

ANEXO 1



1103
1428
2

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 01.^a Vara da Fazenda Pública Municipal
de Contagem – Minas Gerais

JMG FORUM FAZENDARIO 0000214 19/DEZ/2014 15:39

Processo: 0079.14.000.765-3

MUNICÍPIO DE CONTAGEM e SOCIEDADE INTELIGÊNCIA E CORAÇÃO, já qualificados nos autos da Ação de Nunciação de Obra Nova, processo supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por si e por seus procuradores *in fine* assinados, expor e ao final requerer que o abaixo segue.

1. Trata-se o presente feito de ação de nunciação de obra nova proposta pelo Município de Contagem face às obras destinadas à ampliação e reforma das instalações destinadas à melhoria do atendimento educacional da entidade ré (SOCIEDADE INTELIGÊNCIA E CORAÇÃO), tendo sido deferido liminarmente o embargos das obras, o que perdura até a presente data.

2. No intuito de promover a regularização da obra embargada, com a apresentação de pedido de aprovação de projeto arquitetônico e alvará de construção pela Ré, PA n.º 03.A.12.607/2.014, restou apurado pelos órgãos técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que parte da edificação do Colégio Santo Agostinho, mantido pela instituição Ré, está construída sobre **área pública medindo 476,60m2 (quatrocentos e setenta e seis metros e sessenta centímetros quadrados)** destinada a via pública de ligação entre a Av. Marte e Rua Camilo Schiara, que encontra-se

[Assinatura]

[Assinatura]



Handwritten signature

implantada, localizada entre o quarteirão n.º 01-E e o lote n.º 01, quadra 01-B, Bairro Jardim Riacho das Pedras.

3. Importante salientar que, para a conclusão do Processo de Licenciamento da Edificação, ora embargada, necessário se faz a desafetação da área pública destinada a via pública ocupada pela ré.

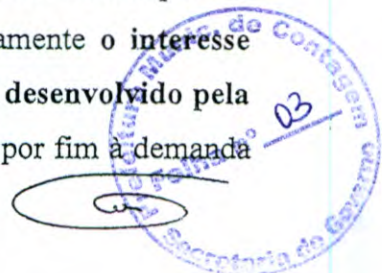
4. Necessário acrescentar que a execução da obra embargada destinava-se a implementação do Projeto de Educação de Jovens e Adultos – EJA, que atende gratuitamente mais de 400 (quatrocentas) pessoas a cada semestre, colaborando definitivamente para a total alfabetização de todos os cidadãos, para que possam efetiva e completamente exercer sua cidadania.

5. A EJA – Educação de Jovens e Adultos, além de ser realizada gratuitamente, ainda fornece material didático, também gratuitamente, a todos os seus alunos.

6. Pois bem, há interesse da ré em regularizar a situação da obra bem como interesse do Município de Contagem em manter o trabalho, de elevado nível, realizado pela Sociedade Inteligência e Coração, mantenedora do Colégio Santo Agostinho no município.

7. Enfim, considerando que a referida “rua” existente entre a QUADRA 1E e o LOTE 01-B, com a área de 474,60m², vem sendo ocupado pela Ré, há mais de 20 (vinte) anos, tendo ali construído edificação destinada à Educação de Jovens; considerando que sobre a referida “rua” está localizada sob o prédio onde se encontra instalado o prédio do COLÉGIO SANTO AGOSTINHO DE CONTAGEM, e, por fim, considerando que a Ré (SIC) está em vias de ampliar suas obras no Município de Contagem; e considerando todas as premissas acima expostas, notadamente o **interesse público do Município em continuar contando com o trabalho social desenvolvido pela entidade ré**, e visando a regularizar a situação referente a edificação e por fim a demanda

Handwritten signature



M. 08
M. 498
2

instaurada, resolvem as partes celebrar o presente acordo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

A- Caberá a Sociedade Inteligência e Coração:

- I- Após a avaliação judicial da área pública e autorização legislativa, indenizar o Município pela área de terreno de **474,60m²**, existente entre o lote 01 da Quadra 1-B e a Quadra 1-E, assim como arcar com os honorários periciais arbitrados pelo juízo;
- II- o pagamento do valor da alienação deverá ser efetuado, através de depósito judicial, no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação da lei municipal que autoriza a desafetação e alienação do bem;
- III- regularizar a edificação localizada na Rua Marte n. 435, Bairro Riacho das Pedras, em Contagem junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, cumprindo todas exigências legais, ficando a expedição do "Habite-se" condicionada a referida regularização;
- IV- a regularização do imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem;

B- Caberá ao Município de Contagem:

- I- adotar as providências necessárias no sentido de desafetar a área pública, visando a sua alienação para ré;
- II- homologado o acordo, a liberar imediatamente o licenciamento/alvará de construção, de modo a permitir que a **Sociedade Inteligência e Coração finalize as obras de reforma no prédio do Colégio Santo Agostinho**, situado na Rua Marte, nº435, bairro Riacho das Pedras, em Contagem;

CP



- 15408
27
- III- a liberar o "Habite-se" após vistoria final da fiscalização de obras:

Declaram as partes que haverá dispensa do processo licitatório, sendo o caso expresso de sua dispensa, tendo em vista que o lote acima mencionado já se encontra ocupado há mais de vinte anos pela edificação do Colégio Santo Agostinho.

As partes convencionam que, homologado o presente acordo, o embargo da obra estará automaticamente suspenso, estando a Sociedade Inteligência e Coração autorizada a retomar imediatamente a finalização da obra.

O descumprimento do acordo avençado, implicará: por parte da Ré, a demolição da obra edificada na área pública, se por parte do Município de Contagem, o ressarcimento da importância recebida a título de indenização.

Cumpridas as obrigações do presente acordo, as partes darão, reciprocamente, plena e total quitação, para nada mais reclamarem uma da outra, seja a que título for, em juízo ou fora dele, em decorrência dos fatos que ensejaram a propositura desta ação.

Cada uma das partes arcará com o pagamento dos honorários advocatícios devidos aos seus respectivos patronos, sendo que eventuais custas processuais finais serão pagas pela Ré.

Requerem, ainda, seja dada vista dos autos e do presente acordo ao representante do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, condição essencial à validade do presente ajuste.

Assim em razão do acordado acima, requerem as partes dignem-se Vossa Excelência homologar o presente acordo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, extinguindo o processo, com julgamento do mérito, ato este condicionado à

1507

comprovação, nos autos, pelas partes, do cumprimento das obrigações avençadas, surtindo-se assim seus legítimos e legais efeitos, renunciando, ainda, a eventuais prazos recursais.

Nestes termos,
Pedem deferimento.

Contagem, 19 de dezembro de 2014.


MUNICÍPIO DE CONTAGEM
Procurador Geral do Município
Amarildo de Oliveira
Amarildo de Oliveira
Procurador Geral do Município


SOCIEDADE INTELIGÊNCIA DE CORAÇÃO
P.p. Ana Regina Leopoldino da Fonseca Spalenza
OAB/MG 72.112



AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA
AUTOR: MUNICÍPIO DE CONTAGEM
RÉ: SOCIEDADE INTELIGÊNCIA E CORAÇÃO

fl. 08

Vistos, etc.

HOMOLOGO por sentença o acordo firmado pelas partes às fls. 147/151, acrescido do adendo de fls. 152, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, já que satisfeitos todos os requisitos.

Declaro extinta a presente ação, com resolução de mérito, com fulcro no artigo 269, inciso III, do Código de Processo Civil.

Custas processuais finais por conta da ré.

P., R. e I.

Contagem, 29 de dezembro de 2014.

MARCOS ALBERTO FERREIRA
Juiz de Direito

RECEBIMENTO/ PUBLICAÇÃO

Aos 03/02 2015 recebi estes autos em Secretaria.
Remeti a sumula do despacho para publicação em 08/02 2015.
O despacho foi publicado no Diário da Justiça de hoje.
Contagem, 05/02 2015.

Escrivã

Primeira Vara de Fazenda Pública Municipal da Comarca de Contagem
Rua Manoel Alves, nº 174 - Bairro Alvorada
CEP 32.041-400 – Telefone 31-3398-1043

Processo nº 0007653-85.2014.8.13.0079

1





PREFEITURA DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO

128

CERTIDÃO DE METRAGEM

REFERÊNCIAS

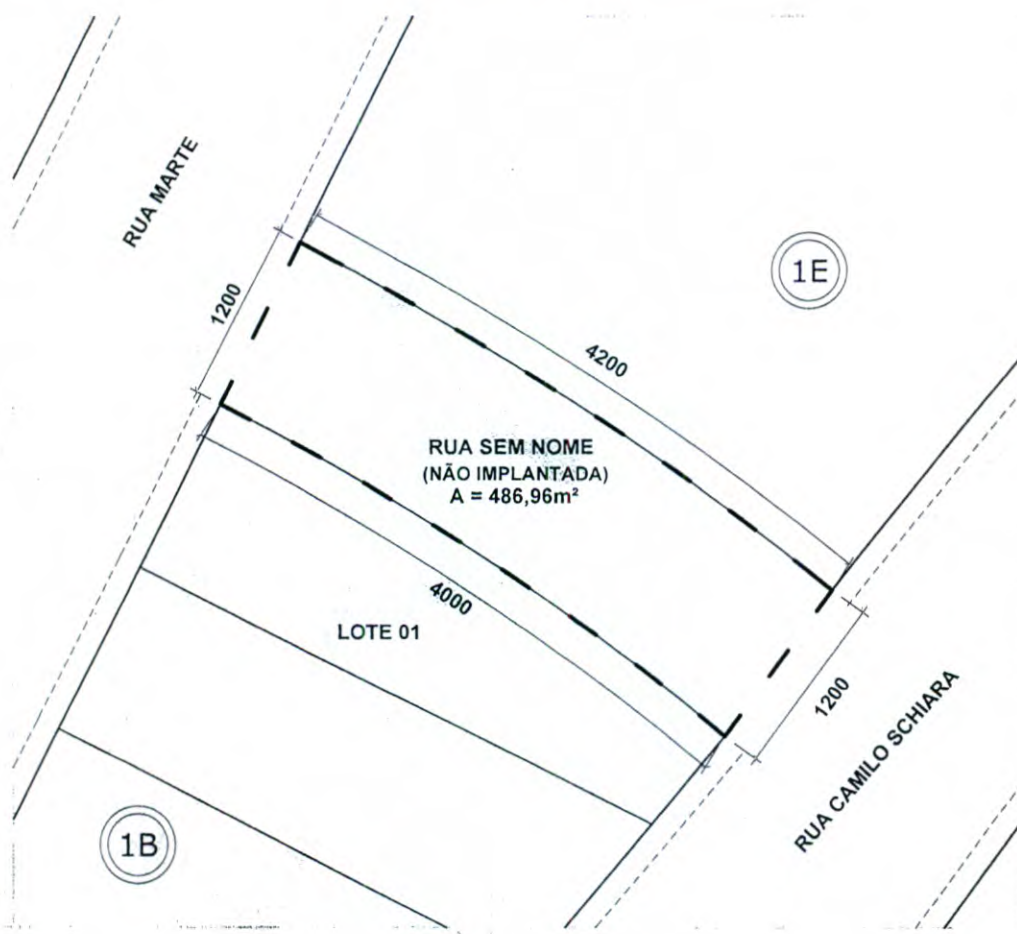
Processo: PMG 1269/2016	Data de entrada: 12/05/2016	Requerente: Procuradoria Geral do Município
----------------------------	--------------------------------	--

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, em virtude da solicitação feita através do referido processo, que o trecho de via representado na planta do bairro Jardim Riacho das Pedras, aprovado em 14 de dezembro de 1972, entre as quadras 1E e 1B possui as seguintes dimensões e confrontações:

- Frente com 12,00m, para a Rua Marte.
- Lado Direito com 42,00, confrontando com a Área da quadra 1E.
- Lado Esquerdo com 40,00m, confrontando com o Lote 01 da Quadra 1B.
- Fundos com 12,00m, confrontando com a Rua Camilo Schiara pertencente ao Bairro Flamengo.
- Área Total: 486,96m².

CROQUI (ESCALA - 1:500)



OBSERVAÇÕES:

- DADOS OBTIDOS ATRAVÉS DA PLANTA APROVADA DO BAIRRO.

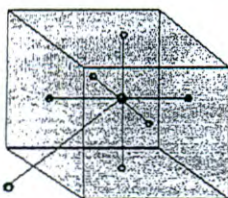
Por ser o que consta em nossos arquivos, fizemos com que esta fosse lavrada, em duas vias de igual teor e valor assinando-a pela Prefeitura de Contagem, 17 de maio de 2016.

Daiane Vanessa de Miranda
DAIANE VANESSA DE MIRANDA
Diretora de Informações e Pesquisas
Matrícula: 1000036

Samantha Ursula Sant'Anna
SAMANTHA ÚRSULA SANT'ANNA
Diretora Geral de Controle do Solo e Fiscalização
Matrícula: 1410098

ANEXO 2





Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

18
68

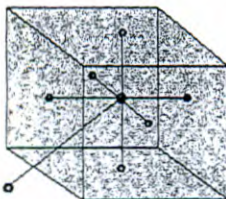
EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG



Processo nº 0007653-85.2014.8.13.0079

RICARDO CHRISTOFF, engenheiro civil, **PERITO JUDICIAL** devidamente qualificado nos autos da **AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA** movida por **MUNICÍPIO DE CONTAGEM**, contra **SOCIEDADE INTELIGÊNCIA E CORAÇÃO**, após as análises e diligências necessárias, vem apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, por meio do seguinte **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**.





67

Ricardo Christoff

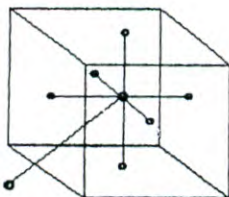
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTORIAS TÉCNICAS

SUMÁRIO

1 - PRELIMINARES	03
1.1 - INTERESSADO	03
1.2 - OBJETIVO	03
1.3 - CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA	03
1.4 - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL	03
1.5 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL	04
1.6 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	06
2 - ORIENTAÇÕES DOS TRABALHOS	06
2.1 - DILIGÊNCIAS	06
2.2 - DETALHAMENTO FOTOGRÁFICO	06
2.3 - ANÁLISE E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS	06
2.4 - ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL	06
3 - METODOLOGIA	06
4 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	07
5 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	08
5.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	08
5.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO - SÍNTESE	08
6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS	09
7 – ENCERRAMENTO DO LAUDO	10
7.1 – ANEXOS	
1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
2. UNIVERSO AMOSTRAL – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	
3. MAPAS DE ZONEAMENTO – LPOUS – DOCUMENTOS DE CORREÇÃO DA ÁREA	
4. MEMÓRIA DE CÁLCULOS MATEMÁTICO-ESTATÍSTICOS	
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	
7.2 – CÓDIGOS DE ÉTICA	10
7.3 – ENCERRAMENTO	11





1 – PRELIMINARES

1.1 – INTERESSADO

Por solicitação do Excelentíssimo Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Fazenda Pública Municipal da Comarca de Contagem – MG.

1.2 – OBJETIVO

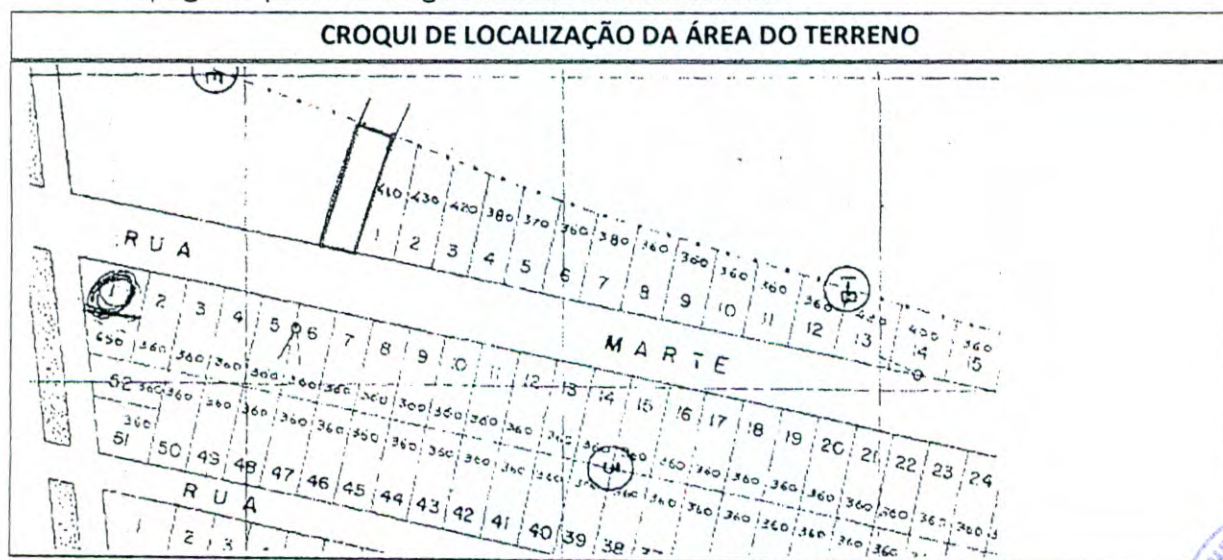
O presente Laudo tem por Objetivo determinar o valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliária da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

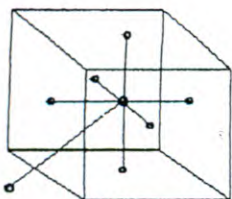
1.3 – CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

- **Logradouro frontal:** Avenida Marte.
- **Denominação:** Quarteirão nº 01-E e o lote nº 01 da Quadra 01-B
- **Bairro:** Bairro Jardim Riacho das Pedras
- **Município:** Contagem/MG

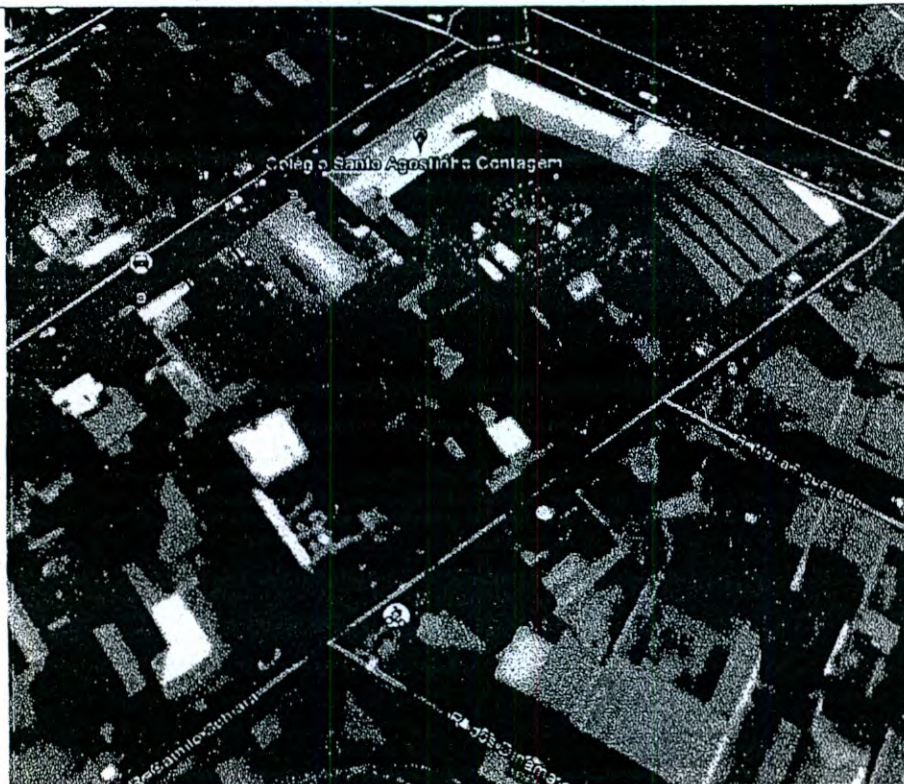
1.4 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

- **Área total do terreno:** 469,82 m² (quatrocentos e sessenta e nove vírgula oitenta e dois metros quadrados) de configuração geométrica irregular, conforme documentos de correção emitidos pela Diretoria de Administração e Recursos Materiais – DIARM, apresentados e relacionados no Anexo 3.
- **Topografia:** apresenta-se ao nível do logradouro para o qual entesta, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua extensão.





VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO TERRENO – Google earth



1.5 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana no Bairro Jardim Riacho das Pedras que é um bairro de Contagem, localizado na Região do Bairro Industrial. Faz fronteira com os bairros Industrial, Flamengo, Novo Riacho, o Distrito Industrial de mesmo nome e com o bairro Durval de Barros, que divide as cidades de Contagem, Ibirité e Belo Horizonte.

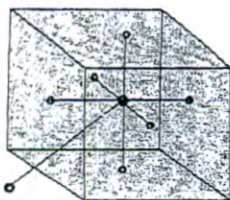
A Zona Urbana está inserida no zoneamento ZAD.1, Zona Adensável 1, conforme Lei Complementar 82 de 11 de janeiro de 2010 que disciplina o Parcelamento, a Ocupação e o Uso do Solo no Município de Contagem. Os mapas do zoneamento estão relacionados no Anexo 3.

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação (em asfalto) com sistema de guias e sarjetas; redes de água, captação de esgoto, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo.

A infraestrutura é muito boa, no qual se destaca o transporte coletivo abastecido por diversas linhas de ônibus. Nas cercanias da Avenida Marte encontramos intenso tráfego de veículos e comércio local intenso e diversificado ao longo das principais vias de circulação.



AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTORIAS TÉCNICAS



Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTORIAS TÉCNICAS

5 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

5.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que utiliza a regressão linear múltipla para a obtenção da função objetivo. Esta função que representa as observações, sob o ponto de vista de estimação estatística, será o modelo matemático de explicação dos dados coletados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas de mercado entre os dias 25 de novembro e 02 de dezembro de 2015 na região do imóvel avaliando.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, terreno, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos matemático-estatísticos estão apresentados no Anexo 4.

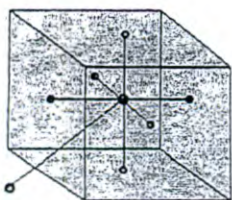
5.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO – SÍNTESE

Formação dos valores Inferidos – Terreno - R\$/m ²		
Mínimo	ESTIMADO	Máximo
1.246,33	1.350,14	1.485,14

❖ Valores resultantes da avaliação:

▪ Valor estimado x Área: R\$ 1.350,14 x 469,82 m² = R\$ 634.322,77

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 634.322,77 (Seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos)



6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesitos do Requerente

1. Qual o valor da área pública medindo 476,60 m² (Quatrocentos e setenta e seis metros e sessenta e seis centímetros quadrados) destinada a via pública de ligação entre a Av. Marte e Rua Camilo Schiara, que encontra-se implantada, localizada entre o quarteirão nº 01-E e o lote nº 01, quadra 01-B, Bairro Jardim Riacho das Pedras.

Resposta: O valor da área pública retificada, medindo 469,82 m² encontrado e demonstrado neste trabalho é de R\$ 634.322,77 (Seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos).

Quesitos do Requerido

1. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta: O imóvel se situa na Zona Adensável 1 – ZAD.1 conforme mapas de zoneamento detalhados no Anexo 3 deste trabalho. Trata-se de zona comercial e residencial conforme o Anexo 5 – Classificação e Critérios de Localização e Instalação de Uso da Lei Complementar nº 082, de 11 de janeiro de 2010.

2. Queira o Senhor perito informar se existem lotes na região com características semelhantes para venda comercial?

Resposta: Sim. Existem lotes em pequena a moderada quantidade semelhante em topografia e área em oferta na região.

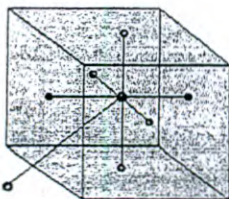
3. Em caso afirmativo, qual o valor do m² destes imóveis (lotes) para venda?

Resposta: Os imóveis (lotes) com seus respectivos valores por metro quadrado estão relacionados no universo amostral no Anexo 2 deste trabalho.

4. Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis comerciais da região?

Resposta: No caso é afirmativo. Os imóveis (lotes) estão relacionados no universo amostral no Anexo 2 deste trabalho.

5. Queira o Senhor perito informar qual seria o valor de mercado atual de uma área de área pública medindo 476,60 m² (quatrocentos e setenta e seis metros e sessenta centímetros quadrados) na região do Bairro Jardim Riacho das Pedras?



Resposta: A área, objeto de avaliação neste trabalho foi corrigida e alterada para 469,82 m² (quatrocentos e sessenta e nove vírgula oitenta e dois metros quadrados) pela Diretoria de Administração e Recursos Materiais – DIARM na pessoa do seu Diretor Sr. Renato Campos que acompanhou os trabalhos periciais e de acordo com o despacho e mapa da efetiva área e localização do imóvel, relacionados no Anexo 3 deste trabalho.

O valor de mercado atual estimado após tratamento científico das amostras coletadas é de R\$ 1.350,14/m² (um mil trezentos e cinquenta reais e quatorze centavos por m²) e de acordo com o resultado da avaliação demonstrado neste trabalho.

Desta forma, o valor atual da área medindo então 469,82 m² é de R\$ 634.322,77 (Seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos).

6. Queira o Senhor perito informar a demanda deste tipo de imóvel na região?

Resposta: Os imóveis, lotes semelhantes em topografia e área ao imóvel avaliando possuem pouca a moderada quantidade de oferta na região.

7 – ENCERRAMENTO DO LAUDO

7.1 – ANEXOS

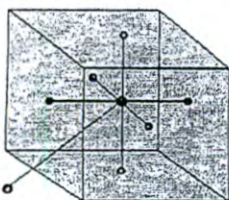
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- UNIVERSO AMOSTRAL – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS
- MAPAS DE ZONEAMENTO – LPOUS – DOCUMENTOS DE CORREÇÃO DA ÁREA
- MEMÓRIA DE CÁLCULOS MATEMÁTICO-ESTATÍSTICOS
- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

7.2 – CÓDIGOS DE ÉTICA

O signatário atesta que o presente trabalho obedeceu aos seguintes princípios:

- O imóvel objeto desta perícia foi inspecionado por este signatário.
- Não existe nenhum interesse por parte deste signatário, seja no presente ou no futuro, nos bens referentes a esta lide.





Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

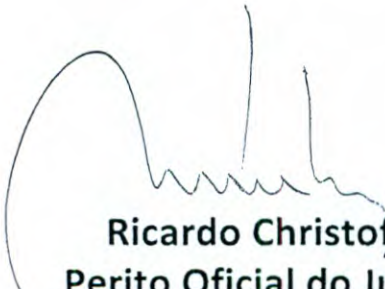
- Este laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- Este signatário seguiu os preceitos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-MG).

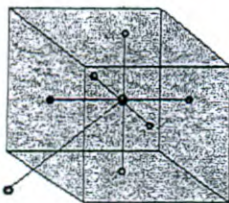
7.3 – ENCERRAMENTO:

O responsável técnico declara encerrados os trabalhos periciais, se colocando ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

O presente laudo técnico de engenharia consta de 11 laudas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última firmada e datada e 5 (cinco) anexos.

Belo Horizonte, 04 de dezembro de 2015.


Ricardo Christoff
Perito Oficial do Juízo
ENGENHEIRO CIVIL – CREA-MG 30191/D



Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

20
707

14/12/2015
19/12/2015

ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Neste relatório, nas fotos estão relacionados os METADADOS que são os arquivos digitais armazenados na mídia digital do equipamento fotográfico e que confere a autenticidade dos registros e que estará a disposição para a eventual comprovação de autenticidade das fotos.

Exemplo do METADADOS

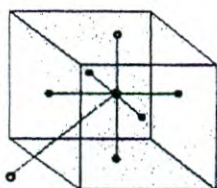
Laudo_Avaliação_Proc.0079/14-000.765-3-0001.JPG
01/12/2015, 08:54:28
1/1250 s em f/4.0 +0.33, ISO 400
Ricardo Christoff

Nome do arquivo nº do processo e nº da foto
Data e hora do registro
Dados da captura e registro fotográfico
Autor

19

Procuradoria Municipal de Curitiba
Secretaria da Corregedoria

70

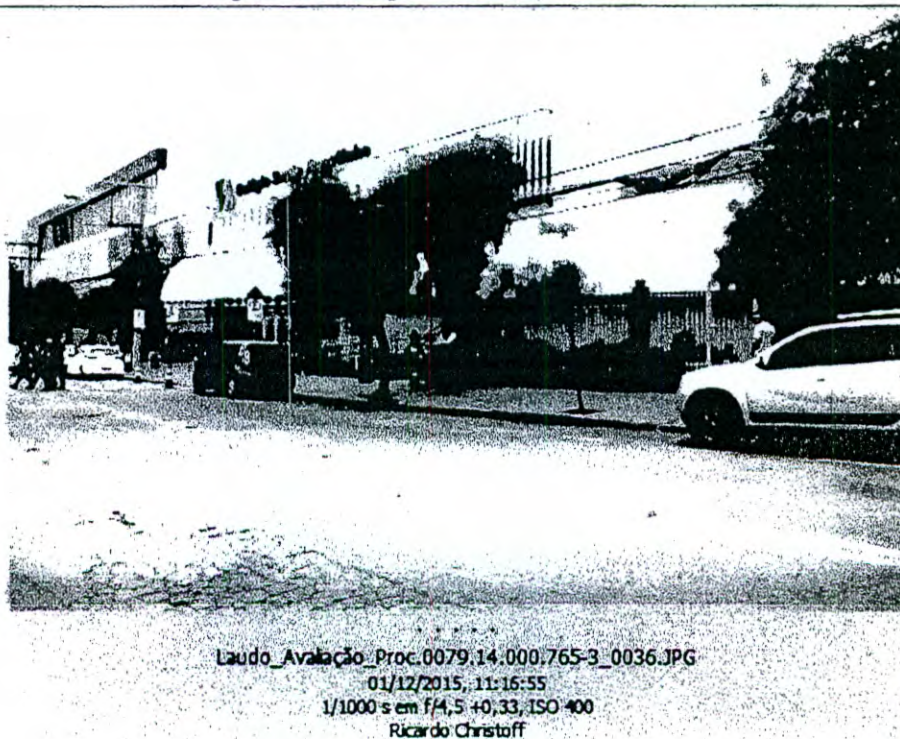


Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

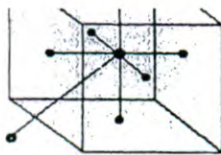
Registro da situação do Colégio na Rua Marte com Avenida Cristal



Registro do Colégio efetuado pela Rua Marte



Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
Folha nº 20



79

16

A seta indica a posição relativa externa da edificação no terreno da via pública. Na parte interna, parte da piscina edificada sobre o terreno



Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0003.JPG
01/12/2015, 08:56:28
1/1250 s em f/5,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff



Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0007.JPG
01/12/2015, 09:24:38
1/1250 s em f/5,0 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff

Posição relativa interna da edificação no terreno da via pública

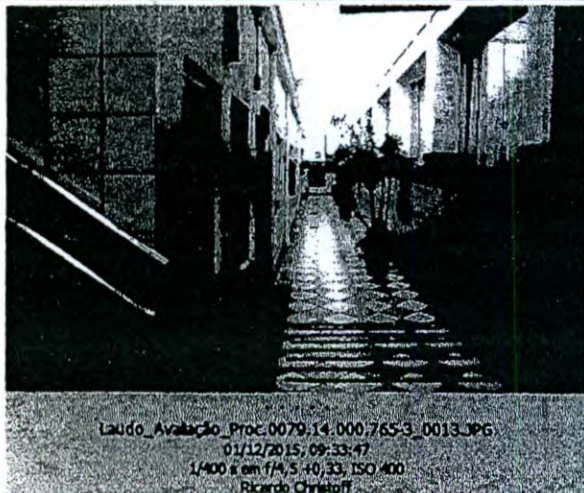


Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0008.JPG
01/12/2015, 09:25:36
1/1250 s em f/5,6 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff



Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0009.JPG
01/12/2015, 09:33:06
1/250 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff

Posição relativa interna da edificação no terreno da via pública



Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0013.JPG
01/12/2015, 09:33:47
1/400 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff



Laudo_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0016.JPG
01/12/2015, 09:41:28
1/200 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff

42

8C
17

Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Registro da portaria principal de acesso pela Rua Marte



Lauda_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0033.JPG
01/12/2015, 11:15:21
1/2000 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff



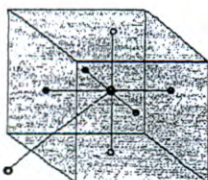
Lauda_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0037.JPG
01/12/2015, 11:17:01
1/800 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff

Registro do Colégio na Rua Marte. A seta indica a posição relativa do terreno que seria destinada à via pública de ligação entre a Rua Marte e a Rua Camilo Schiara.



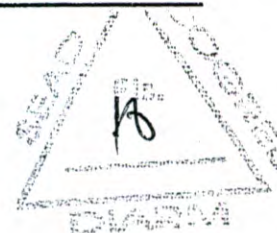
Lauda_Avaliação_Proc.0079.14.000.765-3_0038.JPG
01/12/2015, 11:17:32
1/1000 s em f/4,5 +0,33, ISO 400
Ricardo Christoff

22
Secretaria do CREA



Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

RP

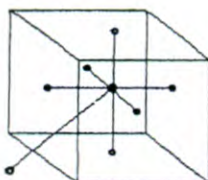


ANEXO 2

UNIVERSO AMOSTRAL

MAPA DA LOCALIZAÇÃO REFERENCIAL DAS AMOSTRAS





Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

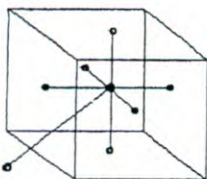
2082
Fig. 19
OBRIGADO

UNIVERSO AMOSTRAL

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO/DESCRIÇÃO	VALOR OFERTA	ÁREA m²	UNITÁRIO R\$/m²	INFORMANTE
1	Lote com dimensões de 14m(frente) x 34m(Comprimento) localizado na Rua Leonis entre a Rua Halleg e Rua Capricornio no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	540.000,00	476,00	1.134,45	DOMUS IMOBILIÁRIA Sr. Leonardo (31) 3351-3435
2	Lote com 14m x 30m localizado na Av. Regulus com Rua Beta, Bairro Jardim Riacho das Pedras.	526.500,00	420,00	1.253,57	RICARDO TORRES IMÓVEIS Sr. Edilson (31) 3396-1555
3	Lote com 14m de frente um pouco irregular, com o fundo um pouco menor que a frente e 30m de comprimento localizado na Rua Regulus ao lado da floricultura no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	524.700,00	410,00	1.279,76	RICARDO TORRES IMÓVEIS Sr. Edilson (31) 3396-1555
4	Lote com 12m x 30m localizado na Rua Camilo Schiara entre a Rua dos Poloneses e Rua dos Luxemburgueses no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	396.000,00	360,00	1.100,00	RICARDO TORRES IMÓVEIS Sr. Edilson (31) 3396-1555
5	Lote com 12m x 30m localizado na Rua dos Dinamarqueses entre Rua Camilo Schiara e Rua Monsenhor Messias no Bairro Flamengo.	342.000,00	360,00	950,00	SPARTA IMÓVEIS MG Srta. Maria (31)3396-1305
6	Lote com 14m x 33m localizado na Rua Via Láctea entre as Ruas Marte e Rigel no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	522.000,00	465,00	1.122,58	MORAFE EMP. IMOBILIÁRIOS Sr. Rafael (31) 2567-4002
7	Lote com 22m x 30m localizado na Avenida Marte entre a Rua Plutão e a Rod. Fernão Dias no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	810.000,00	660,00	1.227,27	ALFENAS IMÓVEIS Sr. Cléber (31) 33695-1611
8	Lote com 33m x 24m localizado na Rua Marte entre a Rua Aquário e Rua Pegasus no Bairro Jardim Riacho das Pedras.	1.000.000,00	792,00	1.262,63	SPARTA IMÓVEIS MG Srta. Maria (31)3396-1305
9	Lote com 14m x 30m localizado na Av. Cruzeiro do Sul entre a Rua Polux e Rua Lira no Bairro Jardim Riacho das Pedras	540.000,00	420,00	1.285,71	JARDIM RIACHO IMOVEIS Sr. Guilherme (31)3396-6003
10	Lote com 15m x 57m localizado na Rua Beta próximo a Rua Régulus no Bairro Jardim Riacho das Pedras	1.080.000,00	850,00	1.270,59	SPARTA IMÓVEIS MG Srta. Maria (31)3396-1305
11	Lote com 13,5m x 30m localizado na Rua Marte esquina de Rua Aquário no Bairro Jardim Riacho das Pedras	522.000,00	405,00	1.288,89	CANAAN IMÓVEIS Srta. Letícia (31) 2565-3571
12	Lote com 10m x 38 m localizado na Avenida Marte entre Rua Antares e Rua Polares no Bairro Jardim Riacho das Pedras	540.000,00	380,00	1.421,05	SPARTA IMÓVEIS MG Srta. Maria (31)3396-1305

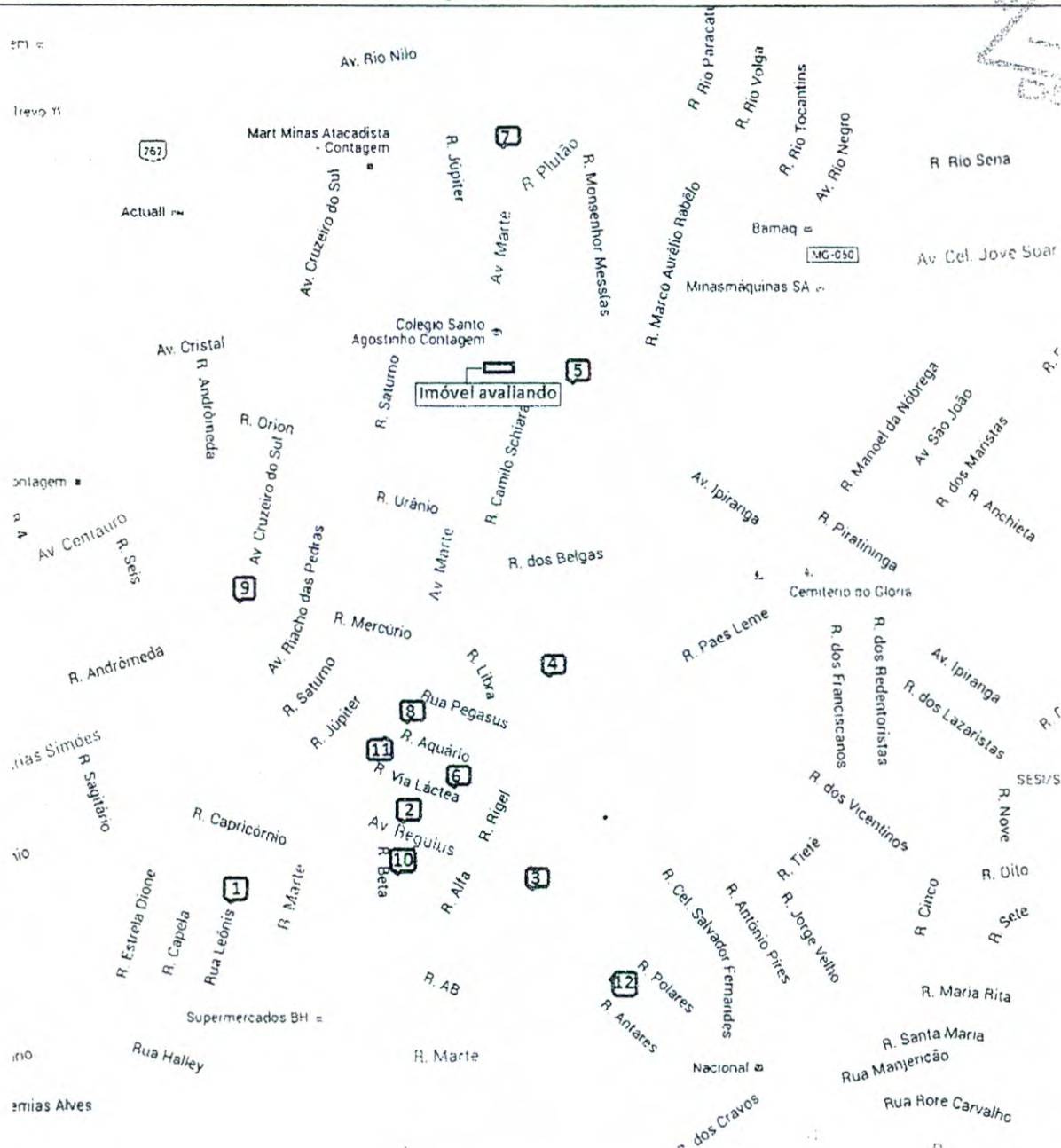
Obs.: Lotes planos aos logradouros que os entestam.

24
Folha nº
Secretaria do Comércio



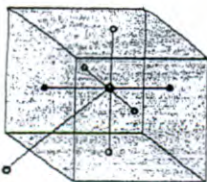
283

MAPA DA LOCALIZAÇÃO REFERENCIAL DAS AMOSTRAS



Obs.: Todas as amostras estão localizadas na Zona Adensável 1 - ZAD.1





Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

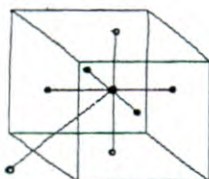


ANEXO 3

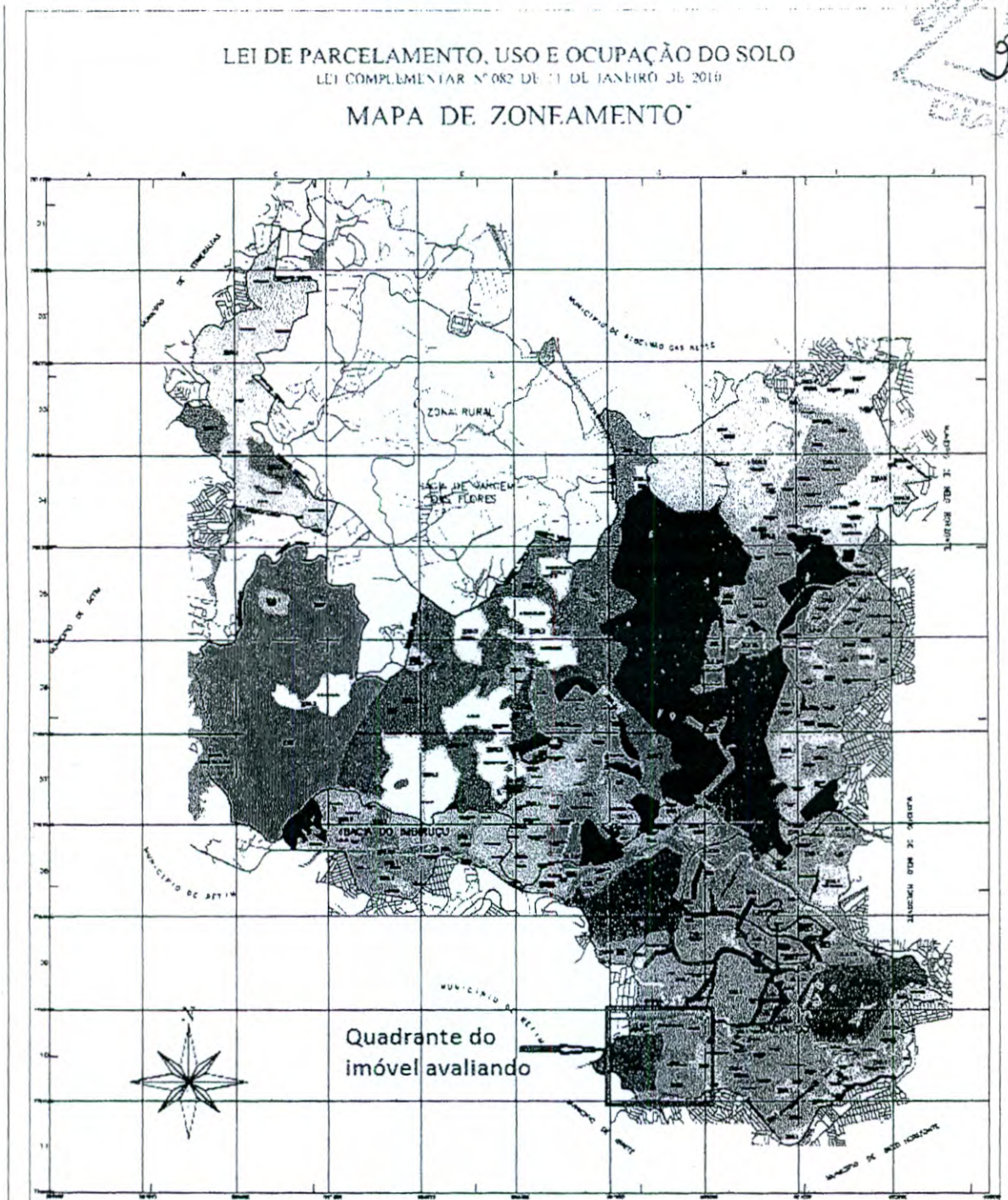
MAPA DA LPOUS DO MUNICIPIO DE CONTAGEM

DOCUMENTOS DE CORREÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL
AVALIANDO





285



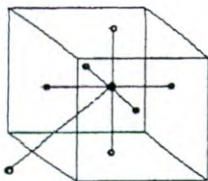
CATEGORIAS DO MACROZONEAMENTO:

- | | | | |
|-------|------------|-------|--------|
| ZAD.1 | ZOR.1 | ZEU.1 | ZJI.1 |
| ZAD.2 | ZOR.2 | ZEU.2 | ZJI.2A |
| ZAD.3 | ZOR.3 | ZEU.3 | ZJI.2B |
| ZET | ZONA RURAL | | |

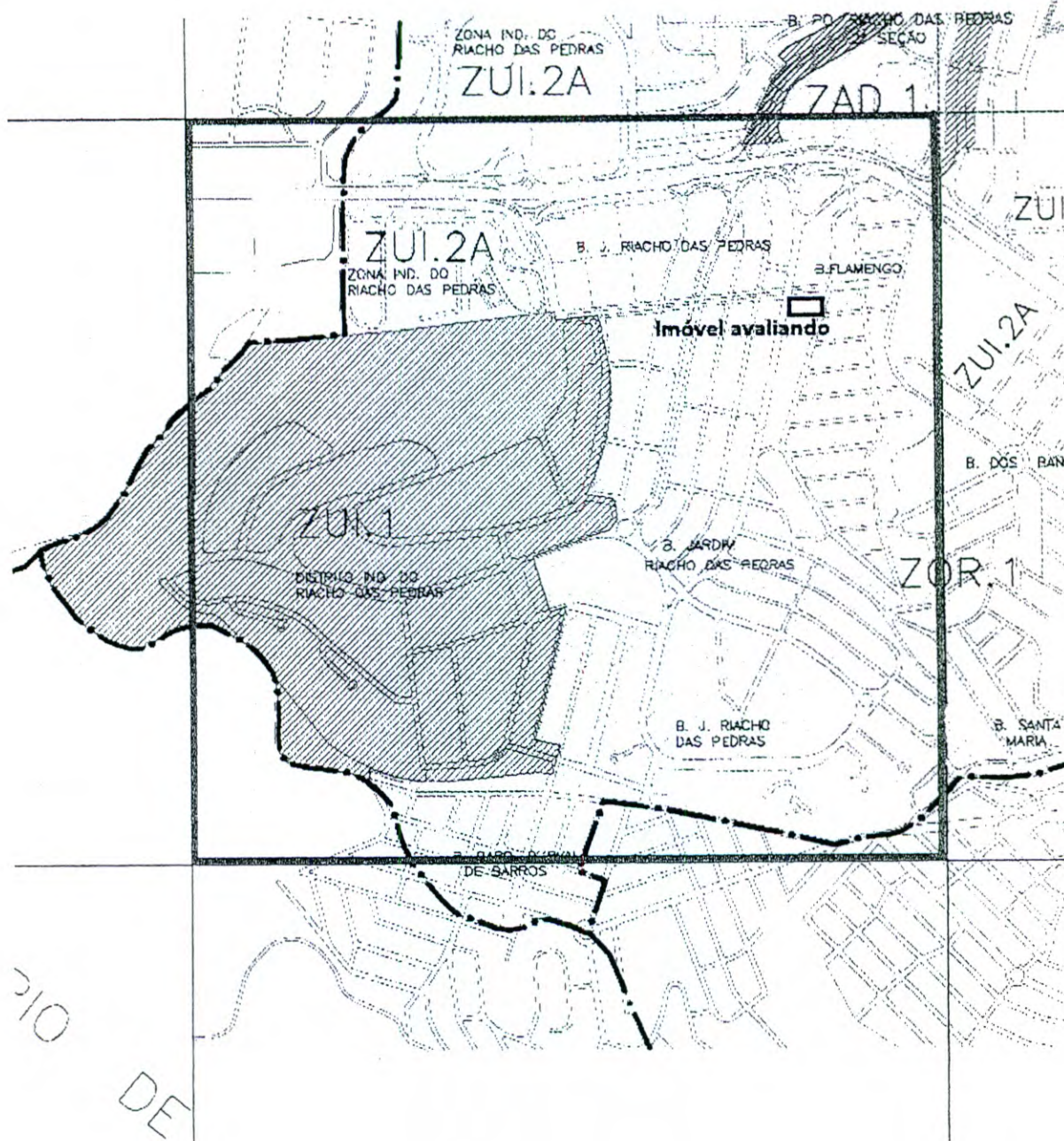
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

*MAPA DE ZONEAMENTO ELABORADO COM BASE NO ANEXO 2 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 082/2010





QUADRANTE AMPLIADO DO MAPA DE ZONEAMENTO



286
93
Folha nº 28
Secretaria de

208
87

Ricardo Christoff

De: "ZINO CELIO DE JESUS TEIXEIRA Teixeira" <zcjtei@gmail.com>
Data: quarta-feira, 2 de dezembro de 2015 16:12
Para: <rcchristoff@hotmail.com>; <renato.oliveira@contagem.mg.gov.br>
Anexar: Área de litigio número 00765385.pdf; DESPACHO área ao lado do Santo Agostinho.pdf
Assunto: Área em litigio
Senhor RICARDO,

24

Venho por meio deste encaminhar copia do croqui conforme solicitado pelo Diretor de Patrimônio,
Renato Campos de Oliveira.

Atenciosamente;

ZINO CÉLIO DE JESUS TEIXEIRA
Chefe de Serviços

tg

Prefeitura Municipal de Contagem
Folha nº 29
Secretaria de Gestão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM
Secretaria Municipal de Administração

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

DE : ZINO CELIO
AO : RENATO CAMPOS
EM : 03/12/2015

Senhor Diretor;

Ao solicitado no processo de área em litígio nº. 00765385-2014-81300079, informamos que trata-se de uma área de 469,82 m², frente para a Av. Marte, divisa com o lado direito com área do Sociedade Inteligência e Coração, fundo com lote 54, da quadra 1-B, do bairro Flamengo e lado esquerdo com lote 1, da quadra 1-B, do bairro Jardim Riacho das Pedras, conforme pode ser visto no croqui anexo.

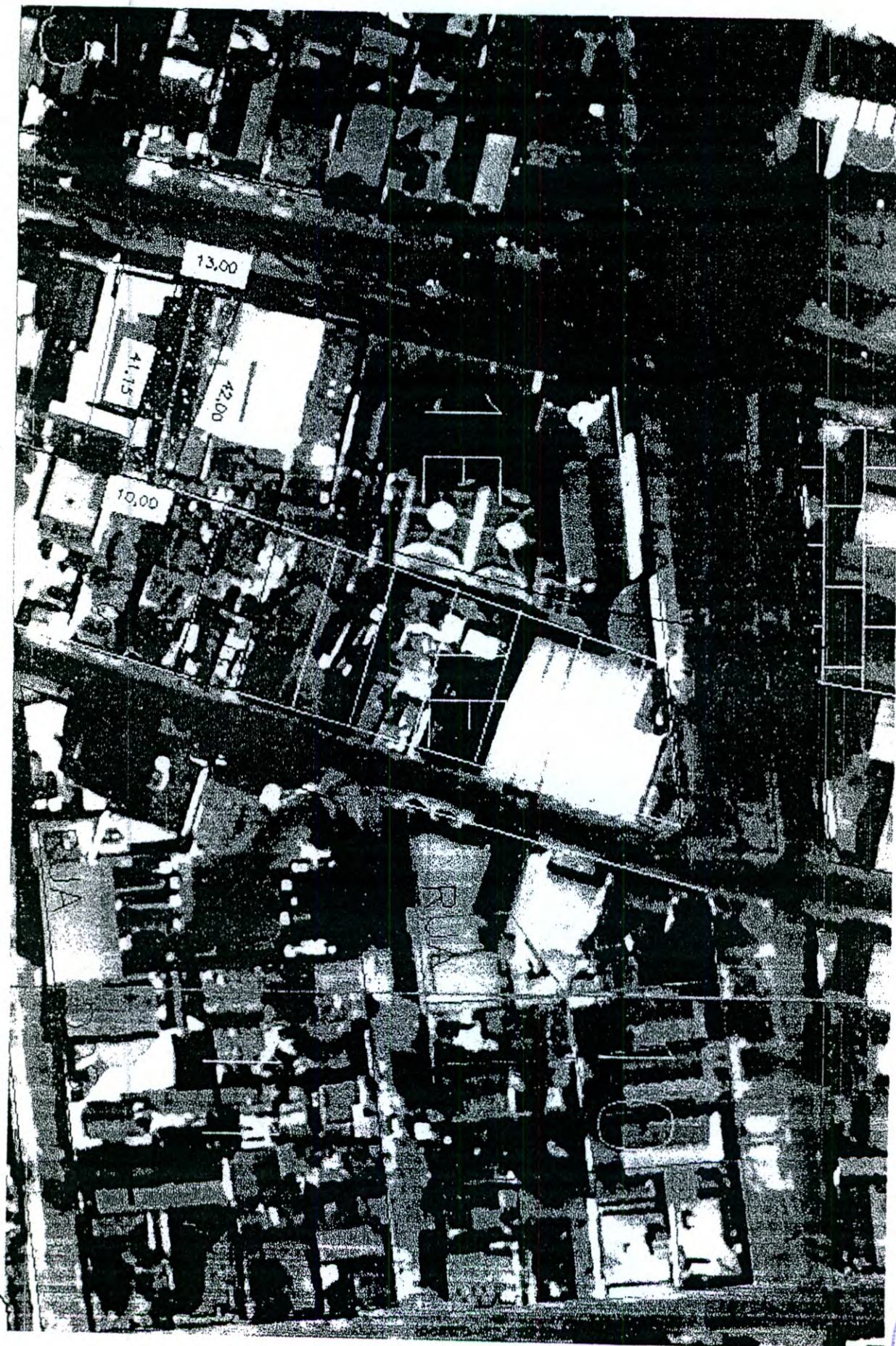
Sem mais para o momento, subscrevo.

Atenciosamente,

ZINO CÉLIO DE JESUS TEIXEIRA
Chefe de Serviços
Diretoria de Administração e Recursos Materiais - DIARM

[Handwritten signature]

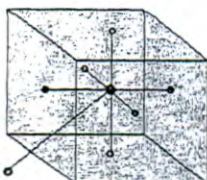
[Circular stamp: Prefeitura Municipal de Contagem]
[Circular stamp: Folha nº 30]
[Circular stamp: Secretaria de Administração]



Área de litígio número 00765385-2014-81300079

289
25





Ricardo Christoff
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D
AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

290



ANEXO 4

MEMORIAL DE CÁLCULOS

ESTATÍSTICOS





Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Nome do Arquivo:

C:\Users\hpl\Documents\Pericia\1ª_Faz_Mun_Contagem_avaliação_Sto
Agost_0079.14.000.765-3\Avaliação_RC0315.IW3

Engº Responsável: Ricardo Christoff

Amostra

Nº Am.	Unitário	Área	Testada
1	1134,45	476,00	[x]Sim
2	1253,57	420,00	[x]Sim
3	1279,76	410,00	[x]Sim
4	1100,00	360,00	[]Não
5	950,00	360,00	[]Não
6	1122,58	465,00	[x]Sim
7	1227,27	660,00	[x]Sim
8	1262,63	792,00	[x]Sim
9	1285,71	420,00	[x]Sim
10	1270,59	850,00	[x]Sim
11	1288,89	405,00	[]Não
12	1421,05	380,00	[]Não

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Unitário: Valor Unitário em R\$/m².

Variáveis Independentes:

- Área: Área do imóvel em m².
- Testada: Dicotômica referente ao acesso ao imóvel: Maior ou igual a 14m.
Opções: Sim|Não

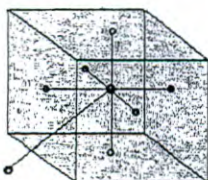
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : $9,7343 \times 10^{-8}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Unitário²	$6,9705 \times 10^{-7}$	$1,6033 \times 10^{-7}$	23,00%
Exp(-Área)	$7,5133 \times 10^{-158}$	$1,7547 \times 10^{-157}$	233,55%
Testada	0,67	0,4923	73,85%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

33
Secretaria do Governo



Ricardo Christoff

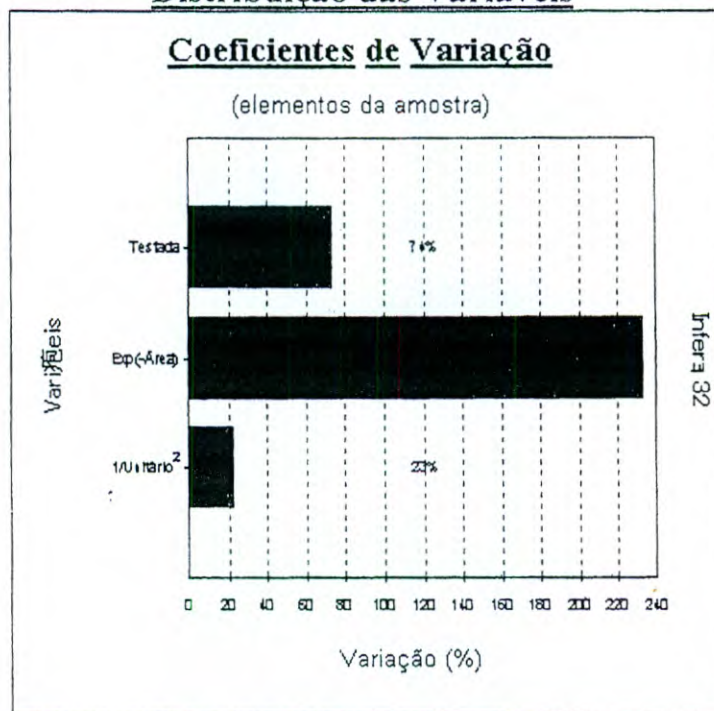
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Distribuição das Variáveis

Coefficientes de Variação

(elementos da amostra)



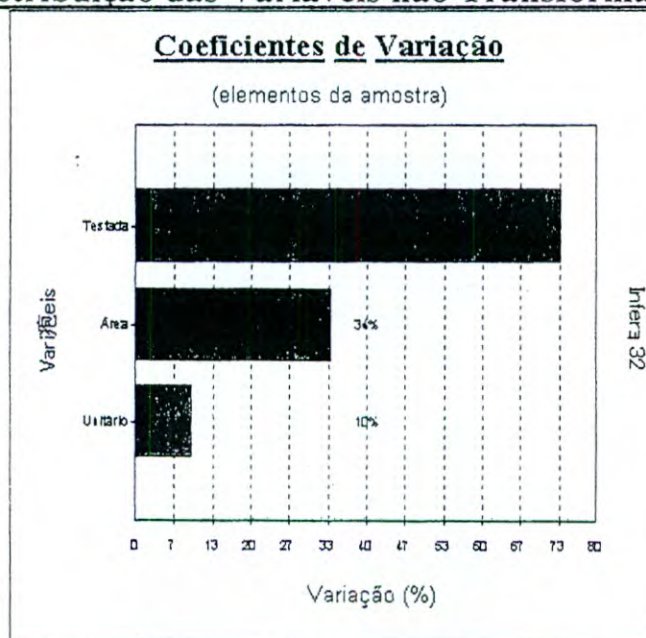
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Unitário	1216,38	121,5671	950,00	1421,05	471,05	9,9942
Área	499,83	170,2110	360,00	850,00	490,00	34,0535
Testada	0,6666	0,4923	0,0000	1,0000	1,0000	73,8548

Distribuição das Variáveis não Transformadas

Coefficientes de Variação

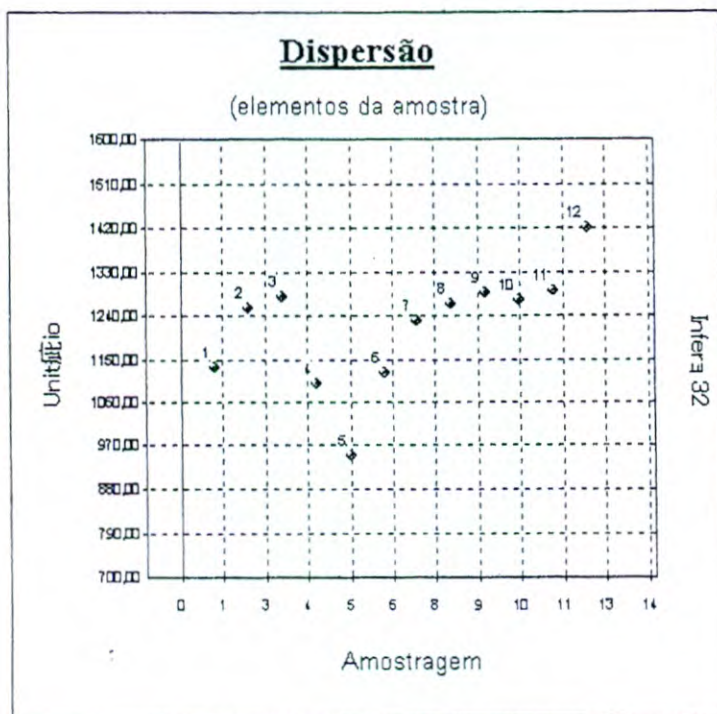
(elementos da amostra)



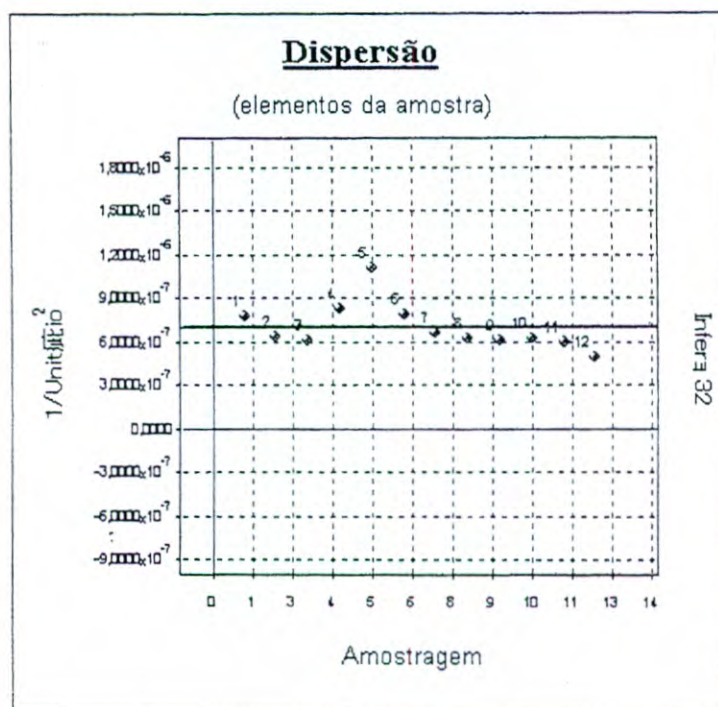


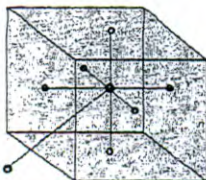
93

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média





Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Tabela de valores estimados e observados

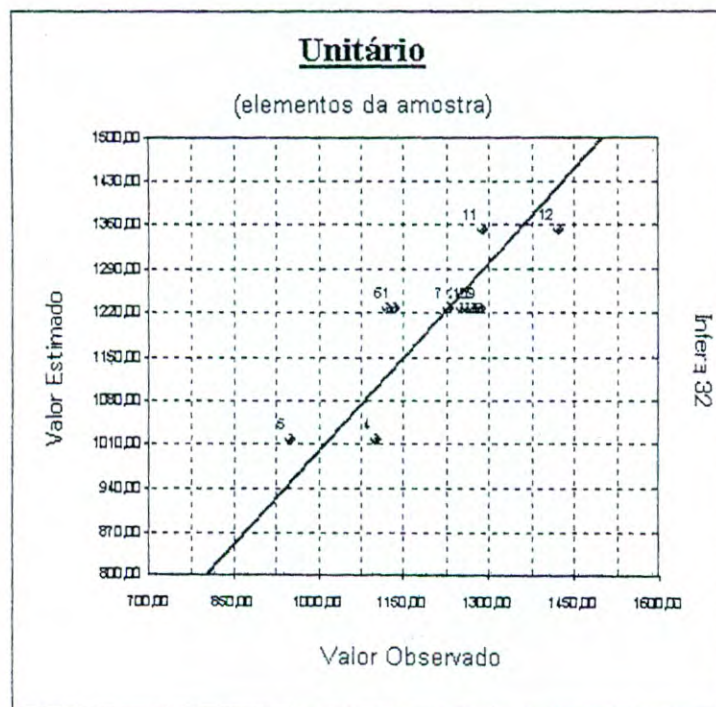
Valores para a variável Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1134,45	1224,78	90,33	7,9623 %
2	1253,57	1224,78	-28,79	-2,2968 %
3	1279,76	1224,78	-54,98	-4,2963 %
4	1100,00	1016,79	-83,21	-7,5642 %
5	950,00	1016,79	66,79	7,0309 %
6	1122,58	1224,78	102,20	9,1039 %
7	1227,27	1224,78	-2,49	-0,2030 %
8	1262,63	1224,78	-37,85	-2,9979 %
9	1285,71	1224,78	-60,93	-4,7392 %
10	1270,59	1224,78	-45,81	-3,6056 %
11	1288,89	1350,14	61,25	4,7524 %
12	1421,05	1350,14	-70,91	-4,9898 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.



95

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Unitário}]^2 = 5,4858 \times 10^{-7} + 9,2870 \times 10^{149} \times \text{Exp}(-[\text{Área}]) + 1,1805 \times 10^{-7} \times [\text{Testada}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitário}] = 1/ (5,4858 \times 10^{-7} + 9,2870 \times 10^{149} \times \text{Exp}(-[\text{Área}]) + 1,1805 \times 10^{-7} \times [\text{Testada}])^{1/2}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 9,2869x10 ¹⁴⁹	2,1593x10 ¹⁴⁹	6,3005x10 ¹⁴⁹	1,2273x10 ¹⁵⁰
Testada	b2 = 1,1804x10 ⁻⁷	7,6957x10 ⁻⁸	1,1615x10 ⁻⁸	2,2448x10 ⁻⁷

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8357
 Valor t calculado : 4,565
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6984
 Coeficiente r² ajustado : 0,6314

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Unitário	Área	Testada
Unitário	8,3646x10 ⁻⁶	6,1134x10 ⁻¹²	8,7206x10 ⁻¹⁶³	5,3330x10 ⁻⁶
Área	9,0160x10 ⁻¹⁵⁷	8,7206x10 ⁻¹⁶³	4,0644x10 ⁻³¹³	8,6956x10 ⁻¹⁷⁹
Testada	8,0000	5,3330x10 ⁻⁶	8,6956x10 ⁻¹⁷⁹	8,0000

Análise da Variância

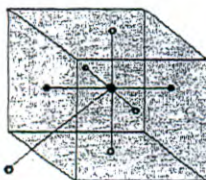
Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,9749x10 ⁻¹³	2	9,8747x10 ⁻¹⁴	10,42
Residual	8,5282x10 ⁻¹⁴	9	9,4758x10 ⁻¹⁵	
Total	2,8277x10 ⁻¹³	11	2,5706x10 ⁻¹⁴	

F Calculado : 10,42
 F Tabelado : 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,5%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.





96

Correlações Parciais

	Unitário	Área	Testada
Unitário	1,0000	0,7871	-0,2803
Área	0,7871	1,0000	-0,6325
Testada	-0,2803	-0,6325	1,0000

33

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Unitário	Área	Testada
Unitário	∞	3,828	-0,876
Área	3,828	∞	-2,449
Testada	-0,876	-2,449	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3830

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	5,552	0,04%	Sim
Testada	b2	1,980	7,9%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

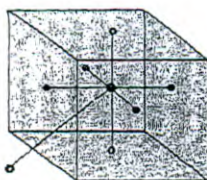
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,4079 \times 10^{-7}$	$-7,0396 \times 10^{-8}$	1	8,33	$-1,4079 \times 10^{-7}$
2	$-7,0396 \times 10^{-8}$	$5,5012 \times 10^{-17}$	7	58,33	$-4,1523 \times 10^{-8}$
3	$5,5012 \times 10^{-17}$	$7,0396 \times 10^{-8}$	1	8,33	$5,3380 \times 10^{-8}$
4	$7,0396 \times 10^{-8}$	$1,4079 \times 10^{-7}$	3	25,00	$1,2602 \times 10^{-7}$



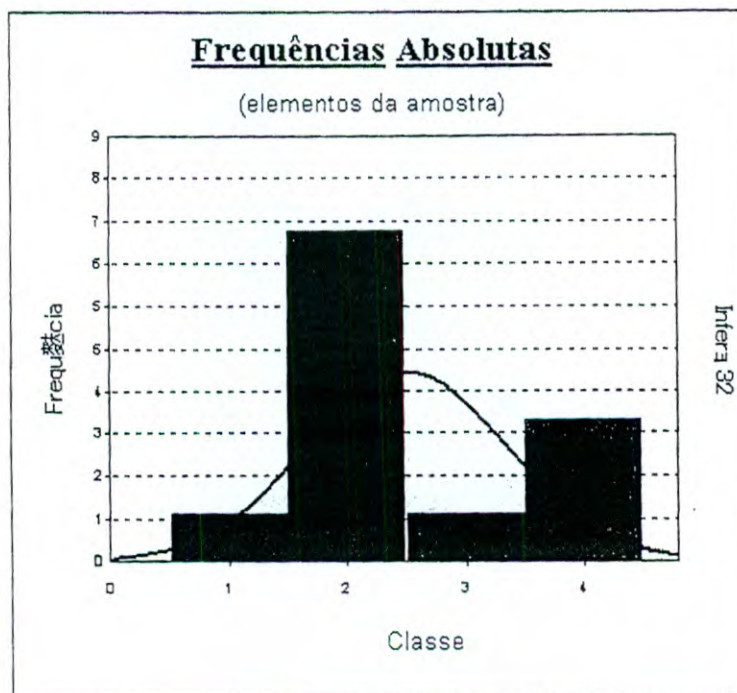


Ricardo Christoff

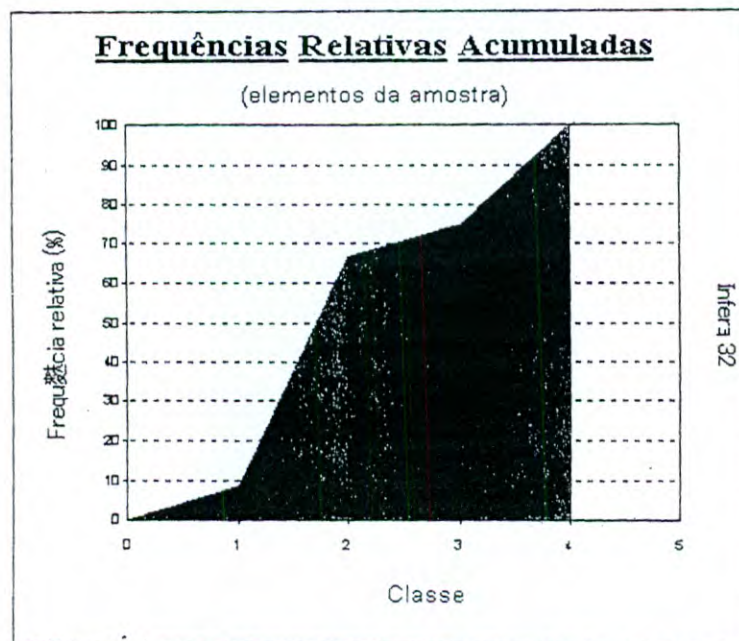
Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

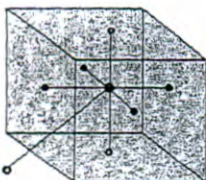
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



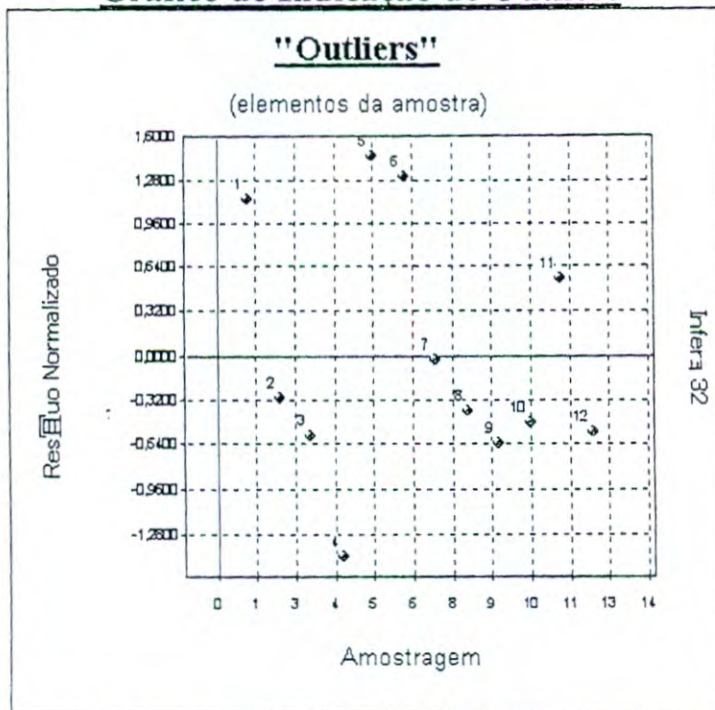


Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Gráfico de Indicação de Outliers



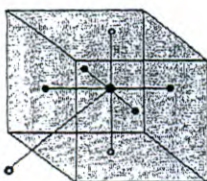
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

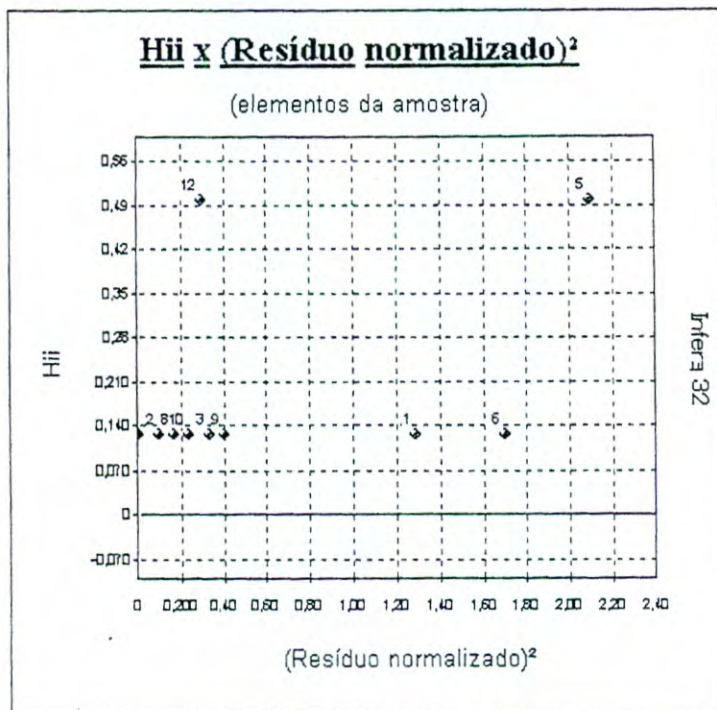
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0699	0,1250	Sim
2	$5,2625 \times 10^{-3}$	0,1250	Sim
3	0,0180	0,1250	Sim
4	1,3946	0,5000	Sim
5	1,3946	0,5000	Sim
6	0,0924	0,1250	Sim
7	$4,2000 \times 10^{-5}$	0,1250	Sim
8	$8,9020 \times 10^{-3}$	0,1250	Sim
9	0,0218	0,1250	Sim
10	0,0127	0,1250	Sim
11	0,2004	0,5000	Sim
12	0,2004	0,4999	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



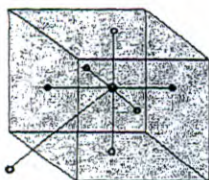
Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-1,4079x10 ⁻⁷	0,0740	0,0833	0,0740	9,2938x10 ⁻³
9	-6,1688x10 ⁻⁸	0,2631	0,1667	0,1798	0,0964
3	-5,6049x10 ⁻⁸	0,282	0,2500	0,1157	0,0323
12	-5,3380x10 ⁻⁸	0,292	0,3333	0,0417	0,0416
10	-4,7204x10 ⁻⁸	0,314	0,4167	0,0194	0,1028
8	-3,9370x10 ⁻⁸	0,343	0,5000	0,0737	0,1570
2	-3,0270x10 ⁻⁸	0,378	0,5833	0,1220	0,2054
7	-2,7042x10 ⁻⁹	0,489	0,6667	0,0944	0,1777
11	5,3380x10 ⁻⁸	0,708	0,7500	0,0416	0,0417
1	1,1038x10 ⁻⁷	0,872	0,8333	0,1215	0,0382
6	1,2690x10 ⁻⁷	0,904	0,9167	0,0704	0,0128
5	1,4079x10 ⁻⁷	0,926	1,0000	9,2938x10 ⁻³	0,0740



Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Maior diferença obtida : 0,2054

Valor crítico : 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

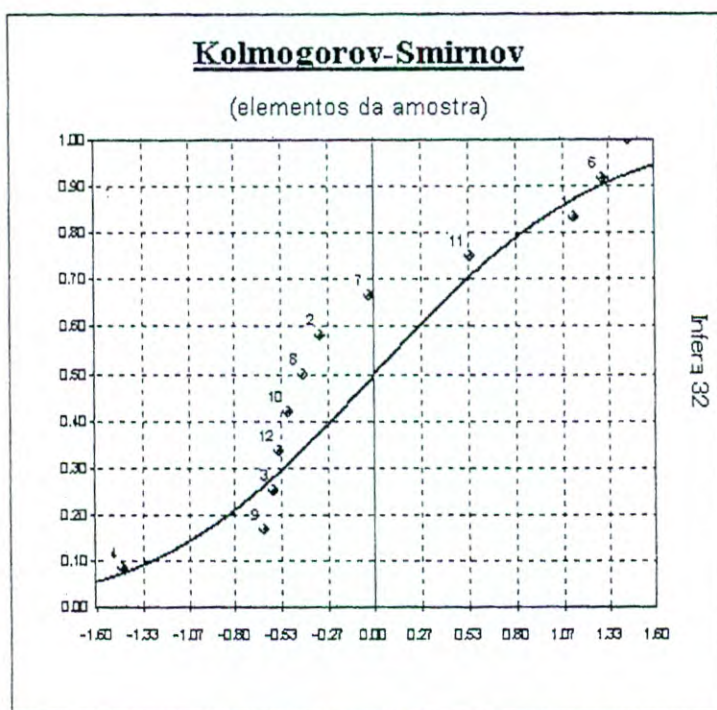
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências : 6
Média da distribuição de sinais : 6
Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

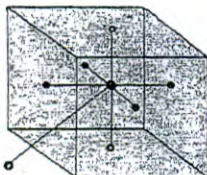
Limite inferior: 0,1150

Limite superior . : -0,5749

Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.





Ricardo Christoff

Engenheiro Civil – CREA MG 30.191/D

AVALIAÇÕES – PERÍCIAS DE ENGENHARIA – VISTÓRIAS TÉCNICAS

Teste de Sinais

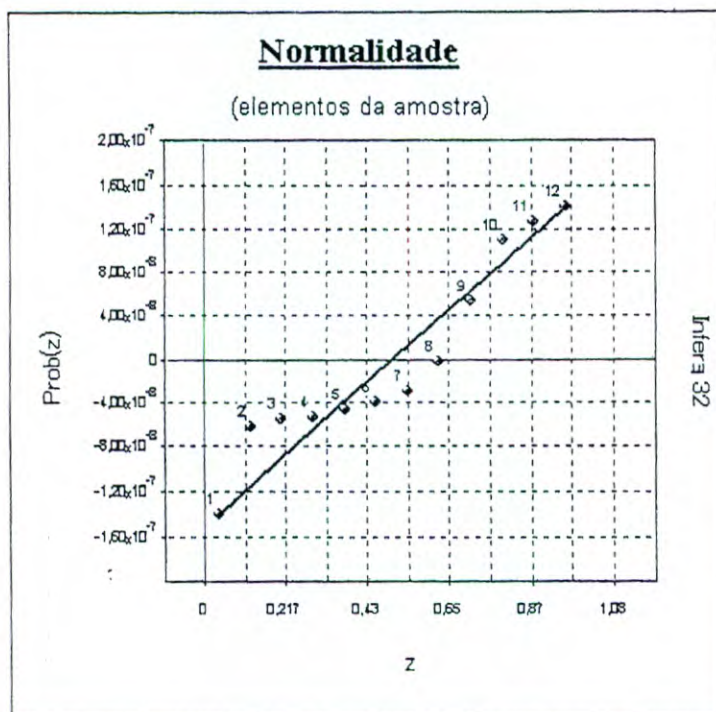
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,1547

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7293
(nível de significância de 5,0%)

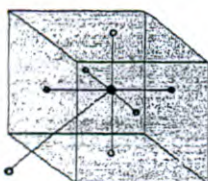
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

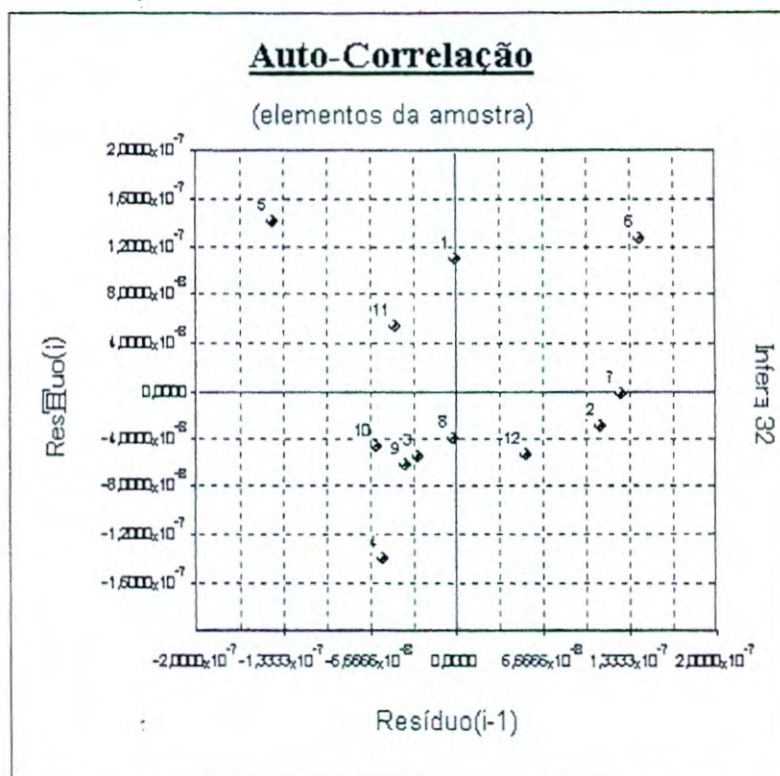
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.





102

Gráfico de Auto-Correlação



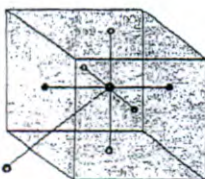
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	360,00	850,00	469,82
Testada	Não	Sim	Não

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

44
Secretaria de Governo



103

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 469,82
- Testada = Não

Estima-se Unitário = 1350,14

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Unitário}] = 1 / (5,4858 \times 10^{-7} + 9,2870 \times 10^{149} \times \text{Exp}(-[\text{Área}]) + 1,1805 \times 10^{-7} \times [\text{Testada}])^{1/2}$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 1246,33

Máximo: 1485,14

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 1900,00 e 2984,21.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	360,00	850,00	469,82	Dentro do intervalo	Aprovada
Testada	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada

* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

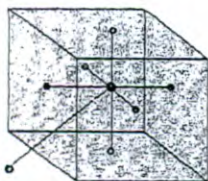
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	1016,79	1350,14	1350,14	Dentro do intervalo	Aprovada
Testada	1350,14	1224,78	1350,14	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

45
Folha nº
Secretaria de Governo



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1323,35	1378,63	55,28	4,09
Testada	1270,48	1446,96	176,48	12,99
E(Unitário)	1183,89	1614,39	430,49	30,77
Valor Estimado	1246,33	1485,14	238,81	17,49

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	$dy\%$ (**)
Área	$1,0417 \times 10^{-45}$	0,0000%
Testada	-145,2691	0,0000%

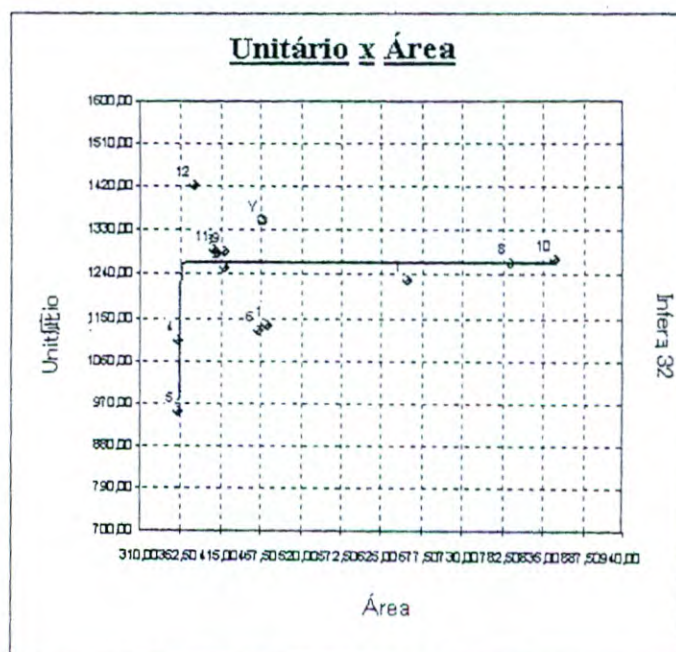
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

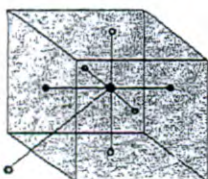
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 361,7917
- Testada = 0,6666





105

45749/2008
105

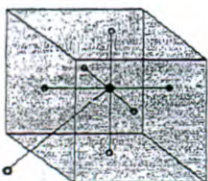
ANEXO 5

REFERÊNCIAS

BIBLIOGRÁFICAS

42

Assinatura Municipal de Controle
Folha nº 47
Secretaria de Controle



228
106

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

48

- NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Partes 1 - Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos.
- Engenharia Diagnóstica em Edificações – Editora PINI
Tito Livio Ferreira Gomide
Jerônimo Cabral P. Fagundes Neto
Marco Antonio Gullo
- Perícias de engenharia na construção civil – NBR 13752
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – Lei Complementar Nº 082 de 11 de janeiro de 2010.
- Intervalos de Confiança, Intervalos de Predição e Campo de Arbítrio nas Avaliações de Imóveis Urbanos.
Antônio Pelli Neto
- Avaliação Imobiliária: método comparativo de dados do mercado – tratamento científico.
Ademir Roque da Silva e Sá

48

48

ANEXO 3





**PREFEITURA DE
CONTAGEM**

Cidade para trabalhar e viver

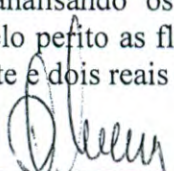
107
44
DIARM

**DA : COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO
PARA : PROCURADORIA GERAL
EM : 03 DE FEVEREIRO DE 2016**

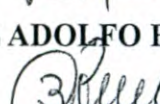
Senhor Procurador,

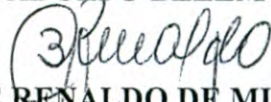
Em atenção a solicitação constante do MEMORANDO/PGM/PMC/2016/44, datado de 27 de janeiro do corrente exercício, Processo de controle Interno SEAD/DIARM 0015/2016, reuniu-se a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, instituída pelo Decreto 123, datado de 19 de julho de 2013, com a finalidade de fornecer subsídios para manifestação da douda PGM nos autos de número 0079.14.000.765-2.

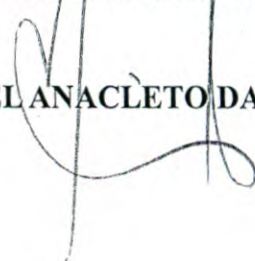
A Comissão analisando os valores apresentados às fls. 19, resolve pela aprovação do valor apresentado pelo perito as fls. 10/12, no valor de R\$ 634.322,77 (Seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos).


RENATO CAMPOS DE OLIVEIRA
Presidente


ADÃO PEREIRA DA FONSECA JÚNIOR


LUIZ ADOLFO BELÉM


JOSÉ RENALDO DE MIRANDA


ADIEL ANACLETO DA ROCHA



ANEXO 4





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

EXMO(A). SR (A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAZENDA
PÚBLICA MUNICIPAL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG

Processo nº 0079.14.000.765-3

Ação Ordinária de Nunciação de Obra Nova c/c Demolitória

Autor: Município de Contagem

Ré: Sociedade Inteligência e Coração

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS,

por seu Promotor de Justiça que esta subscreve, no exercício de suas atribuições legais, vem, respeitosamente, em atendimento ao despacho de fls. 260, manifestar-se nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C DEMOLITÓRIA acima epigrafada, ajuizada pelo Município de Contagem contra Sociedade Inteligência e Coração, nos termos que se seguem:

Trata-se de ação ordinária de nunciação de obra nova c/c demolitória, proposta pelo Município de Contagem em face da Sociedade Inteligência e Coração, mantenedora do Colégio Santo Agostinho – Contagem, com sede na Rua Marte, nº 435, Bairro Jardim Riacho das Pedras, Contagem/MG, em razão da execução de obra no local sem alvará de construção, licença de reforma e projeto aprovado.


Leônidas de Almeida
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Narra a municipalidade que a fiscalização do poder público foi realizada em caráter de urgência no local logo após ser noticiado o desabamento de paredes na obra realizada pela ré.

A petição inicial de fls. 02/08 veio instruída com os documentos de fls. 09/15 e 17/20.

Em decisão de fls. 21/22, foi deferida a liminar para determinar o embargo da obra localizada na Rua Marte, nº 435, lote 0001, Quadra B-01, Bairro Jardim Riacho das Pedras, em Contagem/MG, ordenando-se à nunciada, Sociedade Inteligência e Coração, a sua imediata paralisação até a decisão final do processo ou a regularização da obra junto ao Município, com a aprovação do projeto e a obtenção do alvará de construção, sob pena de multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de descumprimento da decisão.

A requerida foi devidamente intimada da decisão e citada para os termos da ação, conforme certidão de fl. 24.

A ré ofertou sua peça de defesa às fls. 26/30 e juntou os documentos de fls. 31/136.

O autor apresentou impugnação à contestação às fls. 137/138.

Em petição de fls. 139/140, a demandada requereu a realização de audiência de conciliação, o que foi deferido à fl. 141, sendo designada audiência conciliatória para o dia 06/08/2014.

Realizada audiência de conciliação, ficou determinada a suspensão da tramitação processual pelo prazo de 15 (quinze) dias, comprometendo-se as partes a apresentarem, no referido prazo, o termo de acordo, conforme Termo de Audiência acostado à fl. 142.

Em petição datada de 19/12/2014, fls. 147/151, as partes, visando regularizar a situação referente à edificação e por fim à presente demanda, apresentaram proposta de acordo, mediante as seguintes cláusulas e condições:


Leandro de Aguiar Lima
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A – Caberá a Sociedade Inteligência e Coração:

I – Após a avaliação judicial da área pública e autorização legislativa, indenizar o Município pela área de terreno de **474,60 m²**, existente entre o lote 01 da Quadra I-B e a Quadra I-E, assim como arcar com os honorários periciais arbitrados pelo juízo;

II – o pagamento do valor da alienação deverá ser efetuado, através de depósito judicial, no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação da lei municipal que autoriza a desafetação e alienação do bem;

III – regularizar a edificação localizada na Rua Marte nº 435, Bairro Riacho das Pedras, em Contagem junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, cumprindo todas as exigências legais, ficando a expedição do 'Habite-se' condicionada a referida regularização;

IV – a regularização do imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem;

B – Caberá ao Município de Contagem:

I – adotar as providências necessárias no sentido de desafetar a área pública, visando a sua alienação para ré;

II – homologado o acordo, a liberar imediatamente o licenciamento/alvará de construção, de modo a permitir que a **Sociedade Inteligência e Coração finalize as obras de reforma no prédio do Colégio Santo Agostinho**, situado na Rua Marte, nº 435, bairro Riacho das Pedras, em Contagem;

III – a liberar o 'Habite-se' após vistoria final da discalização de obras.

Declaram as partes que haverá dispensa do processo licitatório, sendo o caso expresso de sua dispensa, tendo em vista que o lote acima mencionado já se encontra ocupado há mais de vinte anos pela edificação do Colégio Santo Agostinho.

As partes convencionam que, homologado o presente acordo, o embargo da obra estará automaticamente suspenso, estando a Sociedade Inteligência e Coração autorizada a retomar imediatamente a finalização da obra.

O descumprimento do avençado, implicará: por arte da Ré, a demolição da obra edificada na área pública, se por parte do Município de Contagem, o ressarcimento da importância recebida a título de indenização. (fls. 149/150, grifos no original)

Leonardo B. Raposo Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

À fl. 155, o acordo foi homologado por sentença, sendo declarada extinta a ação, com resolução de mérito, com fulcro no artigo 269, inciso III, do Código de Processo Civil de 1973.

À fl. 157, a ré requereu a produção de provas pericial e testemunhal. O Município informou, à fl. 156, não ter provas a produzir além das já existentes nos autos.

Na sequência, a requerida opôs embargos de declaração, alegando omissão na sentença que homologou o acordo, sob o argumento de que o magistrado não se manifestou acerca da realização de perícia judicial para apurar o valor da indenização em razão da utilização de imóvel público pela nunciada (fls. 158/159).

Os embargos foram rejeitados, sob o fundamento de que não se vislumbrara qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser declarada na sentença, ressaltando que a nomeação do perito deveria se dar em sede de cumprimento de sentença (fl. 160).

A execução de sentença foi proposta pela Sociedade Inteligência e Coração às fls. 162/166.

À fl. 167, foi nomeado perito do juízo na pessoa do Dr. Ricardo Christoff, para proceder à avaliação requerida na execução de sentença.

As partes apresentaram quesitos às fls. 168/169, 170 e 172/173.

Os honorários periciais foram pagos pela Sociedade Inteligência e Coração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme comprovante de depósito acostado à fl. 183.

O Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel foi apresentado às fls. 187/228, datado de 04 de dezembro de 2015.

Por conseguinte, **ambas as partes manifestaram, expressamente**, às fls. 234 e 236/237, concordância com o valor da avaliação apurado pelo perito judicial no montante de R\$ 634.322,77 (seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos e vinte e dois reais e setenta e sete centavos).


Leonardo B. Nogueira Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Às fls. 236/237, a ré requereu a intimação do Município de Contagem para que realizasse as medidas necessárias para a desafetação da área, a fim de dar cumprimento ao acordo ora homologado.

Em petição de fl. 239, o Município de Contagem informou que as providências para a realização da desafetação do bem público já teriam sido solicitadas e estavam dependendo dos trâmites administrativos e legislativos.

Ao depois, a requerida pleiteou a suspensão do processo para que fosse efetivada a publicação da lei municipal autorizando a desafetação e alienação do bem (fls. 241/243).

O processo foi suspenso pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da decisão de fl. 244, datada de 13 de junho de 2016.

Intimado novamente o Município de Contagem para comprovar o cumprimento do acordo, este expôs que estava aguardando o posicionamento da parte ré acerca da proposta de ressarcimento apresentada pelo Município pela utilização da área pública (fl. 251).

Na petição de fls. 253/258, a demandada manifestou-se no sentido de que em nenhum momento da transação foi ventilada a questão de ressarcimento por utilização de área pública. Por fim, solicitou a intimação do Município para cumprir o acordo ou, alternativamente, designar audiência de conciliação.

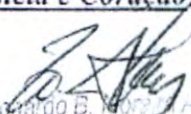
Aberta vista ao Ministério Público para manifestação (fl. 265).

Em epítome, é o relatório no que interessa.

Passa-se a manifestar.

Consoante se extrai dos autos, no decorrer da instrução processual, as partes entabularam acordo (fls. 147/151), devidamente homologado judicialmente por sentença em 29 de dezembro de 2014 (fl. 155), determinando as seguintes cláusulas e obrigações:

A – Caberá a Sociedade Inteligência e Coração:


Leonardo B. Moreira Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

I – Após a avaliação judicial da área pública e autorização legislativa, indenizar o Município pela área de terreno de 474,60 m², existente entre o lote 01 da Quadra 1-B e a Quadra 1-E, assim como arcar com os honorários periciais arbitrados pelo juízo;

II – o pagamento do valor da alienação deverá ser efetuado, através de depósito judicial, no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação da lei municipal que autoriza a desafetação e alienação do bem;

III – regularizar a edificação localizada na Rua Marte nº 435, Bairro Riacho das Pedras, em Contagem junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, cumprindo todas as exigências legais, ficando a expedição do 'Habite-se' condicionada a referida regularização;

IV – a regularização do imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem;

B – Caberá ao Município de Contagem:

I – adotar as providências necessárias no sentido de desafetar a área pública, visando a sua alienação para ré;

*II – homologado o acordo, a liberar imediatamente o licenciamento/alvará de construção, de modo a permitir que a **Sociedade Inteligência e Coração finalize as obras de reforma no prédio do Colégio Santo Agostinho**, situado na Rua Marte, nº 435, bairro Riacho das Pedras, em Contagem;*

III – a liberar o 'Habite-se' após vistoria final da fiscalização de obras. (fls. 149/150, grifos no original)

Ocorre que, transcorridos mais de 03 (três) anos da homologação do acordo acima mencionado, resta evidente nos autos que o Município de Contagem não demonstrou o cumprimento da publicação da lei municipal para desafetar a área pública (item B, I, do acordo), não dando início ao adimplemento do ajuste ora celebrado com a Sociedade Inteligência e Coração.

Ao revés, o autor informou que está aguardando o posicionamento da ré a respeito da proposta de ressarcimento pela utilização da área pública, proposta esta que não foi mencionada em qualquer oportunidade dos autos, nem no acordo entabulado entre a municipalidade e a Sociedade ré.

Leonardo B. Nogueira Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Isto é, reforçando o acima exposto, conforme destacado pela requerida à fl. 257, em momento algum do processo ou do acordo celebrado e homologado por sentença em 29 de dezembro de 2014 (fl. 155) as partes aventaram acerca da possibilidade de ressarcimento por utilização da área pública. O Município de Contagem ficou-se silente quanto à referida obrigação.

No processo civil pátrio, vigora a premissa de que o acordo homologado faz lei entre as partes, não podendo ser unilateralmente modificado, sob pena de ofensa a negócio jurídico irretratável. A transação é um negócio jurídico e a vontade, uma vez manifestada, obriga o seu emissor.

Portanto, não alegada qualquer nulidade a macular o acordo celebrado nos autos da presente ação, condição essa imperiosa para viabilizar eventual discussão acerca do conteúdo da transação, deve prevalecer o que foi acordado entre o Município de Contagem e a Sociedade Inteligência e Coração.

Logo, impossível que o juízo se pronuncie ou determine que a parte cumpra obrigação que não anuiu.

Ou seja, é cediço que o acordo celebrado entre as partes, devidamente homologado por sentença, faz coisa julgada formal e material, não podendo ser revisto se não for previamente desconstituído por meio de ação própria.

Se as partes, de livre e espontânea vontade, celebraram acordo sem cláusula referente ao ressarcimento da ré pela utilização da área pública, e se tal acordo já foi homologado judicialmente, não há como o Município querer introduzir nova obrigação que não fora transacionada, tampouco requerer o cumprimento desta nova obrigação.

Impende ponderar que o acordo de vontades manifesto pelas partes no processo de nunciação de obra nova c/c demolitória e devidamente homologado pelo magistrado caracteriza verdadeiro negócio jurídico.

Sobre o tema, o Código Civil de 2002 assim reza:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

Leonardo B. Mendes Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Seguindo esta linha de intelecção, destacam-se os seguintes julgados do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO - **ACORDO HOMOLOGADO** EM AÇÃO DE DIVÓRCIO - PARTILHA DE IMÓVEL - **REQUISITOS DE VALIDADE PRESENTES - AUSÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO DE CONSENTIMENTO - PRETENSÃO RECHACADA** - DESPROVIMENTO DO APELO. - O acordo celebrado entre as partes e homologado judicialmente caracteriza-se como negócio jurídico e somente pode ser desfeito se comprovada a existência de algum dos vícios de consentimento, nos termos da legislação civil. - O arrependimento, por si só, não é causa de desfazimento de negócio jurídico. (TJMG, Apelação Cível nº 1.0694.15.006226-3/001, Relator Desembargador Wilson Benevides, 7ª Câmara Cível, julgamento em 23/01/2018, publicação da súmula em 29/01/2018, grifo nosso)*

*APELAÇÕES. PEDIDO DE DESISTÊNCIA SUPERVENIENTE. PROCESSO PAUTADO EM SESSÃO. **ACORDO EXTRAJUDICIAL: VALIDADE E HOMOLOGAÇÃO.** - Havendo acordo extrajudicial validamente celebrado pelas partes e não sendo verificados vícios de consentimento ou qualquer outro que macule o negócio jurídico, não se justifica a apreciação de mérito dos recursos. Há precedentes do STJ nesse sentido (STJ - Recurso Especial 4.71-SP, Rel. Ministro Waldemar Zveiter). Transação superveniente. - Pedido de desistência homologado. Ficam prejudicados os recursos voluntários e a remessa necessária. (TJMG, Ap. Cível/Rem Necessária nº 1.0024.12.031047-9/001, Relator Desembargador Wander Marotta, 5ª Câmara Cível, julgamento em 09/02/2018, publicação da súmula em 21/02/2018, grifo nosso)*

*APELAÇÃO CÍVEL - **REALIZAÇÃO DE ACORDO - HOMOLOGAÇÃO.** - Deve ser homologado o acordo celebrado pelas partes, caso seja firmado por pessoas capazes, titulares do direito em discussão, devidamente representadas por advogados, contenha objeto lícito, possível e determinado, além de não infringir a lei, por tal transação representar a vontade das partes, sendo a solução consensual o fim a ser buscado pelo Judiciário. - Recurso provido. Acordo homologado. (TJMG, Apelação Cível nº 1.0024.14.151182-4/003, Relator Desembargador Adriano de*

Co. Aley
Leonardo B. Mendes Alves
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Mesquita Carneiro (JD Convocado), 3ª Câmara Cível, julgamento em 14/12/2017, publicação da súmula em 23/01/2018, grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL - ACORDO HOMOLOGADO EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - PARTE REPRESENTADA POR ADVOGADO COM PODERES ESPECIAIS PARA TRANSIGIR - TRÂNSITO EM JULGADO - REDISCUSSÃO - IMPOSSIBILIDADE - COISA JULGADA - PENHORA DE BEM IMÓVEL - PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS DO ART. 873 DO CPC 1. Como cediço, visa à coisa julgada propiciar segurança e estabilidade nas relações jurídicas, uma vez que se as decisões judiciais não adquirissem a característica da definitividade, perpetuariam os litígios e tornaria intranquila à situação dos interessados, sendo, assim, imperioso o impedimento de se modificar situação jurídica por meio de nova manifestação ou recurso interposto nos autos, princípio este preconizado no Código de Processo Civil e na Constituição da República. 2. Considerando que o acordo celebrado entre o autor e os réus foi homologado em decisão judicial transitada em julgado, somente por meio de ação anulatória própria poderia a parte interessada desfazer ou modificar os seus termos. 3. O advogado com poderes especiais para transigir pode representar a parte ausente na audiência de conciliação, bem como firmar acordo. 4. O pedido de nova avaliação do bem penhorado deve ser fundamentado, nos termos do art. 873, I, CPC. 5. Recurso conhecido e não provido. (TJMG, Agravo de Instrumento-Cv nº 1.0344.01.000255-0/001, Relatora Desembargadora Shirley Fenzi Bertão, 11ª Câmara Cível, julgamento em 06/12/2017, publicação da súmula em 18/12/2017, grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE - DESCUMPRIMENTO - REDISCUSSÃO - IMPOSSIBILIDADE - COISA JULGADA - FALECIMENTO DE UM DOS DEVEDORES - LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO - SUSPENSÃO - PROSSEGUIMENTO EM RELAÇÃO AOS DEMAIS DEVEDORES SOLIDÁRIOS - POSSIBILIDADE - TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL - INAPLICABILIDADE - VALOR ORIGINÁRIO - DIREITO DE COBRANÇA DO CREDOR. - A homologação judicial de acordo firmado entre as partes submete-se aos efeitos da coisa julgada, somente se admitindo a anulação do título em decorrência de vícios previstos na lei civil, exigindo-se, ainda assim, a propositura da ação adequada, a teor do disposto no artigo 966, § 4º do NCPC (art. 486, CPC/73). - Em se tratando de devedores solidários da dívida exequenda o litisconsórcio é meramente facultativo, podendo o exequente prosseguir com a expropriação de todos ou apenas um dos devedores. O falecimento de um dos


Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

devedores não tem o condão de ensejar a anulação de todos os atos processuais posteriores a tal fato, mas apenas impõe a regularização do pólo processual, caso o credor opte por prosseguir a execução em face do acervo patrimonial deixado pelo referido devedor. - Restabelecida a dívida primitiva, em virtude da composição feita pelas partes, não há se falar em adimplemento substancial, quando o valor pago não atinge sequer 30% do valor cobrado atualmente pelo credor. - O credor tem o direito de exigir o cumprimento do acordo firmado com o devedor, não podendo este se escusar do cumprimento das suas obrigações contratuais. (TJMG, Agravo de Instrumento-Cv nº 1.0433.98.003555-7/004, Relatora Desembargadora Mariangela Meyer, 10ª Câmara Cível, julgamento em 28/03/2017, publicação da súmula em 07/04/2017, grifo nosso)

Além disso, destaca-se, na doutrina e no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da boa-fé, que deve ser elemento balizador da interpretação do acordo, pelo que as partes e qualquer pessoa que tenha contato com uma relação contratual devem apreender tal situação a partir de um dever de boa-fé, estabelecendo-se um padrão ético de conduta nas relações obrigacionais.

Nesse sentido é a lição de Maria Helena Diniz, para quem o princípio da boa-fé deve estar ligado “ao interesse social das relações jurídicas, uma vez que as partes devem agir com lealdade, retidão e probidade, durante as negociações preliminares, a formação, a execução e a extinção do contrato” (2014, p. 195).

A boa-fé constitui um modelo de conduta social ou um padrão ético de comportamento, que impõe, concretamente, a todo cidadão que, nas suas relações, atue com honestidade, lealdade e probidade.

Se é certo que o acordo homologado judicialmente faz lei entre as partes, tão certo quanto é a necessidade de que essa lei seja exercida dentro dos ditames da boa-fé, de maneira que o desrespeito a esta última quando do exercício de um direito estabelecido gera conduta civilmente ilícita e ensejadora de responsabilidade civil.

Por derradeiro, em respeito ao princípio da boa-fé, inexistindo no acordo celebrado entre as partes cláusula referente ao ressarcimento pela utilização da área pública (disposto pelo autor na petição de fl. 251), impõe-se a obrigação de cumprimento, por

Leonardo B. Moreira Alvares
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ambas as partes, do estrito termo do ajuste já homologado judicialmente e transitado livremente em julgado.

Assim, diante de todo o exposto, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais opina pelo cumprimento do acordo homologado judicialmente à fl. 155, requerendo seja o Município de Contagem intimado a demonstrar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a publicação da lei de desafetação da área pública objeto dos autos, não havendo que se falar em obrigação de ressarcimento pela utilização da área pública, em obediência ao princípio da boa-fé contratual, vez que ambas as partes manifestaram, expressamente, a anuência com a avaliação do perito judicial, bem como com os estritos termos do ajuste proposto na petição de fls. 147/151.

Nesses termos,
pede deferimento.

Contagem, 16 de maio de 2018.


Leonardo Barreto Moreira Alves

Promotor de Justiça



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

E

CONCLUSÃO

Aos 06/08/2018, faço estes autos conclusos ao
M.M. Juiz de Direito.

Escrivã

Processo nº. 0079.14.000765-3

Vistos etc.

Intime-se o Município de Contagem para comprovar o envio do projeto de lei para desafetação do bem objeto do acordo, no prazo de trinta dias, sob pena de multa.

Após, dê-se vista à parte ré.

Contagem, 6 de agosto de 2018

MARCOS ALBERTO FERREIRA

Juiz de Direito

RECEBIMENTO/ PUBLICAÇÃO

Aos 09/08 / 2018 recebi estes autos em Secretaria.
Remeti a sumula do despacho para publicação em 09/08 / 2018.
O despacho foi publicado no Diário da Justiça de hoje,
Contagem, 13/08 / 2018.

Escrivã