pagamento/desoneração de ITCD extraída do endereço eletrônico da Secretaria do Estado da Fazenda de Minas Gerais, de nº 2016000154257698.** Certifico que a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens resultou negativa, para o(s) outorgante(s) vendedor(es), com código(s) Hash **8c8f.269f.c132.6472.3961.ffd2.53c7.e890.5035.ca6c**. DOI sendo emitida. Código 1406-8: Emol: R\$ 361,31; Fisc: R\$ 139,21; Final: R\$ 500,52. Arquivamentos (7) Código 8101-8: Emol: R\$ 37,17; Fisc: R\$ 11,69; Final: R\$ 48,86. Assim, convencioneiros e contratados, pediram que lhes lavrasse esta escritura que lhes sendo lida, acharam-na conforme e em tudo aceitam, outorgaram, e assinam dispensadas as testemunhas de acordo com a lei 6952 de 11/81. NADA MAIS. Traslada em seguida ao original. (aa) Augusto Hart Ferreira e Rodrigo Henrique da Silva. Eu, Elaine Cristina dos Santos, escrevente, a escrevi e assino em público e raso. São Sebastião da Bela Vista – MG, 13 de junho de 2016.

Elaine Cristina dos Santos
Escrevente



RECIBO

Nº

VALOR

#570,00A

Recebi (emos) de Rodrigo Henrique da Silva

a quantia de # quinhentos e setenta reais

Correspondente a pagto veitura a ser lavrada

e para clareza firmo (amos) o presente.

SSB Vista 07 de abril de 16

Assinatura DDP Pereira

Nome _____ CPF / RG _____

Endereço _____



TERMO DE ANUÊNCIA E RENÚNCIA À TORNA


Eu, RODRIGO HENRIQUE DA SILVA, brasileiro, mecânico montador, solteiro, portador do CPF nº 112.288.996-81, proprietário do imóvel denominado Lote nº 01 da Quadra 01, do Loteamento Vitoca I, matrícula nº 17.157 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí/MG, DECLARO, para os devidos fins, que estou plenamente de acordo com a permuta prevista no Projeto de Lei Municipal nº 19/2026, a ser realizada com o Município de São Sebastião da Bela Vista/MG.

DECLARO, ainda, que anuo expressamente com a transferência ao Município do imóvel de minha propriedade, recebendo em contrapartida o imóvel denominado Lote nº 02 da Quadra F-06, do Loteamento Vitoca III, matrícula nº R-26.483, de propriedade do Município.

Por fim, **RENUNCIO de forma expressa, irrevogável e irretratável a qualquer direito de exigir torna, volta compensatória, indenização, complementação financeira ou qualquer outra compensação pecuniária decorrente da diferença de área ou de valor atribuída aos imóveis objeto da permuta**, declarando que a operação é realizada por minha livre manifestação de vontade e em razão da solução consensual encontrada para a regularização da área utilizada pelo Município para instalação do reservatório do poço artesiano municipal.

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente Termo de Anuência e Renúncia para que produza seus jurídicos e legais efeitos, autorizando sua juntada ao respectivo processo administrativo e legislativo.

São Sebastião da Bela Vista/MG, 22 de maio de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **RODRIGO HENRIQUE DA SILVA**
Data: 22/05/2026 15:02:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RODRIGO HENRIQUE DA SILVA

CPF nº 112.288.996-81