



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 1.388/22

Autoriza o Município de Pouso Alegre a transacionar no processo judicial nº 5011686-09.2021.8.13.0525, que tem por objeto a desapropriação de imóvel para a ampliação da rede municipal de ensino.

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 transacionar no processo judicial nº 5011686-09.2021.8.13.0525, que tem por objeto a desapropriação de imóvel pertencente à Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC para a ampliação da rede municipal de ensino.

Parágrafo único. O acordo autorizado contemplará o pagamento de:

I - Complementação do valor depositado a título de justa e prévia indenização de até R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais), a ser paga em parcela única até o dia trinta e um de dezembro de dois mil e vinte e dois;

II – Honorários advocatícios de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre a diferença entre o valor inicialmente ofertado e o valor estabelecido no acordo, em conformidade com o disposto no §1º do art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a serem pagos pelo regime de precatórios, nos termos do art. 100 da Constituição Federal.

Art. 2º As despesas com a execução da presente Lei correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias: Ficha 2166 = 02.007.0012.0361.0027.1191.34490610000.1012001 e Ficha 2167 = 02.007.0012.0361.0027.1191.34490610000.2012001, que serão suplementadas, se necessário.

Art. 3º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Pouso Alegre, 10 de outubro de 2022.

Assinado digitalmente por JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA:34209514691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videokonferencia,
OU=3630821000395, OU=Secretaria de Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RSR, OU=RFB e-CPF A3,
CN=JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA:34209514691
Razão: Edição o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-10-10 17:05:36
Formato Versão: 10.0.1

**JOSE DIMAS DA
SILVA FONSECA**
34209514691
JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por EYDER DE SOUZA
LAMBERT:87852144691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videokonferencia,
OU=2630821000395, OU=Secretaria de Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RSR, OU=RFB e-CPF
A3, CN=EYDER DE SOUZA LAMBERT:87852144691
Razão: Edição o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-10-10 17:04:29
Formato Versão: 10.0.1

**EYDER DE
SOUZA LAMBERT**
87852144691
Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Colenda Casa Projeto de Lei que “autoriza o Município de Pouso Alegre a transacionar no processo judicial nº 5011686-09.2021.8.13.0525, que tem por objeto a desapropriação de imóvel para a ampliação da rede municipal de ensino”.

Por meio do Decreto nº 5.370, de 3 de novembro de 2021, o Poder Executivo declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG, sob a Matrícula nº 57.722, e sua respectiva construção, que corresponde a um prédio escolar com área construída de 4.106,70 m² situado na Praça Dr. Alcides Mosconi, nº 55, pertencente à Campanha Nacional das Escolas da Comunidades – CNEC.

Trata-se de medida de grande importância para o Município de Pouso Alegre que, por meio da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, precisa superar a defasagem de vagas escolares, sobretudo após a pandemia da Covid-19, que deixou os alunos fisicamente afastados das salas de aula por quase 2 (dois) anos, com prejuízos ao processo de ensino-aprendizagem, e cujos efeitos sobre a economia das famílias aumentou ainda mais a procura pela rede pública de ensino.

Ademais, o prédio em questão atende perfeitamente à necessidade do Município, especialmente nesta região da cidade, sendo específico para unidade escolar e com grande capacidade.

Assim, a disponibilização dessa estrutura física é necessária, o quanto antes, para ampliar a rede municipal de ensino e, conseqüentemente, atender a demanda por novas vagas, promover o exercício da aprendizagem e assegurar o direito à educação, que é um dos maiores objetivos da Administração Pública.

Dada a impossibilidade de concluir a desapropriação amigavelmente em um primeiro momento, o Município de Pouso Alegre se viu obrigado a socorrer-se do Poder Judiciário por meio da ação de desapropriação nº 5011686-09.2021.8.13.0525, visando à obtenção de decisão judicial liminar que autorizasse a imissão provisória na posse do imóvel, mediante o depósito prévio de R\$12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais), correspondente à avaliação realizada administrativamente, em conta bancária vinculada ao Juízo.

A ordem liminar de imissão na posse foi inicialmente concedida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, porém restou suspensa pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que determinou a realização de perícia judicial para fins de apuração do justo e correto valor do bem expropriado, ordenando ao Município que, na seqüência, efetuasse o depósito da diferença eventualmente encontrada para, somente depois disso, ser-lhe novamente deferida imissão provisória na posse (Agravo de Instrumento nº 2722052-43.2021.8.13.0000).

A decisão foi combatida pelo Município por meio de Agravo Interno, Mandado de Segurança (nº 2746226-19.2021.8.13.0000) e Pedido de Suspensão de Liminar ao STF (STP nº 845/MG), sem sucesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Assim, foi realizada a perícia judicial, que apontou R\$22.356.823,79 (vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e três reais e cinquenta e um centavos) como o valor real do terreno e das edificações a serem desapropriadas.

Houve, então, nova tentativa de entendimentos entre o Município de Pouso Alegre e a CNEC, que acabou viabilizando a convergência para o valor total de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).

Ao mesmo tempo em que assegura a justa e prévia indenização pela desapropriação do imóvel, conforme determina o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, aceita e reconhecida pelo expropriado, esta composição também enseja vantajosidade ao Município de Pouso Alegre, tendo em vista a redução de 15% (quinze por cento) em relação ao valor indicado pela perícia judicial. Além disso, promove a pacificação do conflito e viabiliza a imissão na posse do imóvel, de modo que ele possa funcionar como unidade da rede municipal de ensino já no ano letivo de 2023.

A fim de que possa ser formalizado o acordo judicial com eficácia e segurança jurídica, entretanto, faz-se necessária a autorização do Poder Legislativo.

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

Pouso Alegre, 10 de outubro de 2022.

**JOSE DIMAS DA
SILVA FONSECA**
34209514691

Assinado digitalmente por: JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA-34209514691
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia,
OU=2002021000395, OU=Secretaria de Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=AR3R, OU=RFB e-CPF
A3, CN=JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA,
*34209514691
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022-10-10 17:00:02
Foxit Reader Versão: 10.0.1

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



**DECLARAÇÃO DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DE
COMPATIBILIDADE COM A LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E
COM O PLANO PLURIANUAL**

**Objeto: DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL (CNEC) PARA FUNCIONAMENTO
DE UNIDADES ESCOLARES DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE MG.**

Declaro, para os fins de desapropriação do imóvel em epígrafe, que a presente aquisição está em comento é compatível com a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) no que se refere às metas da Administração, assim como é compatível com o PPA (Plano Plurianual).

Declaro ainda, como base na Estimativa do Impacto Orçamentário e Financeiro que a aquisição não afetará em proporção um aumento de despesa.

Pouso Alegre MG, 10 de Outubro de 2022.

Leila de Fátima Fonseca da Costa
Secretária Municipal de Educação e Cultura

**MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**

Pág 1 / 1

Prestação de Contas
Estimativa de Impacto Orçamentário e Financeiro LRF Art 16, Inciso I
Vínculo: 2012001 Período: Outubro/2022

Estimativa do impacto orçamentário-financeiro para com a finalidade de Impacto Orçamentário e Financeiro, em cumprimento ao disposto no Inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 101-2000 e, considerando as metas e prioridades elencadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, emitimos o seguinte parecer, Considerando os dados.

Fonte de Recursos: 2012001 - ENSINO

Impacto	2022	2023	2024
Ativo Financeiro Inicial (I)	7.525.286,82	7.525.286,82	7.525.286,82
Passivo Financeiro Inicial (II)	544.967,42	544.967,42	544.967,42
Situação Financeira Inicial (III)=(I - II)	6.980.319,40	6.980.319,40	6.980.319,40
Resultado Aumentativo (Acumulado)	0,00	0,00	0,00
Resultado Aumentativo Orçamentário (IV)=(V + VI)	0,00	0,00	0,00
Receita (V)	0,00	0,00	0,00
Interferências Ativas (VI)	0,00	0,00	0,00
Resultado Aumentativo Extra-Orçamentário(VII)=(VIII)	0,00	0,00	0,00
Acréscimos Patrimoniais no Financeiro (VIII)	0,00	0,00	0,00
Resultado Diminutivo	6.630.734,09	6.630.734,09	6.630.734,09
Resultado diminutivo Orçamentário (IX)=(X + XI)	6.550.135,14	6.550.135,14	6.550.135,14
Despesas (Projeção das Despesas Liquidadas) (X)	6.491.815,20	6.491.815,20	6.491.815,20
Interferências Passivas (XI)	58.319,94	58.319,94	58.319,94
Resultado Diminutivo Extra-Orçamentário (XII)=(XIII)	80.598,95	80.598,95	80.598,95
Decréscimos Patrimoniais no Financeiro (XIII)	80.598,95	80.598,95	80.598,95
Resultado Projetado	0,00	0,00	0,00
Situação Orçamentária Antes do Ato (XIV)=(IV - IX)	(6.550.135,14)	(6.550.135,14)	(6.550.135,14)
Situação Financeira Antes do Ato (XV)=(III+IV+VII-IX-XII)	349.585,31	349.585,31	349.585,31
Demonstrativo do Impacto	1.618.350,97	0,00	0,00
Fontes de Compensação	0,00	0,00	0,00
Resultado Orçamentário Final Reprojetoado	(6.550.135,14)	(6.550.135,14)	(6.550.135,14)
Resultado Financeiro Final Reprojetoado	349.585,31	349.585,31	349.585,31

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 10/10/2022 15:37:03.00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.atenidom.net/63446688a3b1d>**Conclusão****Atende ao Inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 101-2000**Assinado eletronicamente por:
SILVESTRE CANDIDO DE
SOUZA
TURBINO:53788273615
537.882,736-15
SECRETÁRIO DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

**MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**

Prestação de Contas

Estimativa de Impacto Orçamentário e Financeiro LRF Art 16, Inciso I

Vínculo: 1012001 Período: Outubro/2022

Pág 1 / 1

Estimativa do impacto orçamentário-financeiro para com a finalidade de Impacto Orçamentário e Financeiro, em cumprimento ao disposto no Inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 101-2000 e, considerando as metas e prioridades elencadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, emitimos o seguinte parecer, Considerando os dados.

Fonte de Recursos: 1012001 - ENSINO

Impacto	2022	2023	2024
Ativo Financeiro Inicial (I)	10.706.008,33	10.706.008,33	10.706.008,33
Passivo Financeiro Inicial (II)	3.567.289,97	3.567.289,97	3.567.289,97
Situação Financeira Inicial (III)=(I - II)	7.138.718,36	7.138.718,36	7.138.718,36
Resultado Aumentativo (Acumulado)	119.559.701,36	119.559.701,36	119.559.701,36
Resultado Aumentativo Orçamentário (IV)=(V + VI)	119.206.533,04	119.206.533,04	119.206.533,04
Receita (V)	45.182.418,31	45.182.418,31	45.182.418,31
Interferências Ativas (VI)	74.024.114,73	74.024.114,73	74.024.114,73
Resultado Aumentativo Extra-Orçamentário(VII)=(VIII)	353.168,32	353.168,32	353.168,32
Acréscimos Patrimoniais no Financeiro (VIII)	353.168,32	353.168,32	353.168,32
Resultado Diminutivo	116.864.215,77	116.864.215,77	116.864.215,77
Resultado diminutivo Orçamentário (IX)=(X + XI)	116.535.978,42	116.535.978,42	116.535.978,42
Despesas (Projeção das Despesas Liquidadas) (X)	45.014.702,35	45.014.702,35	45.014.702,35
Interferências Passivas (XI)	71.521.276,07	71.521.276,07	71.521.276,07
Resultado Diminutivo Extra-Orçamentário (XII)=(XIII)	328.237,35	328.237,35	328.237,35
Decrécimos Patrimoniais no Financeiro (XIII)	328.237,35	328.237,35	328.237,35
Resultado Projetado	0,00	0,00	0,00
Situação Orçamentária Antes do Ato (XIV)=(IV - IX)	2.670.554,62	2.670.554,62	2.670.554,62
Situação Financeira Antes do Ato (XV)=(III+IV+VII-IX-XII)	9.834.203,95	9.834.203,95	9.834.203,95
Demonstrativo do Impacto	5.181.649,03	0,00	0,00
Fontes de Compensação	0,00	0,00	0,00
Resultado Orçamentário Final Reprojeto	2.670.554,62	2.670.554,62	2.670.554,62
Resultado Financeiro Final Reprojeto	9.834.203,95	9.834.203,95	9.834.203,95

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 10/10/2022 15:37:03.00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://atende.net/pe6344665f3d749>**Conclusão****Atende ao Inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 101-2000**

Assinado eletronicamente por:
SILVESTRE CANDIDO DE
SOUZA
TURBINO:53788273615
537.882.736-15
SECRETÁRIO DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS



Número: **5011686-09.2021.8.13.0525**

Classe: **[CÍVEL] DESAPROPRIAÇÃO**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre**

Última distribuição : **03/12/2021**

Valor da causa: **R\$ 12.200.000,00**

Assuntos: **Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
Município de Pouso Alegre (AUTOR)	
	DEMETRIUS AMARAL BELTRAO (ADVOGADO)
CAMPANHA NACIONAL DE ESCOLAS DA COMUNIDADE (RÉU/RÉ)	
	JOAO PAULO BRUGGER BORGES (ADVOGADO) NEWTON DA SILVA MIRANDA TEIXEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes	
VANDERLEI DE OLIVEIRA (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9482754008	06/06/2022 10:14	Laudo Pericial	Laudo Pericial
9482968068	06/06/2022 10:14	Laudo de avaliação - CNEC	Laudo Pericial
9482984171	06/06/2022 10:14	Laudo de avaliação - CNEC - Anexos	Laudo Pericial
9482951484	06/06/2022 10:14	liberação de depósito em Juízo 5011686-09.2021.8.13.0525	Manifestação
9487915663	07/06/2022 12:34	Intimação	Intimação
9510260820	20/06/2022 15:27	Juntada	Juntada
9510291268	20/06/2022 15:27	5011686-09.2021.8.13.0525(1)	Ofício
9515291672	21/06/2022 16:27	Petição	Petição
9515326918	21/06/2022 16:27	Parecer Concordante CNEC - Pouso Alegre.	Documento de Comprovação
9512033019	27/06/2022 13:58	Despacho	Despacho
9532761404	30/06/2022 16:52	Outros documentos	Outros documentos
9532807820	30/06/2022 16:52	5011686-09.2021 OFÍCIO VARA DO TRABALHO - INFORMAR PENHORA	Ofício
9535977087	01/07/2022 13:30	Certidão	Certidão
9535977088	01/07/2022 13:30	5011686-09.2021.8.13.0525-E-MAIL	Documento de Comprovação
9562894663	28/07/2022 10:46	Manifestação da Advocacia Pública	Manifestação da Advocacia Pública
9562903585	28/07/2022 10:46	Doc. Anexo - Nota Técnica. Assistente Técnico - Desapropriação CNEC	Documento de Comprovação
9568257702	03/08/2022 17:20	Intimação	Intimação
9584946069	23/08/2022 09:28	Manifestação	Manifestação

Laudo pericial, liberação de depósito em Juízo..

Vanderlei de Oliveira
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador
CRECI nº: 18.838
CNAI nº: 08200

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito
Da 1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre.**

Processo nº: 5011686-09.2021.8.13.0525

Classe: Ação de Desapropriação

Secretaria: 1ª Vara Cível

Requerente: Município de Pouso Alegre

Requerida: Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC

Vanderlei de Oliveira, Perito Avaliador Imobiliário, inscrito no Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI Nº 08200, diplomado pela Universidade Corporativa do Sindicato de Corretores de Imóveis de Minas Gerais na especialização de PERITO AVALIADOR e profissional integrante do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e TJMG, Corretor de Imóveis – CRECI/MG 18.838, com Escritório Profissional na cidade de Santa Rita do Sapucaí, Estado de Minas Gerais, à Rua Cel. Erasmo Cabral, nº 217, Centro, CEP. 37540-000 telefone (035)98864-4540, e-mail: vanderleiperitojudicial@hotmail.com, rigorosamente em dia com a contribuição à Entidade de Classe.

A solicitação deste parecer é do Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 1ª Vara Civil da Comarca de Pouso Alegre - MG, e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 – CONFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.



INTRODUÇÃO

O presente trabalho obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1-2011 e na NBR 14653-2– Avaliações de Imóveis Urbanos e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 – CONFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Na realização do trabalho, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo tomado de ciência do conteúdo e das abordagens dadas pelas partes, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários.

A identificação de avaliação mercadológica de Imóvel comercial.

Laudo de avaliação para Prédio Escolar na Praça Dr. Alcides Mosconi, nº 55, Bairro Nova Pouso Alegre, Cidade de Pouso Alegre – MG.

Conforme nomeação no processo nº 5011686-09.2021.8.13.0525.

ÍNDICE

1	OBJETIVO	5
2	METODOLOGIA.....	5
3	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	6
4	AVALIAÇÃO DE VENDA DE PRÉDIO ESCOLAR	6
5	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
6	ÁREA DO IMÓVEL	12
7	ANÁLISES FÍSICAS	12
8	ANÁLISES JURÍDICAS.....	13
9	ANÁLISES DE MERCADOS.....	13
10	ANÁLISES DE VALORES	14
11	DEFINIÇÕES DE VALORES DE MERCADOS	14
12	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	14
12.1	LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	14
12.2	DA CIDADE DE POUSO ALEGRE – MG	17
12.3	HISTÓRIA	20
12.4	HIDROGRAFIA	20
12.5	CLIMA	20
12.6	DEMOGRAFIA	21
12.7	RELIGIÃO	21
12.8	ECONOMIA.....	22
12.9	COMÉRCIO, SAÚDE E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	22
12.10	AGRICULTURA	22

12.11	INFRAESTRUTURA	23
12.12	TURISMO	23
12.13	CULTURA	24
12.14	TRANSPORTE	25
13	PERÍCIA.....	26
14	VISTORIA.....	26
15	PESQUISA	27
16	ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	31
17	DEFINIÇÕES DAS ÁREAS.....	33
18	QUESITOS REQUERENTE - MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.....	34
19	QUESITOS REQUERIDA - CNEC.....	37
20	AVALIAÇÕES DAS ÁREAS.....	39
21	AVALIAÇÃO DA ÁREA EM RELAÇÃO Á BENFEITORIA	40
22	CONCLUSÃO.....	40
23	ENCERRAMENTO	40

1 OBJETIVO

O objetivo do Parecer é a avaliação de mercado para fins de avaliação para efeito de valor de venda.

O presente trabalho tem por objetivo responder aos quesitos, para dirimir os conflitos e dúvidas que possa haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

Na realização do trabalho, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo tomado de ciência do conteúdo e das abordagens dadas pelos quesitos das partes, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários.

2 METODOLOGIA

O processo utilizado na avaliação resultou de um estudo de comportamento de valores de venda de lotes, imóveis e valor de metro quadrado de área construídas localizados na cidade de Pouso Alegre, a pesquisa foi realizada no município de Pouso Alegre onde encontra-se o referido imóvel.

Considerando os valores médios dos preços para o metro quadrado dos lotes e o valor de metro quadrado de referência no mês de maio de 2022 pelo SIDISCON, obtivemos índices de correlação entre esses valores e aqueles conseguidos para imóveis similares, onde foi constatada a inexistências de semelhanças entre o imóvel onde está instalada a escola com outros imóveis onde foram colhidas as amostras do município. As amostras colhidas no município encontram-se coletadas nas tabelas abaixo, para que possamos chegar o valor real do imóvel.

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-2011, - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Pelo qual o valor do imóvel é obtido comparando-se as suas características com as de outros imóveis que foram negociados no mercado, pois a norma estabelece que deva

ser priorizado o uso deste método. No entanto, para a implantação definitiva deste método é necessário que o mesmo seja testado e seguro, para subsidiar as decisões administrativas, esse Método Comparativo Direto de Dados do Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Ainda, conforme a NBR 14653:2011 o método comparativo direto de dados do mercado consiste em obter uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do bem avaliado, usando-se toda a evidência possível.

3 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI-MG e CONFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de perícia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas no processo são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras e as informações prestadas por terceiros.

4 AVALIAÇÃO DE VENDA DE PRÉDIO ESCOLAR

Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontra atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em pesquisa financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de;

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel;
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terreno, nos fundos do Cemitério Municipal, nesta cidade, da qual desmembra um lote com a área de 3.213,25 metros quadrados, cujo terreno tem a medida de 85,00 metros de frente para uma praça no centro da Avenida do Estado de Minas Gerais; 86,00 metros nos fundos em divisas com a Rua 07/ 42,50 metros de um lado para uma praça também sem nome que da frente para a Avenida estado de Minas Gerais; 36,00 metros do outro lado para uma praça também sem nome que da frente para a Avenida 02, sendo que este local se acha denominado com o título de Nova Pouso Alegre; nele a construção de um prédio escolar NÃO AVERBADO no tamanho de 4.106,70 metros quadrados; conforme Cadastro Técnico Municipal - BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, nº 002.0132.0249.000. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG, sob a Matrícula nº 57.722.



CERTIDÃO

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

MATRÍCULA Nº 57.722

Denominação do Imóvel: "Nova Pouso Alegre"

IMÓVEL: Uma área de terreno, nos fundos do Cemitério Municipal, nesta cidade, da qual desmembra um lote com a área de 3.213,25 metros quadrados, cujo terreno tem a medida de: 85,00 metros de frente para uma Praça no centro da Avenida do Estado de Minas Gerais; 86,00 metros nos fundos em divisas com a Rua nº 07; 42,50 metros de um lado para uma Praça também sem nome que dá frente para a Avenida do Estado de Minas Gerais; 36,00 metros de outro lado para uma Praça também sem nome que dá frente para a Avenida nº 02, sendo que este local se acha denominado com o título de Nova Pouso Alegre - **PROPRIETARIO:** Conselho Estadual da Campanha Nacional de Educandários Gratuitos (C.N.E.G), seção de Minas Gerais - **TÍTULO ADQUISITIVO:** Transporte da Transcrição 31.996 do L.º 3-AA para a presente matrícula - Pouso Alegre, 16 (dezesseis) de agosto de 2001 - **O OFICIAL - /**

AV.01 - Pouso Alegre, 16 (dezesseis) de agosto de 2001 - Fica averbado à margem da transcrição 31.996 do L.º 3-AA, que tem a condição de no prazo de um (01) ano ser iniciada no imóvel supra, a construção do Colégio Senador Eduardo Amaral, mantido pela C.N.E.G, e no prazo de 05 (cinco) anos ser o mesmo instalado e entrar em funcionamento definitivo, ainda que esteja o prédio sem total acabamento, contando-se ambos os prazos, da data desta escritura, bem como com a condição de revogação desta doação no caso de dissolução ou extinção de C.N.E.G ou do estabelecimento de ensino que se destina o imóvel - **O OFICIAL - /**

R.02 - Pouso Alegre, 16 (dezesseis) de agosto de 2001 - **AUTOR:** Município de Pouso Alegre - **REU:** Colégio Senador Eduardo Amaral, CGC 33.621.384/0530-77 - **TÍTULO:** Penhora - **FORMA DO TÍTULO:** Auto de Penhora, extraído dos autos 77053/00, pelo escrivão da Secretaria da 2ª Vara Cível desta comarca, em data de 13 (treze) de agosto de 2001 - **VALOR:** R\$74.818,93 - **CONDICÕES:** Constam no mandado que existem benfeitorias que serão oportunamente averbadas - **O OFICIAL - /**

AV.03 - Pouso Alegre, 22 (vinte e dois) de maio de 2006 - Fica cancelado e extinto o registro 02 da matrícula supra, nos termos do mandado de desconstituição de penhora extraído dos autos 50801/01 pelo escrivão da Secretaria



da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 18 (dezoito) de maio de 2005, protocolado sob o nº 167.890 em 22/05/2006 - (EM-7.88 + TFF-2.48 = 10.36) - Q 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 57.722 a que se refere.

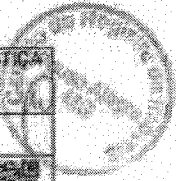
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 23 de novembro de 2011

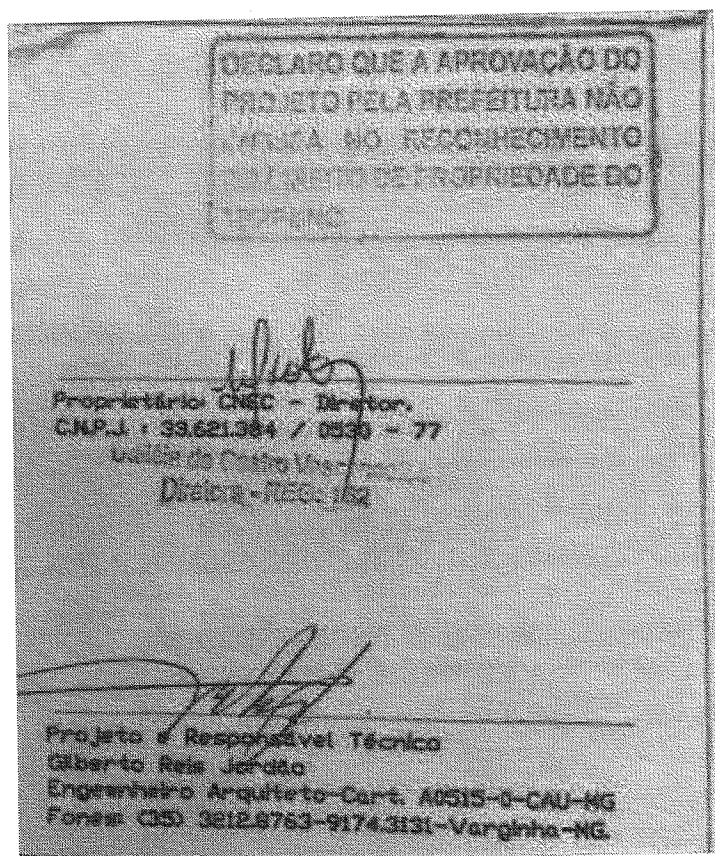
Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Cotas: Empl. R\$ 10,51 - Recup. R\$ 1,47 - TFF R\$ 7,30 - ISSQN R\$ 1,03 - Total R\$ 20,31 (Código do Ato 8403-2)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNIS 05 402-3	
SELLO DE CONSULTA FETBRAE CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7726 1595 3517 9888	
Quantidade de cópias emitidas: 1 Atualizado por: Rosilene Eugenio Borges - Escrevente Empl. R\$ 28,48 - TFF R\$ 7,30 - Total R\$ 35,78 - R\$ 19,1,83 Consulte a validade deste Selo no site www.fetbrae.org.br	



Projeto arquitetônico registrado no departamento de obras de Pouso Alegre – MG, conforme declaração de aprovação do projeto pela secretária de obras do Município de Pouso Alegre – MG.



Um prédio escolar com 3 pavimentos, composto de 27 ambientes, sendo: recepção, administrativo, escritórios, salas individuais, sala de apoio, sala de reuniões, banheiros, cozinha, depósitos, área de serviços, parque infantil, ginásio, quadra poliesportiva externa, com piso em cerâmica com detalhes em granito nas áreas internas, e de cerâmica nas externas, pintura pva e grafiato, automação predial composta de sensores de luzes, câmera de vídeo, alarmes, entradas ao imóvel com três acessos. Auditório no terceiro pavimento com sistema de luz embutido, ar condicionado, e sistema de som embutidos. O referido imóvel tem acesso aos andares por escadas, mas tem o projeto pronto para instalação de elevadores.,

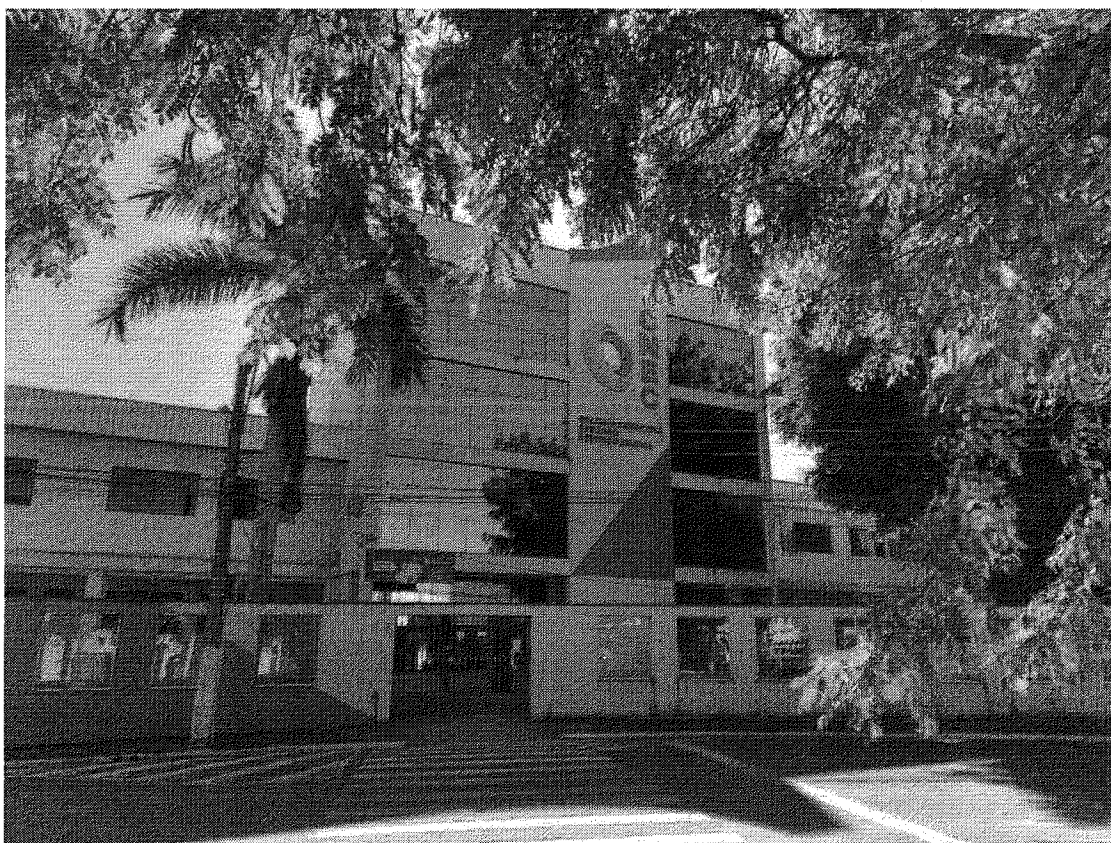
Com área construída de 5.105,27m²

Com área de terreno 3.213,25m²

Divisão dos pavimentos:

- Pavimento térreo 2.231,57 m²;
- 1º Pavimento 1.147,38 m²;
- 2º Pavimento 284,75 m²;
- 3º Pavimento 284,75 m²;
- Mezanino Quadra 158,35 m²;
- Ginásio e área de apoio de quadra 998,47 m²;

Matricula no CRI de Pouso Alegre nº nº 57.722.





6 ÁREA DO IMÓVEL

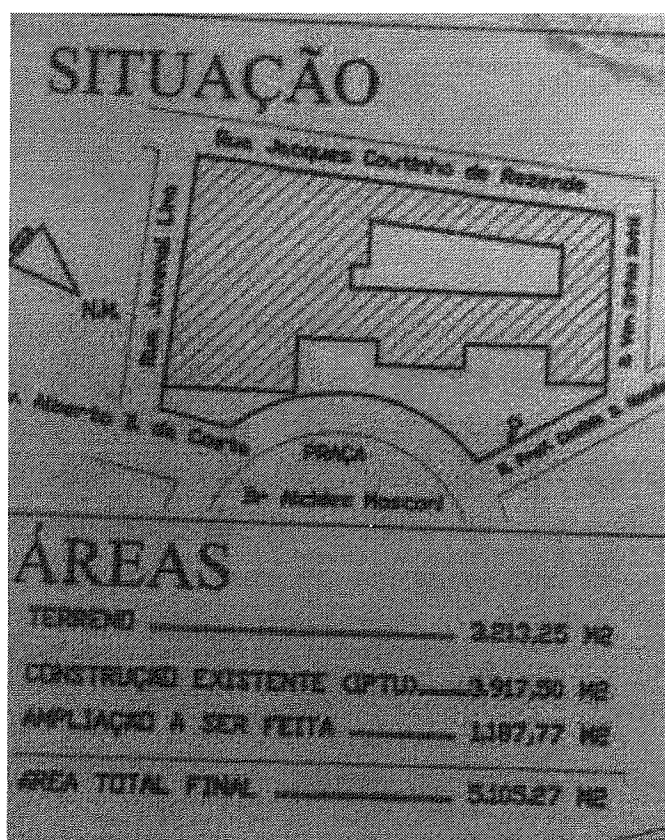
Conforme informações obtidas na documentação apresentada, a área do terreno possui 3.213,25², e as áreas construídas possuem 5.105,27².

7 ANÁLISES FÍSICAS

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos: a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações; b) análise de documentos e plantas; d) consultas a leis e

publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.



8 ANÁLISES JURÍDICAS

Já a conceituação da forma de participação dos prédios escolares e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos e etc.

9 ANÁLISES DE MERCADOS

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado. Para o mercado de imóveis foram abordados os seguintes itens: Perfil dos imóveis em oferta; Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.

A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

10 ANÁLISES DE VALORES

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

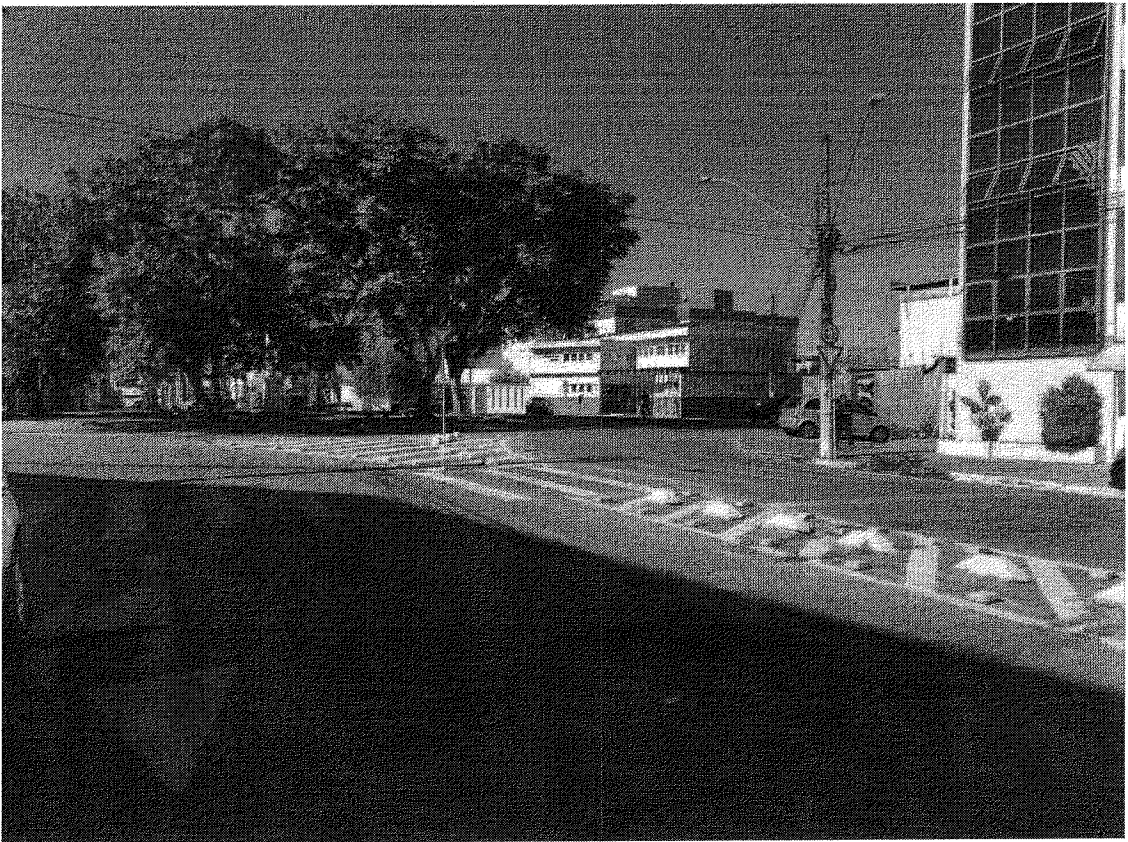
11 DEFINIÇÕES DE VALORES DE MERCADOS

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

12 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

12.1 LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

A região é atendida por redes de água potável, energia elétrica (luz e força), telefone e iluminação, coleta de lixo e entrega postal, sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta revestimento asfáltico, guias e sarjetas.



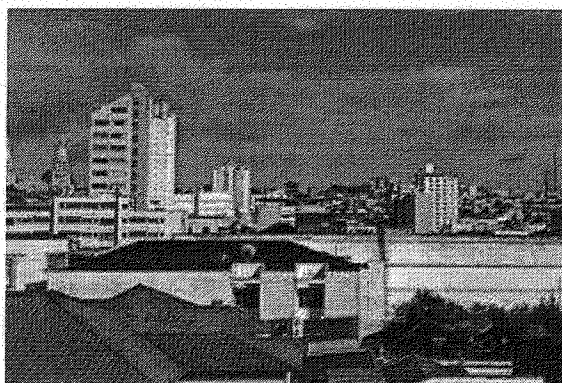


12.2 DA CIDADE DE POUSO ALEGRE – MG

Fonte - https://pt.wikipedia.org/wiki/Pouso_Alegre

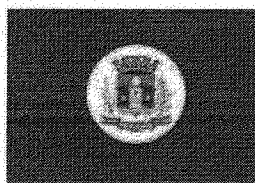
Pouso Alegre

Município do Brasil

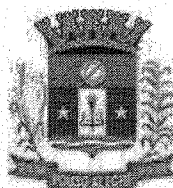


Vista parcial da região central

Símbolos



Bandeira



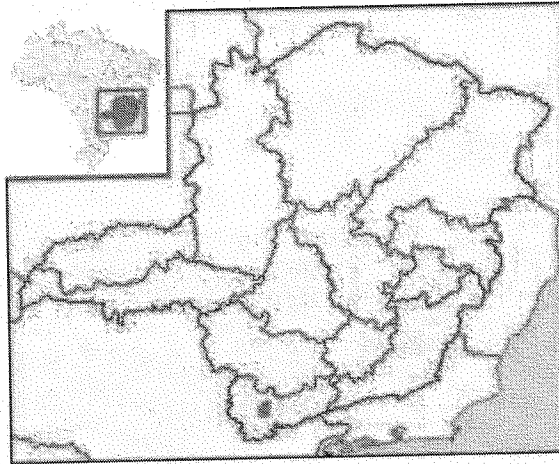
Brasão de armas

Hino

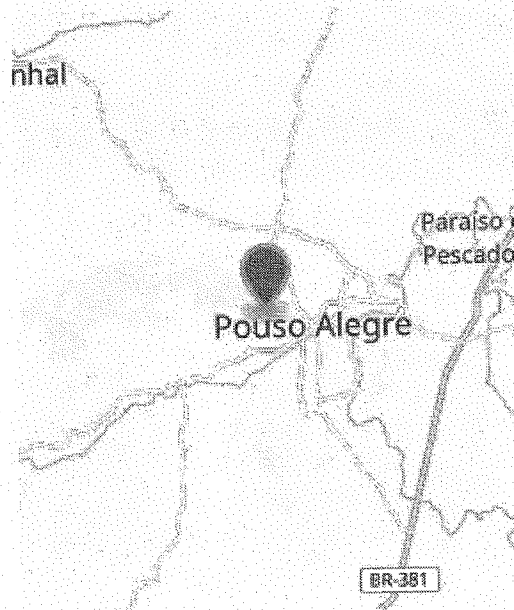
Gentílico

pouso-alegrense^[1]

Localização



Localização de Pouso Alegre em Minas Gerais



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Pouso Alegre

Coordenadas  [22° 13' 49" S 45° 56' 56" O](#)

País [Brasil](#)

Unidade federativa [Minas Gerais](#)

Região intermediária^[2] [Pouso Alegre](#)

Região imediata^[2] [Pouso Alegre](#)

Municípios [Congonhal](#), [São Sebastião da Bela Vista](#), [Silvianópolis](#), [Espírito Santo do Dourado](#), [Borda da](#)

limitrofes	Mata , Estiva , Cachoeira de Minas e Santa Rita do Sapucaí
Distância até a capital	373 km
História	
Fundação	19 de outubro de 1848 (173 anos)
Administração	
Distritos	Lista [Expandir]
Prefeito(a)	José Dimas da Silva Fonseca ^[4] (PSDB , 2022 – 2024)
Características geográficas	
Área total ^[1]	542,797 km²
População total (Estimativa IBGE/2021 ^[6])	154 293 hab.
Densidade	284,3 hab./km²
Clima	tropical de altitude
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
CEP	37549-000 a 37562-999 ^[5]
Indicadores	
• Posição	MG: 12°
PIB (IBGE/2019 ^[7])	R\$ 8 789 903,11 mil
PIB per capita (IBGE/2019 ^[7])	R\$ 58 312,84
Outras informações	
Padroeiro(a)	Senhor Bom Jesus ^[8]
Sítio	www.pousoalegre.mg.gov.br/ (Prefeitura) www.cmpa.mg.gov.br (Câmara)

Pouso Alegre é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no sul mineiro e sua população estimada em julho de 2021 era de 154 293 habitantes. Localiza-se a uma latitude 22°13'48" sul e a uma longitude 45°56'11" oeste, estando a uma altitude de 832 metros.

12.3 HISTÓRIA

A vila de Pouso Alegre foi instalada em 7 de maio de 1832, desmembrada de Campanha, e elevada a cidade em 19 de outubro de 1848.

Geografia

De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE, o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Pouso Alegre. Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Pouso Alegre, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Sul e Sudoeste de Minas.

Pouso Alegre localiza-se às margens da Rodovia Fernão Dias, a 373 km de Belo Horizonte. A altitude máxima encontrada no município é de 1.347 metros (na Serra de Santo Antônio) e a altitude mínima é de 810 metros (na foz do Rio Cervo). A área arborizada é abundante em certos bairros e a qualidade do ar é boa. Pouso Alegre possui um Parque Ecológico Municipal, com trilhas e local de prática de arborismo e esportes radicais.

12.4 HIDROGRAFIA

Banham o município os rios Sapucaí, Sapucaí-Mirim, Cervo, Mandu e Itaim.

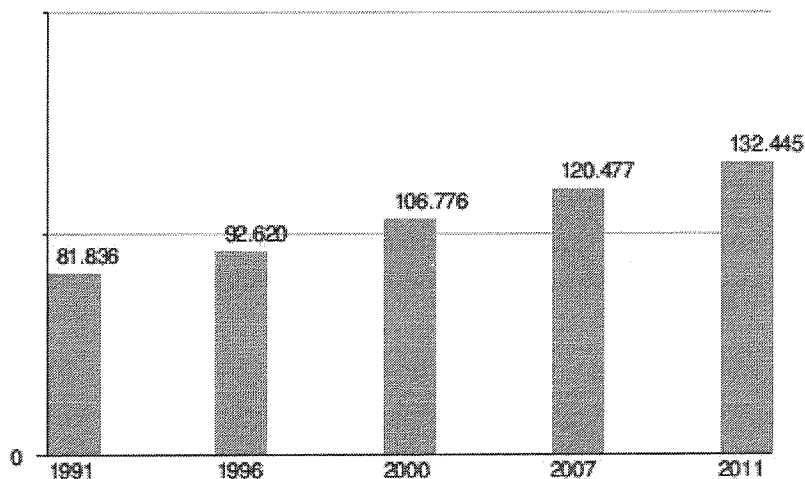
12.5 CLIMA

Pouso Alegre, por estar numa região serrana de Minas Gerais (altitude de 830 metros) possui um clima tropical de altitude, as chuvas de verão são muito mais abundantes do que as de inverno, e no inverno, as massas polares vindas do polo sul, pode provocar o fenômeno da geada.

Média anual: 17,8

12.6 DEMOGRAFIA

O município é o segundo mais populoso da região sul-mineira e o 17º maior do estado. Embora com grande população urbana, estima-se que aproximadamente 10 mil habitantes habitam a zona rural. A cidade concentra o segundo maior eleitorado do sul de Minas.



12.7 RELIGIÃO

Religiões em Pouso Alegre (2010)

Catolicismo Romano (72%)

Protestantismo (20%)

Sem religião (4%)

Espírita (2%)

Testemunhas de Jeová (1%)

Outras religiões (1%)

Segundo o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2010, 72% dos habitantes do município eram católicos romanos, 20% eram evangélicos, 4% não tinham religião, 2% eram espíritas, 1% eram testemunhas de Jeová e 1% professavam outras religiões.

12.8 ECONOMIA

Pouso Alegre possui o 12º maior Produto Interno Bruto do estado. Os dados mais recentes sobre o PIB referem-se ao ano de 2019 e foram divulgados em dezembro de 2021. No período analisado, a soma de todas as riquezas produzidas no município alcançou cerca de R\$ 8,7 bilhões.

12.9 COMÉRCIO, SAÚDE E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pouso Alegre é referência em saúde e comércio para as cidades vizinhas. Há inúmeras clínicas de saúde, centro de medicina nuclear e três hospitais, sendo o maior deles o Hospital das Clínicas Samuel Libânio, que conta com um centro oncológico, um hemocentro estadual, pertencente a Fundação Hemominas, que recebe cerca de 70 candidatos a doação por dia, atendendo a demanda de hemocomponentes de cerca de 52 municípios da região.

A cidade é um polo regional, voltada para a área comercial e industrial. Há mais de 4.500 pontos comerciais pelo município, segundo os dados da Associação de Comércio e Indústria de Pouso Alegre (ACIPA). Em 2011 foi iniciada a construção do SerraSul Shopping localização estratégica no entroncamento rodoviário de duas das mais movimentadas rodovias da região BR-381 x BR-459.

12.10 AGRICULTURA

Pouso Alegre se destaca no setor, o que justifica o fato de possuir a maior população rural do sul de Minas e uma das maiores de MG, ao todo são 10.984 habitantes no campo, de acordo com o censo do IBGE 2010.

A EPAMIG mantém no município o Núcleo Tecnológico EPAMIG (batata e morango) e uma Estação Experimental de Pouso Alegre (fazenda). Pouso Alegre é o segundo maior produtor de morango em Minas, com 17,7 mil toneladas segundo dados do IBGE e conta com uma unidade de conservação e comercialização do produto. Em 2011, a cidade reivindicou junto ao estado a criação do Polo de Excelência da Batata e do Morango.

A Produção de Batatas no Sul de Minas está localizada em um raio de 100 km de Pouso Alegre. O clima ameno faz com que esta região seja privilegiada, e possibilita o plantio e a colheita da batata durante todo o ano. Além disso, é indiscutível sua

importância na movimentação da economia destas cidades, pois é responsável por mais de 100 mil empregos diretos.

12.11 INFRAESTRUTURA

Em abril de 2013 foi inaugurado o SerraSul Shopping, com 143 lojas e 35.260,94 m² de área construída. Ocupa um terreno de 145.000 m² próximo ao entroncamento das rodovias BR-381 e BR-459. Em janeiro de 2021 havia 33 lojas em funcionamento.

12.12 TURISMO

- Capela Pântano dos Rosas;
- 14º GAC (Grupo de Artilharia de Campanha);
- Antiga Estação Ferroviária (Hoje centro de Convivência do Idoso);
- Capela Nossa Senhora Aparecida (Remonta);
- Capela Nossa Senhora de Fátima;
- Capela Santa Doroteia;
- Capela Santa Teresinha (Fachada réplica da capela do Carmelo de Lisieux);
- Capela São Benedito;
- Carmelo da Sagrada Família (Monjas Carmelitas Descalças);
- Catedral Metropolitana de Pouso Alegre;
- Conservatório Estadual de Música;
- Cristo Redentor (A terceira maior réplica do Brasil, no Bairro São João)
- Estádio Municipal Irmão Gino Maria Rossi, conhecido como "Manduzão" (referência ao principal rio do município), inaugurado em 1997, tem capacidade para 25.000 pessoas (um dos maiores do estado), tem formato circular;
- Feira do Livro Espírita;
- Galeria Antigas;
- Mercado Municipal;
- Minas de Água mineral, destaque para o fontanário da Mina do Machado;
- Museu Histórico;
- Museu Municipal;
- Palácio Episcopal;
- Parque Natural Municipal de Pouso Alegre (Antigo Horto);

- Pastéis de farinha de milho (tombado patrimônio histórico da cidade, pode ser encontrado facilmente nas principais ruas de Pouso Alegre);
- Praça João Pinheiro;
- Primeira Fonte Luminosa do Brasil (instalada em 1935 - Projetada e executada por Antônio Correa Beraldo, e é localizada na Praça Senador José Bento);
- Quarta na Praça (Evento realizado semanalmente na Praça João Pinheiro);
- Santuário;
- SerraSul Shopping (143 lojas, multiplex com 4 salas e área de lazer);
- Teatro Municipal (que é uma réplica do Teatro de Milão);
- Estação Ferroviária Turística (atualmente desativada);

12.13 CULTURA

Após um período de inatividade, os Jogos Florais foram reativados pela secretaria de cultura, esporte, lazer e turismo do município, com apoio da Prefeitura e da Academia Pousoalegrense de Letras que ampliou os Jogos Florais incluindo haicai, soneto, poesia livre, conto e crônica entre as modalidades do concurso. Esses jogos voltaram a sofrer interrupção a partir de 2009.

Festival de Teatro

Ocorre no mês de Outubro a Mostra Lafayette Galvão de Teatro de Pouso Alegre, com oficinas e apresentações de peças locais e nacionais nas praças e no teatro municipal. A cidade possui ainda as seguintes companhias de teatro: Grupo Teatro Experimental de Pouso Alegre, um dos principais grupos de teatro da cidade, levando o nome da cidade a grandes festivais pelo país e a Em Palco Companhia de Teatro e Eventos Ltda que participa da Lei Municipal de Incentivo à Cultura, campanhas educativas no trânsito e meio ambiente. Realiza projetos culturais nas escolas e trabalha com Marketing de Guerrilha no comércio da região e no interior de São Paulo.

Cinema

N.I.C. (Núcleo Independente de Cinema), formado em 2007, por profissionais técnicos e graduados em Cinema, o grupo possui 5 curtas metragens, 4 documentários e trabalha em seu primeiro longa-metragem com estreia prevista para o começo de 2012. Seus trabalhos já foram exibidos em festivais, mostras e na TV.

A cidade conta com cinco salas de cinema, sendo quatro no SerraSul Shopping e outra no Galeria P.A. Shopping.

Natal de Luzes

Inaugurado no dia 8 de dezembro de 2009, o Natal de Luzes de Pouso Alegre foi recebido com muita alegria. No dia da inauguração houve Cantata das Crianças, fogos de artifício, a iluminação de todos os prédios municipais (inclusive a Catedral Metropolitana) e a chegada do Papai Noel de rapel na torre direita da Catedral.

Em 2010, produzido pela ACIPA, foi inaugurado com a presença da orquestra sinfônica de Ribeirão Preto.

Em 2011, a Prefeitura Municipal em parceria com a ACOMCEPA (Associação do Mercado Municipal) inaugurou o Natal de Luzes com a presença da Meninas Cantoras de Petrópolis. Em 2015, a Prefeitura Municipal não realizou o Natal de Luzes.

Cavalgada da Paz

Acontece sempre no mês de abril, em 2016 aconteceu sua 12ª edição, a Cavalgada da Paz sai do CEMA (Ceasa), onde os cavaleiros se reúnem, passam pelas ruas da cidade levando a imagem de Nossa Sra. do Desterro até a Zona Rural, no Bairro Cajuru onde recebem a bênção.

Evento cultural e religioso que já se tornou tradição na cidade, reunindo em média 120 cavaleiros e 40 charretes e carroças. Idealizado pela Comitativa de Cavaleiros.

12.14 TRANSPORTE

Acessos rodoviários

No município estão localizadas várias empresas de transportes e logística e centros de distribuição, já que o mesmo é um importante entroncamento rodoviário, servido por cinco rodovias: MG-179, MG-173, MG-290, BR-381 e BR-459. Pouso Alegre é sede da Autopista Fernão Dias, concessionária do grupo Arteris que administra a Rodovia Fernão Dias.

Acessos ferroviários

Pouso Alegre também esteve localizada às margens de uma importante e histórica ferrovia local, a Estrada de Ferro Sapucaí, que por muitos anos, realizou o transporte de cargas e passageiros da região e trouxe inúmeros benefícios ao seu desenvolvimento econômico. Após ser desativada em 1984, grande parte dos trilhos foram retirados da cidade em 1989. Porém, uma pequena parte destes foram reaproveitados pela Associação Sul Mineira de Preservação Ferroviária para o funcionamento de um trem turístico que operou entre os anos de 1999 e 2002 e que ligava a entrada do centro urbano com a zona rural do município. Com o fim das operações do trem turístico e o descaso da Prefeitura local, o pequeno trecho mantido da ferrovia se encontra desativado e abandonado.

Aeroportos

O Aeroporto de Pouso Alegre atende o município e região, com pista balizada, pavimentada, recebe diariamente voos cargueiros e de passageiros do Voe Minas Gerais, Projeto de Integração Regional de Minas Gerais, para Belo Horizonte. O aeroporto se localiza a 7 km do centro da cidade e a 4 km da rodovia Fernão Dias.

Existe um projeto para a construção do Aeroporto Internacional de Cargas de Pouso Alegre - Aeroporto Internacional Senador José Bento Ferreira de Mello. A obra, orçada em R\$ 1 bilhão, vai permitir que o município se torne o primeiro do Sul de Minas a operar um aeroporto desse porte.

13 PERÍCIA

Foi feito a perícia na data de 12/05/2022 às 10:00 horas.

14 VISTORIA

Foi realizada a vistoria na data da perícia no dia 12/05/2022 as 9:30 horas e no dia 26/05/2022, às 14:30 horas.

15 PESQUISA

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 20 de maio a 05 de junho de 2022, sendo baseada em lotes com as mesmas características do objeto deste laudo.

Consideramos amostras semelhantes situadas na mesma região.

Buscamos parâmetros com profissionais de diversas áreas, para que pudéssemos chegar a um contexto final.

Fonte de informações: Site de Imobiliárias

- https://msiimoveis.com.br/imovel?nome=Lote-Comercial--a-Venda-no-CENTRO-&id_imovel=1811
R\$ 1.300.000,00 / 750 m² = R\$ 1.7333,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-1-296-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-4-500-000/TE0610-TAZ?from=sale>
R\$ 4.5000.000,00 / 1.296 = R\$ 3.472,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-514-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-980-000/TE0577-TAZ?from=sale>
R\$ 980.000,00 / R\$ 514 m² = R\$ 1.906,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-444-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-1-300-000/TE0428-TAZ?from=sale>
R\$ 1.400.000,00 / 444 m² = R\$ 2.927,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-528-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-980-000/TE0323-TAZ?from=sale>
R\$ 980.000,00 / 528 m² = R\$ 1.856,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-1-745-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-5-000-000/TE0264-TAZ?from=sale>
R\$ 5.000.000,00 / 1.745 m² = 2.865,00
- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-5-842-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-10-000-000/TE0273-TAZ?from=sale>

R\$ 10.000.000,00 / 5.842m² = R\$ 1.711,00

- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-1-000-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-3-000-000/TE0177-TAZ?from=sale>

R\$ 3.000.000,00 / 1.000 m² = R\$ 3.000,00

- <https://www.spheraimoveis.com.br/imoveis/a-venda/terreno/pouso-alegre/nova-pouso-alegre>

R\$ 1.170.000,00 / 390m² = R\$ 3.000,00

- <https://www.spheraimoveis.com.br/imovel/terreno-de-300-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-1000000/TE0158-BZJ?from=sale>

R\$ 1.000.000,00 / 300 m² = R\$ 3.333,00

- <https://www.aristeurios.com.br/imovel/super-area/TE0236-ARI4?from=sale>

R\$ 35.000.000,00 / 10.000m² = R\$ 3.5000,00

- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote900-m-pouso-alegre-pouso-alegre-2965563359.html>

R\$ 3.600.000,00 / 900 m² = R\$ 4.000,00

- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-lote-comercial-e-predial-com-localizacao-2950790910.html>

R\$ 900.000,00 / 299m² = R\$ 3.010,00

- https://www.imobiliariafonseca.imb.br/imovel?nome=Terreno-450-Mts--Nova-Pouso-Alegre--R-80000000&id_imovel=3207

R\$ 800.000,00 / 450 m² = R\$ 1.777,00

- <https://www.tadeuimoveis.imb.br/imoveis/a-venda/terreno/pouso-alegre/nova-pouso-alegre>

R\$ 750.000,00 / 360 m² = R\$ 2.083,00

- <https://www.lealimoveis.com/imovel/terreno-de-270-m-nova-pouso-alegre-pouso-alegre-a-venda-por-r-800-000/TE0002-CVD?from=sale>

R\$ 800.000,00 / 270 m² = R\$ 2.962,00



➤ <https://www.spheraimoveis.com.br/imovel/terreno-de-300-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-1000000/TE0158-BZJ?from=sale>

R\$ 1.000.000,00 / 300 m² = R\$ 3.333,00

VALOR DO METRO QUADRADO PARA LOTES NA ÁREA CENTRAL

CIDADE	BAIRRO	TERRENO	VALOR	M²	R\$/M²
Pouso Alegre	Nova Pouso Alegre	Murado	R\$ 800.000,00	270m ²	R\$ 2.962,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$1.300.000,00	750m ²	R\$ 1.733,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 4.500.000,00	1.296m ²	R\$ 3.472,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 980.000,00	514m ²	R\$ 1.906,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 1.400.000,00	444m ²	R\$ 2.927,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 980.000,00	582m ²	R\$ 1.856,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 5.000.000,00	1.745m ²	R\$ 2.865,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 10.000.000,00	5.842m ²	R\$ 1.711,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 3.000.000,00	1.000m ²	R\$ 3.000,00
Pouso Alegre	Nova Pouso Alegre	Murado	R\$ 1.170.000,00	390m ²	R\$ 3.000,00
Pouso	Centro	Murado	R\$ 1.000.000,00	300m ²	R\$ 3.333,00



Alegre					
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 1.100.000,00	514m ²	R\$ 2.140,00
Pouso Alegre	Nova Pouso Alegre	Murado	R\$ 800.000,00	450 m ²	R\$ 1.777,00
Pouso Alegre	Nova Pouso Alegre	Murado	R\$ 750.000,00	360m ²	R\$ 2.083,00
Pouso Alegre	Centro	Murado	R\$ 35.000.000,00	10.000m ²	R\$ 3.500,00
Pouso alegre	Centro	Murado	R\$ 3.600.000,00	900m ²	R\$ 4.000,00
Pouso alegre	Centro	Murado	R\$ 900.000,00	299m ²	R\$ 3.010,00

Média aritmética das amostras = R\$72.280.000,00 ÷ 25.656m² = R\$/m² = R\$ 2.817,27/m²

Valor do metro quadrado para terrenos na região: A média é **R\$ 2.817,27** (Dois mil oitocentos e dezessete reais e vinte e sete centavos) o metro quadrado para a região.

*OBS: Nas pesquisas realizadas, foram feitos os levantamentos separados da área edificada e do terreno.

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção - <https://www.sinduscon-mg.org.br/>

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2022. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

CSL-8 2.192,98

CSL-16 2.693,59

CSL-16 2.931,39

16 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Para o conhecimento do estudo das metodologias de avaliação de bens do mercado imobiliário se faz necessário o entendimento do mercado imobiliário e seu funcionamento, bem como compreender os mecanismos existentes e suas diferenças com outros mercados.

O mercado pode ser definido como o local onde são efetuadas transações comerciais envolvendo troca de bens, tangíveis ou intangíveis, ou direitos sobre os mesmos.

Aqui o termo mercado refere-se àquele de concorrência perfeita, contendo em geral as seguintes características: Todos os que participam o fazem voluntariamente, e tem conhecimento pleno das condições vigentes, nenhum participante sozinho, é capaz de alterar as condições estabelecidas, cada transação é feita de maneira independente das demais.

O mercado imobiliário, por sua vez, reveste-se de características especiais, pois tanto é bem de uso, quanto de investimento, estando muitas vezes ligados a fenômenos culturais e socioeconômicos.

Assim a população de imóveis é muito heterogênea, gerando amostras heterogêneas.

A heterogeneidade do mercado imobiliário e as peculiaridades deste segmento implicam em que nem sempre é possível desenvolver um modelo único que seja totalmente representativo da realidade do conjunto de imóveis.

Pretende-se neste trabalho identificar quais variáveis serão tratadas, e que realmente são importantes para se obter um modelo matemático representativo do valor do bem, mais próximo da realidade mercadológica.

Diferentemente de outros bens onde as características não são muito diferenciadas, os imóveis do mercado imobiliário são singulares, por mais semelhantes que sejam dois determinados imóveis, pelo menos uma de suas características serão diferentes, como localização ou posição, assim não há no mercado imobiliário um imóvel igual a outro.

O estudo estatístico do valor dos imóveis para venda, somente terá bons resultados se houver um equilíbrio entre os três componentes básica sendo a situação perfeita, é aquela onde no mercado existem muitos imóveis para vender, e muitos compradores, e uma grande disponibilidade de bens imóveis de diversas fontes, contudo não existe, na prática, o mercado perfeito.

O imóvel é também um bem imperfeito, diferente de todos os outros bens econômicos; mesmo que semelhantes dois ou mais imóveis sempre trarão, pelo menos uma peculiaridade que os diferencia. Logo, o mercado imobiliário poderá ser concorrencial.

Sabemos que atualmente a oferta de imóveis com as mesmas características do imóvel é muita restrita.

Em função de sua constituição, o público de interesse na aquisição de um imóvel com as características do avaliando seria para investimento. De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de alta liquidez;

- Desempenho de mercado alto
- Absorção pelo mercado alto

- Volume de ofertas Baixo
- Nível de demanda alto
- Liquidez do imóvel alto

17 DEFINIÇÕES DAS ÁREAS

Define-se por “benfeitoria” toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporados àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou danos. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Os terrenos de ocupação efetivamente comercial, a princípio, têm seu valor total obtido pela multiplicação direta de sua área total pelo valor médio do metro quadrado, determinado pela pesquisa de mercado. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta fatores correspondentes à testada, profundidade ou múltiplas frentes. Assim sendo, o valor total do terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

VALOR DO TERRENO para a determinação dos valores do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação. Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Para a definição do valor unitário a ser definido no tratamento estatístico, foi considerada como variável dependente (Vunit) a relação entre o valor e área plana do terreno, ou seja, a área utilizável. Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e os fatores de homogeneização.

Fator de Fonte - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 20% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na hora da venda.

18 QUESITOS REQUERENTE - MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.

Quesito 1: Queira o senhor perito informar as dimensões, confrontações e situação do imóvel expropriando.

Resposta - Conforme informações obtidas na documentação apresentada, a área do terreno possui 3.213,25², e as áreas construídas possuem 5.105,27².

Vide item 5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Quesito 2: Queira o senhor perito informar qual a topografia e principais características do terreno e da área construída.

Resposta – Topografia plana, com aproveitamento de 100% para edificações, com características única, impar, contornado com 3 vias públicas e uma avenida.

Quesito 3: Queira o senhor perito esclarecer se o imóvel se encontra integralmente regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, incluindo construções.

Resposta – Averbado somente o lote, CRI local- "Nele a construção de um prédio escolar NÃO AVERBADO"

Quesito 4: Queira o senhor perito esclarecer se existem benfeitorias na área exproprianda. Descrevê-las e avalia-las em separado, se licenciadas ou não.

Resposta – Existe benfeitorias em todo o lote, conforme informações do imóvel no item 5.

O imóvel está regularizado e registrado no departamento de obras de Pouso Alegre – MG, conforme declaração de aprovação do projeto pela secretária de obras do Município de Pouso Alegre – MG.

Quesito 5: Queira o senhor perito esclarecer quais as condições estruturais das construções do imóvel.

Resposta – O imóvel apresenta boas condições, não constando aparentemente dano significativo estrutural, consideramos que as manutenções necessárias, apenas as de rotina.

Quesito 6: Queira o senhor perito esclarecer sobre as condições arquitetônicas, de pintura e conservação do imóvel.

Resposta – O imóvel apresenta um bom estado de conservação interno e externo e boas condições arquitetônicas.

Quesito 7: Queira o senhor perito esclarecer se o imóvel demanda benfeitorias necessárias, úteis ou reformas estruturais e arquitetônicas. Se sim, quais?

Resposta – Não necessita de reformas estruturais, apenas pequenas manutenções de conservações.

Quesito 8: Queira o senhor perito esclarecer qual o grau de liquidez do imóvel, apontando as razões.

Resposta – vide item 5 - AVALIAÇÃO DE VENDA DE PRÉDIO ESCOLAR.

Vide item 16- ANÁLISE MERCADOLÓGICA.

Quesito 9: Queira o senhor perito esclarecer se a região de localização do imóvel, em sua maioria, caracteriza-se como residencial ou comercial.

Resposta – Predominantemente comercial.

Quesito 10: Queira o senhor perito esclarecer se a vizinhança que circula o imóvel possui fatores que impactam negativamente na avaliação mercadológica, como, por

exemplo, alto tráfego de veículos pesados, instalações de cemitérios e praças com níveis baixos de segurança etc.

Resposta – O imóvel está situado em frente a uma avenida com tráfego apenas de veículos leves, em frente a uma Praça apenas servindo como rotatório, com nível de segurança considerado “SEGURO” e o cemitério Municipal aos fundos do imóvel não impacta negativamente em nada.

Quesito 11: Querida o senhor perito esclarecer se o imóvel possui condições de acessibilidade de acordo com a Lei Federal nº 10.098/2000.

Resposta – Sim, está de acordo com a lei Federal e Municipal.

Quesito 12: Queira o senhor perito informar qual a metodologia avaliativa utilizada. Comentar.

Resposta – Vide resposta Item 2- METODOLOGIA.

Quesito 13: Queira o senhor perito informar se a metodologia avaliativa utilizada pela Municipalidade é adequada. Justificar.

Resposta – Sim, Pelo qual o valor do imóvel é obtido comparando-se as suas características com as de outros imóveis que foram negociados no mercado, pois a norma estabelece que deva ser priorizado o uso deste método. No entanto, para a implantação definitiva deste método é necessário que o mesmo seja testado e seguro, para subsidiar as decisões administrativas, esse Método Comparativo Direto de Dados do Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

Quesito 14: Queira o senhor perito informar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação.

Resposta – Item 15- PESQUISA.

Quesito 15: Queira o senhor perito informar o valor da liquidação forçada, valor de mercado, valor econômico e valor de desmonte, conforme preceitos da NBR -14.653-1. Comentar.

Resposta – Vide resposta item 20 – Avaliações das áreas.

Quesito 16: Qual o valor da indenização a ser paga, face às respostas anteriores?

Resposta – Vide resposta item 21- Avaliações das áreas.

19 QUESITOS REQUERIDA - CNEC

1) Queira o i.Perito informar, se a área individualizada utilizada do imóvel são 5.105,27 m2 de área construída e 3.213.25 m2 de terreno, confirmar através de croqui ?

Resposta – Vide item 6- Area do imóvel.

2) Queira o i.Perito confirmar se a área construída de 5.105.27 m2 utilizada no imóvel, se tem projeto arquitetônico e se foi dado o alinhamento pelo Departamento de Obras de Pouso Alegre – MG e em qual data?

Resposta – tem projeto arquitetônico e se foi dado o alinhamento pelo Departamento de Obras de Pouso Alegre – MG na data de 13/05/2013.

3) Quería o Sr.Perito informar qual o valor total do imóvel na data da citação?

Resposta – vide resposta item 21- Conclusão.

4) Queira o i.Perito informar qual foi a metodologia utilizada para a determinação do valor mercadológico, esclarecendo essa metodologia e detalhando a mesma?

Resposta – Vide resposta Item 2- METODOLOGIA.

5) Queira o i.Perito indicar a situação do imóvel no contexto comercial, zoneamento, demais fatores físicos relevantes ao cálculo do valor mercadológico do imóvel?

Resposta – vide resposta item 15- Pesquisa.

- 6) Queira o i.Perito indicar a ocorrência de imóvel para venda, na mesma localização do imóvel avaliando, sendo o Bairro Nava Pouso Alegre, Pouso Alegre -MG?

Resposta – Desempenho de mercado alto;

Absorção pelo mercado alto;

Volume de ofertas Baixo;

Nível de demanda alto;

Liquidez de imóveis alto

- 7) Com base nos elementos colhidos nos quesitos anteriores, queira o Sr.Perito indicar o valor atual de mercado, no contexto da conjuntura atual?

Resposta – Vide resposta item 21- Conclusão.

- 8) Qual a média dos valores por metro quadrado de imóveis comparativamente a metragem do imóvel avaliando na mesma região?

Resposta – vide resposta item 15- Pesquisa.

- 9) Poderia o Sr. Perito informar se o Bairro Nova Pouso Alegre tem o diferencial no potencial construtivo para novos projetos imobiliários, demonstrar?

Resposta – O bairro Nova Pouso Alegre tem potencial construtivo para novos projetos imobiliários, o bairro atualmente está em franco crescimento com várias edificações, tanto para moradia como para clinicas medicas.

- 10) Poderia o Sr. Perito informar qual o valor de m2 praticado em novos lançamentos imobiliários no Bairro Nova Pouso Alegre? Fundamentar com dados amostrais?

Resposta – Vide resposta item 15 – Pesquisa.

- 11) Poderia o Sr. Perito informar quais serão as diretrizes para a avaliação das benfeitorias inseridas no imóvel avaliando?

Resposta – Através CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção - <https://www.sinduscon-mg.org.br/>.

12) Poderia o Sr. Perito informar qual a NBR – Norma Técnica utilizada para os cálculos das benfeitorias existentes no imóvel avaliando?

Resposta – O presente trabalho obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1-2011 e na NBR 14653-2– Avaliações de Imóveis Urbanos.

13) Queira o Sr.Perito prestar os demais esclarecimentos que entenda relevantes ao correto julgamento da lide.

Resposta – Os demais esclarecimentos estão no corpo do laudo.

14) Este assistente técnico fica à disposição do Expert do Juízo, no que for necessário nos contatos informados acima.

15) Informe, nos termos do item 11.2.3 da ABNT NBR 14653-1:2019 quais foram as despesas necessárias arcadas pelo expropriado para o fechamento do Colégio Cenecista Senador Eduardo Amaral, incluído as rescisões trabalhistas.

Resposta – Esse nobre perito não teve acesso a essas informações, sendo essas informações não fazendo parte do trabalho realizado.

20 AVALIAÇÕES DAS ÁREAS

Matricula 57.722

Terreno:

O valor do metro quadrado de terreno praticado na região é de: **R\$ 2.817,27**(Dois mil oitocentos e dezessete reais e vinte e sete centavos).

Área do terreno 3.213,25 m² x R\$ 2 .817,27m² = **R\$ 9.052.592,28**(Nove milhões cinquenta e dois mil quinhentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos).

21 AVALIAÇÃO DA ÁREA EM RELAÇÃO À BENFEITORIA

Determinações do Valor do Metro Quadrado com relação às Benfeitorias:

Valor da área total construída: $5.105,27\text{m}^2 \times \text{R\$ } *2.605,98 = \text{R\$ } 13.304.231,51$ (Treze milhões trezentos e quatro mil e duzentos e trinta e um reais e cinquenta e um centavos).

Média - Comercial Normal – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);

Valor do terreno: R\$ 9.052.592,28

Valor das edificações: R\$ 13.304.231,51

Valor total: R\$ 22.356.823,79 (Vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e vinte e três reais e cinquenta e um centavos.).

Os valores obtidos nas edificações, já estão aplicados os aumentos dos insumos (Aço, cabos elétricos, louças, metais, esquadrias de alumínio, cimento, tubos de PVC e outros) da construção civil dos últimos 12 meses.

22 CONCLUSÃO

Este perito chega à conclusão de que área está avaliado dentro de mercado imobiliário, e o valor real das edificações em seus respectivos terrenos é na quantia de:

R\$ 22.356.823,79 (Vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e vinte e três reais e cinquenta e um centavos)

23 ENCERRAMENTO

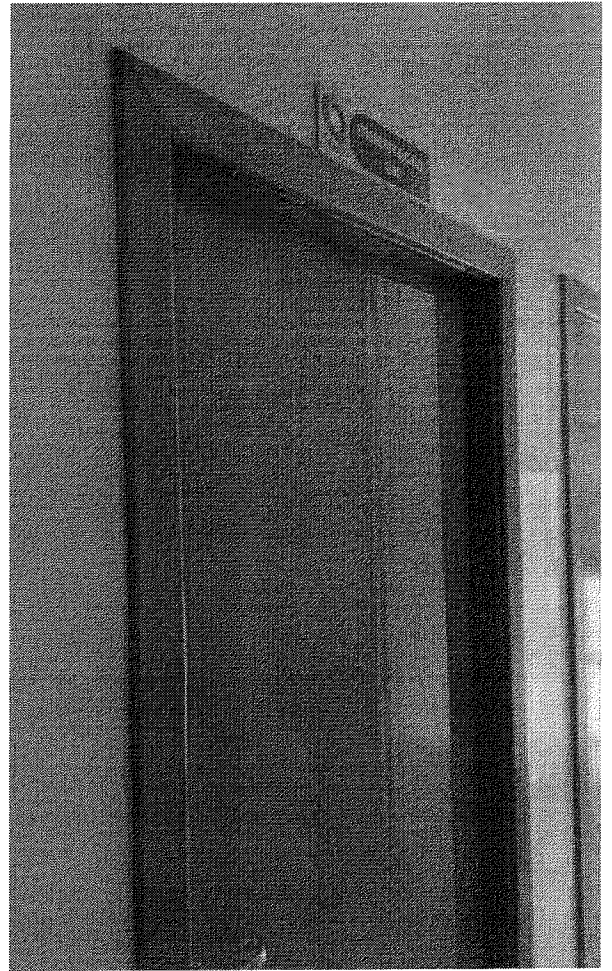
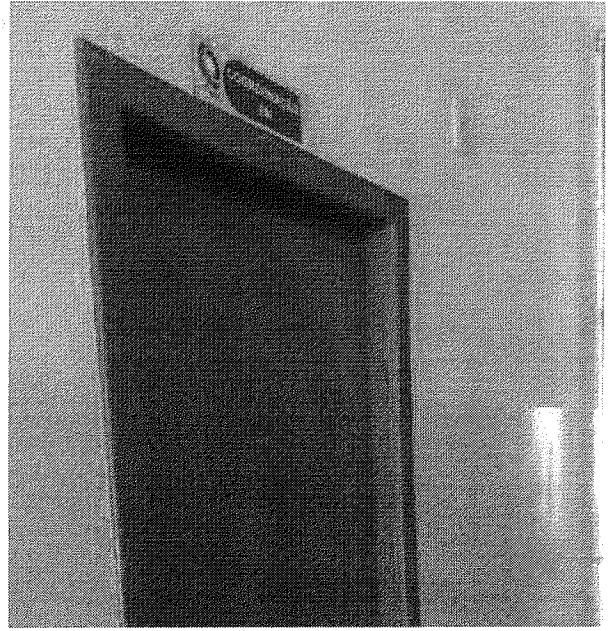
O corpo do parecer é composto de 40 (Quarenta) Laudas digitadas, todas de um lado só, e assinada digitalmente pelo perito.



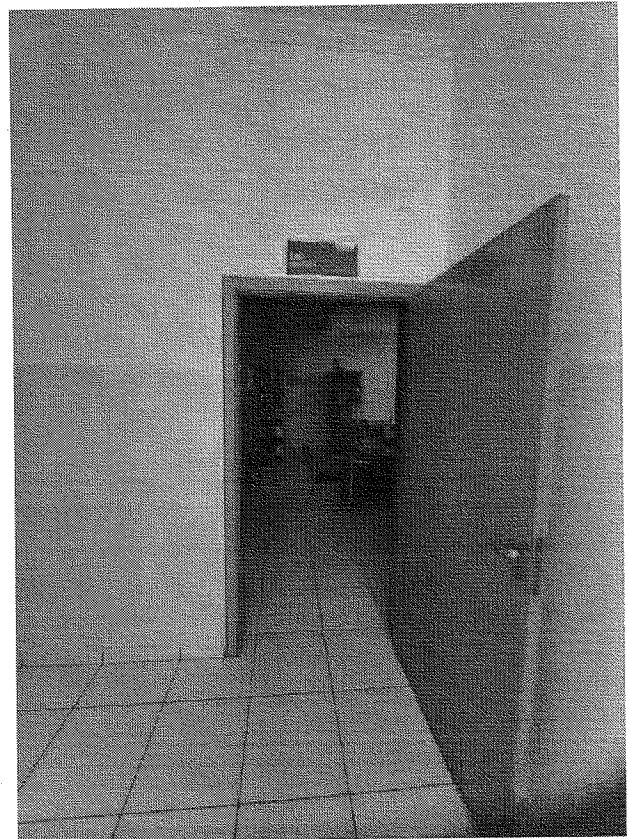
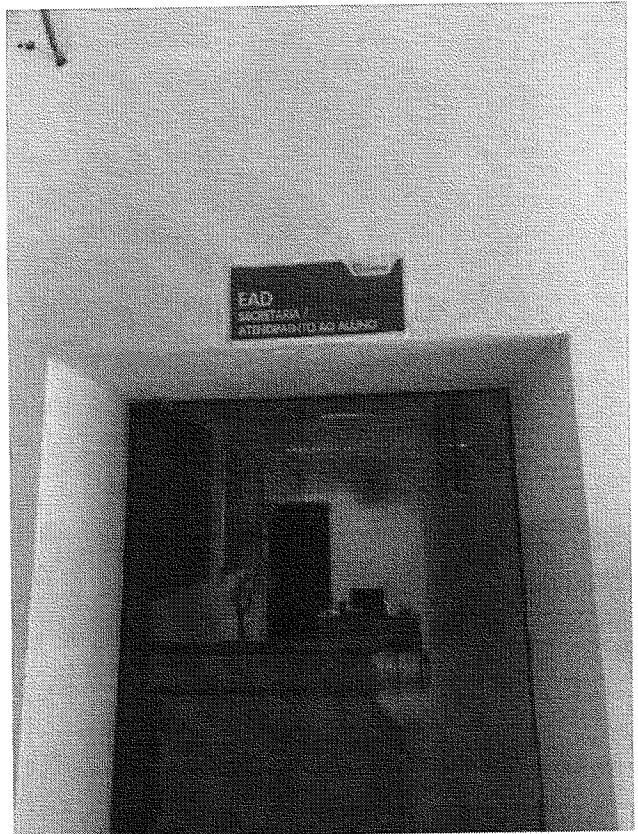
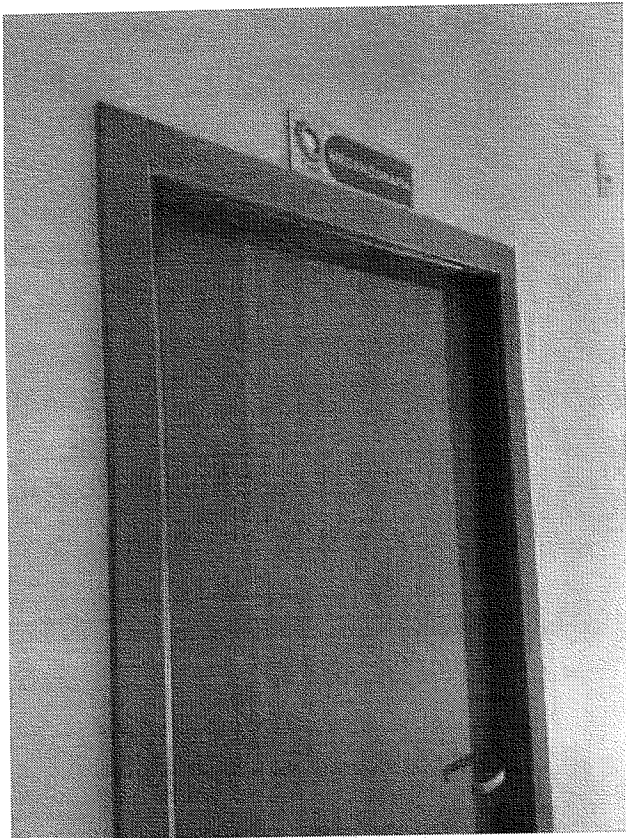
Fachada do imóvel



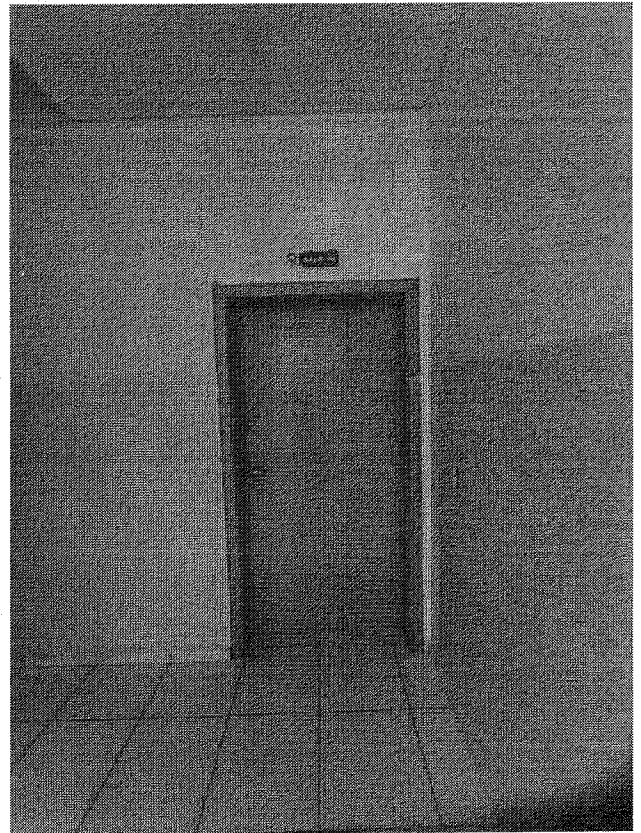
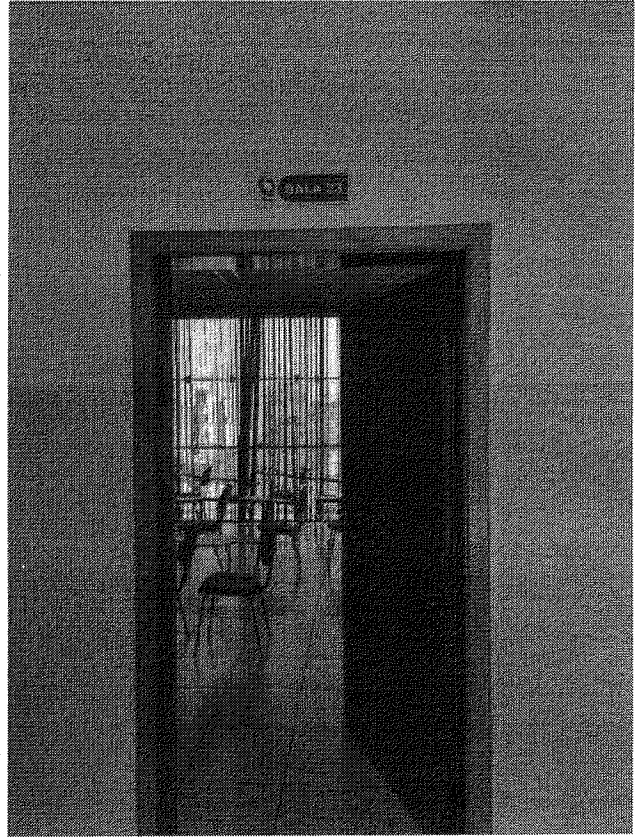
Recepção



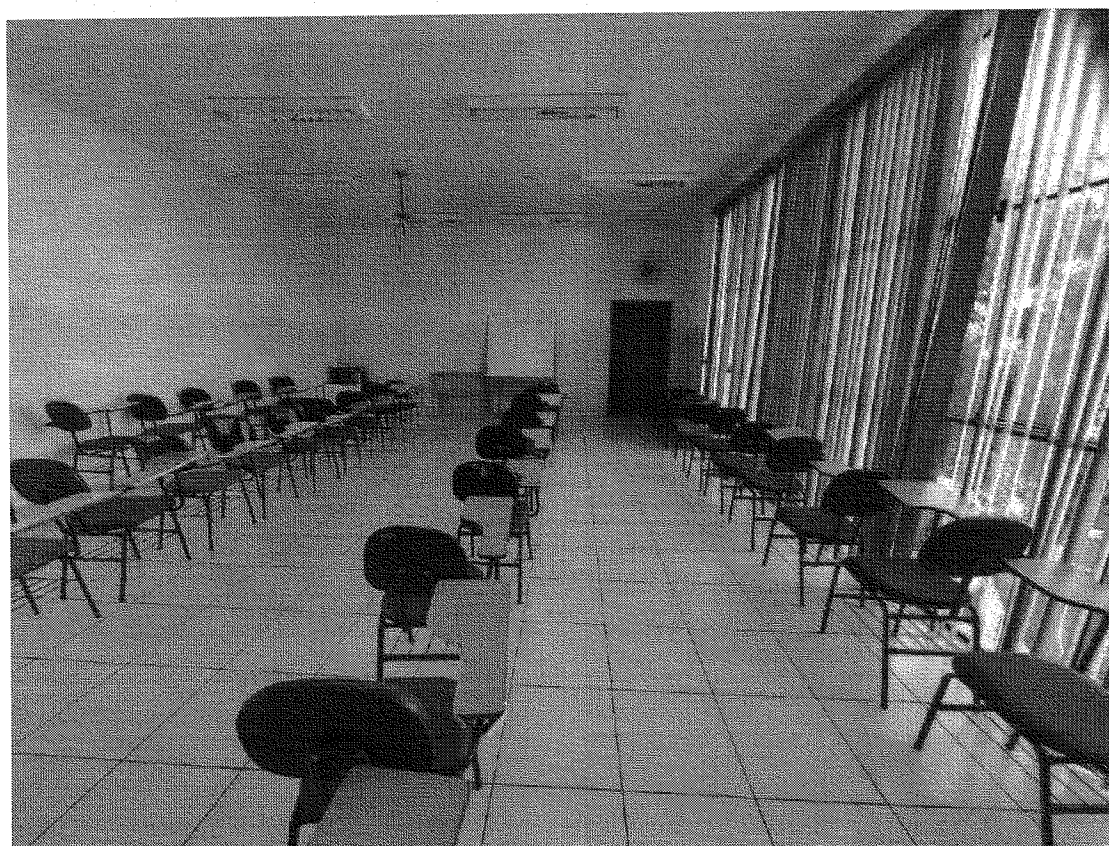
Salas



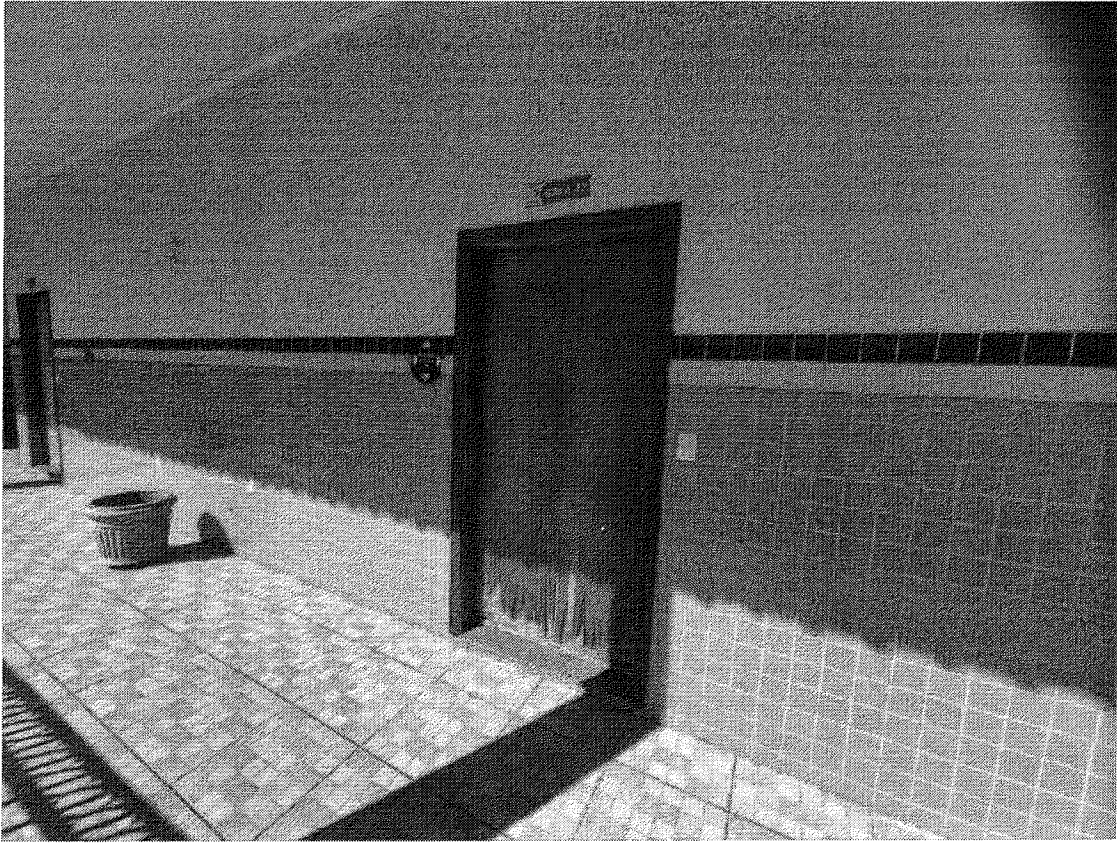
Salas



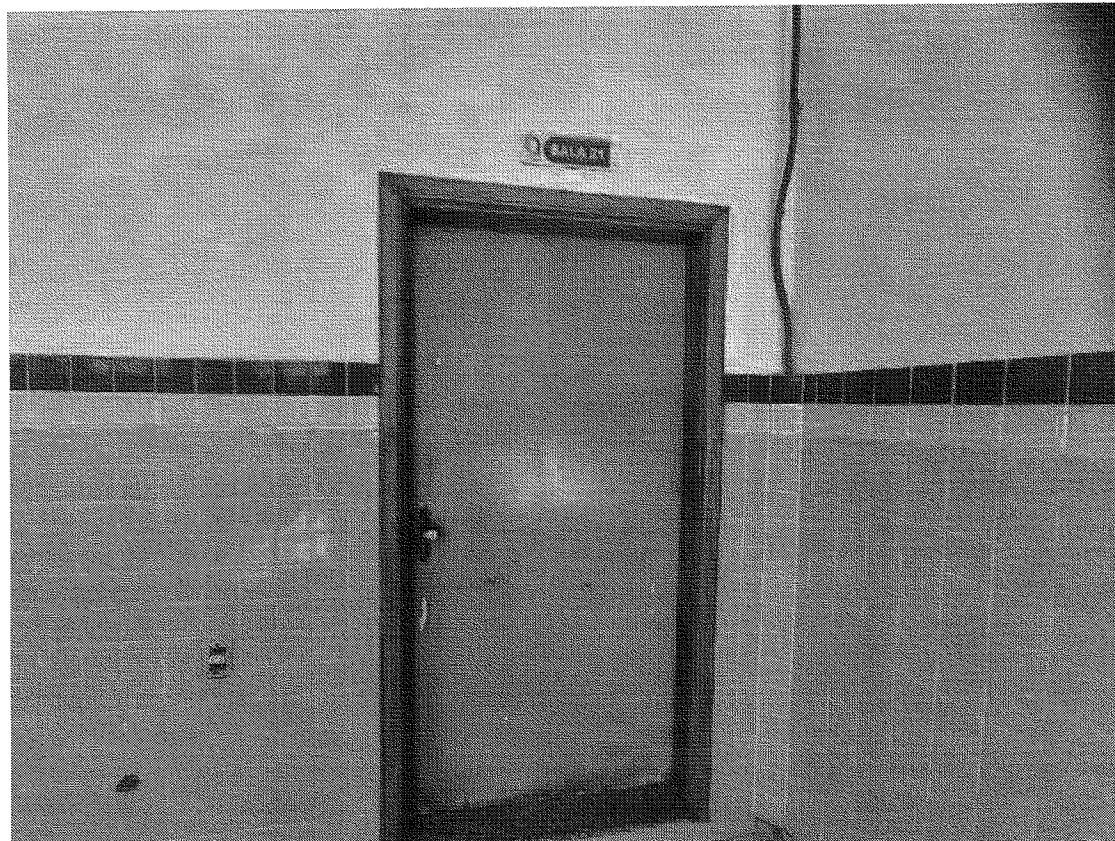
Salas



Salas de aula



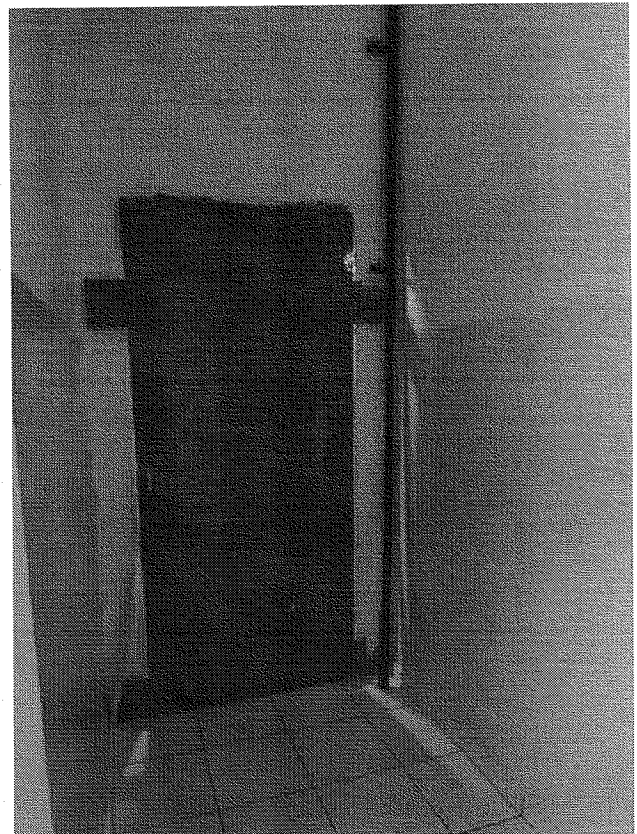
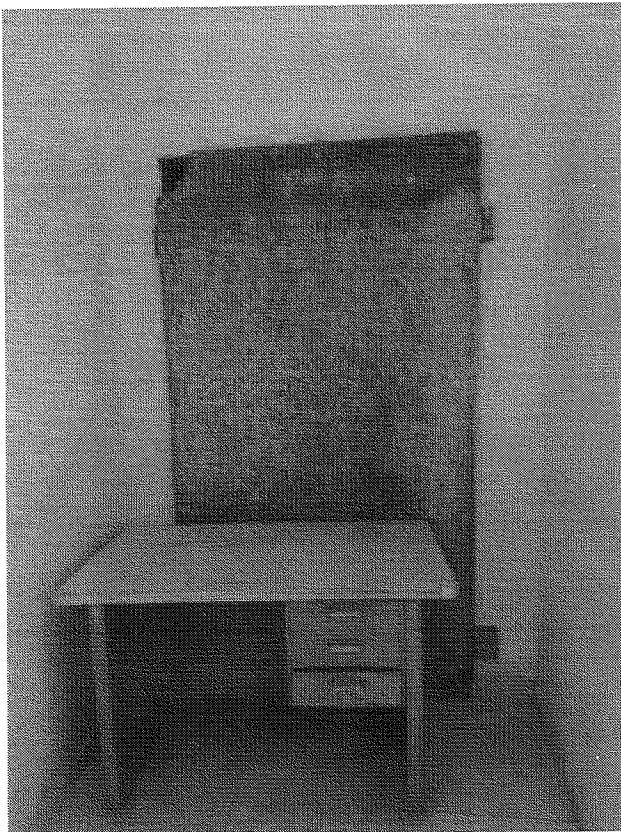
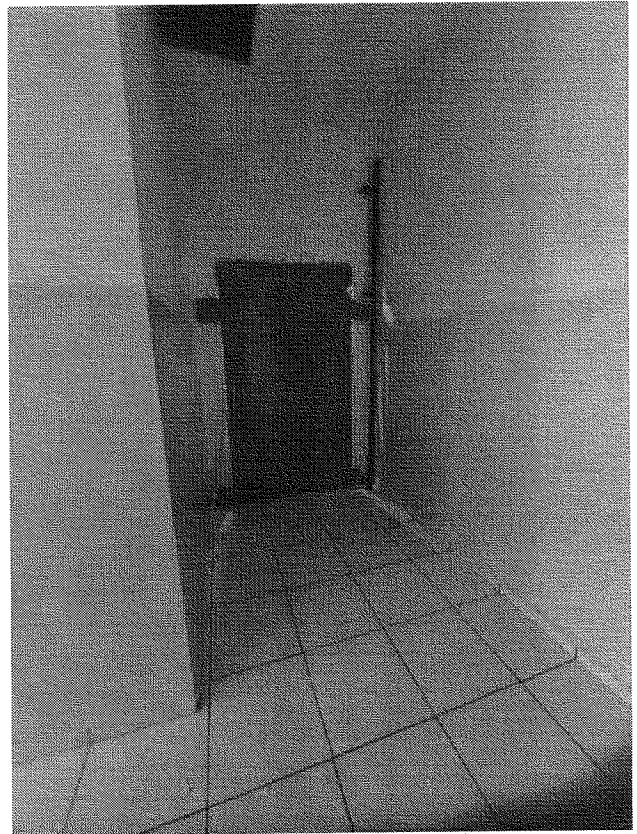
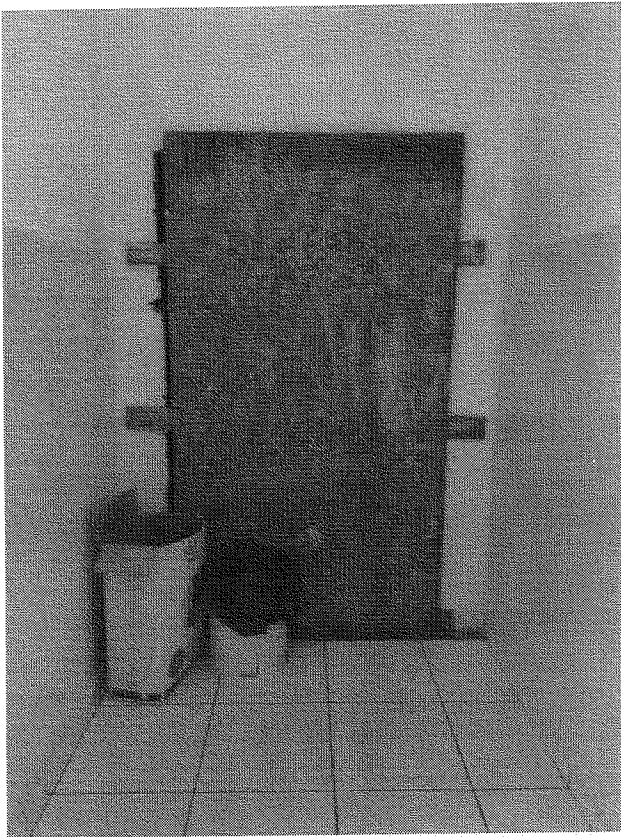
Salas



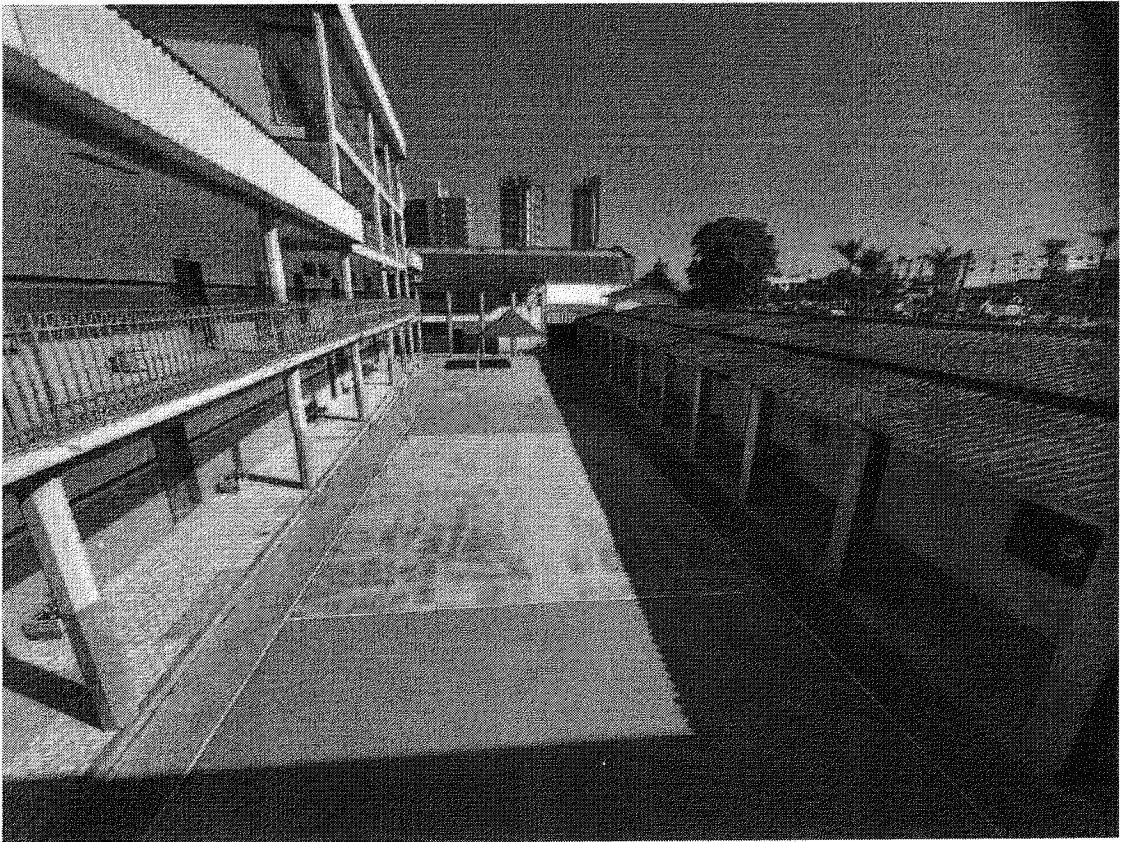
Salas



Biblioteca



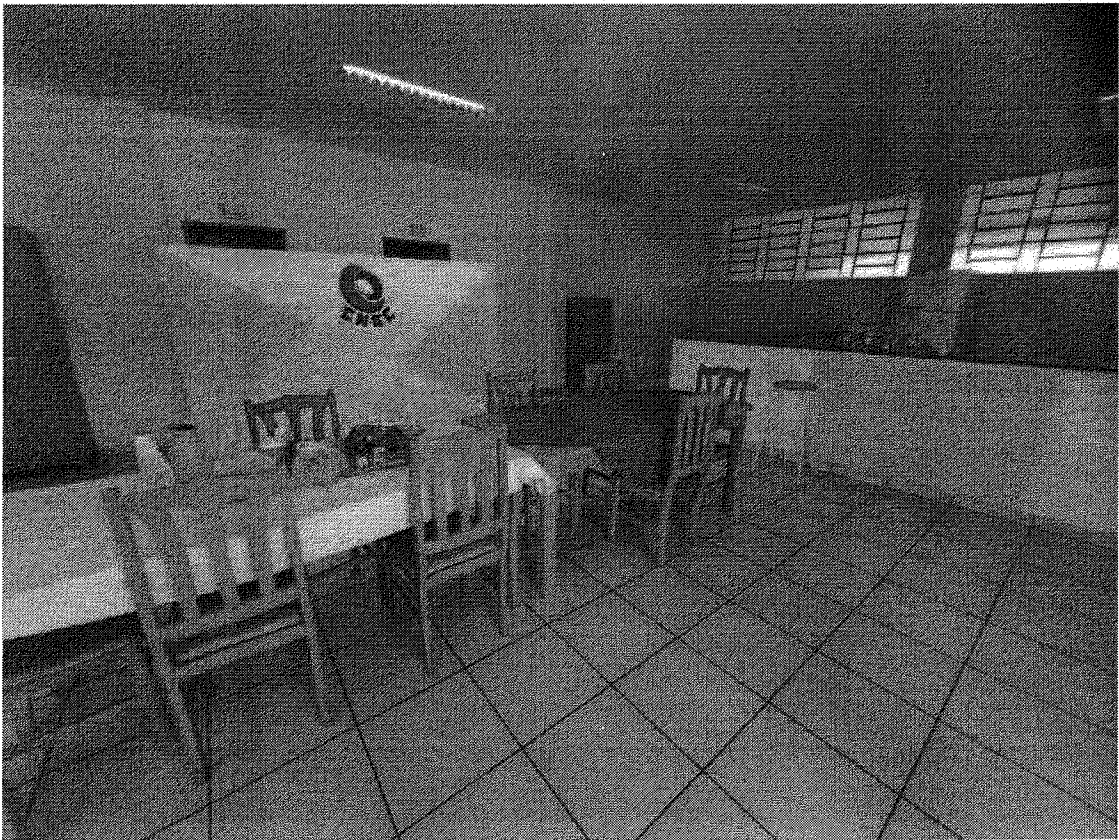
Poço do elevador



Quadra externa



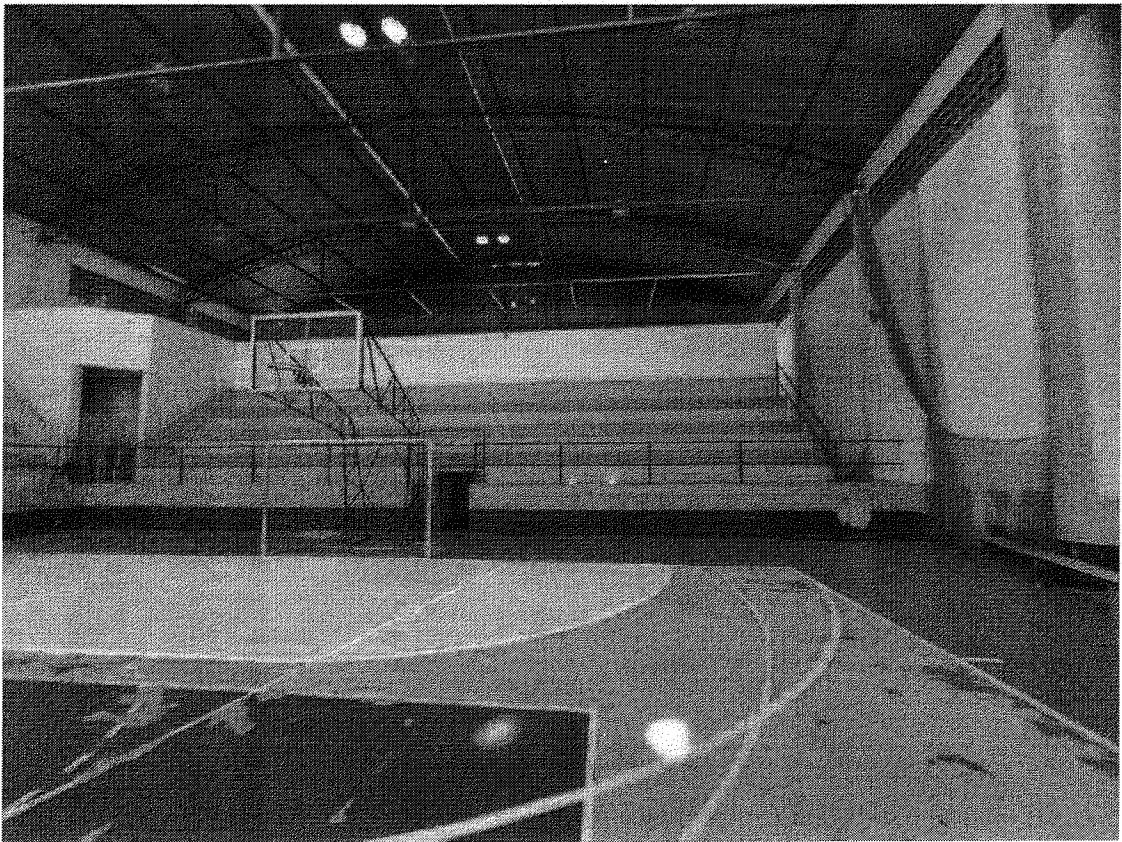
Corredores



Sala dos professores



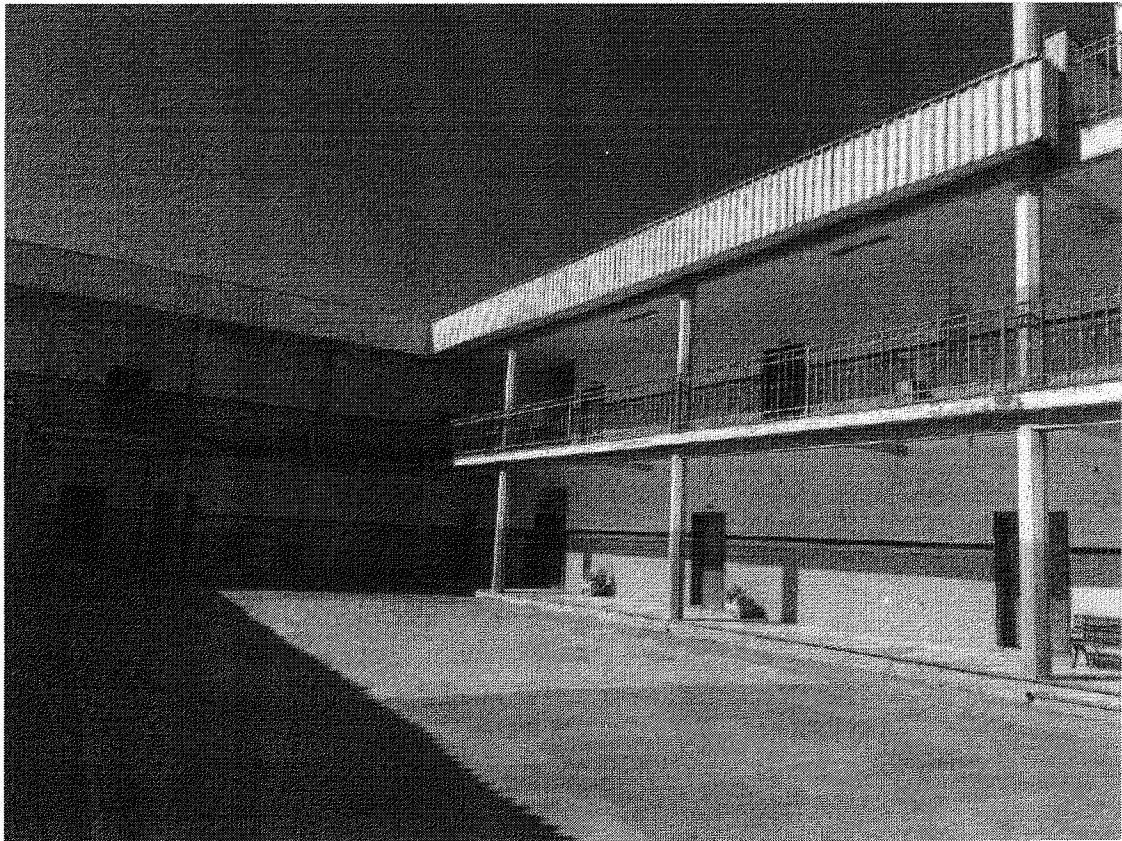
Sala dos professores



Ginásio



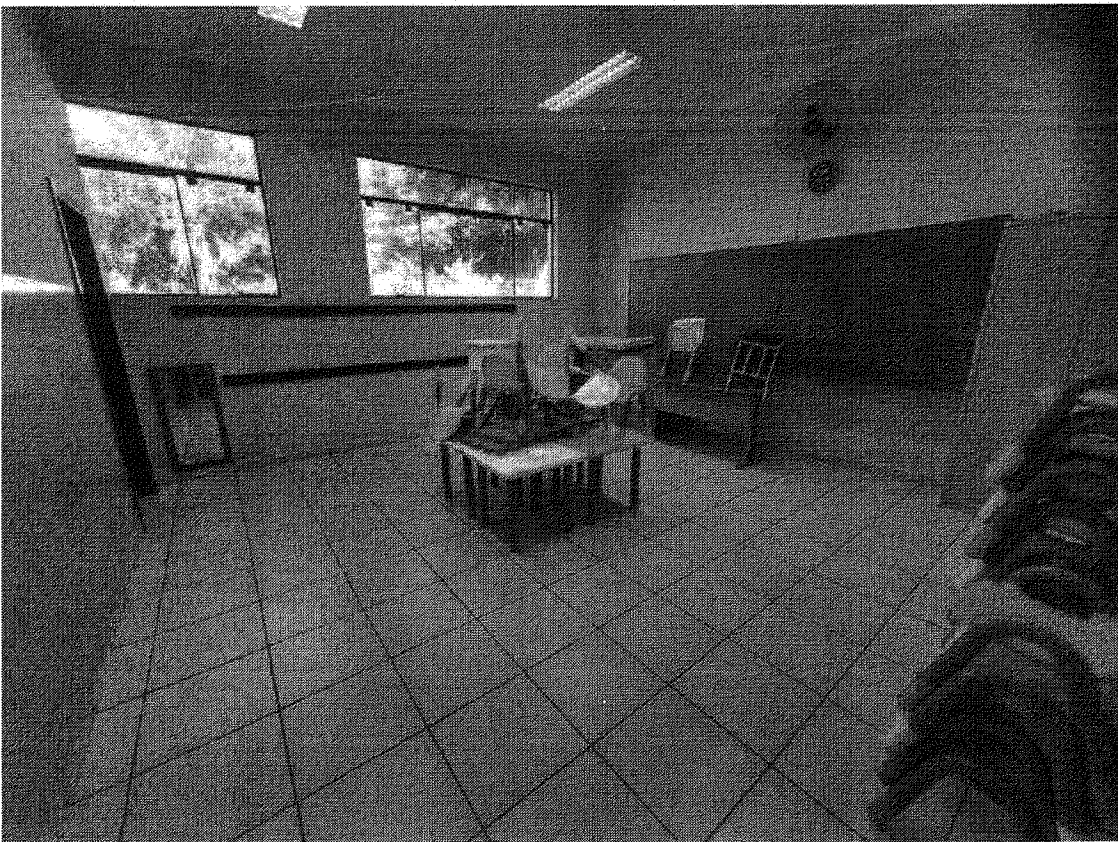
Espaço de arte



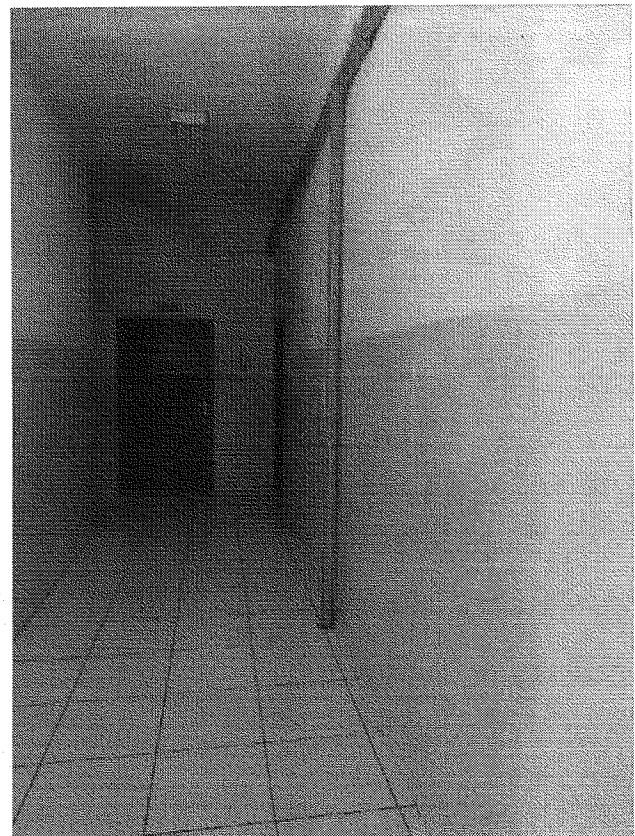
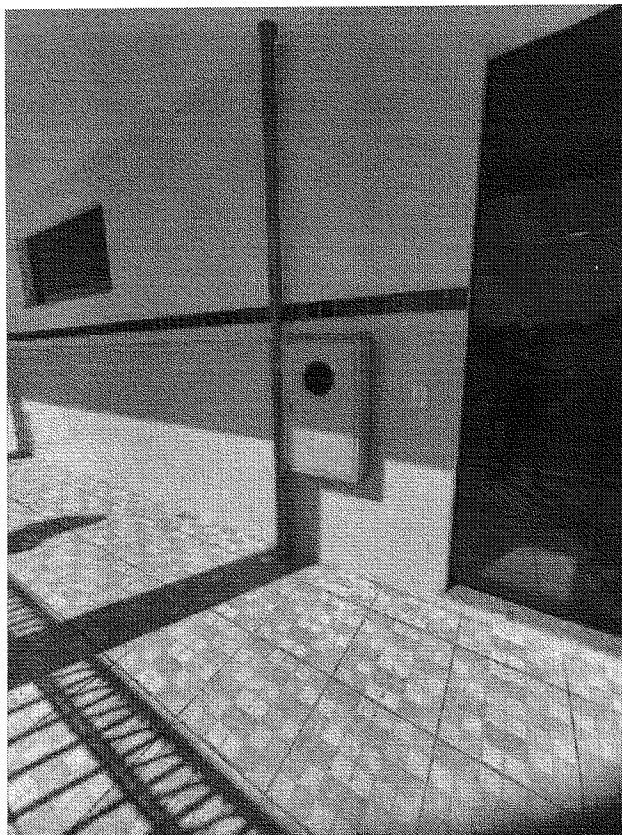
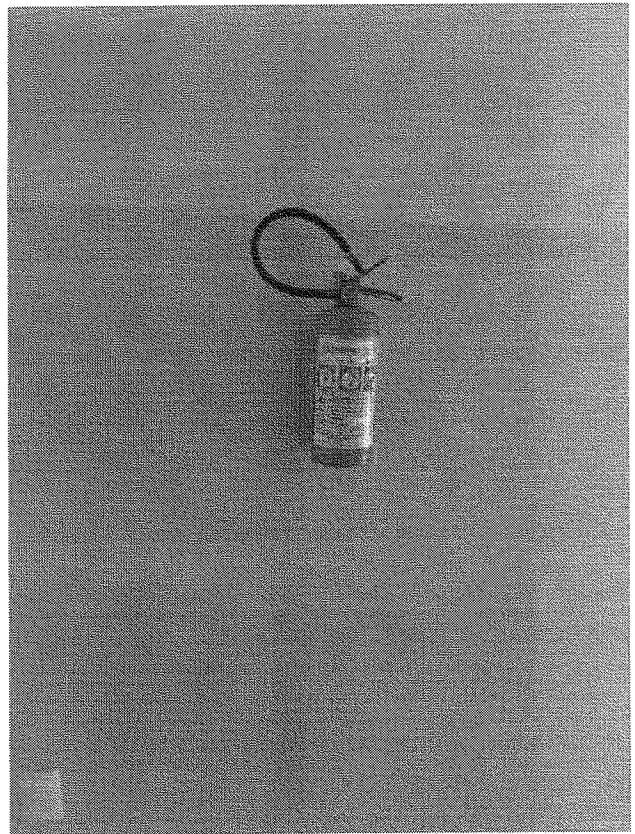
Vista externa do imóvel



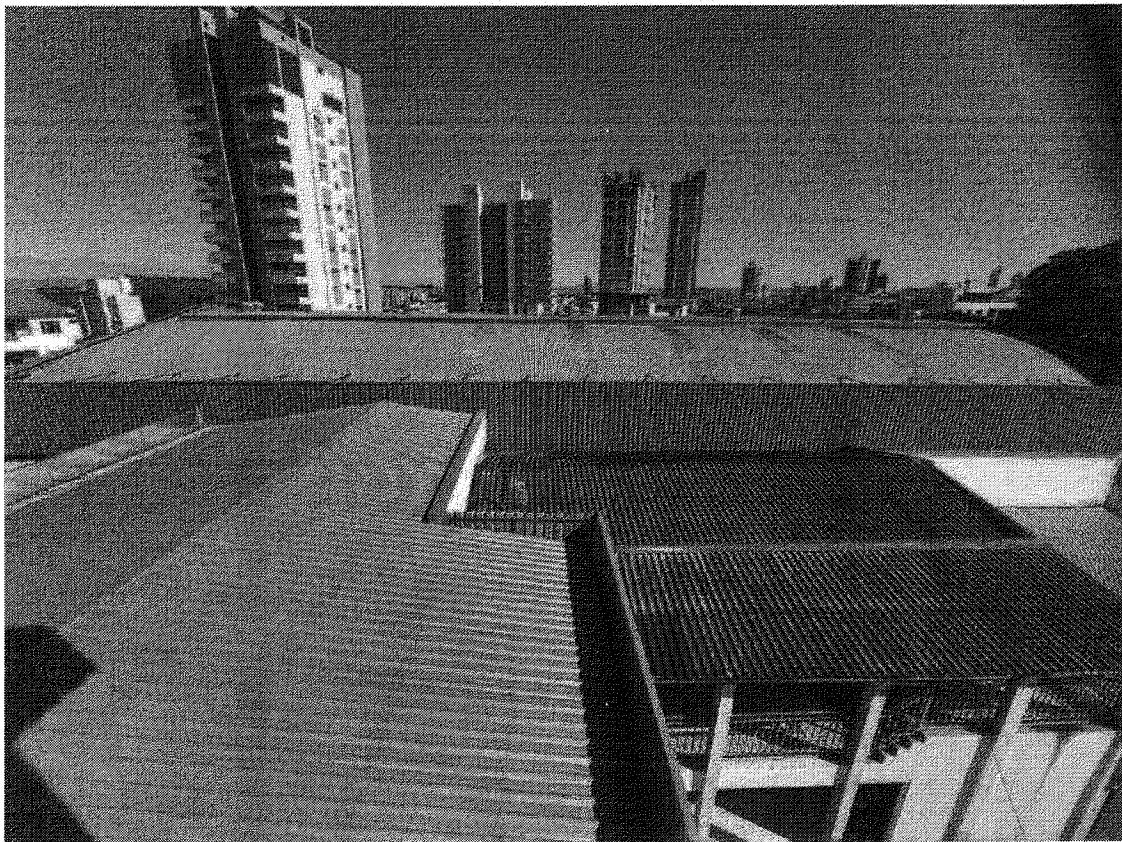
Espaço externo



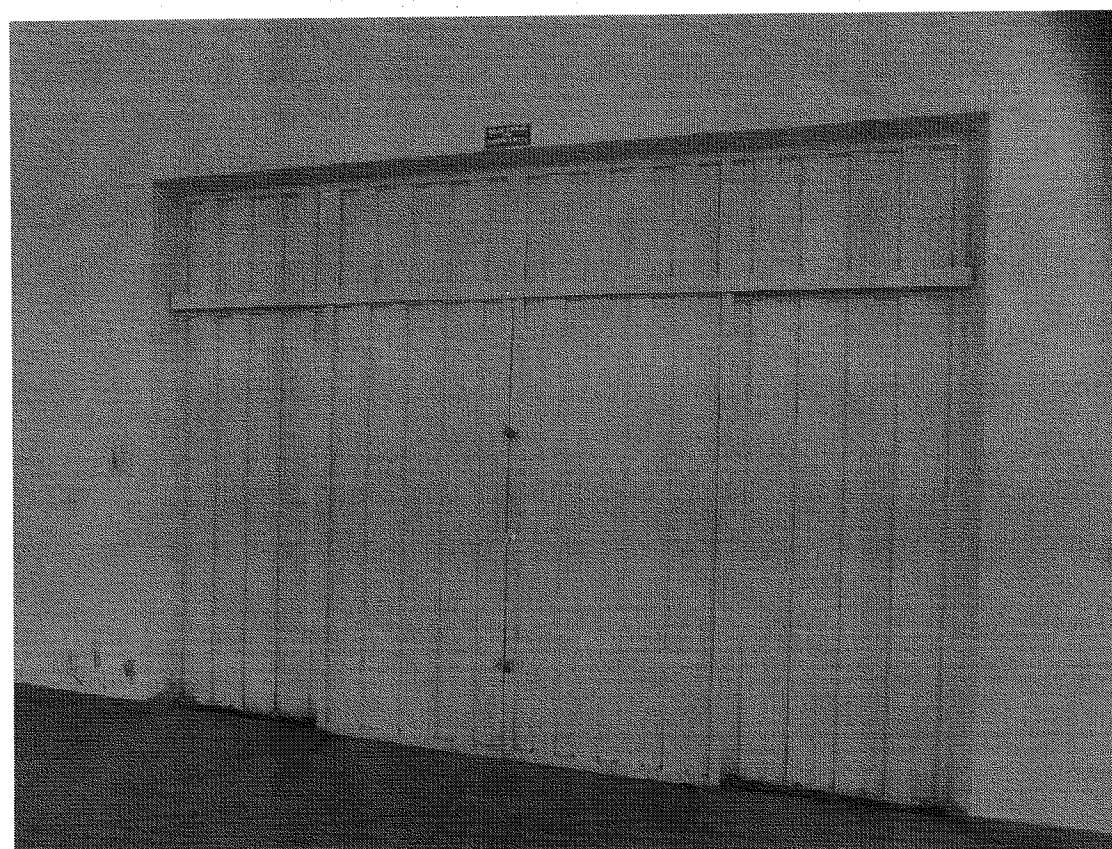
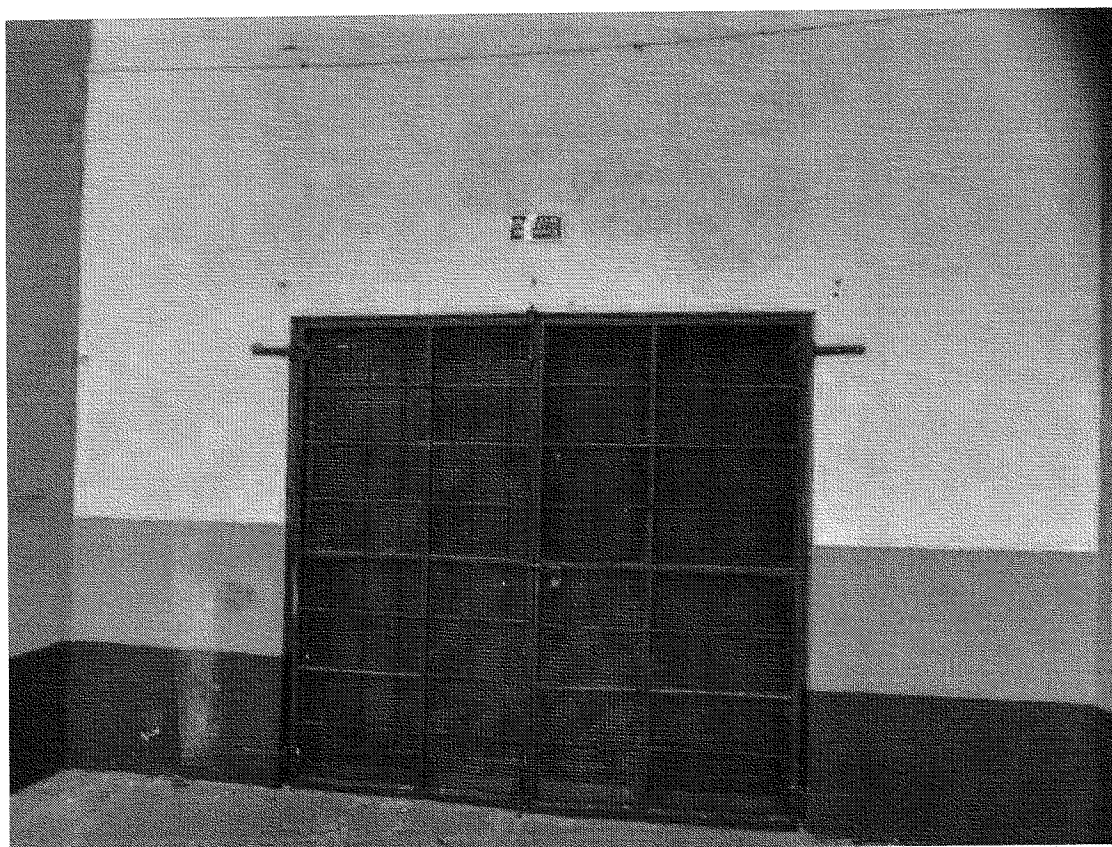
Sala de aula infantil



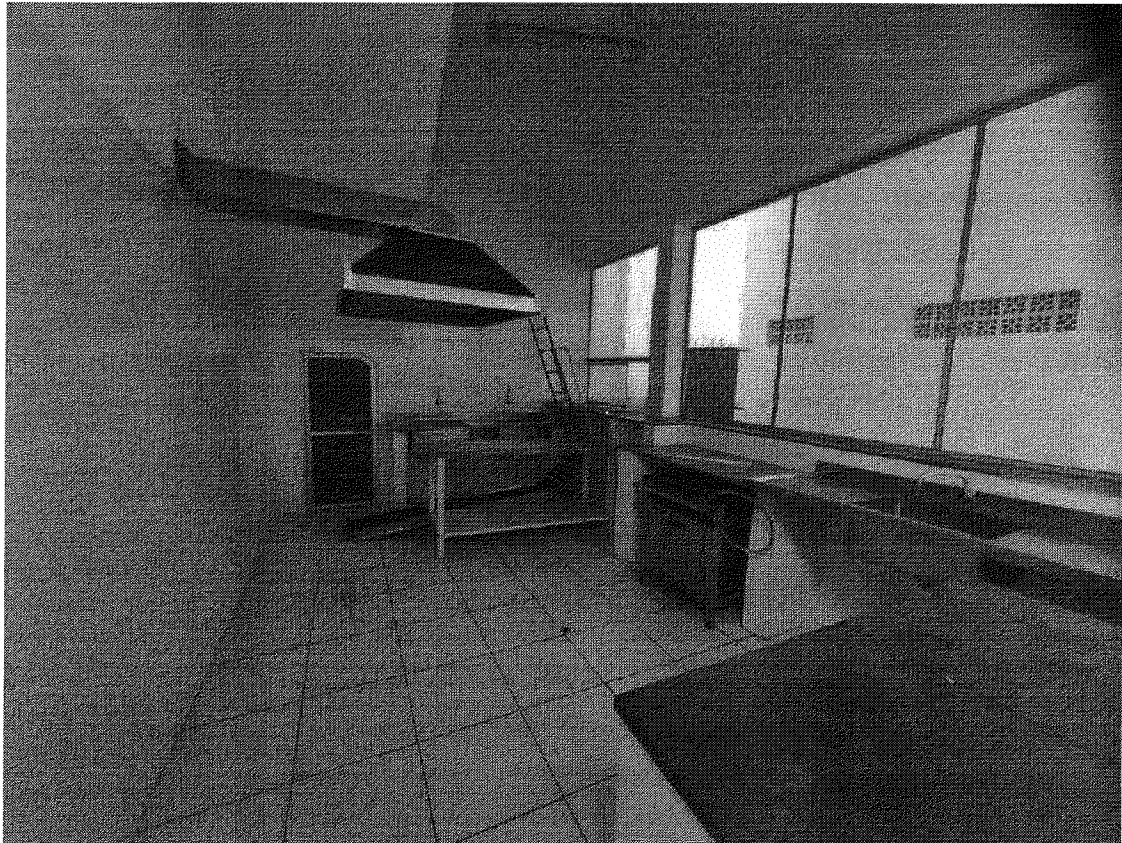
Sistema de combate a incêndio



Telhados



Entradas/Saídas de emergência



Lanchonete / Refeitório

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito
Da 1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre.

Processo nº: 5011686-09.2021.8.13.0525

Classe: Ação de Desapropriação

Secretaria: 1ª Vara Cível

Requerente: Município de Pouso Alegre

Requerida: Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC

VANDERLEI DE OLIVEIRA, brasileiro, perito nomeado por este R. Juiz, devidamente inscrito no CRECI sob o nº 18838, e CNAI nº 08200 vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar o laudo pericial em 40 (Quarenta) Laudas digitadas e 20 (vinte) anexos fotográficos e requerer a liberação do valor depositado, a título de honorários periciais, colocando-me á disposição para quaisquer outros esclarecimento que se fizerem necessários.

Santa Rita do Sapucaí, 06 de junho de 2022.

Vanderlei de Oliveira

Consultor Imobiliário

Perito Imobiliário

CRECI 18838

CNAI 082000



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de POUSO ALEGRE / 1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre

PROCESSO Nº: 5011686-09.2021.8.13.0525

CLASSE: [CÍVEL] DESAPROPRIAÇÃO (90)

ASSUNTO: [Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941]

AUTOR: Município de Pouso Alegre

RÉU/RÉ: CAMPANHA NACIONAL DE ESCOLAS DA COMUNIDADE e outros

DESPACHO

Vistos etc.

Uma vez declarada a necessidade da desapropriação por utilidade pública, e alegada a urgência com a oferta do preço com base na avaliação extrajudicial, ou no valor cadastral do imóvel para fins de lançamento fiscal, nos termos do art. 15, § 1º, alínea "c" e "d", do Decreto-Lei n.º 3.365/41, defiro a imissão provisória da parte expropriante na posse do bem expropriado.

Expeça-se mandado para a imissão da parte expropriante na posse do imóvel desapropriado, uma vez que já foi realizado o depósito do valor ofertado.

Proceder-se à citação do(s) proprietário(s) do imóvel, para no prazo legal de 15 (quinze) dias, manifestar se está de acordo com a oferta do preço, ou contestar a ação, observando na citação o disposto no art. 334 do CPC.



Para proceder à avaliação do bem expropriado designo perito o Doutor VANDERLEI DE OLIVEIRA, por meio do Sistema Auxiliares da Justiça, o qual possui o prazo de 10 (dez) dias para aceite.

As partes poderão indicar assistente técnico e formular quesitos no prazo de 15 (quinze) dias.

O laudo pericial deverá, observar o disposto nos arts. 464 a 480 do Código de Processo Civil e arts. 14 e 23 do Decreto Lei nº 3.365/41.

Intimem-se.

POUSO ALEGRE, data da assinatura eletrônica.

JOSE HELIO DA SILVA

Juiz(íza) de Direito

Avenida Doutor Carlos Blanco, 245, Residencial Santa Rita, POUSO ALEGRE - MG - CEP: 37558-720





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001



2021009141669

PROCESSO Nº : 1.0000.21.272204-5/001
ESPÉCIE : Agravo de Instrumento
COMARCA : Pouso Alegre – 1.ª Vara Cível
AGRAVANTE : Campanha Nacional de Escolas da
Comunidade - CNEC
AGRAVADO : Município de Pouso Alegre
RELATOR : Des. Márcio Idalmo Santos Miranda

**DECISÃO SOBRE PEDIDOS DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO
SUSPENSIVO AO RECURSO E DE ANTECIPAÇÃO DOS
EFEITOS DATUTELA RECURSAL**

Vistos etc.

Trata-se de **Agravo de Instrumento** interposto por **Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC** contra decisão (evento n.º 66 destes autos de Processo Judicial Eletrônico) proferida pelo douto Juízo da 1.ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre que, em autos de “Ação de Desapropriação” ajuizada pelo **Município de Pouso Alegre**, deferiu a imissão provisória do Expropriante na posse do imóvel expropriado, de propriedade da Agravante, mediante depósito judicial do valor da indenização, apurado em avaliação extrajudicial feita por Imobiliária dita credenciada.

Fl. 1/10

Número Verificador: 1000021272204500120219141669





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

Busca a Agravante, com seu inconformismo, ver reformada a decisão recorrida, de modo a ser sobrestada a ordem, nela exarada, de imissão provisória de posse, até ser realizada perícia judicial prévia, destinada a se apurar o correto valor do bem expropriado, para fins de antecedente e justa indenização, o que também requer seja-lhe concedido, de imediato, sob forma de atribuição de efeito suspensivo ao recurso e de antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Passarei, em seguida, ao exame das tutelas provisórias de urgência requeridas na via recursal.

Conforme previsto no artigo 995, parágrafo único, em combinação com o artigo 1.019, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, pode o relator suspender o cumprimento da decisão agravada até o pronunciamento definitivo da turma ou câmara, se puder resultar, da imediata produção de seus efeitos, risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

De acordo com o disposto no artigo 1.019, inciso I, do mesmo Diploma legal, o relator, distribuído o agravo de instrumento no Tribunal, poderá deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal.

Para que seja possível a concessão de tutela provisória de urgência, nos termos do artigo 300 do mencionado Digesto Processual, devem se fazer presentes, de forma cumulativa, os requisitos da probabilidade do direito invocado pela parte requerente, e da existência de perigo de dano caso a tutela jurisdicional demandada somente seja concedida em decisão final.

Sobre o tema, lecionam Fredie Didier Jr, Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira:





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

“A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada).

Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como “*fumus boni juris*”) e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora do processo representa (tradicionalmente conhecido como “*periculum in mora*”) (art.300, CPC).” [Curso de Direito Processual Civil, v. 2, 11.ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2016, p. 607]

No caso em tela, entendo merecer deferimento as medidas liminares pretendidas pela Agravante.

Em primeiro lugar, por me afigurar evidente o *periculum in mora*, traduzido no risco de dano grave, de difícil reparação, para ela, decorrente da imediata produção dos efeitos da decisão agravada.

E assim porque a efetivação imediata da ordem de imissão provisória de posse exarada pelo douto Juízo de 1.º grau, mediante depósito judicial de valor atribuído ao bem expropriado pelo próprio Expropriante, ora Agravado, baseado em mera avaliação extrajudicial realizada por empresa imobiliária, sem o crivo do contraditório, poderá significar pagamento não correspondente ao da prévia e justa indenização, o que lhe obrigaria privar-se, por longo tempo, da diferença necessária à recomposição de seu patrimônio, que ficaria a depender da tramitação do processo judicial e do cumprimento de precatório, sabidamente demorados.





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

Em segundo lugar, por me parecer demonstrado, em princípio, o *fumus boni juris*, traduzido na probabilidade de provimento do recurso.

O douto Juízo de 1.º grau, como acima já relatado, deferiu a imissão do Expropriante, ora Agravado, na posse do bem expropriado, de propriedade da Agravante, e o fez com fundamento no artigo 15, §1.º, alíneas “c” e “d”, do Decreto-Lei n.º 3.365/1941, mediante depósito judicial de valor da indenização apurado em mera avaliação extrajudicial feita por empresa Imobiliária dita credenciada, mas sem o crivo do contraditório.

A imissão provisória da posse, requerida pelo Agravado e deferida pelo douto Juízo de origem, funda-se no Decreto-Lei n.º 3.365/1941, que regulamenta a desapropriação por utilidade pública, e pode ser concedida, de forma liminar, após o depósito, pelo Expropriante, do valor da indenização devida.

Na vigência da ordem constitucional pretérita, o depósito prévio, para fins de imissão provisória na posse de bem expropriado, fazia-se, via de regra, em valor calculado pelo próprio expropriante, com base nos critérios estabelecidos no art. 15, § 1º, alíneas “a” a “d”, do Dec.-Lei n.º 3.365/41, o que normalmente não correspondia ao justo valor do bem, em grave lesão aos direitos dos expropriados, que tinham de aguardar longa e quase infundável demanda judicial para obterem a recomposição de seu patrimônio.

Uma vez promulgada, porém, a atual Carta Magna, a prévia e justa indenização, em dinheiro, passou a constituir requisito essencial à imissão provisória de posse, pelo expropriante, do bem expropriado, pelo que deixou de ser recepcionada, pela ordem constitucional vigente, toda a legislação infraconstitucional anterior que dispunha de forma diversa (C.R., art. 5.º, inciso XXIV).

Fl. 4/10

Número Verificador: 1000021272204500120219141669





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

Esse justo valor é aquele que recomponha integralmente, de forma prévia e em dinheiro, o patrimônio expropriado, de modo a não sofrer ele redução, habilitando o demandado a adquirir outro bem perfeitamente equivalente àquele de que dispunha, considerando-se, na forma do artigo 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41 o valor na data da avaliação.

Por isso mesmo, por construção pretoriana, passou-se a adotar, em processos de desapropriação em que há pedido de imissão provisória na posse do bem expropriado, o procedimento de prévia avaliação, destinada à determinação do valor a ser depositado pelo expropriante.

Sobre o tema, assim já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO JUDICIAL. PARÂMETROS. CASO CONCRETO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. O Superior Tribunal de Justiça, à luz do disposto nos arts. 14 e 15, caput, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, firmou a compreensão de que a imissão antecipada da posse pode ser concedida antes mesmo da citação do réu, na hipótese de urgência na utilização do bem, mas mediante prévio depósito do valor apurado em avaliação judicial, nos termos do art. 685 do CPC/1973, correspondente ao 874 do CPC/2015. 2. A Primeira Seção desta Corte, no julgamento do Recurso Especial 1.185.583/SP, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, decidiu que, na hipótese de o ente público ter atualizado os cadastros fiscais para a cobrança do imposto territorial no ano imediatamente anterior à imissão provisória, o valor ali constante poderá ser utilizado,

Fl. 5/10





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

independentemente de avaliação. 3. Hipótese em que a quantia fixada para a emissão na posse provisória encontra amparo não somente no conhecimento e na experiência do julgador mas também nos laudos e provas constantes nos autos, que apontam o real valor do imóvel, cuja revisão mostra-se inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice estampado na Súmula 7 do STJ. 4. Agravo regimental desprovido." (AgRg no REsp 1498038/MS, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/09/2017, DJe 13/12/2017).

No mesmo sentido, assim tem se pronunciado este Tribunal:

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - INÉPCIA RECURSAL - AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE - AVALIAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA - DIVERGÊNCIA QUANTO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO - NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTOS DO PERITO. 1. Não há que se falar em inépcia recursal quando as razões do recurso guardam relação com a decisão agravada. 2. O Superior Tribunal de Justiça, "à luz do disposto nos arts. 14 e 15, caput, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, firmou a compreensão de que a imissão antecipada da posse pode ser concedida antes mesmo da citação do réu, na hipótese de urgência na utilização do bem, mas mediante prévio depósito do valor apurado em avaliação judicial" (AgRg no REsp 1498038/MS, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/09/2017, DJe 13/12/2017). 3. Havendo discrepância elevada de valores entre laudo pericial e parecer de assistente técnico, é recomendável a complementação do

Fl. 6/10





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

laudo pericial, a fim de que seja apurado o valor indenizatório devido.” (Agravo de Instrumento n.º 1.0073.18.001650-0/002, Relator Des. José Flávio de Almeida, 12.ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/06/2019, com publicação da súmula no DJe de 24/06/2019)

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - IMISSÃO NA POSSE - INDENIZAÇÃO JUSTA E PRÉVIA - REALIZAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL - NECESSIDADE - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Nos termo do Decreto-Lei nº 3.365/41, a servidão administrativa é instituída para atender interesse público, a justificar a restrição na propriedade, impondo-se a indenização justa que recompõe integralmente o patrimônio do expropriado, devendo ser determinada a realização de perícia judicial prévia à imissão na posse, a fim de que seja apurado o valor indenizatório devido. - Decisão mantida. - Recurso não provido.” (Agravo de Instrumento n.º 1.0303.17.000860-9/001, Relatora Desembargadora Mariangela Meyer, 10.ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/03/2018, com publicação da Súmula no DJe de 23/03/2018)

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA COM PEDIDO LIMINAR - CONCESSIONÁRIA DO SERVIÇO PÚBLICO DE ENERGIA ELÉTRICA - DEFERIMENTO DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE - DEPÓSITO PRÉVIO REALIZADO COM BASE EM LAUDO DE AVALIAÇÃO UNILATERAL - IMPOSSIBILIDADE. No âmbito das ações de constituição de

Fl. 7/10





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

servidão administrativa, o juiz pode conceder a imissão provisória na posse dos bens, inclusive antes da citação do réu, pressupondo a declaração de utilidade pública da área serviente pela Administração, a alegação de urgência, o requerimento da medida no prazo de 120 (cento e vinte) dias da alegação de urgência, e a realização do depósito prévio da quantia fixada segundo critério previsto em lei. A imissão provisória na posse deferida com fulcro em laudo unilateral afigura-se ilegítima, diante da possibilidade do valor ofertado pela concessionária reputar-se ínfimo em relação aos danos impostos ao proprietário pela servidão. Necessidade, no caso, de avaliação judicial prévia e provisória do imóvel para concessão da medida, a fim de se compatibilizar o comando do Decreto Lei nº 3.365/41 aos preceitos constitucionais do direito de propriedade e da justa e prévia indenização.” (Agravo de Instrumento n.º 1.0512.14.002259-5/001, Relator Des. José Arthur Filho, 9.ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/12/2015, com publicação da Súmula no DJe de 05/02/2016)

Por tais motivos, entendo por bem deferir, como de fato defiro as tutelas provisórias de urgência demandadas na via recursal, e o faço para:

a) atribuir efeito suspensivo ao recurso, determinando fique obstada – até a apuração do valor da indenização, em perícia judicial prévia e provisória, e complemento do depósito de eventual diferença pelo Agravado - a eficácia da respeitável decisão recorrida, de imissão do Agravado na posse do bem expropriado;





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

b) **antecipar os efeitos da tutela recursal, ordenando ao douto Juízo de origem que, para fins de apuração do justo e correto valor do bem expropriado, providencie a realização de perícia judicial prévia e provisória - mediante nomeação, para tanto, de profissional habilitado e qualificado – ordenando ao Agravado, na seqüência, efetuar o depósito da diferença eventualmente encontrada, para, somente depois disso, ser-lhe novamente deferida imissão provisória de posse.**

Expeça-se, de imediato, comunicado ao douto Juízo de primeiro grau para que:

- a) tome ciência do teor da presente decisão e providencie o seu pronto cumprimento;
- b) no prazo de dez (10) dias, preste as informações no seu entender necessárias, inclusive quanto a eventual retratação e ao atendimento, pela parte Agravante, do disposto no artigo 1.018, §2.º, do Código de Processo Civil.

Intime-se a parte Agravada para, querendo, apresentar resposta ao recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsto no artigo 1.019, inciso II, do mesmo Diploma legal.

Cumprido, integralmente, o acima determinado, voltem-me conclusos os autos, para as deliberações pertinentes.

Intime-se.

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2021.

Márcio Idalmo Santos Miranda
Desembargador Relator

Fl. 9/10





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.21.272204-5/001

Documento assinado eletronicamente, Medida Provisória nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001.

Signatário: Desembargador MARCIO IDALMO SANTOS MIRANDA, Certificado:
00ED6FBD083BC9F45C7E1C68B54DD417D0, Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021 às 00:21:30.

Verificação da autenticidade deste documento disponível em <http://www.tjmg.jus.br> - nº verificador:
1000021272204500120219141669



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE POUSO ALEGRE

CHEFIA DE GABINETE
DECRETO Nº 5.370, DE 03 DE NOVEMBRO DE 2021

Declara de utilidade pública para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, o imóvel e área construída que especifica, com a finalidade da ampliação da rede municipal de ensino.

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre - MG, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, nos termos do art. 69, incisos VII e XVIII, da Lei Orgânica do Município, e na conformidade do disposto no art. 5º, incisos “e”, “h” e “m” do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

CONSIDERANDO que a educação é direito de todos e dever do Estado nos termos do art. 205 da Constituição da República; art. 195 da Constituição de Minas Gerais e art. 154 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre;

CONSIDERANDO a prerrogativa do Município para proceder a desapropriação por utilidade pública na forma do Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941 e

CONSIDERANDO o resultado dos estudos extraídos do relatório pedagógico municipal, da análise e urgência de estrutura física para promover o exercício da aprendizagem e assegurar o direito à educação, as determinações legais para garantir o atendimento ao direito do aluno, as medidas de reorganização escolar orientada pelo Conselho Nacional de Educação e os objetivos da Secretaria Municipal de Educação e Cultura,

DECRETA:

Art. 1º. É declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, o imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG, sob a Matrícula nº 57.722 e sua respectiva construção, assim caracterizados:

“Uma área de terreno, nos fundos do Cemitério Municipal, nesta cidade, da qual desmembra um lote com a área de 3.213,25 metros quadrados, cujo terreno tem a medida de 85,00 metros de frente para uma Praça no centro da Avenida do Estado de Minas Gerais; 86,00 metros nos fundos em divisas com a Rua nº 07; 42,50 metros de um lado para uma Praça também sem nome que dá frente para a Avenida do Estado de Minas Gerais; 36,00 metros de outro lado para uma Praça também sem nome que dá frente para a Avenida nº 02, sendo que este local se acha denominado com o título de Nova Pouso Alegre; nele a construção de um prédio escolar no tamanho de 4.106,70 metros quadrados”.

Art. 2º. A desapropriação prevista neste Decreto é declarada de natureza urgente, para os fins e efeitos do artigo 15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 3º. As despesas com a execução deste decreto correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pouso Alegre, 03 de novembro de 2021.

RAFAEL TADEU SIMÕES

Prefeito Municipal

LEILA DE FÁTIMA FONSECA DA COSTA
Secretária Municipal de Educação e Cultura

Publicado por:
Alberto Alves da Cunha Filho
Código Identificador:603D59B6

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 05/11/2021. Edição 3129
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE POUSO ALEGRE

CHEFIA DE GABINETE
DECRETO Nº 5.376, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2021

Altera o Decreto Municipal n. 5.370, de 03 de novembro de 2021.

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre - MG, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, nos termos do art. 69, incisos VII e XVIII, da Lei Orgânica do Município, e na conformidade do disposto no art. 5º, incisos “e”, “h” e “m” do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

DECRETA:

Art. 1º. O art. 1º do Decreto Municipal n. 5.370, de 03 de novembro de 2021, é acrescido do parágrafo único, com a seguinte redação:

Parágrafo único. A desapropriação a que se refere este Decreto tem a finalidade de ampliação da rede municipal de ensino para a prestação de serviços públicos de educação, em conformidade com o art. 5º, “e”, “h” e “m” do Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, e dos arts. 154 e seguintes da Lei Orgânica deste Município.

Art. 2º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pouso Alegre, 17 de novembro de 2021.

RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal

Publicado por:
Antoniele de Rezende
Código Identificador:559CCDF9

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 18/11/2021. Edição 3137
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>