

Câmara Municipal de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

- F-C Assessoria Jurídica
- F-C Comissão de Legislação, Justiça e Redação
- F-C Comissão de Ordem Social
- F-C Comissão de Administração Pública
- F-C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária
- F-C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- F-C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal
- F-C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
- F-C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor

PROJETO DE LEI Nº 1.269/2021

Às Comissões, em 14/01/2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A RECEBER OS IMÓVEIS QUE ESPECÍFICA COMO ADIANTAMENTO DE ÁREA VERDE E DE ÁREA INSTITUCIONAL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA AMIGÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

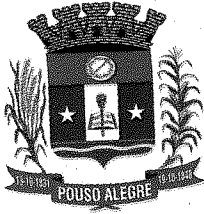
Quórum:

- (x) Maioria Simples
- () Maioria Absoluta
- () Maioria Qualificada

Autor: Poder Executivo

Anotações: Deverão Extraordinária em 25/01/2022.

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>14x0</u> votos	Por <u>14x0</u> votos	Por _____ votos
em <u>25/01/2022</u>	em <u>25/01/2022</u>	em <u> / / </u>
Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: _____



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 1.269 / 2022

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A RECEBER OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA COMO ADIANTAMENTO DE ÁREA VERDE E DE ÁREA INSTITUCIONAL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA AMIGÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a receber como adiantamento de área verde e de área institucional os imóveis declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021.

Art. 2º A autorização conferida pelo art. 1º desta Lei condiciona-se a que:

I – os imóveis sejam transferidos ao Município de Pouso Alegre por meio de desapropriação administrativa amigável;

II – o preço pago aos expropriados por cada uma das áreas desapropriadas não seja superior a R\$1,00 (um real);

III – os futuros e eventuais empreendimentos imobiliários sejam executados nas áreas remanescentes dos imóveis objetos da desapropriação ou em áreas contíguas a eles;

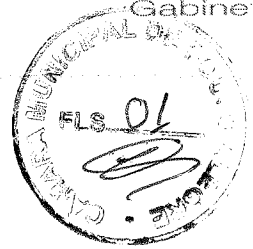
IV – caso as áreas verdes e institucionais a que os expropriados estiverem futuramente obrigados a destinar ao Município em razão do(s) empreendimento(s) sejam maiores do que as áreas adiantadas será obrigatória a complementação, sem prejuízo do sistema viário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 25 de janeiro de 2022.


Reverendo Dionísio
PRESIDENTE DA MESA


Dr. Arlindo Motta Paes
1º SECRETÁRIO



PROJETO DE LEI Nº 1.269, DE 07 DE JANEIRO DE 2022

Autoriza o Poder Executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

Art.1º. Fica o Poder Executivo autorizado a receber como adiantamento de área verde e de área institucional os imóveis declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021.

Art. 2º. A autorização conferida pelo art. 1º desta Lei condiciona-se a que:

I – os imóveis sejam transferidos ao Município de Pouso Alegre por meio de desapropriação administrativa amigável;


II – o preço pago aos expropriados por cada uma das áreas desapropriadas não seja superior a R\$1,00 (um real);

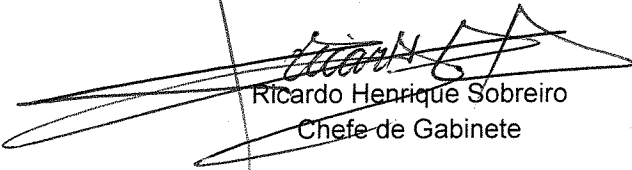
III – os futuros e eventuais empreendimentos imobiliários sejam executados nas áreas remanescentes dos imóveis objetos da desapropriação ou em áreas contíguas a eles;

IV – caso as áreas verdes e institucionais a que os expropriados estiverem futuramente obrigados a destinar ao Município em razão do(s) empreendimento(s) sejam maiores do que as áreas adiantadas será obrigatória a complementação, sem prejuízo do sistema viário.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 07 de janeiro de 2022.


RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal


Ricardo Henrique Sobreiro
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que "autoriza o Poder Executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável e dá outras providências".

Por meio do Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021, foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação 03 (três) áreas localizadas no bairro Ribeirão das Mortes, que totalizam 61.594,18m² e estão avaliadas, em conjunto, em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), conforme relatórios de avaliação mercadológica em anexo. Uma vez transferidas ao domínio Municipal, essas áreas serão destinadas à implantação do Parque Municipal de Pouso Alegre.

O Parque é um projeto de grande relevância para nossa cidade, uma vez que, além de ser uma área de lazer para os munícipes, vem colocar em prática o Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes que visa, primordialmente, o combate às enchentes e alagamentos na região dos bairros Faisqueira, Recanto dos Fernandes, Vale das Andorinhas e Fátima II, com o objetivo de readaptar o atual sistema de macrodrenagem do córrego, a fim de mitigar os impactos gerados em eventos extremos e os problemas de alagamento e enchentes recorrentes na região dos bairros citados, através de programas e projetos propostos não só para a drenagem propriamente dita, mas também aspectos sociais, ambientais, econômicos e de recuperação da qualidade da água.

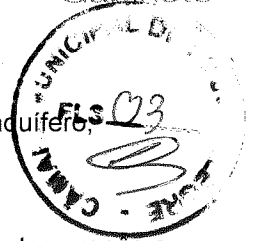
O projeto do Parque, conforme documento anexo, prevê a construção de uma bacia de retenção, a qual está entre as principais estratégias de controle de macrodrenagem caracterizadas por ações estruturais.

As bacias de retenção têm como finalidade reter temporariamente parte do volume da enchente e, assim, amortecer e retardar os picos de vazões gerados pelo escoamento superficial nos eventos de chuva intensa.

As bacias de retenção devem ter locação estratégica, de forma a servir como pontos de controle ao longo das planícies de inundação, com o objetivo de recuperar a capacidade de armazenamento de água ao longo dos cursos d'água, otimizando seu papel no amortecimento de ondas de cheias e consequentemente, reduzindo os picos de vazão e o impacto das inundações e transbordamento deles decorrentes.

Estas bacias de retenção são reservatórios de armazenamento de curtos períodos, que reduzem as vazões de pico dos hidrogramas de cheias, aumentando seu tempo de base, tendo o potencial de produzir os seguintes benefícios (TUCCI, 2.000a):

- reduzir problemas de inundações localizadas;
- reduzir custos de sistemas de galerias de drenagem;
- melhorar a qualidade da água;
- minorar os problemas de erosão nos pequenos tributários;
- aumentar o tempo de resposta do escoamento superficial;



- melhorar as condições de reuso da água e recarga do aquífero;
- reduzir as vazões máximas de inundações a jusante.

O Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes propôs a construção de 06 (seis) bacias em pontos estratégicos, sendo que esta, integrada ao Parque Municipal, será a primeira do sistema proposto e trará ainda maior qualidade de vida para a população, pois proporciona contato com a natureza e qualidade ambiental, determinantes para a realização de atividade física e de lazer. Estas atividades trazem diferentes benefícios psicológicos, sociais e físicos a saúde dos indivíduos, como, por exemplo, a redução do sedentarismo e amenizar o estresse do cotidiano urbano.

Durante os trâmites do procedimento administrativo de desapropriação amigável, a equipe da Administração Municipal, empenhou-se em adquirir todas as áreas em referência pelo preço de R\$1,00 (um real) cada, com o encargo de que elas sejam recebidas em adiantamento à destinação de áreas verdes e de áreas institucionais a que os expropriados, ou seus sucessores, estiverem futuramente obrigados na hipótese de realizarem empreendimento imobiliário nas áreas remanescentes dos imóveis expropriados ou em áreas contíguas a eles.

Trata-se de composição bastante vantajosa para o Município, porque permitirá a aquisição dos imóveis a preço simbólico, evitando o dispêndio de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

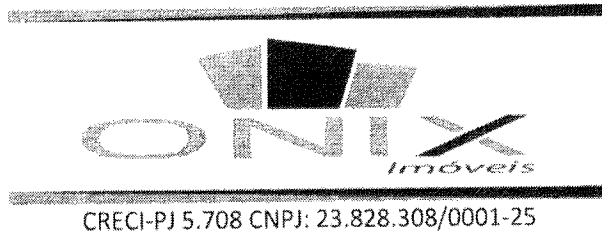
Por outro lado, o recebimento das áreas como adiantamento de área verde e de área institucional em nada prejudica – antes favorece – os interesses da Municipalidade, uma vez que serão destinadas à implantação do Parque Municipal, sem qualquer desvirtuamento de sua (futura e eventual) finalidade.

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação desta proposição.

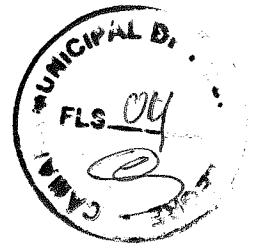
Pouso Alegre, 07 de janeiro de 2022.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

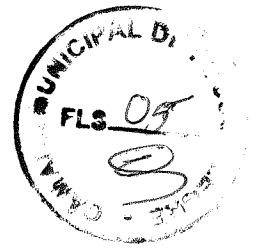
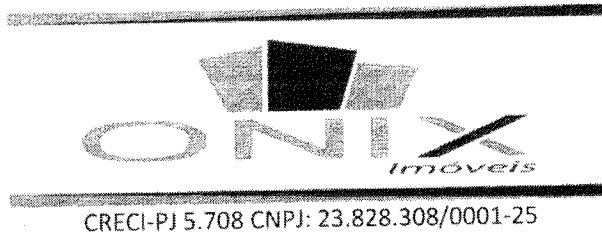


JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 31.284 CNAI 25399

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA

IMÓVEL: Área de 9.785,85m², bairro Ribeirão das Mortes, sob a
Matrícula nº 80.370.
POUSO ALEGRE - MG

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa "JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)", com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 45. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/07 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terreno de nº LOTE 02, situado nesta cidade, no bairro Ribeirão das Mortes com área 9.785,85m². O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula nº 80.370.

O proprietário do imóvel, Sr. Francisco Galeno Ribeiro de Paula, portador do CPF: 056.826.576-91, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

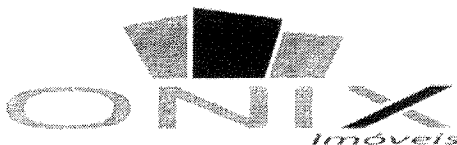
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel designado "Lote 2", com área de 9.785,85m² (nove mil, setecentos e oitenta e cinco metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) e

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tel: (35) 99881-7519

jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

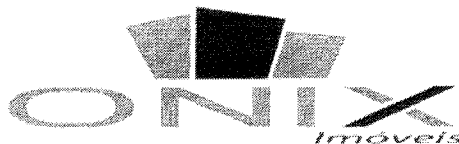
Um perímetro de 456,49 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes, do Município de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto L4 de

coordenadas N 7.543.722,9306m e E 403.807,9250m, seguindo com raio interno de curvatura de 95,00 metros, com 17,32 metros de corda e azimuth 241°33'18,82", perfazendo uma distância em arco de 17,34 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L5 de coordenadas N 7.543.714,7502m e E 403.792,8240m. Desse, segue com azimuth 246°44'28,88", uma distância de 127,88 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L6 de coordenadas N 7.543.664,2510m e E 403.675,3327m. Desse, segue com azimuth 246°51'42,04", uma distância de 27,44 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L7 de coordenadas N 7.543.653,4685m e E 403.650,1004m. Desse, segue com azimuth 347°00'15,70", uma distância de 36,57 metros, confrontando neste trecho com o Lote 3 da Matrícula 67.157, até o ponto L44 de coordenadas N 7.543.689,1056m e E 403.641,8731m. Desse, segue com azimuth 341°00'24,62", uma distância de 4,69 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L43 de coordenadas N 7.543.693,5436m e E 403.640,3456m. Desse, segue com azimuth 346°55'00,85", uma distância de 12,13 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L42 de coordenadas N 7.543.705,3581m e E 403.637,5999m. Desse, segue com azimuth 346°55'00,85", uma distância de 15,16 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L41 de coordenadas N 7.543.720,1250m e E 403.634,1681m. Desse, segue com azimuth 340°52'53,40", uma distância de 16,22 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L40 de coordenadas N 7.543.735,4503m e E 403.628,8542m. Desse, segue com azimuth 340°49'37,76", uma distância de 2,25 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L39 de coordenadas N 7.543.737,5788m e E 403.628,1142m. Desse, segue com azimuth 95°23'46,53", uma distância de 14,91 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L45 de coordenadas N 7.543.736,1765m e E 403.642,9584m. Desse, segue com azimuth 65°54'32,42", uma distância de 8,24 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L46 de coordenadas N 7.543.739,5411m e E 403.650,4831m. Desse, segue com azimuth 28°42'32,44", uma distância de 15,80 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L47 de coordenadas N 7.543.753,3966m e E 403.658,0716m. Desse, segue com azimuth 52°27'58,53", uma distância de 12,51

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tel: (35) 99881-7519

jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L48 de coordenadas N 7.543.761,0195m e E

403.667,9938m. Desse, segue com azimute $78^{\circ}53'56.38''$, uma distância de 4,21 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.371, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF:056.826.576-91, até o ponto L49 de coordenadas N 7.543.761,8302m e E 403.672,1260m. Desse, segue com azimute $105^{\circ}59'03.74''$, uma distância de 141,26 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.371, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L4 de coordenadas N 7.543.722,9306m e E 403.807,9250m, onde teve início e fim esta descrição.”

5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de dezembro de 2021.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

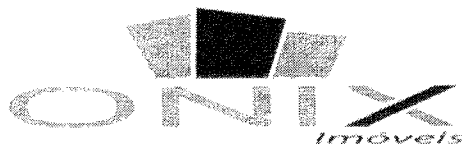
A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

O imóvel se localiza na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Ribeirão das Mortes, constituídos essencialmente por imóveis residências, região em grande desenvolvimento.

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 10 de dezembro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	A. TERRENO	VALOR RS	RS / M²	FONTE
01	RIBEIRÃO DAS MORTES	13.130 M²	2.600.000,00	198,01	PLETZ IMÓVEIS
02	FAISQUEIRA	230.000 M²	4.720.000,00	20,52	TADEU IMÓVEIS
03	JARDIM FERNANDÃO	170.000M²	6.800.000,00	40,00	PLETZ IMÓVEIS
04	PORTAL IPIRANGA	9.500 M²	1.425.000,00	150,00	MARCOS CORRETOR
05	PARQUE REAL	40.000 M²	8.000.000,00	200,00	ARISTEU RIOS

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{198,01/m^2 + 20,52/m^2 + 40,00/m^2 + 150,00/m^2 + 200,00/m^2}{5}$$

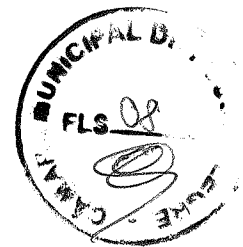
5

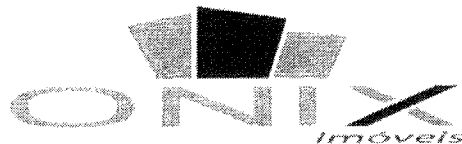
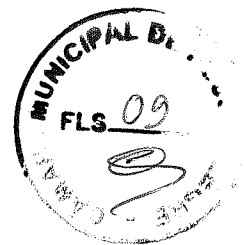
Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **RS 121,70 / m²**

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado
=

Valor do imóvel = 9.785,85 m² X 121,70 / m² = 1.190.913,00

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ **1.200.000,00**.

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 1.080.000,00

Limite Superior = R\$ 1.320.000,00

CONCLUSÃO

É do entender Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.200.000,00 (Um Milhão e duzentos mil reais)

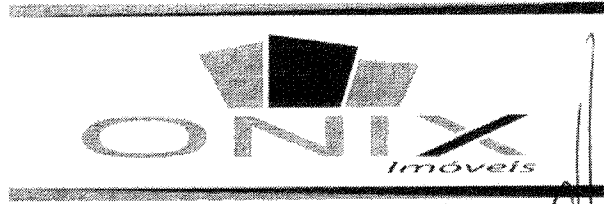
- Limite Inferior = R\$ 1.080.000,00

- Limite Superior = R\$ 1.320.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 11 dezembro 2021.

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



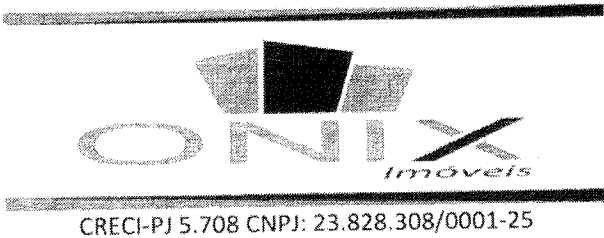
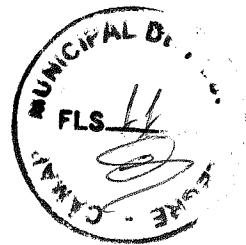
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

Jefferson Carlos da Silva Xavier
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 31.284 CNAI 25399

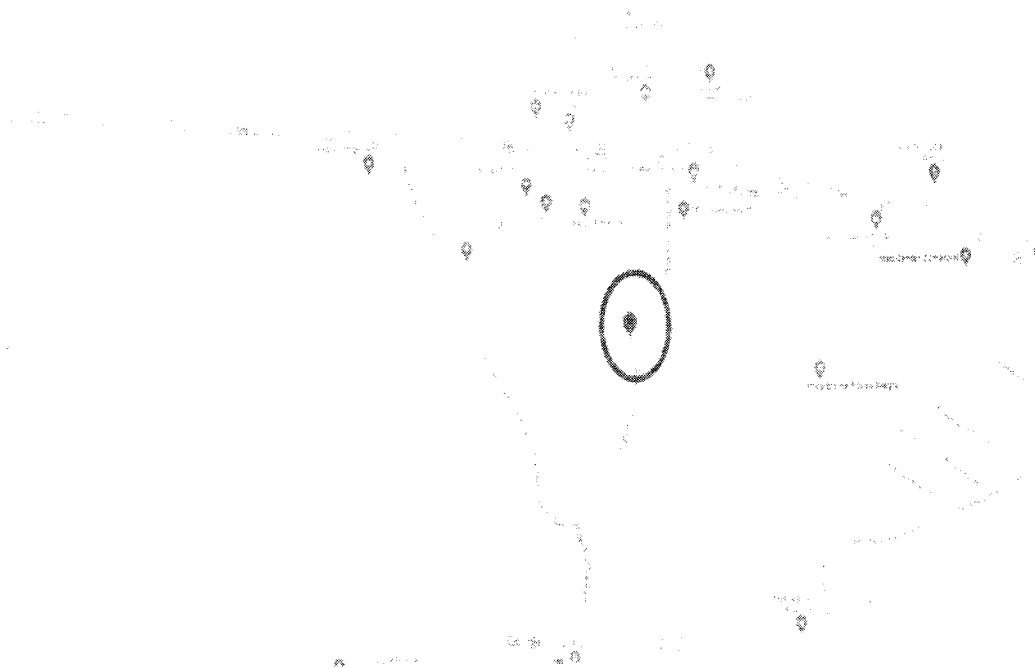


9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula atualizada do Imóvel;
- Memorial descritivo
- Levantamento fotográfico.



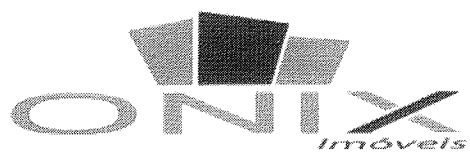
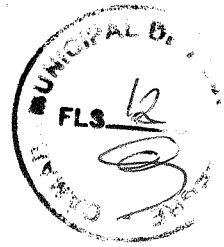
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



(FOTO 1)



AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

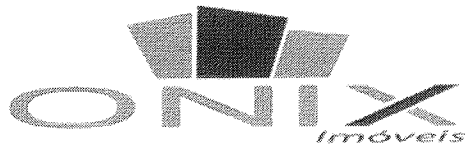
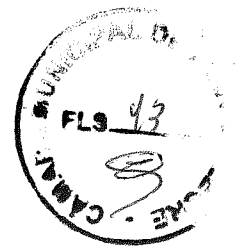


(FOTO 2)



(FOTO 3)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



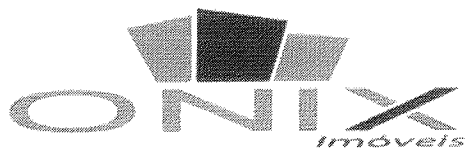
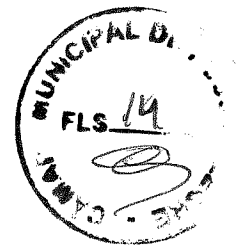
(FOTO 4)



(FOTO 5)



AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



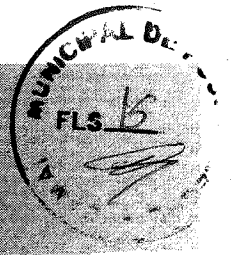
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



(FOTO 6)



AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



**MEMORIAL DESCRITIVO –
DESMEMBRAMENTO DO LOTE 2**

Parque do Município de Pouso Alegre - PMPA

OUTUBRO DE 2021





I. Introdução:

Este memorial refere-se ao Projeto de Levantamento Planimétrico para fins de Caracterização de Perímetro, Atualização de Confrontantes e o Desmembramento de um imóvel, com área escriturada de 175.985,00m², situados no bairro Ribeirão das Mortes, no município de Pouso Alegre, de propriedade de Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91.

O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula nº 80.370.

II. Objetivo:

A finalidade deste projeto é a caracterização das medidas perimetrais e confrontantes e o desmembramento do referido imóvel, com área de **9.785,85m²**.

Após a aprovação da Município de Pouso Alegre, segue para posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

III. Descrição:

III.I. Situação Escriturada:

III.I.I. Imóvel – Matrícula 80.370:

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: Bairro Ribeirão das Mortes

“IMÓVEL: - Situado neste município, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 175.985,00 metros quadrados, ou seja 17,59,85 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: - Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (X) 404.325.513 e Norte (Y) 7.543.632.998; situado na quinta da divisa entre Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com Milton Rangel de Almeida . deste segue confrontando por cerca com Milton Rangel de Almeida com os seguintes azimutes e distâncias: 158°51'50" e 51,0 metros até o ponto 2; 158°57'52" e 20,7 metros até o ponto 3; 157°49'23" e 25,9 metros até o ponto 4; 161°21'31" e 12,3 metros até o ponto 5; 158°02'54" e 32,0 metros até o ponto 6; 161°34'07" e 19,7 metros até o ponto 7; deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno

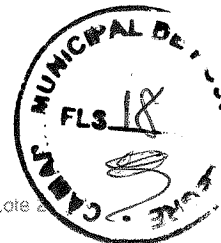


Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 257°35'14" e 256,5 metros até o ponto 8; 347°35'14" e 48,0 metros até o ponto 9; 257°35'14" e 369,0 metros até o ponto 10; deste segue confrontando por cerca com Darci Vicente Fonseca com os seguintes azimutes e distâncias: 347°38'45" e 57,1 metros até o ponto 11; 347°54'31" e 40,0 metros até o ponto 12; 346°18'08" e 34,6 metros até o ponto 13; 347°57'34" e 49,1 metros até o ponto 14; 346°00'15" e 11,4 metros até o ponto 15; 348°02'09" e 60,9 metros até o ponto 16; 347°18'38" e 22,5 metros até o ponto 17; 348°29'38" e 21,6 metros até o ponto 18; 347°00'16" e 51,2 metros até o ponto 19; 341°00'25" e 4,7 metros até o ponto 20; 346°55'01" e 12,0 metros até o ponto 21; 346°55'01" e 15,2 metros até o ponto 22; 340°52'35" e 16,2 metros até o ponto 23; 340°49'38" e 2,3 metros até o ponto 24; deste segue confrontando por córrego existente com Sebastião Aparecido Otávio e Luiz Antônio Souza com azimute 61°8'39" e distância em linha reta 50,25 metros até o ponto 25; deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 105°59'04" e 247,9 metros até o ponto 26; 209°56'39" e 15,5 metros até o ponto 27; 105°59'04" e 94,1 metros até o ponto 28; 351°17'29" e 16,5 metros até o ponto 29; 105°59'04" e 301,4 metros até o ponto 1, início desta descrição perimétrica. [...]"

III.II. Situação à Desmembrar:

III.II.I. Imóvel – LOTE 2 (Matricula 80.370):

Um imóvel designado "Lote 2", com área de 9.785,85m² (nove mil, setecentos e oitenta e cinco metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) e um perímetro de 456,49 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes, do Município de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto L4 de coordenadas N 7.543.722,9306m e E 403.807,9250m, seguindo com raio interno de curvatura de 95,00 metros, com 17,32 metros de corda e azimute 241°33'18,82", perfazendo uma distância em arco de 17,34 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matricula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L5 de coordenadas N 7.543.714,7502m e E 403.792,8240m. Desse, segue com azimute 246°44'28,88", uma distância de 127,88 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matricula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L6 de coordenadas N 7.543.664,2510m e E 403.675,3327m. Desse, segue com azimute 246°51'42,04", uma distância de 27,44 metros, confrontando neste trecho com o imóvel



Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L7** de coordenadas **N 7.543.653,4685m** e **E 403.650,1004m**. Desse, segue com azimute **347°00'15,70"**, uma distância de **36,57** metros, confrontando neste trecho com o **Lote 3** da **Matrícula 67.157**, até o ponto **L44** de coordenadas **N 7.543.689,1056m** e **E 403.641,8731m**. Desse, segue com azimute **341°00'24,62"**, uma distância de **4,69** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 67.157**, até o ponto **L43** de coordenadas **N 7.543.693,5436m** e **E 403.640,3456m**. Desse, segue com azimute **346°55'00,85"**, uma distância de **12,13** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 67.157**, até o ponto **L42** de coordenadas **N 7.543.705,3581m** e **E 403.637,5999m**. Desse, segue com azimute **346°55'00,85"**, uma distância de **15,16** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 67.157**, até o ponto **L41** de coordenadas **N 7.543.720,1250m** e **E 403.634,1681m**. Desse, segue com azimute **340°52'53,40"**, uma distância de **16,22** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 67.157**, até o ponto **L40** de coordenadas **N 7.543.735,4503m** e **E 403.628,8542m**. Desse, segue com azimute **340°49'37,76"**, uma distância de **2,25** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 67.157**, até o ponto **L39** de coordenadas **N 7.543.737,5788m** e **E 403.628,1142m**. Desse, segue com azimute **95°23'46,53"**, uma distância de **14,91** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L45** de coordenadas **N 7.543.736,1765m** e **E 403.642,9584m**. Desse, segue com azimute **65°54'32,42"**, uma distância de **8,24** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L46** de coordenadas **N 7.543.739,5411m** e **E 403.650,4831m**. Desse, segue com azimute **28°42'32,44"**, uma distância de **15,80** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L47** de coordenadas **N 7.543.753,3966m** e **E 403.658,0716m**. Desse, segue com azimute **52°27'58,53"**, uma distância de **12,51** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L48** de coordenadas **N 7.543.761,0195m** e **E 403.667,9938m**. Desse, segue com azimute **78°53'56,38"**, uma distância de **4,21** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 80.371**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L49** de coordenadas **N 7.543.761,8302m** e **E 403.672,1260m**. Desse, segue com azimute **105°59'03,74"**, uma distância de **141,26** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matrícula 80.371**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L4** de coordenadas **N 7.543.722,9306m** e **E 403.807,9250m**, onde teve início e fim esta descrição."



Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213 § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causado, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos.

**Flávia Cristina
Barbosa**

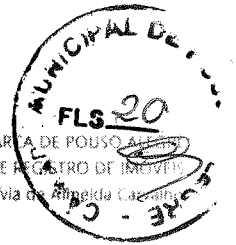
Assinado de forma digital por
Flávia Cristina Barbosa
Dados: 2021.11.11 18:37:39 -03'00'

**ENG.ª CIVIL FLÁVIA C. BARBOSA
CREA 187.842/D
RESPONSÁVEL TÉCNICA**

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesse memorial descritivo e na planta anexa:

**FRANCISCO GALENO RIBEIRO DE PAULA
CPF: 056.826.576-91
PROPRIETÁRIO E CONFRONTANTE
MATRICULAS 80.371 E 80.370**

**DARCI VICENTE DA FONSECA
CPF: 003.437.816-20
CONFRONTANTE
MATRICULA 67.157**



CERTIDÃO

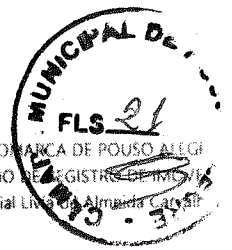
Cartório AmaralCartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois(2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-

MATRÍCULA Nº

80.370 -.

Denominação do Imóvel: Ribeirão das Mortes -.

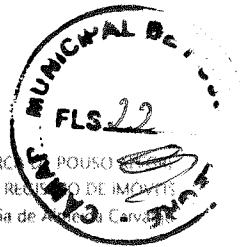
IMÓVEL: Gleba B, situado neste município, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 175.985,00 metros quadrados, ou seja 17,59,85 hectares, com as seguintes medidas e confrontações:- Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (X) 404.325.513 e Norte (Y) 7.543.632,998; situado na quinta da divisa entre Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com Milton Rangel de Almeida, deste segue confrontando por cerca com Milton Rangel de Almeida com os seguintes azimutes e distâncias: 158°51'50" e 51,0 metros até o ponto 2; 158°57'52" e 20,7 metros até o ponto 3; 157°49'23" e 25,9 metros até o ponto 4; 161°21'31" e 12,3 metros até o ponto 5; 158°02'54" e 32,0 metros até o ponto 6; 161°34'07" e 19,7 metros até o ponto 7; deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 257°35'14" e 256,5 metros até o ponto 8; 347°35'14" e 48,0 metros até o ponto 9; 257°35'14" e 369,0 metros até o ponto 10; deste segue confrontando por cerca com Dari Vicente Fonseca com os seguintes azimutes e distâncias: 347°38'45" e 57,1 metros até o ponto 11; 347°54'31" e 40,0 metros até o ponto 12; 346°18'08" e 34,6 metros até o ponto 13; 347°57'34" e 49,1 metros até o ponto 14; 346°00'15" e 11,4 metros até o ponto 15; 348°02'09" e 60,9 metros até o ponto 16; 347°18'38" e 22,5 metros até o ponto 17; 348°29'38" e 21,6 metros até o ponto 18; 347°00'16" e 51,2 metros até o ponto 19; 341°00'25" e 4,7 metros até o ponto 20; 346°55'01" e 12,1 metros até o ponto 21; 346°55'01" e 15,2 metros até o ponto 22; 340°52'35" e 16,2 metros até o ponto 23; 340°49'38" e 2,3 metros até o ponto 24; deste segue confrontando por córrego existente com Sebastião Aparecido Otávio e Luiz Antônio Souza com azimute 61°8'39" e distância em linha reta 50,25 metros até o ponto 25; deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 105°59'04" e 247,9 metros até o ponto 26; 209°56'39" e 15,5 metros até o ponto 27; 105°59'04" e 94,1 metros até o ponto 28; 351°17'29" e 16,5 metros até o ponto 29; 105°59'04" e 301,4 metros até o ponto 1, início desta descrição perimétrica.-**PROPRIETÁRIOS:-**
Francisco Galeno Ribeiro de Paula, brasileiro, engenheiro, RG M-1.262.520 SSP/MG, CPF 056.826.576-91 casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Denize Moreira Carneiro de Paula**, brasileira, professora, RG 18.881.446 SSP/SP, CPF 396.275.786-49; e, **Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula**, brasileira, solteira, maior, professora, CPF 339.975.516-34, ambos residentes nesta cidade.-
TÍTULO AQUISITIVO:- Desdobro da matrícula nº 73.901 do Livro 02.



Conforme Memorial descritivo, croqui, ART, ITR nº 3.653.672-5 e CCIR nº 429.015.021.768-0 que se juntam ao requerimento, arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 213.528.-Pouso Alegre, 23/01/2012.-.(efvc).-.(EM-13,96+TFJ-4,39=18,35).- **O OFICIAL** -/.....

R-1-80.370.-Protocolo nº257.082 de 26/10/2015 – **SERVIDÃO** - Pela escritura pública de servidão lavrada no 3º Tabelionato desta cidade, Lº383-E, fls.187, em data de 09(nove) de outubro de 2015, **fica constituído em caráter definitivo à outorgada Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA MG, CNPJ 17.281.106/0001-03, com sede na Rua Mar de Espanha, nº525, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte - MG, o direito de servidão de passagem de rede de esgoto pelo imóvel de sua propriedade, servidão essa demarcada a seguir:** “com a área de 1.629,00 metros quadrados, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (X) 404.123,055 e Norte (Y) 7.543.471,150; situado na quina da divisa entre o Loteamento Residencial Astúrias (Matrícula CRI: 80.369) e Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula (Gleba B – Matrícula CRI: 80.370), deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula (Gleba B – Matrícula CRI: 80.370) com os seguintes azimutes e distâncias: 77º35’14” e 231,5m até o ponto 2; 160º23’22” e 45,7m até o ponto 3; deste segue confrontando por linha imaginária com Loteamento Residencial Astúrias (Matrícula CRI: 80.369) com azimute 257º35’14” e distância 6,0m até o ponto 4; deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula (Gleba B – Matrícula CRI: 80.370) com os seguintes azimutes e distâncias: 340º23’22” e 39,6m até o ponto 5; 257º35’14” e 226,2m até o ponto 6; deste segue confrontando por linha imaginária com Loteamento Residencial Astúrias (Matrícula 80.369) com azimute 347º35’14” e distância 6,0m até o ponto 1, início desta descrição perimétrica.-**A presente servidão concedida pelos outorgantes é feita em caráter gratuito, e será cumprida e respeitada por si, herdeiros ou sucessores.-**Constou na escritura que foi apresentada **Certidão Negativa de Débito do imóvel rural NIREF. nº 3.653.672-5, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 21/08/2015, com validade até 17/02/2016, código de controle da certidão: 24AC.FA90.5E69.8ECD e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 nº 01475892150, código do imóvel rural 950.130.212.776-1, denominação do imóvel rural – Sítio Dona Janda II, área total 17.5985, classificação fundiária – Minifundio, indicação para localização do imóvel – Bairro Ribeirão das Mortes, município sede do imóvel rural – Pouso Alegre, UF-**

Continua na ficha 02



Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 02.-.

MATRÍCULA Nº **80.370.-.**

Denominação do Imóvel: "Ribeirão das Mortes"

IMÓVEL: MG, módulo rural, nº de módulos rurais 0,00, módulo fiscal, nº de módulos fiscais 0,5866, PMP 2,00, nome do detentor(declarante) Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula - CPF nº 339.975.516-34.- Constatou ainda que o imóvel encontra-se cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob nº MG-3152501-3DE6BDF099E441B8A80C3597E434F8DD em data de 04/09/2015.- Dou fé.- (EM -35,16+ RECOMPE -2,11+ TRF 8,91+46,18) Pouso Alegre, 10 (dez) de novembro de 2015.- (cadr).- O Oficial:

CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 80.370 a que se refere.

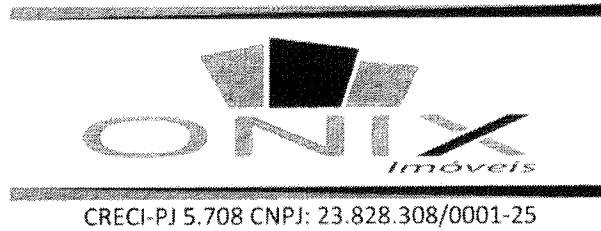
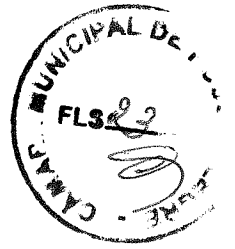
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé

Pouso Alegre, 22 de novembro de 2021.

Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recomepe: R\$ 1,17 - ITR: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código do Ato: 8401-2)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG	
CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: FET07794	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6034 4709 2186 6273	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por:	
Rosilene Eugenio Borges - Escrevente	
Emol: R\$ 20,68 - TRF R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

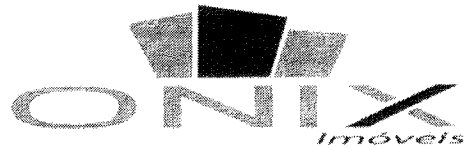
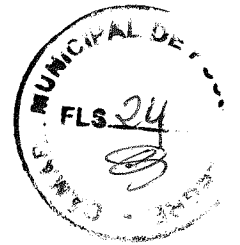


JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 31.284 CNAI 25399

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA

IMÓVEL: Área de 14.680,68m², bairro Ribeirão das Mortes, sob a
Matrícula nº 80.371.
POUSO ALEGRE - MG

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa “JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)”, com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 45. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/07 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

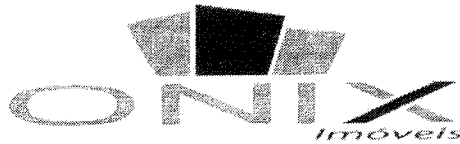
Lote de terreno de nº LOTE 01, situado nesta cidade, no bairro Ribeirão das Mortes com área 14.680,68m². O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula nº 80.371.

O proprietário do imóvel, Sr. Francisco Galeno Ribeiro de Paula, portador do CPF: 056.826.576-91, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



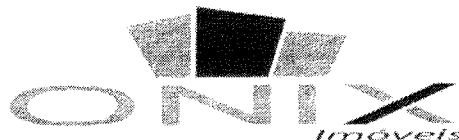


CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

Um imóvel designado "Lote I", com área de 14.680,68m² (quatorze mil e seiscentos e oitenta e cinco metros sessenta e oito decímetros quadrados) e um perímetro

de 554,24 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes no Município de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto L1, de coordenadas N 7.543.855,8015m e E 403.869,5338m, seguindo com azimute 195°59'03,74", uma distância de 83,15 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.371, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L2 de coordenadas N 7.543.775,8691m e E 403.846,6371m. Desse, segue com azimute 197°00'08,86", uma distância 3,38 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.371, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L3 de coordenadas N 7.543.772,6407m e E 403.845,6500m. Desse, segue em trajetória curvilínea com raio interno de curvatura de 95,02 metros, com 62,40 metros de corda e azimute 217°11'41,37", perfazendo uma distância em arco de 63,58 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.371, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L4 de coordenadas N 7.543.722,9306m e E 403.807,9250m. Desse, segue com azimute 285°59'03,74", uma distância de 141,26 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L49 de coordenadas N 7.543.761,8302m e E 403.672,1260m. Desse, segue com azimute 79°53'56,38", uma distância de 12,86 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L50 de coordenadas N 7.543.764,3056m e E 403.684,7421m. Desse, segue com azimute 33°25'30,55", uma distância de 7,06 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L51 de coordenadas N 7.543.770,2020m e E 403.688,6337m. Desse, segue com azimute 49°59'17,10", uma distância de 16,94 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L52 de coordenadas N 7.543.781,0906m e E 403.701,6048m. Desse, segue com azimute 13°24'46,48", uma distância de 10,20 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L53 de coordenadas N 7.543.791,0080m e E 403.703,9698m. Desse, segue com azimute 25°25'04,81", uma distância de 10,52 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L54 de coordenadas N 7.543.800,5107m e E 403.708,4857m. Desse, segue com azimute 56°41'22,76", uma distância de 10,19 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L55 de coordenadas N 7.543.806,1043m e E 403.716,9978m. Desse, segue com azimute 61°09'43,43", uma distância de 11,08 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L56

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



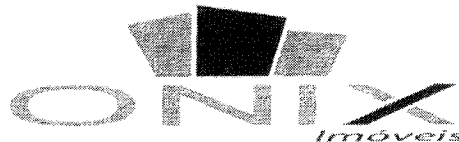
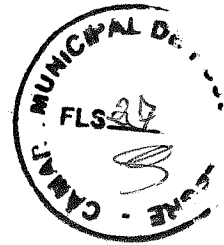
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

de coordenadas N 7.543.811,4478m e E 403.726,7023m. Desse, segue com azimute $33^{\circ}23'48,04''$, uma distância de 16,90 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L57 de coordenadas N 7.543.825,5598m e E 403.736,0063m. Desse, segue com azimute $52^{\circ}07'24,42''$, uma distância de 13,68 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L58 de

coordenadas N 7.543.833,9609m e E 403.746,8070m. Desse, segue com azimute $72^{\circ}56'12,12''$, uma distância de 6,52 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L59 de coordenadas N 7.543.835,8727m e E 403.753,0357m. Desse, segue com azimute $127^{\circ}18'20,46''$, uma distância de 9,06 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L60 de coordenadas N 7.543.830,3794m e E 403.760,2451m. Desse, segue com azimute $111^{\circ}50'00,16''$, uma distância de 7,26 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L61 de coordenadas N 7.543.827,6791m e E 403.766,9850m. Desse, segue com azimute $93^{\circ}27'03,79''$, uma distância de 14,02 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L62 de coordenadas N 7.543.826,8351m e E 403.780,9815m. Desse, segue com azimute $74^{\circ}46'51,57''$, uma distância de 17,61 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L63 de coordenadas N 7.543.831,4582m e E 403.797,9753m. Desse, segue com azimute $61^{\circ}49'55,37''$, uma distância de 8,20 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L64 de coordenadas N 7.543.835,3278m e E 403.805,2016m. Desse, segue com azimute $20^{\circ}46'39,92''$, uma distância de 10,20 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L65 de coordenadas N 7.543.844,8615m e E 403.808,8189m. Desse, segue com azimute $93^{\circ}46'00,79''$, uma distância de 14,45 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L66 de coordenadas N 7.543.843,9124m e E 403.823,2333m. Desse, segue com azimute $50^{\circ}54'34,37''$, uma distância de 4,41 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L67 de coordenadas N 7.543.846,6904m e E 403.826,6528m. Desse, segue com azimute $357^{\circ}35'33,17''$, uma distância de 13,12 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L68 de coordenadas N 7.543.859,7940m e E 403.826,1019m. Desse, segue com azimute $45^{\circ}41'41,19''$, uma distância de 11,17 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L69 de coordenadas N 7.543.867,5953m e E 403.834,0937m. Desse, segue com azimute $117^{\circ}15'57,53''$, uma distância de 6,50 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L70 de coordenadas N 7.543.864,6150m e E 403.839,8744m. Desse, segue com azimute $106^{\circ}32'58,89''$, uma distância de 30,94 metros, confrontando neste trecho com a BR459

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

– Rodovia Juscelino Kubitschek, até o ponto L1 de coordenadas N 7.543.855,8015m e E 403.869,5338m, onde teve início e fim está descrição.”

5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de dezembro de 2021.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

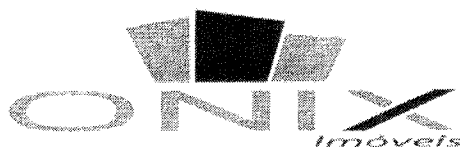
Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel se localiza na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Ribeirão das Mortes, constituídos essencialmente por imóveis residências, região em grande desenvolvimento.

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 10 de dezembro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	A. TERRENO	VALOR RS	RS / M²	FONTE
01	RIBEIRÃO DAS MORTES	13.130 M²	2.600.000,00	198,01	PLETZ IMÓVEIS
02	FAISQUEIRA	230.000 M²	4.720.000,00	20,52	TADEU IMÓVEIS
03	JARDIM FERNANDÃO	170.000M²	6.800.000,00	40,00	PLETZ IMÓVEIS
04	PORTAL IPIRANGA	9.500 M²	1.425.000,00	150,00	MARCOS CORRETOR
05	PARQUE REAL	40.000 M²	8.000.000,00	200,00	ARISTEU RIOS

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{198,01 / m^2 + 20,52 / m^2 + 40,00 / m^2 + 150,00 / m^2 + 200,00 / m^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **RS 121,70 / m²**

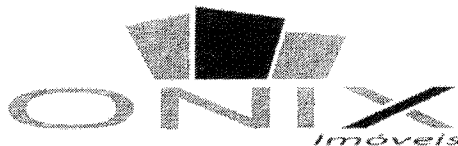
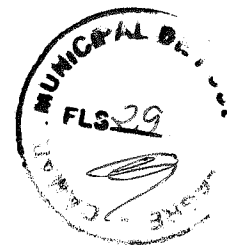
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado
=

$$\text{Valor do imóvel} = 14.680,68 \text{ m}^2 \times 121,70 / \text{m}^2 = 1.786.638,756$$

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ **1.800.000,00**.

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 1.620.000,00

Limite Superior = R\$ 1.980.000,00

CONCLUSÃO

É do entender Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.800.000,00 (Um Milhão e oitocentos mil reais)

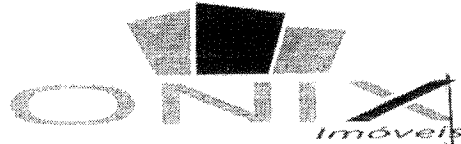
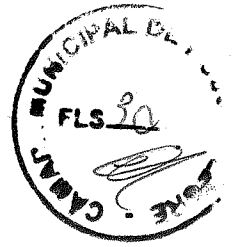
- Limite Inferior = R\$ 1.620.000,00

- Limite Superior = R\$ 1.980.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 11 dezembro 2021.

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com

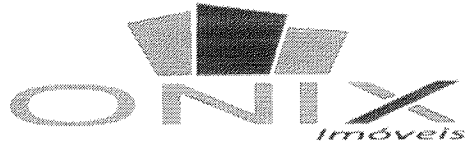


CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

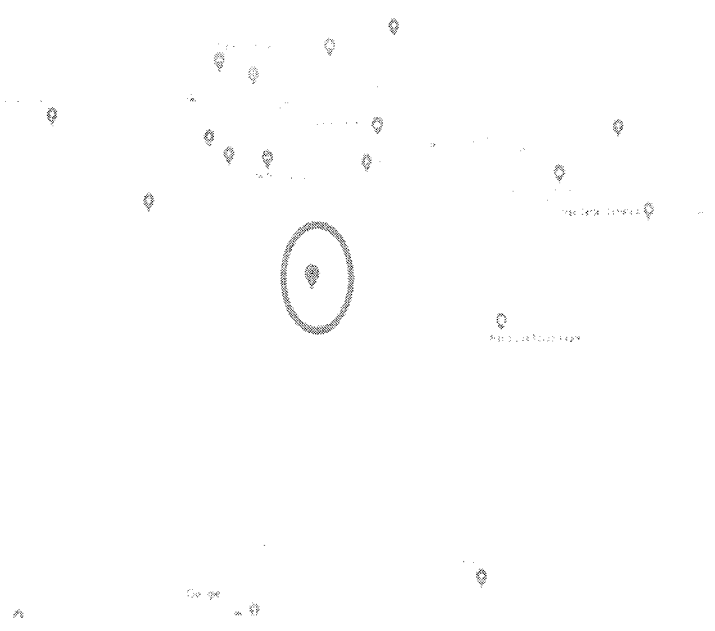
Jefferson Carlos da Silva Xavier
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 31.284 CNAI 25399

9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula atualizada do Imóvel;
- Memorial descritivo
- Levantamento fotográfico.

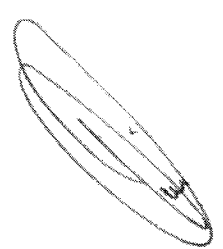


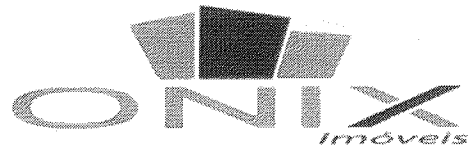
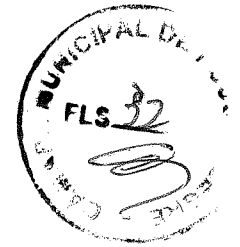
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



(FOTO 1)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





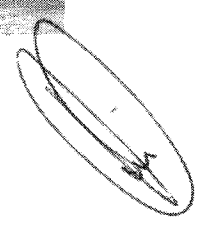
CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



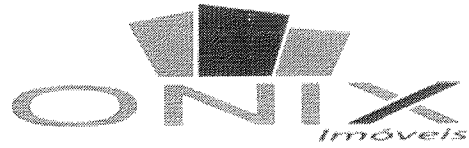
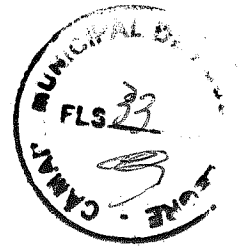
(FOTO 2)



(FOTO 3)



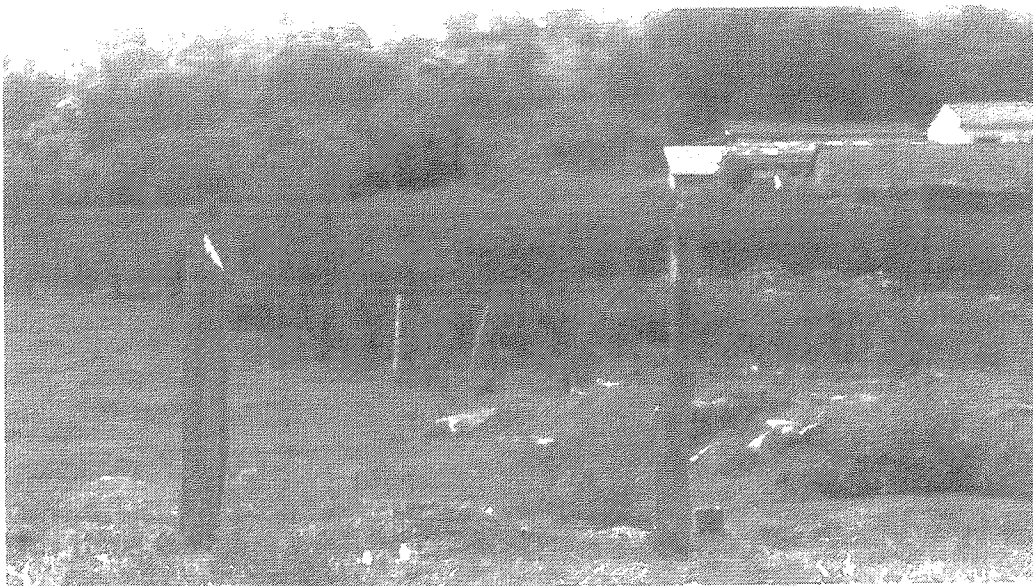
AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



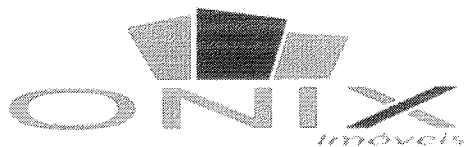
(FOTO 4)



(FOTO 5)



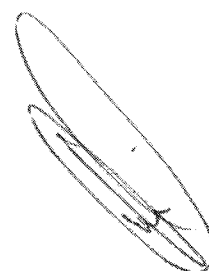
AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



(FOTO 6)

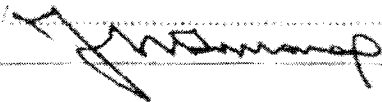


AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CERTIDÃO

Cartório AmaralCartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois(2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-

MATRÍCULA Nº	80.371 -.-
Denominação do Imóvel:	Ribeirão das Mortes -.-
IMÓVEL:	<u>Gleba C.</u> , situado neste município, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 83.247,00 metros quadrados, ou seja 08,32,47hectares, com as seguintes medidas e confrontações:- Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (X) 404.325,513 e Norte (Y) 7.543.632,998; situado na quinta da divisa entre Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com Milton Rangel de Almeida, deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 285°59'04" e 301,4 metros até o ponto 2; 171°17'29" e 16,5 metros até o ponto 3; 285°59'04" e 28,7 metros até o ponto 4; 285°59'04" e 65,4 metros até o ponto 5; 29°56'39" e 15,5 metros até o ponto 6; 285°59'04" e 247,9 metros até o ponto 7; deste segue confrontando por córrego existente com Sebastião Aparecido Otávio e Luiz Antônio Souza com azimute 54°03'37" e distância em linha reta 202,8 metros até o ponto 8; deste segue confrontando por cerca com Rodovia JK - BR 459 com azimute 106°17'11" e distância 412,1 metros até o ponto 9; deste segue confrontando por muro existente com Genésio Lúcio com os seguintes azimutes e distâncias: 166°41'25" e 8,7 metros até o ponto 10; 166°41'25" e 6,6 metros até o ponto 11; 165°58'43" e 56,0 metros até o ponto 12; 171°30'35" e 27,4 metros até o ponto 13; deste segue confrontando por cerca com Milton Rangel de Almeida com os seguintes azimutes e distâncias: 163°43'37" e 24,6 metros até o ponto 14; 161°29'44" e 20,9 metros até o ponto 15; 164°49'18" e 10,6 metros até o ponto 16; 157°31'27" e 5,6 metros até o ponto 17; 158°12'45" e 24,2 metros até o ponto 1, início desta descrição perimétrica.- PROPRIETÁRIOS:-Francisco Galeno Ribeiro de Paula , brasileiro, engenheiro, RG M-1.262.520 SSP/MG, CPF 056.826.576-91 casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Denize Moreira Carneiro de Paula , brasileira, professora, RG 18.881.446 SSP/SP, CPF 396.275.786-49; e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula , brasileira, solteira, maior, professora, CPF 339.975.516-34, ambos residentes nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO:-Desdobro da matrícula nº 73.901 do Livro 02.- Conforme Memorial descritivo, croqui, ART. ITR nº 3.653.672-5 e CCIR nº 429.015.021.768-0 que se juntam ao requerimento, arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 213.528.- Pouso Alegre, 23/01/2012 -.(eíve) -.(EM-13,96-TFJ-4,39=18,35).- O OFICIAL 



CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 80.371** a que se refere.

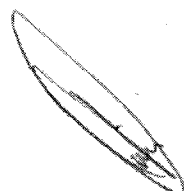
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

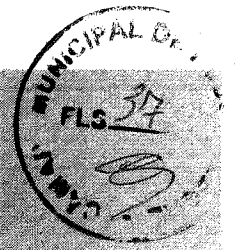
Pouso Alegre, 22 de novembro de 2021.

Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recompe: R\$ 1,17 - TFJ: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código do Ato: 8401-2).

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG	
CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: FET07795	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9039.1579.5624.9449	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Rosilene Eugenio Borges - Escrevente	
Emol: R\$ 20,68 - TFJ R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



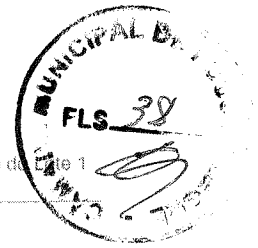


**MEMORIAL DESCRITIVO –
DESMEMBRAMENTO DO LOTE 1**

Parque do Município de Pouso Alegre - PMPA

OUTUBRO DE 2021





I. Introdução:

Este memorial refere-se ao Projeto de Levantamento Planimétrico para fins de Caracterização de Perímetro, Atualização de Confrontantes e o Desmembramento de um imóvel, com área escriturada de 83.247,00m², situados no bairro Ribeirão das Mortes, no município de Pouso Alegre, de propriedade de Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91.

O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula n° 80.371.

II. Objetivo:

A finalidade deste projeto é a caracterização das medidas perimetrais e confrontantes e o desmembramento do referido imóvel, com área de **14.680,68m²**.

Após a aprovação da Município de Pouso Alegre, segue para posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

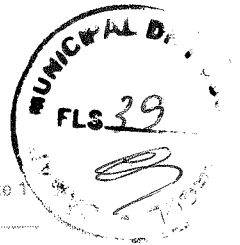
III. Descrição:

III.1. Situação escriturada:

III.1.1. Imóvel – Matrícula 80.371:

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: Bairro Ribeirão das Mortes

“IMÓVEL: - Situado neste município, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 83.247,00 metros quadrados, ou seja 08,32,47 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: - Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1 de coordenadas Este (X) 404.325.513 e Norte (Y) 7.543.632.998 ; Situado na quinta da divisa entre Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com Milton Rangel de Almeida, deste segue confrontando por linha imaginária com Francisco Galeno Ribeiro de Paula e Jurandy Siqueira Ribeiro de Paula com os seguintes azimutes e distâncias: 285°59'04" e 301,4 metros até o ponto 2; 171°17'29" e 16,5 metros até o ponto 3; 285°59'04" e 28,7 metros até o ponto 4; 285°59'04" e 65,4 metros até o ponto 5; 29°56'39" e 15,5 metros até o ponto 6; 285°59'04" e 247,9 metros até o ponto 7; deste

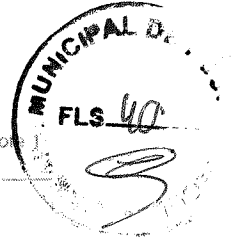


segue confrontando por córrego existente com Sebastião Aparecido Otávio e Luiz Antônio Souza com azimute $54^{\circ}03'37''$ e distância em linha reta 202,8 metros até o ponto 8; deste segue confrontando por cerca com Rodovia JK – BR 459 com azimute $106^{\circ}17'11''$ e distância 412,1 metros até o ponto 9; deste segue confrontando por muro existente com Genésio Lúcio com os seguintes azimutes e distâncias: $166^{\circ}41'25''$ e 8,7 metros até o ponto 10; $166^{\circ}41'25''$ e 6,6 metros até o ponto 11; $165^{\circ}58'43''$ e 56,0 metros até o ponto 12; $171^{\circ}30'35''$ e 27,4 metros até o ponto 13; deste segue confrontando por cerca com Milton Rangel de Almeida com os seguintes azimutes e distâncias: $163^{\circ}43'37''$ e 24,6 metros até o ponto 14; $161^{\circ}29'44''$ e 20,9 metros até o ponto 15; $164^{\circ}49'18''$ e 10,6 metros até o ponto 16; $157^{\circ}31'27''$ e 5,6 metros até o ponto 17; $158^{\circ}12'45''$ e 24,2 metros até o ponto 1, início desta descrição perimétrica. [...]"

III.II. Situação à Desmembrar:

III.II.I. Imóvel – LOTE 1 (Matricula 80.371):

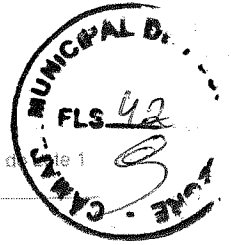
Um imóvel designado “Lote 1”, com área de **14.680,68m²** (quatorze mil e seissentos e oitenta e cinco metros sessenta e oito decímetros quadrados) e um perímetro de 554,24 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes no Município de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se no ponto **L1**, de coordenadas **N 7.543.855,8015m** e **E 403.869,5338m**, seguindo com azimute **$195^{\circ}59'03,74''$** , uma distância de **83,15** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.371**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L2** de coordenadas **N 7.543.775,8691m** e **E 403.846,6371m**. Desse, segue com azimute **$197^{\circ}00'08,86''$** , uma distância **3,38** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.371**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L3** de coordenadas **N 7.543.772,6407m** e **E 403.845,6500m**. Desse, segue em trajetória curvilínea com raio interno de curvatura de **95,02** metros, com **62,40** metros de corda e azimute **$217^{\circ}11'41,37''$** , perfazendo uma distância em arco de **63,58** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.371**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L4** de coordenadas **N 7.543.722,9306m** e **E 403.807,9250m**. Desse, segue com azimute **$285^{\circ}59'03,74''$** , uma distância de **141,26** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.370**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L49** de coordenadas **N 7.543.761,8302m** e **E 403.672,1260m**. Desse, segue com azimute **$79^{\circ}53'56,38''$** , uma distância de **12,86**



metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L50** de coordenadas **N 7.543.764,3056m** e **E 403.684,7421m**. Desse, segue com azimute **33°25'30,55"**, uma distância de **7,06** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L51** de coordenadas **N 7.543.770,2020m** e **E 403.688,6337m**. Desse, segue com azimute **49°59'17,10"**, uma distância de **16,94** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L52** de coordenadas **N 7.543.781,0906m** e **E 403.701,6048m**. Desse, segue com azimute **13°24'46,48"**, uma distância de **10,20** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L53** de coordenadas **N 7.543.791,0080m** e **E 403.703,9698m**. Desse, segue com azimute **25°25'04,81"**, uma distância de **10,52** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L54** de coordenadas **N 7.543.800,5107m** e **E 403.708,4857m**. Desse, segue com azimute **56°41'22,76"**, uma distância de **10,19** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L55** de coordenadas **N 7.543.806,1043m** e **E 403.716,9978m**. Desse, segue com azimute **61°09'43,43"**, uma distância de **11,08** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L56** de coordenadas **N 7.543.811,4478m** e **E 403.726,7023m**. Desse, segue com azimute **33°23'48,04"**, uma distância de **16,90** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L57** de coordenadas **N 7.543.825,5598m** e **E 403.736,0063m**. Desse, segue com azimute **52°07'24,42"**, uma distância de **13,68** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L58** de coordenadas **N 7.543.833,9609m** e **E 403.746,8070m**. Desse, segue com azimute **72°56'12,12"**, uma distância de **6,52** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L59** de coordenadas **N 7.543.835,8727m** e **E 403.753,0357m**. Desse, segue com azimute **127°18'20,46"**, uma distância de **9,06** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L60** de coordenadas **N 7.543.830,3794m** e **E 403.760,2451m**. Desse, segue com azimute **111°50'00,16"**, uma distância de **7,26** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L61** de coordenadas **N 7.543.827,6791m** e **E 403.766,9850m**. Desse, segue com azimute **93°27'03,79"**, uma distância de **14,02** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L62** de coordenadas **N 7.543.826,8351m** e **E 403.780,9815m**. Desse, segue com azimute **74°46'51,57"**, uma distância de **17,61** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L63** de coordenadas **N 7.543.831,4582m** e **E 403.797,9753m**. Desse, segue com azimute **61°49'55,37"**, uma distância de **8,20** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L64** de coordenadas **N 7.543.835,3278m** e **E 403.805,2016m**. Desse, segue com azimute **20°46'39,92"**, uma distância de **10,20** metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L65** de coordenadas **N 7.543.844,8615m**



e E 403.808,8189m. Desse, segue com azimute $93^{\circ}46'00,79''$, uma distância de 14,45 metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L66** de coordenadas N 7.543.843,9124m e E 403.823,2333m. Desse, segue com azimute $50^{\circ}54'34,37''$, uma distância de 4,41 metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L67** de coordenadas N 7.543.846,6904m e E 403.826,6528m. Desse, segue com azimute $357^{\circ}35'33,17''$, uma distância de 13,12 metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L68** de coordenadas N 7.543.859,7940m e E 403.826,1019m. Desse, segue com azimute $45^{\circ}41'41,19''$, uma distância de 11,17 metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L69** de coordenadas N 7.543.867,5953m e E 403.834,0937m. Desse, segue com azimute $117^{\circ}15'57,53''$, uma distância de 6,50 metros, confrontando neste trecho com o **Córrego Ribeirão das Mortes**, até o ponto **L70** de coordenadas N 7.543.864,6150m e E 403.839,8744m. Desse, segue com azimute $106^{\circ}32'58,89''$, uma distância de 30,94 metros, confrontando neste trecho com a **BR459 – Rodovia Juscelino Kubitschek**, até o ponto **L1** de coordenadas N 7.543.855,8015m e E 403.869,5338m, onde teve início e fim esta descrição.”



Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213 § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causado, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos.

**Flávia Cristina
Barbosa**

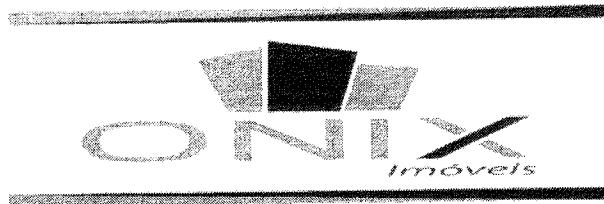
Assinado de forma digital por
Flávia Cristina Barbosa
Dados: 2021.11.11 18:36:12 -03'00'

**ENG.ª CIVIL FLÁVIA C. BARBOSA
CREA 187.842/D
RESPONSÁVEL TÉCNICA**

Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesse memorial descritivo e na planta anexa:

**FRANCISCO GALENO RIBEIRO DE PAULA
CPF: 056.826.576-91
PROPRIETÁRIO E CONFRONTANTE
MATRICULAS 80.370 E 80.371**

**MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE
CNPJ: 18.675.983/0001-21
CONFRONTANTE**



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

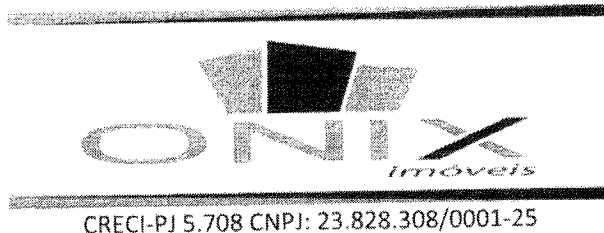


JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 31.284 CNAI 25399

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA

IMÓVEL: Área de 37.127,65m², bairro Ribeirão das Mortes, sob a
Matrícula nº 67.157.
POUSO ALEGRE - MG

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa "JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)", com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 45. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/07 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

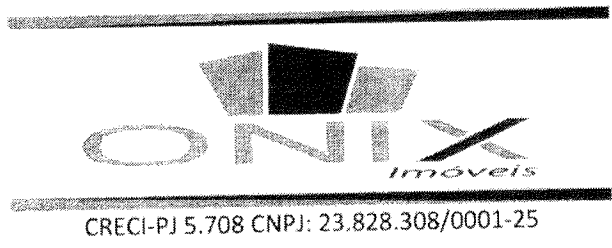
Lote de terreno de nº LOTE 03, situado nesta cidade, no bairro Ribeirão das Mortes com área 37.127,65m². O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula nº 67.157.

O proprietário do imóvel, Sr. Darci Vicente da Fonseca, portador do CPF: 033.437.816-20, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

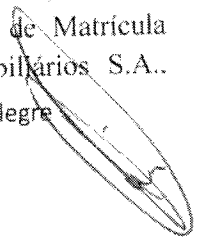
Um imóvel designado "Lote 3", com área de 37.127,65m² (trinta e sete mil, cento e vinte e sete metros quadrados e seis decímetros quadrados) e um perímetro de

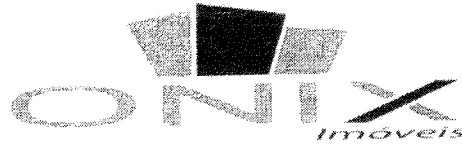
AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



954,36 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes, do Município de Pouso Alegre, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto L7, de coordenadas N 7.543.653,4685m e E 403.650,1004m, segue com azimute 248°52'37,19", perfazendo uma distância em arco de 29,25 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto L8 de coordenadas N 7.543.642,9259m e E 403.622,8114m. Desse, segue com azimute 167°36'07,92", uma distância de 11,90 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto L9 de coordenadas N 7.543.631,3068m e E 403.625,3655m. Desse, segue com azimute 243°44'22,56", uma distância de 216,26 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L10 de coordenadas N 7.543.535,6242m e E 403.431,4290m. Desse, segue com azimute 350°40'52,95", uma distância de 64,83 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto L11 de coordenadas N 7.543.599,5992m e E 403.420,9313m. Desse, segue com azimute 260°48'20,73", uma distância de 109,96 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, até o ponto L12 de coordenadas N 7.543.582,0293m e E 403.312,3822m. Desse, segue em trajetória curvilínea com raio interno de curvatura de 4,00 metros, com 2,57 metros de corda e azimute 279°35'50,75", perfazendo uma distância em arco de 2,62 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 67.157, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto L13 de coordenadas N 7.543.582,4584m e E 403.309,8444m. Desse, segue com azimute 356°29'38,56", uma distância de 23,28 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.733 proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L26 de coordenadas N 7.543.605,6983m e E 403.308,4206m. Desse, segue com azimute 356°29'38,56", uma distância de 1,06 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.733, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L27 de coordenadas N 7.543.606,7520m e E 403.308,3560m. Desse, segue com azimute 01°03'42,20", uma distância de 2,17 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.733, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81 até o ponto L28 de coordenadas N 7.543.608,9266m e E 403.308,3963m. Desse, segue com azimute 01°03'42,20", uma distância de 35,76 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.732, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A.,

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

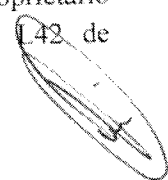
CNPJ: 00.948.470/0001-81 até o ponto L29 de coordenadas N 7.543.644,6850m e E 403.309,0590m. Desse, segue com azimute $350^{\circ}31'51,75''$, uma distância de 18,45

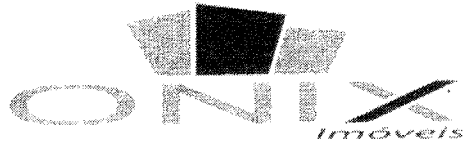
metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.732, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L30 de coordenadas N 7.543.662,8880m e E 403.306,0230m. Desse, segue com azimute $359^{\circ}14'04,29''$, uma distância de 15,49 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.733, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L31 de coordenadas N 7.543.678,3810m e E 403.305,8160m. Desse, segue com azimute $85^{\circ}31'34,32''$, uma distância de 34,95 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L32 de coordenadas N 7.543.681,1070m e E 403.340,6571m. Desse, segue com azimute $87^{\circ}54'50,51''$, uma distância de 44,40 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L33 de coordenadas N 7.543.682,7232m e E 403.385,0282m. Desse ponto, segue com azimute $79^{\circ}00'16,71''$, uma distância de 41,85 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L34 de coordenadas N 7.543.690,7060m e E 403.426,1142m. Desse ponto, segue com azimute $84^{\circ}40'22,87''$, uma distância de 44,00 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L35 de coordenadas N 7.543.694,7911m e E 403.469,9259m. Desse, segue com azimute $69^{\circ}55'24,24''$, uma distância de 59,84 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L36 de coordenadas N 7.543.715,3319m e E 403.526,1275m. Desse, segue com azimute $101^{\circ}06'26,63''$, uma distância de 38,94 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L37 de coordenadas N 7.543.707,8297m e E 403.564,3407m. Desse, segue com azimute $78^{\circ}19'47,82''$, uma distância 35,93 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L38 de coordenadas N 7.543.715,0978m e E 403.599,5295m. Desse, segue com azimute $51^{\circ}48'57,60''$, uma distância 36,37 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L39 de coordenadas N 7.543.737,5788m e E 403.628,1142m. Desse, segue com azimute $160^{\circ}49'37,76''$, uma distância de 2,25 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L40 de coordenadas N 7.543.735,4503m e E 403.628,8542m. Desse, segue com azimute $160^{\circ}52'35,40''$, uma distância de 16,22 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L41 de coordenadas N 7.543.720,1250m e E 403.634,1681m. Desse, segue com azimute $166^{\circ}55'00,58''$, uma distância de 15,16 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L42 de

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tel: (35) 99881-7519

jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

coordenadas N 7.543.705,3581m e E 403.637,5999m. Desse, segue com azimute 166°55'00,58", uma distância de 12,13 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370,

proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L43 de coordenadas N 7.543.693,5436m e E 403.640,3456m. Desse, segue com azimute 161°00'24,62", uma distância de 4,69 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L44 de coordenadas N 7.543.689,1056m e E 403.641,8731m. Desse, segue com azimute 167°00'15,70", uma distância de 36,57 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, até o ponto L7 de coordenadas, N 7.543.653,4685m e E 403.650,1004m, onde teve início e fim esta descrição."

5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de dezembro de 2021.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

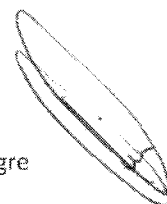
A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

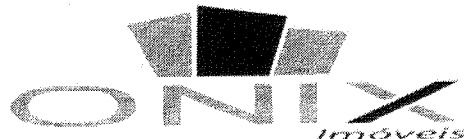
6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

O imóvel se localiza na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Ribeirão das Mortes, constituídos essencialmente por imóveis residências, região em grande desenvolvimento.

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 10 de dezembro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	A. TERRENO	VALOR RS	RS/ M²	FONTE
01	RIBEIRÃO DAS MORTES	13.130 M²	2.600.000,00	198,01	PLETZ IMÓVEIS
02	FAISQUEIRA	230.000 M²	4.720.000,00	20,52	TADEU IMÓVEIS
03	JARDIM FERNANDÃO	170.000M²	6.800.000,00	40,00	PLETZ IMÓVEIS
04	PORTAL IPIRANGA	9.500 M²	1.425.000,00	150,00	MARCOS CORRETOR
05	PARQUE REAL	40.000 M²	8.000.000,00	200,00	ARISTEU RIOS

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{198,01/m^2 + 20,52/m^2 + 40,00/m^2 + 150,00/m^2 + 200,00/m^2}{5}$$

5

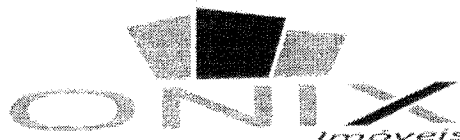
Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **RS 121,70 / m²**

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado
=

Valor do imóvel = 37.127,65, m² m² X 121,70 / m² = 4.518.435,00

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ **4.500.000,00**.

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 4.050.000,00

Limite Superior = R\$ 4.950.000,00

CONCLUSÃO

É do entender Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 4.500.000,00 (Quatro Milhões e quinhentos mil reais)

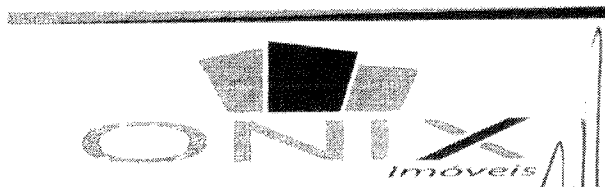
- Limite Inferior = R\$ 4.050.000,00

- Limite Superior = R\$ 4.950.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 11 dezembro 2021.

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

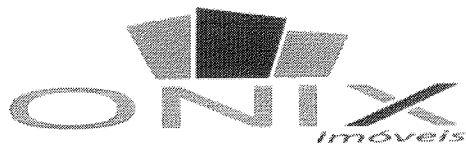
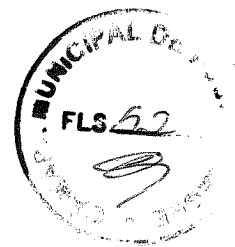
Jefferson Carlos da Silva Xavier
Jefferson Carlos da Silva Xavier

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI 31.284 CNAI 25399

9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula atualizada do Imóvel;
- Memorial descritivo
- Levantamento fotográfico.



CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

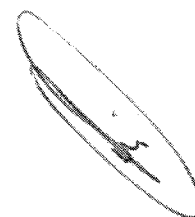


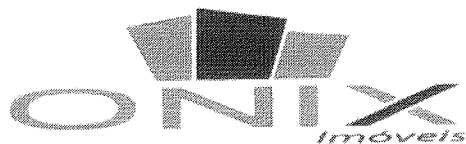
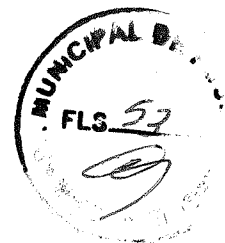
(FOTO 2)



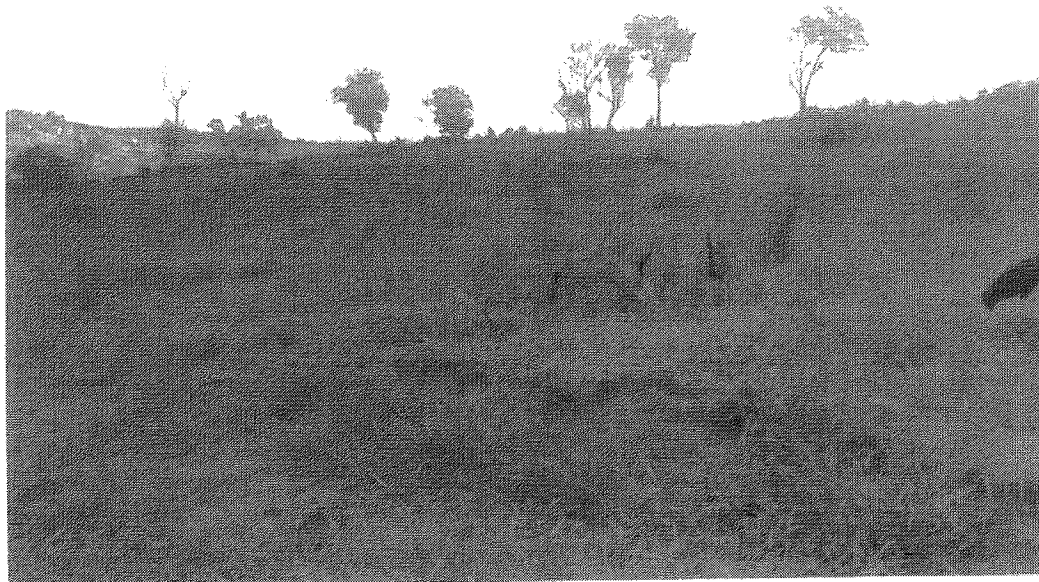
(FOTO 3)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25

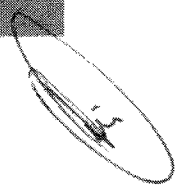


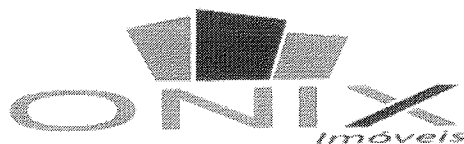
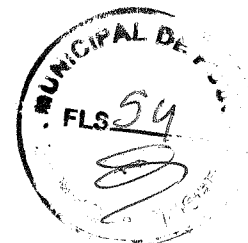
(FOTO 4)



(FOTO 5)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



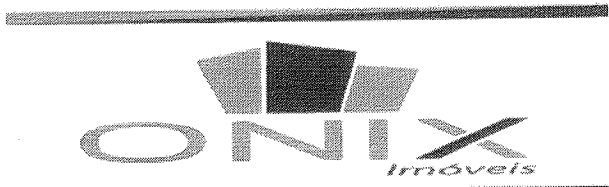
(FOTO 6)



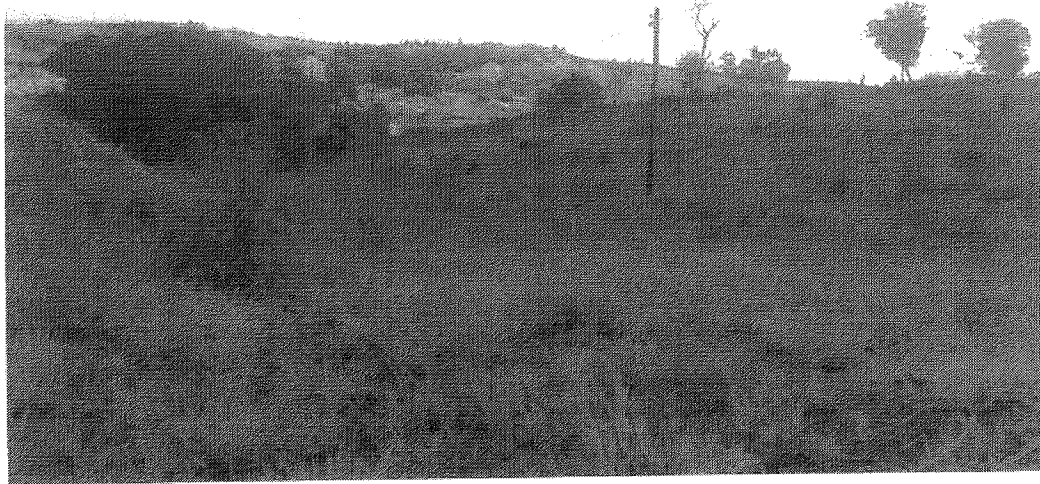
(FOTO 7)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708 CNPJ: 23.828.308/0001-25



(FOTO 8)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre
Tel: (35) 99881-7519
jxavier_pa@hotmail.com



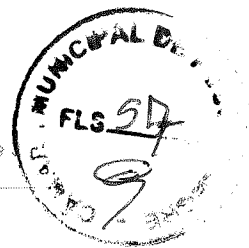


**MEMORIAL DESCRITIVO –
DESMEMBRAMENTO DO LOTE 3**

Parque do Município de Pouso Alegre - PMPA

AGOSTO DE 2021





I. Introdução:

Este memorial refere-se ao Projeto de Levantamento Planimétrico para fins de Caracterização de Perímetro, Atualização de Confrontantes e o Desmembramento de um imóvel, com área escriturada de 103.037,00m², situados no bairro Ribeirão das Mortes, no município de Pouso Alegre, de propriedade de Darci Vicente da Fonseca, CPF: 033.437.816-20.

O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula nº 67.157.

II. Objetivo:

A finalidade deste projeto é a caracterização das medidas perimetrais e confrontantes e o desmembramento do referido imóvel, com área de 37.127,65m².

Após a aprovação da Município de Pouso Alegre, segue para posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

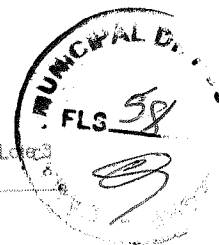
III. Descrição:

III.1. Situação Escriturada:

III.1.1. Imóvel – N° 67.157:

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: Bairro Ribeirão das Mortes

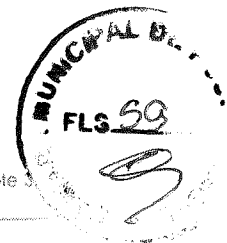
“**IMÓVEL** : Uma sorte de terras de pastagens, situada neste município no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 10.30.37 hectares, ou seja, 103.037,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: 432,50 metros de frente para a Rua 03 do Loteamento Nossa Senhora do Pilar – 2ª Gleba, 361,71 metros nos fundos em divisas com o Ribeirão das Mortes, 401,90 metros de um lado confrontando com espólio de Joaquim Pedro Ribeiro. [...]”



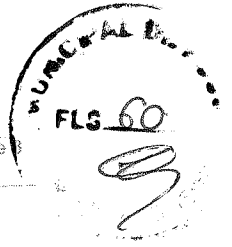
III.II. Situação à Desmembrar:

III.II.1. Imóvel – LOTE 3 (Matricula 67.157):

Um imóvel designado “Lote 3”, com área de **37.127,65m²** (trinta e sete mil, cento e vinte e sete metros quadrados e seis decímetros quadrados) e um perímetro de 954,36 metros, localizado no bairro Ribeirão das Mortes, do Município de Pouso Alegre, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, com as seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se no ponto **L7**, de coordenadas **N 7.543.653,4685m** e **E 403.650,1004m**, segue com azimute **248°52'37,19”**, perfazendo uma distância em arco de **29,25** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto **L8** de coordenadas **N 7.543.642,9259m** e **E 403.622,8114m**. Desse, segue com azimute **167°36'07,92”**, uma distância de **11,90** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto **L9** de coordenadas **N 7.543.631,3068m** e **E 403.625,3655m**. Desse, segue com azimute **243°44'22,56”**, uma distância de **216,26** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, até o ponto **L10** de coordenadas **N 7.543.535,6242m** e **E 403.431,4290m**. Desse, segue com azimute **350°40'52,95”**, uma distância de **64,83** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto **L11** de coordenadas **N 7.543.599,5992m** e **E 403.420,9313m**. Desse, segue com azimute **260°48'20,73”**, uma distância de **109,96** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, até o ponto **L12** de coordenadas **N 7.543.582,0293m** e **E 403.312,3822m**. Desse, segue em trajetória curvilínea com raio interno de curvatura de **4,00** metros, com **2,57** metros de corda e azimute **279°35'50,75”**, perfazendo uma distância em arco de **2,62** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 67.157**, proprietário Darci Vicente da Fonseca, CPF: 003.437.816-20, até o ponto **L13** de coordenadas **N 7.543.582,4584m** e **E 403.309,8444m**. Desse, segue com azimute **356°29'38,56”**, uma distância de **23,28** metros, confrontando neste trecho com o imóvel de **Matricula 60.733** proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto **L26** de coordenadas **N 7.543.605,6983m** e **E 403.308,4206m**. Desse, segue com azimute **356°29'38,56”**, uma distância de **1,06** metros, confrontando neste trecho com o imóvel de **Matricula 60.733**, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto **L27** de coordenadas **N 7.543.606,7520m** e **E 403.308,3560m**. Desse, segue com azimute **01°03'42,20”**, uma distância de **2,17** metros, confrontando neste trecho com o imóvel de **Matricula 60.733**, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81 até o ponto **L28** de coordenadas **N**



7.543.608,9266m e E 403.308,3963m. Desse, segue com azimute $01^{\circ}03'42,20''$, uma distância de 35,76 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.732, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81 até o ponto L29 de coordenadas N 7.543.644,6850m e E 403.309,0590m. Desse, segue com azimute $350^{\circ}31'51,75''$, uma distância de 18,45 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.732, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L30 de coordenadas N 7.543.662,8880m e E 403.306,0230m. Desse, segue com azimute $359^{\circ}14'04,29''$, uma distância de 15,49 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de Matrícula 60.733, proprietário Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 00.948.470/0001-81, até o ponto L31 de coordenadas N 7.543.678,3810m e E 403.305,8160m. Desse, segue com azimute $85^{\circ}31'34,32''$, uma distância de 34,95 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L32 de coordenadas N 7.543.681,1070m e E 403.340,6571m. Desse, segue com azimute $87^{\circ}54'50,51''$, uma distância de 44,40 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L33 de coordenadas N 7.543.682,7232m e E 403.385,0282m. Desse ponto, segue com azimute $79^{\circ}00'16,71''$, uma distância de 41,85 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L34 de coordenadas N 7.543.690,7060m e E 403.426,1142m. Desse ponto, segue com azimute $84^{\circ}40'22,87''$, uma distância de 44,00 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L35 de coordenadas N 7.543.694,7911m e E 403.469,9259m. Desse, segue com azimute $69^{\circ}55'24,24''$, uma distância de 59,84 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L36 de coordenadas N 7.543.715,3319m e E 403.526,1275m. Desse, segue com azimute $101^{\circ}06'26,63''$, uma distância de 38,94 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L37 de coordenadas N 7.543.707,8297m e E 403.564,3407m. Desse, segue com azimute $78^{\circ}19'47,82''$, uma distância 35,93 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L38 de coordenadas N 7.543.715,0978m e E 403.599,5295m. Desse, segue com azimute $51^{\circ}48'57,60''$, uma distância 36,37 metros, confrontando neste trecho com o Córrego Ribeirão das Mortes, até o ponto L39 de coordenadas N 7.543.737,5788m e E 403.628,1142m. Desse, segue com azimute $160^{\circ}49'37,76''$, uma distância de 2,25 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L40 de coordenadas N 7.543.735,4503m e E 403.628,8542m. Desse, segue com azimute $160^{\circ}52'35,40''$, uma distância de 16,22 metros, confrontando neste trecho com o imóvel Matrícula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto L41 de coordenadas N 7.543.720,1250m e E 403.634,1681m. Desse, segue com azimute $166^{\circ}55'00,58''$, uma distância de 15,16 metros, confrontando neste trecho com o imóvel



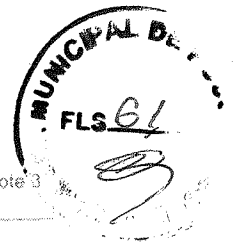
Matricula 80.370, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L42** de coordenadas **N 7.543.705,3581m** e **E 403.637,5999m**. Desse, segue com azimute **166°55'00,58"**, uma distância de **12,13** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.370**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L43** de coordenadas **N 7.543.693,5436m** e **E 403.640,3456m**. Desse, segue com azimute **161°00'24,62"**, uma distância de **4,69** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.370**, proprietário Francisco Galeno Ribeiro de Paula, CPF: 056.826.576-91, até o ponto **L44** de coordenadas **N 7.543.689,1056m** e **E 403.641,8731m**. Desse, segue com azimute **167°00'15,70"**, uma distância de **36,57** metros, confrontando neste trecho com o imóvel **Matricula 80.370**, até o ponto **L7** de coordenadas, **N 7.543.653,4685m** e **E 403.650,1004m**, onde teve início e fim esta descrição."

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213 § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causado, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos.

**Flávia Cristina
Barbosa**

Assinado de forma digital por
Flávia Cristina Barbosa
Dados: 2021.11.11 18:38:15 -03'00'

ENG.ª CIVIL FLÁVIA C. BARBOSA
CREA 187.842/D
RESPONSÁVEL TÉCNICA



Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesse memorial descritivo e na planta anexa:

DARCI VICENTE DA FONSECA
CPF: 003.437.816-20
PROPRIETÁRIO
MATRICULA 67.157

FRANCISCO GALENO RIBEIRO DE PAULA
CPF: 056.826.576-91
CONFRONTANTE
MATRICULA 80.370

**PONTUAL INCORPORADORA E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**
CNPJ: 00.948.470/0001-81
CONFRONTANTE
MATRICULAS 60.732 e 60.733





CERTIDÃO

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls.

MATRÍCULA Nº	67.157
Denominação do Imóvel:	Bairro Ribeirão das Mortes
IMÓVEL:	Uma sorte de terras de pastagens, situada neste município, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 10 30,37 hectares, ou seja 103 037,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: 432,50 metros de frente para a Rua 03 do Loteamento Nossa Senhora do Pilar- 2º gleba, 361,71 metros nos fundos em divisas com o Ribeirão das Mortes, 401,90 metros de um lado confrontando com Anélio de Paula, e 205,20 metros do outro lado confrontando com espólio de Joaquim Pedro Ribeiro - PROPRIETARIO :-Darc Vicente da Fonseca e s/m. Maria Ivancide Souza Fonseca, brasileiros, casados, ele comerciante, CPF 003.437.816 20, CPF dela 353.2 39.906 78, residente nesta cidade.- TITULO AQUISITIVO :-Registro 01 da matrícula 145 do livro 2.- Pouso Alegre, 04(quatro) de abril de 2006.- O OFICIAL.....
	R.01.- Pouso Alegre, 04(quatro) de abril de 2006.- TRANSMITENTE :- Darc Vicente da Fonseca e s/m. Maria Ivaneide Souza Fonseca, brasileiros, casados, ele comerciante, CPF 003.437.816.20, CPF dela 353.2 39.906.78, residente nesta cidade.- ADQUIRENTE :-Comercial e Imobiliária Souza Fonseca Ltda, com sede nesta cidade, CNPJ 16.558.298/0001-90.- TITULO :-Compra e venda - FORMA DO TITULO :-Escritura lavrada pelo 3º tabelião desta cidade, Lº 260-N, fls.31, em data de 27 de março de 2006.- VALOR :-R\$70.000,00.- CONDICÕES :-Constou na escritura que foi apresentada a certidão negativa do ITR e CCIR -(EM-489,32+TFJ-187,86-677,18).- O OFICIAL.....

Judicio



CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 67.157** a que se refere.

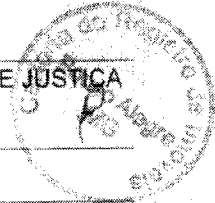
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 22 de novembro de 2021.

Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recupre: R\$ 1,17 - TFE: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código do Ato: 8401-2).

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG
CNS: 05.402-3



SELO DE CONSULTA: FET07793
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5395.6863.0287.3566

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Rosilene Eugenio Borges - Escrevente
Emol. R\$ 20,68 - TFJ R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre - Minas Gerais.

Pouso Alegre, 21 de janeiro de 2022.

PARECER JURÍDICO

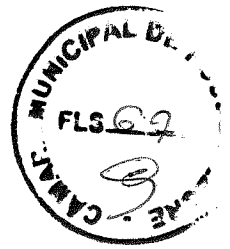
Autoria – Poder Executivo

Nos termos dispostos no artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.269/2022**, de autoria do Chefe do Poder Executivo que **“Autoriza o Poder Executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável e dá outras providências”**

O Projeto de lei em análise visa em seu **artigo primeiro (1º)** autorizar o Poder Executivo a receber como adiantamento de área verde e de área institucional os imóveis declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021.

O **artigo segundo (2º)** determina que a autorização conferida pelo art. 1º desta Lei condiciona-se a que: **I** - os imóveis sejam transferidos ao Município de Pouso Alegre por meio de desapropriação administrativa amigável; **II** - o preço pago aos expropriados por cada uma das áreas desapropriadas não seja superior a R\$1,00 (um real); **III** - os futuros e eventuais empreendimentos imobiliários sejam executados nas áreas remanescentes dos imóveis objetos da desapropriação ou em áreas contíguas a eles, **IV** — caso as áreas verdes e institucionais a que os expropriados estiverem futuramente obrigados a destinar ao Município em razão do(s) empreendimento(s) sejam maiores do que as áreas adiantadas será obrigatória a complementação, sem prejuízo do sistema viário.

O **artigo terceiro (3º)** dispõe que esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Inicialmente, insta registrar que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito, cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

A Constituição da República dispõe em seu artigo 61, parágrafo 1º, inciso II, alínea “b”:

Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

§ 1º - São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

I - fixem ou modifiquem os efetivos das Forças Armadas;

II - disponham sobre:

a) criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica ou aumento de sua remuneração;

b) organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios;

O presente projeto de lei foi elaborado no exercício da competência legislativa, consoante o disposto no artigo 30, incisos I, da Constituição Federal, já que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local.

Por interesse local entende-se:

“todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e imediatamente



na vida municipal é de interesse local". (CASTRO José Nery de, in *Direito Municipal Positivo*, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49).

A competência do Município, portanto, reside no direito subjetivo público de tomar toda e qualquer providência, em assunto de interesse local, isto é, em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República; Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal.

A propositura encontra amparo legal na Lei Orgânica Municipal ao dispor em seu **artigo 69, XIII da LOM**, que **“compete ao Prefeito:**

“XIII – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo.”

Por tais razões, na lição de HELLY LOPES MEIRELLES, *“só o administrador, em contato com a realidade, está em condições de bem apreciar os motivos ocorrentes de oportunidade e conveniência na prática de certos atos, que seria impossível ao legislador, dispondo na regra jurídica – lei – de maneira geral e abstrata, prover com justiça e acerto. Só os órgãos executivos é que estão, em muitos casos, em condições de sentir e decidir administrativamente o que convém e o que não convém ao interesse coletivo”*.

O objetivo do PL é tão somente autorizar a antecipação do recebimento de área verde por parte da municipalidade, não havendo óbice legal, *S.M.J.*, a realização neste momento prévio de desapropriação/aquisição, já que ato discricionário do chefe do Poder Executivo.

Sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Poder Executivo, não existindo obstáculos legais a sua tramitação nesta Casa de Leis.



DA JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que “autoriza o Poder Executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável e dá outras providências”.

Por meio do Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021, foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação 03 (três) áreas localizadas no bairro Ribeirão das Mortes, que totalizam 61.594,18m e estão avaliadas, em conjunto, em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), conforme relatórios de avaliação mercadológica em anexo. Uma vez transferidas ao domínio Municipal, essas áreas serão destinadas à implantação do Parque Municipal de Pouso Alegre.

O Parque é um projeto de grande relevância para nossa cidade, uma vez que, além de ser uma área de lazer para os munícipes, vem colocar em prática o Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes que visa, primordialmente, o combate às enchentes e alagamentos na região dos bairros Faisqueira, Recanto dos Fernandes, Vale das Andorinhas e Fátima II, com o objetivo de readaptar o atual sistema de macrodrenagem do córrego, a fim de mitigar os impactos gerados em eventos extremos e os problemas de alagamento e enchentes recorrentes na região dos bairros citados, através de programas e projetos propostos não só para a drenagem propriamente dita, mas também aspectos sociais, ambientais, econômicos e de recuperação da qualidade da água.

O projeto do Parque, conforme documento anexo, prevê a construção de uma bacia de retenção, a qual está entre as principais estratégias de controle de macrodrenagem caracterizadas por ações estruturais.

As bacias de retenção têm como finalidade reter temporariamente parte do volume da enchente e, assim, amortecer e retardar os picos de vazões gerados pelo escoamento superficial nos eventos de chuva intensa. As bacias de retenção devem ter localização estratégica, de forma a servir como pontos de controle ao longo das planícies de inundação, com o objetivo de recuperar a capacidade de armazenamento de água ao



longo dos cursos d'água, otimizando seu papel no amortecimento de ondas de cheias e consequentemente, reduzindo os picos de vazão e o impacto das inundações e transbordamento deles decorrentes.

Estas bacias de retenção são reservatórios de armazenamento de curtos períodos, que reduzem as vazões de pico dos hidrogramas de cheias, aumentando seu tempo de base, tendo o potencial de produzir os seguintes benefícios (TUCCI, 2.000a):

- reduzir problemas de inundações localizadas, - reduzir custos de sistemas de galerias de drenagem; - melhorar a qualidade da água; - minorar os problemas de erosão nos pequenos tributários, - aumentar o tempo de resposta do escoamento superficial, - melhorar as condições de reuso da água e recarga do aquífero; - reduzir as vazões máximas de inundações a jusante.

O Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes propôs a construção de 06 (seis) bacias em pontos estratégicos, sendo que esta, integrada ao Parque Municipal, será a primeira do sistema proposto e trará ainda maior qualidade de vida para a população, pois proporciona contato com a natureza e qualidade ambiental, determinantes para a realização de atividade física e de lazer. Estas atividades trazem diferentes benefícios psicológicos, sociais e físicos a saúde dos indivíduos, como, por exemplo, a redução do sedentarismo e amenizar o estresse do cotidiano urbano.

Durante os trâmites do procedimento administrativo de desapropriação amigável, a equipe da Administração Municipal, empenhou-se em adquirir todas as áreas em referência pelo preço de R\$1,00 (um real) cada, com o encargo de que elas sejam recebidas em adiantamento à destinação de áreas verdes e de áreas institucionais a que os expropriados, ou seus sucessores, estiverem futuramente obrigados na hipótese de realizarem empreendimento imobiliário nas áreas remanescentes dos imóveis expropriados ou em áreas contíguas a eles.

Trata-se de composição bastante vantajosa para O Município, porque permitirá a aquisição dos imóveis a preço simbólico, evitando o dispêndio de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).



Por outro lado, o recebimento das áreas como adiantamento de área verde e área institucional em nada prejudica — antes favorece — Os interesses da Municipalidade, uma vez que serão destinadas à implantação do Parque Municipal, sem qualquer desvirtuamento de sua (futura e eventual) finalidade.

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação desta propositura.

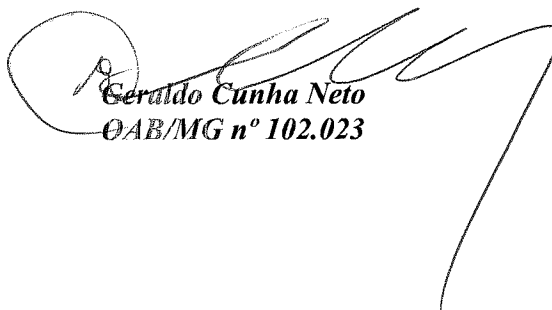
QUORUM

Sendo assim, temos a esclarecer que para a sua aprovação é exigido quorum de maioria de votos, desde que presentes mais da metade dos membros da Câmara, nos termos do artigo 53 da Lei Orgânica Municipal e artigo 56, inciso III do Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei nº 1.269/2022**, para ser submetido à análise das ‘Comissões Temáticas’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária. Salienta-se que, o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

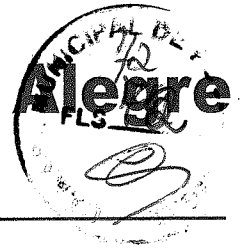
É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..


Geraldo Cunha Neto
OAB/MG nº 102.023



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

PARECER Nº 03 /2022

RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais para exame **DO PROJETO DE LEI Nº 1.269/2022-AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A RECEBER OS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA COMO ADIANTAMENTO DE ÁREA VERDE E DE ÁREA INSTITUCIONAL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA AMIGÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

O Projeto em estudo tem como objetivo autorizar o poder executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável e dá outras providências”. O Projeto de Lei em análise, nos termos do seu artigo (1º) tem por fim autorizar o Poder Executivo a receber como adiantamento de área verde e de área institucional os imóveis declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021 O artigo segundo (2º) determina que a autorização conferida pelo art. 1º desta Lei condiciona-se a que: I - os imóveis sejam transferidos ao Município de Pouso Alegre por meio de desapropriação administrativa amigável; II - o preço pago aos expropriados por cada uma das áreas desapropriadas não seja superior a R\$1,00 (um real); III - os futuros e eventuais empreendimentos imobiliários sejam executados nas áreas remanescentes dos imóveis objetos da desapropriação ou em áreas contíguas a eles, IV — caso as áreas verdes e institucionais a que os expropriados estiverem futuramente obrigados a destinar ao Município em razão do(s) empreendimento(s) sejam maiores do que as áreas adiantadas será obrigatória a complementação, sem prejuízo do sistema viário. O artigo terceiro (3º) dispõe que esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

1491 25/01/2022 095249 0101 000001 0000 0000 0000



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

Trata-se de autorização para a receber imóveis como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável que por meio do Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021, foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação. São 03 (três) áreas localizadas no bairro Ribeirão das Mortes, que totalizam 61.594,18m e estão avaliadas, em conjunto, em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), conforme relatórios de avaliação mercadológica em anexo. Uma vez transferidas ao domínio Municipal, essas áreas serão destinadas à implantação do Parque Municipal de Pouso Alegre. Durante os trâmites do procedimento administrativo de desapropriação amigável, a equipe da Administração Municipal, empenhou-se em adquirir todas as áreas em referência pelo preço de R\$1,00 (um real) cada, com o encargo de que elas sejam recebidas em adiantamento à destinação de áreas verdes e de áreas institucionais a que os expropriados, ou seus sucessores, estiverem futuramente obrigados na hipótese de realizarem empreendimento imobiliário nas áreas remanescentes dos imóveis expropriados ou em áreas contíguas a eles. Trata-se de composição bastante vantajosa para O Município, porque permitirá a aquisição dos imóveis a preço simbólico, evitando o dispêndio de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Por outro lado, o recebimento das áreas como adiantamento de área verde e de área institucional em nada prejudica — antes favorece — Os interesses da Municipalidade, uma vez que serão destinadas à implantação do Parque Municipal, sem qualquer desvirtuamento de sua (futura e eventual) finalidade.

O objetivo do PL é portanto somente autorizar a antecipação do recebimento de área verde por parte da municipalidade, não havendo óbice legal, ato discricionário do chefe do Poder Executivo, já devidamente justificado pelas razões retro.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o **PARECER FAVORÁVEL**, para o regular processo de tramitação do Projeto de Lei 1.265/2022, para ser para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não forma constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

Dessa forma, esta Comissão concluiu que o Projeto de Lei nº 1269/2022 cumpriu as condições legais no que tange à competência e à iniciativa.

CONCLUSÃO

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1269/2022, a Comissão verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto de Lei, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.




Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

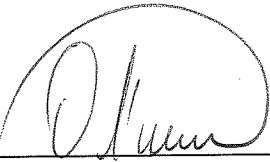
Pouso Alegre, 20 de janeiro de 2022.



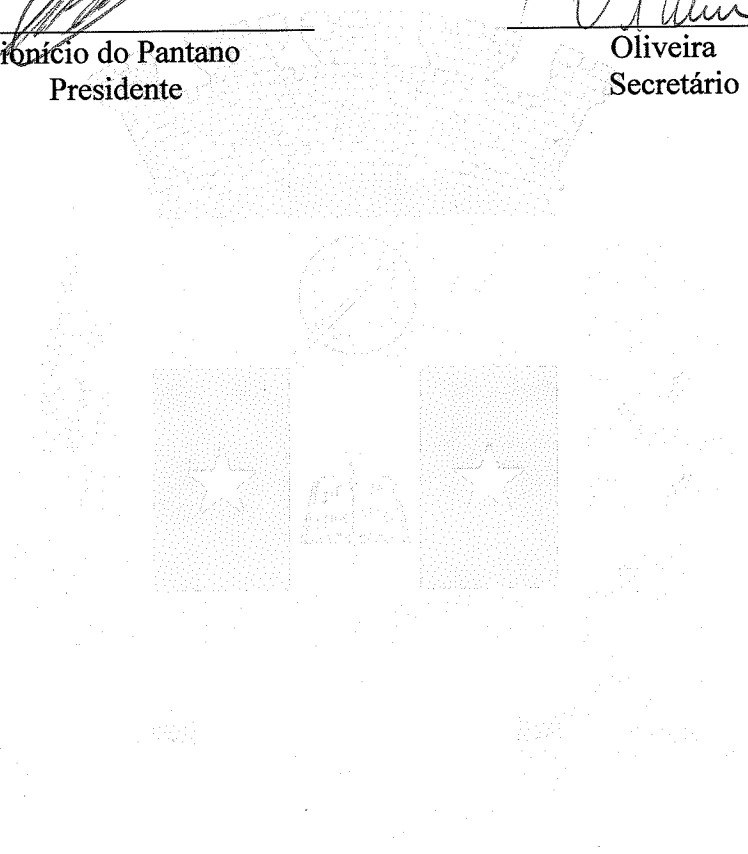
Elizelto Guido
Relator



Dionício do Pantano
Presidente



Oliveira
Secretário





Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

mercadológica em anexo. Uma vez transferidas ao domínio Municipal, essas áreas serão destinadas à implantação do Parque Municipal de Pouso Alegre

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer Favorável, a Tramitação do Projeto em Estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

CONCLUSÃO:

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1.269/2022, verificou-se que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária EXARA PARECER FAVORÁVEL à tramitação do referido Projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Vereador Odair Quincote
Relator

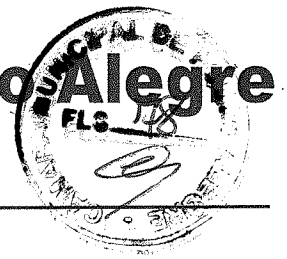
Vereador Igor Tavares
Presidente

Vereador Leandro Moraes
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

às enchentes e alagamentos na região dos bairros Faisqueira, Recanto dos Fernandes, Vale das Andorinhas e Fátima II, com o objetivo de readaptar o atual sistema de macrodrenagem do córrego, a fim de mitigar os impactos gerados em eventos extremos e os problemas de alagamento e enchentes recorrentes na região dos bairros citados, através de programas e projetos propostos não só para a drenagem propriamente dita, mas também aspectos sociais, ambientais, econômicos e de recuperação da qualidade da água.


O projeto do Parque, prevê a construção de uma bacia de retenção, a qual está entre as principais estratégias de controle de macrodrenagem caracterizadas por ações estruturais. As bacias de retenção têm como finalidade reter temporariamente parte do volume da enchente, assim, amortecer e retardar os picos de vazões gerados pelo escoamento superficial nos eventos de chuva intensa.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, após análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI N° 1269/2022.**

Pouso Alegre, 25 de janeiro de 2022.

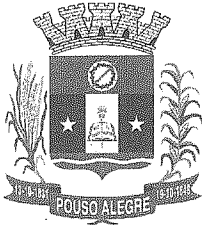


Elizetto Guido
Relator



Arlindo Motta Paes
Presidente

Hélio da Van
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre 24 de Janeiro de 2022

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (CAP)

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame **PROJETO DE LEI Nº1269, DE 07 DE JANEIRO DE 2022**, que autoriza o Poder Executivo a receber os imóveis que especifica como adiantamento de área verde e de área institucional em processo de desapropriação administrativa amigável, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

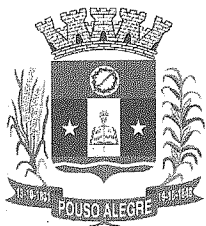
A Constituição da República Federativa do Brasil assegura aos Municípios o direito de legislar sobre assuntos de interesse local, conforme art. 30, I. Conseqüência da CRFB, o art. 39 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, carrega para o Poder Legislativo municipal o dever de “identificar os interesses da comunidade”, e “dispor normativamente sobre eles”.

A seu turno, garantindo o devido processo legislativo, o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica, e o artigo 67 e seguintes do Regimento Interno Câmara Municipal de Pouso Alegre, atribuem às Comissões Permanentes, o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas, competindo à Comissão de Administração Pública (art. 70, RICMPA), o dever de examinar as proposições referentes as matérias desta natureza, como que trata o Projeto de Lei em destaque.

Com efeito, a Comissão de Administração Pública analisou o Projeto de Lei nº 1269, de 07 de Janeiro de 2021, que autoriza o Poder Executivo a receber como adiantamento, em processo de desapropriação administrativa amigável, imóveis declarados de utilidade pública pelo Decreto nº 5.354, de 9 de setembro de 2021, a saber:

I - área de 9.988,59m² (nove mil, novecentos e oitenta e oito metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados), do imóvel situado neste município, no bairro Ribeirão das Mortes, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 80.370, livro dois (2), fls. 01;

Recebido em
25/01/2022, às 15h22.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

II - área de 15.093,96 m² (quinze mil e noventa e três metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados), do imóvel situado neste município, no bairro Ribeirão das Mortes, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 80.371, livro dois (2), fls. 01;

III - área de 37.130,17 (trinta e sete mil, cento e trinta metros quadrados e dezessete décimos quadrados) do imóvel situado neste município, no bairro Ribeirão das Mortes, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 67.157, livro dois (2), fls. 01;

IV - área de 2.800,16m² (dois mil e oitocentos metros quadrados e dezesseis décimos quadrados) compreendendo parte dos imóveis situados neste município, no bairro Ribeirão das Mortes, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob matrículas nº 60.696, 60.697, 60.698, 60.699, 60.732, 60.733 e 32.377, livro dois (2), fls. 01.

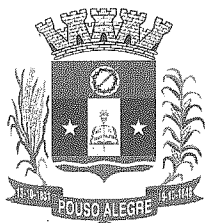
A Comissão de Administração Pública verificou que a alienação objeto do Projeto de Lei será condicionada à transferência dos bens para o Município de Pouso Alegre por meio de desapropriação administrativa amigável; que o preço máximo pago aos expropriados por cada uma das áreas desapropriadas será de R\$1,00 (um real); que os futuros e eventuais empreendimentos imobiliários sejam executados nas áreas remanescentes dos imóveis objetos da desapropriação ou em áreas contíguas a eles; a complementação, sem prejuízo do sistema viário, de áreas verdes e institucionais pelos expropriados em empreendimento imobiliário futuro, nos termos do art. 2º do Projeto de Lei.

Na Exposição de Motivos que acompanha o Projeto de Lei, verificou a Comissão de Administração Pública que as áreas que serão doadas estão localizadas no bairro Ribeirão das Mortes e totalizam 61.594,18m², encontrando-se avaliadas, em conjunto, em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais); que os bens, uma vez transferidos ao domínio Municipal, serão destinadas à implantação do Parque Municipal de Pouso Alegre, propiciando área de lazer e a implementação do Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes, ensejando a construção de uma bacia de retenção.

Prima facie, a Comissão assinala que a Câmara Municipal é competente para "legislar, com a sanção do prefeito, sobre todas as matérias de competência do Município, nos termos do Art. 39, I, da Lei Orgânica do Município.

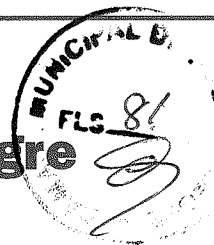
Outrossim, verificou a Comissão de Administração Pública que a alienação e recebimento das áreas pelo Município coadunam-se com o comando do art. 37 da CRFB:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (...)

De fato, além do tramite em destaque, que assegura o devido processo legislativo (legalidade e publicidade), constata-se que o Município evitará dispêndio de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) com a aquisição por preço simbólico das áreas já mencionadas, evidenciando operação imobiliária eficiente. Como assinala Alexandre Mazza:

O princípio da eficiência foi acrescentado pela Emenda Constitucional n.19/98, visando: alcançar maior qualidade na atuação administrativa, rapidez no atendimento ao público, economia, entre outros. Neste sentido, preleciona Alexandre Mazza: “[...] Assim, o conteúdo jurídico do princípio da eficiência consiste em obrigar a administração a buscar os melhores resultados por meio da aplicação da lei” (MAZZA, Alexandre. *Manual de direito administrativo*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

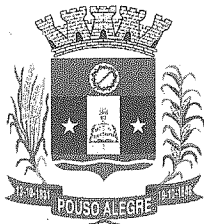
Lado outro, a construção do parque é consectário da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor do Município de Pouso Alegre, que cognomina a função social da cidade, de modo a compreender o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e ao lazer, conforme art. 7º, III, do Plano Diretor, e art. 6º da CRFB:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

É cediço que o direito social ao lazer tem a finalidade de melhorar a qualidade de vida e saúde, sem contar na concreção de tantos outros direitos fundamentais e promoção social, lastrando processos de transformação do ser humano, competindo ao Estado, nos termos artigo 227 da CRFB, assegurar aludido direito social.

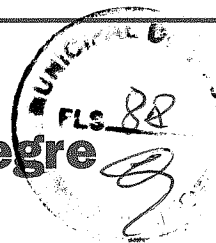
Além disso, as áreas em tela ensejarão a construção de bacias de retenção, beneficiando sobremaneira a população local em detrimento a volumes expressivos de chuvas capazes de causar enchentes. Como assinalado na Exposição de Motivos:

As bacias de retenção têm como finalidade reter temporariamente parte do volume da enchente e, assim, amortecer e retardar os picos de vazões gerados pelo escoamento superficial nos eventos de chuva intensa (...). O Plano de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes propôs a construção de 06 (seis) bacias em pontos estratégicos, sendo que esta, integrada ao Parque Municipal, será a primeira do



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -



Gabinete Parlamentar

sistema proposto e trará ainda maior qualidade de vida para a população, pois proporciona contato com a natureza e qualidade ambiental, determinantes para a realização de atividade física e de lazer. Estas atividades trazem diferentes benefícios psicológicos, sociais e físicos a saúde dos indivíduos, como, por exemplo, a redução do sedentarismo e amenizar o estresse do cotidiano urbano.

Portanto, mostra-se razoável a alienação prevista no Projeto de Lei. Como assinala Di Pietro:

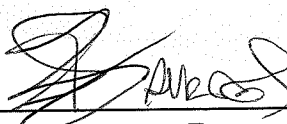
“Embora a Lei nº 9.784/99 faça referência aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, separadamente, na realidade o segundo constitui um dos aspectos contidos no primeiro. Isto porque o princípio da razoabilidade, entre outras coisas, exige proporcionalidade entre os meios de que se utiliza a administração e os fins que ela tem que alcançar [...] (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

Por derradeiro, quanto as condicionantes acrescidas à alienação, estão em compasso com as Leis 6544/2021 (Parcelamento do Solo) e Plano Diretor (art. 7º, VI) e CRFB, que garantem o meio ambiente ecologicamente equilibrado.


Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei _____, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.



Igor Tavares
Relator



Vereador Miguel Junior Tomatinho
Presidente



Vereador Oliveira Altair
Secretário