



PROJETO DE LEI Nº 1.412, DE 31 DE JANEIRO DE 2023

Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, para os fins que especifica e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

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

Art.1º. Fica o Município de Pouso Alegre autorizado a promover a doação dos imóveis constantes das matrículas nº 117.230, com área de 77,838m², e nº 117.231, com área de 745,162m², que ficam desafetadas de sua finalidade pública, à União Química Farmacêutica Nacional S.A., segundo os limites e descrições constantes dos §§1º e 2º do presente artigo e que serão utilizados para a ampliação do seu parque fabril localizado nesta cidade.

§1º O imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a matrícula nº. 117.230 tem a seguinte descrição: imóvel localizado na Rua Nanuque, do Loteamento Aeroporto, com área total de 77,838 (setenta e sete metros e oitocentos e trinta e oito milímetros quadrados) metros quadrados de superfície, encerrado em um perímetro de 35,398 m, com a seguinte descrição técnica (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23º; MC 45º).

§2º O imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a matrícula nº. 117.231 tem a seguinte descrição: imóvel localizado na Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto, com área total de 745,162 (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) metros quadrados de superfície, encerrado em um perímetro de 181,215 m, com a seguinte descrição técnica (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23º; MC 45º).

Parágrafo único. A outorga da escritura de doação de que trata o caput deste artigo dependerá do cumprimento, pela donatária, das obrigações legais aplicáveis e da apresentação de certidões negativas de débito perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 2º Fazem parte desta Lei, independentemente de transcrição, os anexos contendo a planta baixa e a avaliação dos imóveis a serem doados.

Art. 3º. A referida doação rege-se pelo disposto nos artigos seguintes desta Lei e pelas disposições da Lei Municipal nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e alterações.

Parágrafo único: O Município poderá estabelecer, através de convênios e/ou atos e termos de cooperação, outros requisitos e condições para a efetivação da doação autorizada por esta Lei, bem como desde logo emitir a donatária na posse dos imóveis.

Art. 4º A doação dos imóveis a que se refere o art. 1º tem por finalidade específica a expansão da unidade industrial da empresa, conforme protocolo de intenções, que é parte integrante desta Lei.

§ 1º A ampliação da planta fabril terá seu início em 2023.



§ 2º Sem prejuízo de outras obrigações contidas no protocolo de intenções, a empresa donatária também assume as seguintes obrigações, que constarão na escritura pública de doação:

I - Fazer investimentos de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) referentes a expansão da unidade industrial;

II – Geração de 300 (trezentos) novos empregos diretos ao Município.

Art. 5º. O não cumprimento do disposto na presente Lei, no prazo de 60 (sessenta) meses, conforme o Protocolo de Intenções, bem como de outros requisitos e condições que vierem a ser estabelecidas pelo Município ou ainda a utilização do imóvel para finalidade diversa do previsto, salvo ampliação e/ou modificação expressamente autorizadas pelo doador, implicará a reversão do imóvel ao patrimônio do Município.

§ 1º Caso a impossibilidade de cumprir as obrigações não decorram de dolo ou culpa da donatária, e sendo inviável a readequação do Protocolo de Intenções, será a empresa indenizada pelas benfeitorias agregadas aos imóveis, mediante leilão público do bem, preferencialmente através de leiloeiro habilitado, devolvendo ao erário o valor das áreas doadas e, após, indenizando a empresa quanto ao valor das benfeitorias.

§ 2º No caso de reversão dos imóveis, as obrigações ambientais decorrentes do uso dos imóveis permanecem sendo de responsabilidade da donatária, sem prejuízo do dever de indenizar o Município por eventuais perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do empreendimento.

Art. 6º. As providências para a lavratura e registro de escritura pública de doação e outras medidas pertinentes ficarão exclusivamente a cargo da donatária, que suportará os respectivos custos, inclusive emolumentos, certidões e registros.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Pouso Alegre, 31 de janeiro de 2023.

JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA34209514691

Assinado de forma digital por JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA34209514691
Dados: 2023.02.03 11:58:13 -0300

José Dimas da Silva Fonseca
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora apresentamos a esta Egrégia Câmara visa à autorização do Poder Executivo para a doação de imóveis à empresa União Química Farmacêutica Nacional S.A., que apresentou planos, já em andamento, de expansão de seu parque fabril na cidade de Pouso Alegre.

Tendo iniciado suas operações na cidade no ano de 2000, a União Química conta com mais de 1.000 (mil) colaboradores e seu parque fabril está equipado com máquinas de referência mundial em tecnologia e capacidade produtiva.

Neste ano de 2022, a empresa deu início à expansão de sua unidade fabril, com investimento inicial de R\$200 milhões na construção de sua nova Fábrica de Produção de Injetáveis Líquidos e Pós, com projeção de produção de 250 milhões de unidades anuais de medicamentos estéreis e geração de mais 300 (trezentos) empregos diretos. Para viabilizar a construção desta nova fábrica, a empresa pleiteia a doação de dois imóveis de propriedade do Município nas imediações de sua fábrica.

O primeiro imóvel, com 77,838m², corresponde a uma área remanescente no final da Rua Nanuque; e o segundo imóvel, com 745,162m², é um beco não pavimentado que hoje tem a denominação de 1ª Travessa Avenida Olavo Gomes de Oliveira, encontrando-se ambos os imóveis de fato circundados pela fábrica.

Após a devida análise no âmbito do Poder Executivo, com pareceres favoráveis da Secretaria de Desenvolvimento Econômico; da Secretaria de Trânsito e Transporte; e da Secretaria de Administração e Finanças, que destacam a importância dos investimentos e empregos relacionados à expansão da fábrica, a inexistência de impacto sobre a mobilidade urbana e a relevância do futuro acréscimo de receita tributária, bem como com a formalização do Protocolo de Intenções, apresentamos o presente Projeto de Lei à Egrégia Câmara dos Vereadores, com o objetivo de viabilizar a doação.

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 da presente propositura.

Pouso Alegre, 31 de janeiro de 2023.

JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA:34209514691

Assinado eletronicamente por JOSE DIMAS DA SILVA
FONSECA:34209514691
Data: 2023/01/31 10:05:43

José Dimas da Silva Fonseca
Prefeito Municipal

Pouso Alegre, 25 de outubro de 2022

A Vossa Excelência,

Cel. José Dimas da Silva Fonseca,

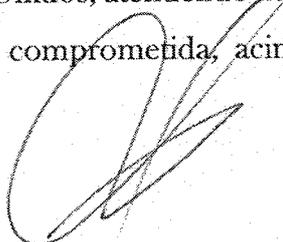
Prefeito do Município de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

Ref. Requerimento - Doação de
Imóveis constantes das
Matrículas de números 117.230 e
117.231 de propriedade do
Município de Pouso Alegre - MG

Prezado Prefeito,

A UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A é uma empresa com capital 100% nacional, com mais de 85 anos de história, sendo uma das mais sólidas indústrias farmacêuticas do país, ao todo com 9 unidades Fabris no Brasil e uma nos Estados Unidos, atendendo aos mais altos padrões de inovação e tecnologia, estando comprometida, acima de tudo, com a

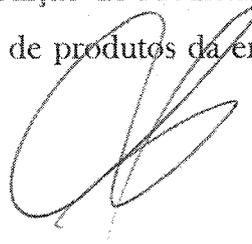


qualidade e aprimoramento contínuo de seus produtos e processos, superando as expectativas do mercado farmacêutico, veterinário, dos seus clientes e consumidores.

A Unidade Industrial da União Química inaugurada há mais de duas décadas neste município de Pouso Alegre é uma das maiores e mais modernas fábricas de produção de hormônios e injetáveis do país, com expressiva participação no mercado nacional e internacional e se consolidou como um importante parque fabril composto por maquinário moderno, de alta capacidade produtiva, de tecnologia avançada e de referência mundial. A Unidade, além da geração de impostos para o município e estado, emprega diretamente mais de 1300 cidadãos pouso-alegrenses, proporcionando-lhes rendas e qualidade de vida para si e seus familiares.

No ano de 2018 a União Química transferiu para este município de Pouso Alegre o seu Parque Gráfico e Centro Logístico de Distribuição de Medicamentos, instalados na Rodovia Fernão Dias, BR 381, km 862,5, responsáveis respectivamente pela fabricação de todas as embalagens de medicamentos do Grupo e abastecimento de hospitais e farmácias em todo o território nacional, empregando diretamente mais de 350 cidadãos pouso-alegrenses, com geração de mais impostos e riquezas para este município.

Para apoiar o seu ritmo de crescimento, em 2021, a União Química ampliou seu Centro Logístico de Distribuição de Medicamentos em Pouso Alegre para suportar toda a distribuição de produtos da empresa. O centro



logístico e o parque gráfico possuem um robusto sistema de gestão da qualidade alinhado às normas de Boas Práticas de Fabricação (BPF) do setor farmacêutico, estabelecendo especificações ainda mais rígidas de qualidade dos produtos.

Neste ano de 2022 a União Química deu início às obras de expansão da unidade fabril na cidade de Pouso Alegre, com investimento inicial de R\$ 200 milhões na construção de sua nova Fábrica de Produção de Injetáveis Líquidos e Pós, com projeção de produção de 250 milhões de unidades anuais de medicamentos estéreis e geração de mais 300 (trezentos) empregos diretos e impostos para este município. A previsão de finalização das obras está para o primeiro semestre de 2023.

Como é de conhecimento de V.Sa., a fábrica da União Química em Pouso Alegre está localizada na avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira 4.550, no bairro Aeroporto, em uma área de 41 mil metros quadrados, circunvizinha por residências e comércios e com pouquíssimo espaço para ampliação. Neste sentido, para suportar a construção da nova Fábrica de Produção de Injetáveis Líquidos e Pós, faz-se necessária a doação por parte desta Prefeitura dos imóveis de sua propriedade constantes das matrículas de número 117.230 com 77,838 m² e número 117.231 com 745,162 m² (totalizando 823 m²), os quais atualmente, já são utilizados exclusivamente pela Uniao Química para acessar a sua própria fábrica.

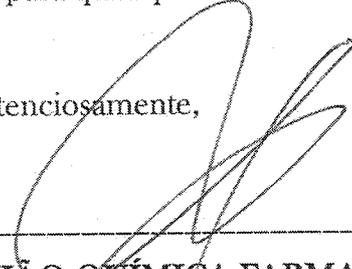
Vale ainda ressaltar que as referidas áreas, denominadas de Rua Bom Jardim de Minas, com 745,162 m² e parte pequena de 77,838 m² da Rua Nanuque, conforme é possível identificar pelas imagens constante do Anexo

I ao presente Requerimento, se encontram nas adjacências desta unidade fabril, não sendo as ruas em questão meio de acesso para nenhum prédio, residência ou local público, servindo única e exclusivamente para acessar as dependências desta farmacêutica.

Norteada pelos princípios da boa fé, razoabilidade, proporcionalidade, causalidade, e na função social da propriedade, e com foco nos benefícios presentes e futuros para população do município de Pouso Alegre, incluindo a empregabilidade, geração de renda, impostos e inclusão social, a União Química vem pela presente requerer à Vossa Excelência, através de promulgação de lei própria, a doação das áreas constantes das matrículas de números 117.230 e 117.231, com registro no Registro de Imóveis Local, denominadas rua Nanuque e Rua e Rua Bom Jardim de Minas, para regular integração à sua propriedade, possibilitando assim a ampliação do seu parque fabril localizado nesta cidade de Pouso Alegre.

Renovamos nossos votos de estima e consideração e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários

Atenciosamente,



UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S.A
Fernando de Castro Marques - Presidente

ANEXO I



| Vértice | Azimuth | Distância (m) | Vértice | Azimuth | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 144°47'41" | 08,19 | 03 - 04 | 324°47'41" | 08,19 |
| 02 - 03 | 232°55'22" | 09,51 | 04 - 01 | 52°55'21" | 09,51 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 404.921,49 m e posição Y: 7.536.590,26 m

| Vértices | Confrontações |
|----------|--|
| 02 - 03 | Rua Nanuque |
| 03 - 02 | Matrícula 116.521 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Emolumentos: R\$53,95 Recomeço: R\$3,24 T.F.J.: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4401-6 Quid: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.230- INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimetrais e áreas constantes do caput da matrícula. Foram apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivados nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$61,87 Recomeço: R\$3,71 T.F.J.: R\$25,27 ISS: R\$3,28. Total: R\$94,13. Cod.4118-6 Quid: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-2-117.230- AFETAÇÃO - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento nº 93/2020 e art. 1º da Lei 2.075/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Emolumentos: R\$21,45 Recomeço: R\$1,29 T.F.J.: R\$7,15 ISS: R\$1,14 Total: R\$31,03. Cod.4159-0 Quid: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



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 117.230 a que se refere.

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

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado 

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recampo: R\$ 1,42 - TFI: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8401-2).
Obs: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

| | |
|--|---|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA | |
| Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG | |
| CNS: 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FVA50374 | |
| CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8298.3552.8670.9056 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 |  |
| Ato(s) praticado(s) por | |
| Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada | |
| Emol. R\$ 25,01 - TFJ R\$ 8,83 - Total R\$ 33,84 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |





CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022

Matrícula 117.231
Ficha 01

IMÓVEL: Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto, no município de Pouso Alegre/MG, com área de 745,162 m² (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) de superfície, encerrado em um perímetro de 181,215 m, com a seguinte descrição técnica: (azimutes UTM, Sargas 2000, Fuso 73º, MC 45º)

CROQUI DO IMÓVEL

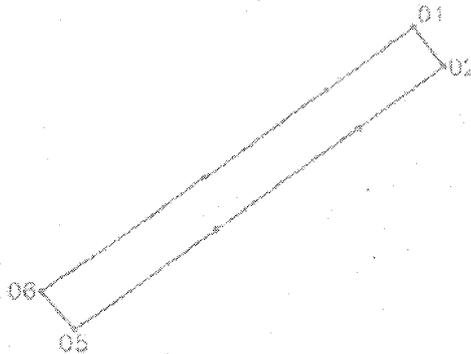


IMAGEM AÉREA (operada pelo Google Earth de XX/XX/20XX)



Continua no verso.



| Vértice | Ângulos | Distância (m) | Vértice | Ângulos | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 145°39'31" | 09,17 | 05 - 06 | 322°59'17" | 09,16 |
| 02 - 03 | 233°08'42" | 18,99 | 06 - 07 | 53°25'45" | 35,33 |
| 03 - 04 | 233°22'46" | 31,17 | 07 - 08 | 53°18'51" | 26,95 |
| 04 - 05 | 233°22'46" | 31,07 | 08 - 01 | 53°09'34" | 19,38 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 404.988,31 m e posição Y: 7.536.669,30 m

| Vértices | Confrontações |
|----------|--|
| 01 - 02 | Avenida Prefeito Otávio Gomes de Oliveira |
| 02 - 06 | Matrícula 116.521 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |
| 06 - 01 | Matrícula 116.723 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Emolumentos: R\$53,93 Recampe: R\$3,24 T.F.J.: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fê. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Jannaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.231- INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimétricas e áreas constantes do caput da matrícula. Foram apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivados nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$61,87 Recampe: R\$3,71 T.F.J.: R\$25,27 ISS: R\$3,28. Total: R\$94,13. Cod.4118-6 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fê. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Jannaina Balestra Vilas Boas

Av-2-117.231- AFETAÇÃO - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento nº 93/2020 e art. 1º da Lei 2.073/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Emolumentos: R\$21,45 Recampe: R\$1,29 T.F.J.: R\$7,15 ISS: R\$1,14 Total: R\$31,03. Cod.4139-0 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fê. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Jannaina Balestra Vilas Boas



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 117.231 a que se refere.

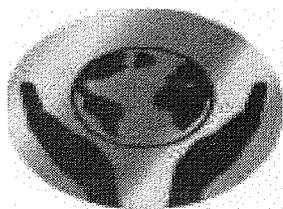
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recome: R\$ 1,42 - TFC: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8401-2)
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

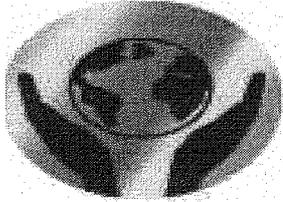
| | |
|--|--|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA | |
| Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG | |
| CNS: 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FVA50375 | |
| CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8233.9853.4140.2262 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 | |
| Ato(s) praticado(s) por | |
| Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada | |
| Emol. R\$ 25,01 - TFC R\$ 8,83 - Total R\$ 33,84 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |



ACCESSUS

negócios imobiliários

| | |
|--|----|
| INDICE..... | 02 |
| 1 – INTRODUÇÃO..... | 03 |
| 2 - OBJETO..... | 03 |
| 3 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM | 03 |
| 4 – GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO | 04 |
| 5 – MERCADO IMOBILIÁRIO | 05 |
| 6 – HISTÓRIA DO IMÓVEL..... | 06 |
| 7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA | 06 |
| 8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | 06 |
| 8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m ² | 07 |
| 09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS..... | 10 |
| 10 – CONCLUSÃO..... | 15 |
| 11 - ENCERRAMENTO | 16 |
| 12 – FONTES DE PESQUISA | 17 |
| 13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO..... | 19 |
| 14 – BIBLIOGRAFIA | 25 |
| 15 – SITES DE PESQUISA | 25 |
| 16– MATRÍCULA | 25 |
| 17 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI..... | 26 |
| 18 - ORDEM DE SERVIÇO..... | 27 |

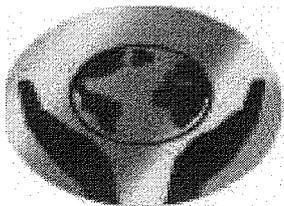


ACCESSUS

negócios imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

| | | |
|--|--|---|
| <p>Endereço do imóvel: Loteamento Aeroporto – (Rua Bom Jardim de Minas e Rua Nanuque) Travessa da Av. Prof. Olavo Gomes de Oliveira – Pouso Alegre - MG</p> <p>Objetivo da avaliação: Elaborar Laudo de Avaliação de Valor venal do Imóvel para o Município de Pouso Alegre - MG</p> <p>Finalidade da avaliação: Avaliar imóvel para fins de doação.</p> <p>Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Gestão Patrimonial</p> | |  |
| <p>Foto: localização</p> | | |
| <p>Tipo do Imóvel: faixa de terra</p> | | |
| <p>Área da faixa de terra: 745,16m² e 77,83m²</p> | | |
| <p>Metodologia adotada: MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - ABNT NBR 14653</p> | | |
| <p>Valor Total da soma das 2 áreas: 822,99m²</p> | | |
| <p>VALOR MÁXIMO DA VENDA: R\$449.188,11</p> | | |
| <p>VALOR MÉDIO DA VENDA: R\$408.065,88</p> | | |
| <p>VALOR MÍNIMO DA VENDA: R\$367.547,33</p> | | |
| <p>Pressupostos e Ressalvas. Não Foram observadas ressalvas ou fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho;</p> | | |
| <p>Grau de Fundamentação Avaliação: III</p> | | |
| <p>Grau de Precisão da Avaliação: III</p> | | |
| <p>Nome dos Responsáveis Técnicos: Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542</p> | | |



ACCESSUS
negócios imobiliários

1 INTRODUÇÃO

ACCESSUS AVALIAÇÕES DE BENS E IMOVEIS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.284.506/0001-42, visa determinar avaliação de imóvel, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.

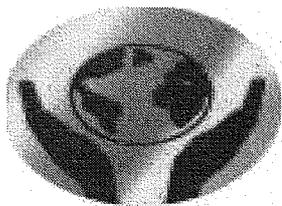
Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT-NBR 14.653-2** – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2 OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins de valor do imóvel para mercado, seguindo Empenho:3574; Contrato/ 36/2021, Autorização 024/2022, para avaliação do imóvel solicitado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, do Terreno que está localizado na Travessa na Av. Olavo Gomes de Oliveira, São Cristóvão – Pouso Alegre - MG, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de negociação, após tratamento dos dados coletados.

3 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: faixa de terra, denominada travessa. (rua)
- Endereço: Travessa na Av. Pref. Olavo Gomes de Oliveira, próximo à Indústria de Medicamentos União Química, denominada como Rua Bom Jardim de Minas e Rua Nanuque, Loteamento Aeroporto, Pouso Alegre – MG.
- Descrição do Bem: terreno com uma faixa de terra de 745,16m² e um quadrado de terra (final de rua sem saída) de 77,83m².
- Área de terreno avaliada no total de: 822,99m², terreno plano.
- Registrado Escritura Pública de Nº 117.230 e 117.231, ficha 01. Circunscrição: Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;



ACCESSUS

negócios imobiliários

4 GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO

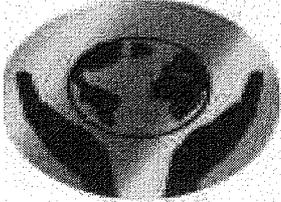
Pouso Alegre é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no sul mineiro e sua população estimada em julho de 2021 era de 154 293 habitantes. Localiza-se a uma latitude 22°13'48" sul e a uma longitude 45°56'11" oeste, estando a uma altitude de 832 metros. Pouso Alegre localiza-se às margens da Rodovia Fernão Dias, a 373 km de Belo Horizonte. No município estão localizadas várias empresas de transportes e logística e centros de distribuição, já que ele é um importante entroncamento rodoviário, servido por 5 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.

LOCALIZAÇÃO - O imóvel possui localização privilegiada, localizado próximo à Av. Pref. Olavo Gomes de Oliveira, Aeroporto, ao lado da Indústria de Medicamentos União Química, Aeroporto em Pouso Alegre -MG, o Bairro é de grande fluxo de pessoas e de fácil acesso. Existem estacionamentos rotativos nas ruas; próximo ao aeroporto da cidade, próximo ao Centro de estudos Instituto Federal; fácil acesso a uma das saídas da cidade sentido São Paulo.

Bairro comercial com característica urbana.

Vista do Bairro:

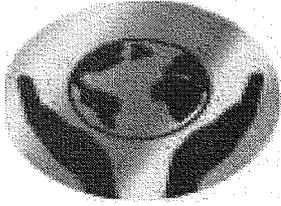




ACCESSUS

negócios imobiliários





ACCESSUS
negócios imobiliários

5 MERCADO IMOBILIÁRIO

Região de uso comercial ocupada por imóveis de características comerciais de médio e grande porte com padrão construtivo baixo; conforme pesquisa in loco, pode-se constatar a existência de uma quantidade baixa de ofertas de imóveis à venda nessa região do avaliando. Classifica-se a liquidez como baixa.

6 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada em 19/09/2022. Através do laudo de avaliação obtém-se um documento que prova o valor real do imóvel, para sua venda com preço justo e tem valor legal em processos judiciais, laudo de avaliação relata as condições atuais do imóvel, (terreno), assegurando que este esteja ciente do estado real do estabelecimento.

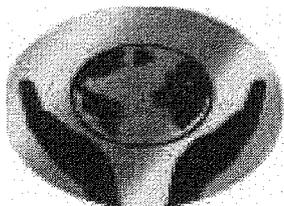
7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter o valor médio para a área, para o bairro. E para isso, você deve estar atento às características do imóvel. A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Determina-se do valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O método comparativo direito de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. As fontes de pesquisa foram imobiliárias que atuam na cidade.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado. É identificado o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes das amostras. O tratamento técnico desses atributos foi realizado por meio de regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.



ACCESSUS
negócios imobiliários

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os investidores imobiliários devem tentar encontrar pelo menos três composições de valor para uma análise precisa do mercado. A pesquisa de mercado imobiliário concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado quanto a localização, dimensões em M² e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local) e corretores.

Foram pesquisados (13) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (13) foram efetivamente aproveitados.

Após os tratamentos, homogeneização foi desenvolvido um modelo de cálculo, onde os seguintes fatores mostram-se consistentes e significativas:

- A) Fator Oferta: determina se o imóvel ainda está anunciado para venda;
- B) Fator Acesso: se o imóvel está próximo de uma via pavimentada;
- C) Fator Localização: se está próximo a um distrito ou polo comercial;
- D) Fator Benfeitoria: se é terra nua, curral, pasto, plantação...

8.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

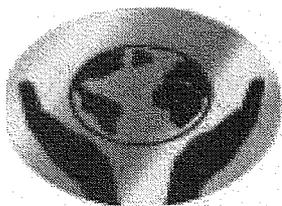
Imóvel avaliando: Área: 822,99m²

Terreno urbano, sem construção, com área total de 822,99m². Denominado Rua Bom Jardim de Minas, Loteamento Aeroporto com metragem de 745,16m² e uma fração de terras 77,83m² na Rua Nanuque, Loteamento Aeroporto, Pouso Alegre - MG

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



ACCESSUS

negócios imobiliários

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta

F2: Fator Acesso

F3: Fator Localização

F4: Fator Benfeitoria

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno a venda no São Cristóvão - Ju Maia Imóveis - (35)3425-4343

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$130.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$650,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 2:

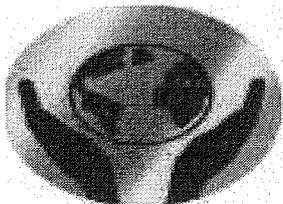
Terreno no São Cristóvão - OFC Imóveis

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$85.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$425,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 3:

Terreno no Califórnia - Mazzafera Imóveis (35)3422-7334

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 240m ² |
| Valor: | R\$130.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$541,67 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 0,90 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |



ACCESSUS

negócios imobiliários

Imóvel 4:

Terreno Loteamento Aeroporto - Mazzafera Imóveis

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$60.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$300,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 5:

Terreno no São Cristóvão ao Lado do Batalhão Polícia - Mazzafera Imóveis

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 190m ² |
| Valor: | R\$90.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$473,68 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 0,90 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 6:

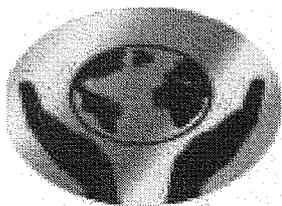
Terreno Jardim Aeroporto - Alfa Imóveis -

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$89.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$445,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 7:

Terreno São Cristóvão - PA Imóveis - (35)3421-0133

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 238m ² |
| Valor: | R\$80.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$336,13 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |



ACCESSUS

negócios imobiliários

Imóvel 8:

Terreno São Cristóvão - PA Imóveis

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$120.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$600,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 9:

Terreno Jardim Aeroporto - Paulo Malveira (35)98876-7307

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$150.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$750,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 10:

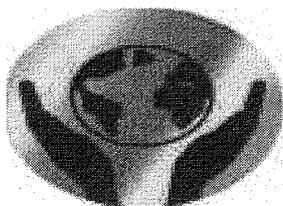
Terreno Jardim Aeroporto - (35) 3422-7334

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$100.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$500,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Imóvel 11:

Terreno Jardim Aeroporto - Pletz Imóveis (35)3422-6034

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$100.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$500,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |



ACCESSUS

negócios imobiliários

Imóvel 12:

Terreno Jardim Aeroporto - Beto Lopes Corretor (35)99737-3607

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 200m ² |
| Valor: | R\$135.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$675,00 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

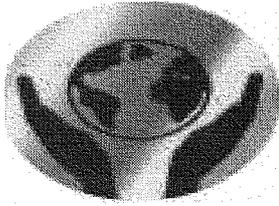
Imóvel 13:

Terreno no São Cristóvão - Domínio Imóveis (35)3422-1434

| | |
|--|-------------------|
| Área: | 238m ² |
| Valor: | R\$84.700,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$355,88 |
| Fator de homogeneização Fator Oferta: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Acesso: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Localização: | 1,00 |
| Fator de homogeneização Fator Benfeitoria: | 1,00 |

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | F3 | F4 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|------|---------------------------|
| 1 | 650,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 650,00 |
| 2 | 425,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 425,00 |
| 3 | 541,67 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 487,50 |
| 4 | 300,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 300,00 |
| 5 | 473,68 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 426,32 |
| 6 | 445,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 445,00 |
| 7 | 336,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 336,13 |
| 8 | 600,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 600,00 |
| 9 | 750,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 750,00 |
| 10 | 500,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 500,00 |
| 11 | 500,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 500,00 |
| 12 | 675,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 675,00 |
| 13 | 355,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 355,88 |



ACCESSUS

negócios imobiliários

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 496,22$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum(X - X_i)^2}{(n-1)}}$$

$$S = 137,63$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X| / S < VC$$

Valor crítico para 13 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,07

| | |
|---|----------------------|
| Amostra 1: 130.000,00 - d = 650,00 - 496,22 / 137,63 = 1,12 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: 85.000,00 - d = 425,00 - 496,22 / 137,63 = 0,52 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: 130.000,00 - d = 487,50 - 496,22 / 137,63 = 0,06 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: 60.000,00 - d = 300,00 - 496,22 / 137,63 = 1,43 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: 90.000,00 - d = 426,32 - 496,22 / 137,63 = 0,51 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: 89.000,00 - d = 445,00 - 496,22 / 137,63 = 0,37 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: 80.000,00 - d = 336,13 - 496,22 / 137,63 = 1,16 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 8: 120.000,00 - d = 600,00 - 496,22 / 137,63 = 0,75 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 9: 150.000,00 - d = 750,00 - 496,22 / 137,63 = 1,84 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 10: 100.000,00 - d = 500,00 - 496,22 / 137,63 = 0,03 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 11: 100.000,00 - d = 500,00 - 496,22 / 137,63 = 0,03 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 12: 135.000,00 - d = 675,00 - 496,22 / 137,63 = 1,30 < 2.07 | (amostra pertinente) |
| Amostra 13: 84.700,00 - d = 355,88 - 496,22 / 137,63 = 1,02 < 2.07 | (amostra pertinente) |

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

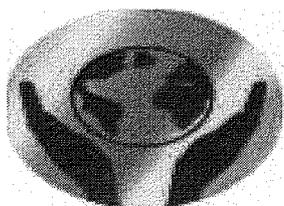
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 12 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 496,22 - 1.36 * 137,63/\sqrt{(13 - 1)} = 442,19$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 496,22 + 1.36 * 137,63/\sqrt{(13 - 1)} = 550,25$$



ACCESSUS

negócios imobiliários

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$446,60 a R\$545,84

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 487,50 (amostra 3); 500,00 (amostra 10); 500,00 (amostra 11).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$495,83

Resultado final:

Valor final=Valor unitário * duas áreas juntas

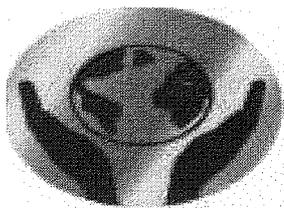
Valor final=R\$495,83 * **822,99m²**=R\$408.065,88

Valor das áreas separadas:

Valor Final=R\$495,83***745,16m²**=R\$369.472,68

Valor Final=R\$495,83***77,83m²**=R\$38.590,44

| Endereço | Bairro | Informante | Metragem | Vir. Médio |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Rua Bom Jardim Minas | Loteamento Aeroporto | Prefeitura Municipal | 745,16 m ² | R\$369.472,68 |
| Rua Nanuque | Lote. Aeroporto | Pref. Municipal | 77,83m ² | R\$38.590,44 |



9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO –

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

| I T E M | DESCRIÇÃO | GRAU | | |
|------------------|---|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 ^a |

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 10 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no GRAU III.

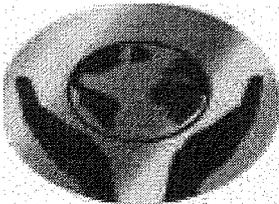


TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

| GRAUS | III | II | I |
|--------------------|--|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II | Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

O grau de precisão é a amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central.

$$AP = \frac{LS-LI}{X} = \frac{545,84 - 446,60}{495,83} = 0,20$$

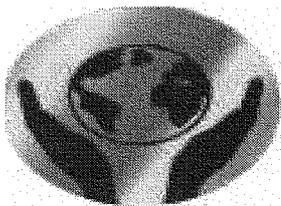
| DESCRIÇÃO | GRAU | | |
|--|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

10 CONCLUSÃO

- a) Valores de determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

| |
|---|
| Localização: Rua Bom Jardim de Minas e Rua Nanuque – Loteamento Aeroporto |
| Área terreno m ² : 745,16m ² e fração 77,83m ² - total de 822,99m ² |
| O valor médio estimado do m ² :R\$ 408.065,88 |
| Limite inferior: R\$ 367.547,33 |
| Limite Superior: R\$ 449.188,11 |

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 21 de setembro de 2022.



ACCESSUS

negócios imobiliários

11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação no Bairro São Cristóvão, Loteamento Aeroporto nas ruas Nanuque e Rua Bom Jardim de Minas – Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 21 de setembro de 2022, seguindo o Empenho 3574 do contrato 36/2021 para avaliação do imóvel, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº.16

Considerando os elementos amostrais coletados, verificando suas características e todos os fatores influenciáveis, bem como o estado de conservação constatado na vistoria, utilizou-se nesse laudo entre os intervalos de confiança, obtendo-se o **valor final** para venda de **R\$408.065,88**.

Por ocasião da variação dentro do intervalo de confiança, estima-se um valor mínimo para de R\$ 367.547,33 e máximo de R\$449.188,11

Profissionais Responsáveis:

Os autores desta avaliação não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando. Para execução do laudo foram observadas as normas técnicas para avaliação de imóveis, estipuladas pela NBR 14.653 - e NBR 14.653-2 da ABNT (associação Brasileira de Normas Técnicas) pelos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Pouso Alegre, 21 de setembro de 2022

Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542

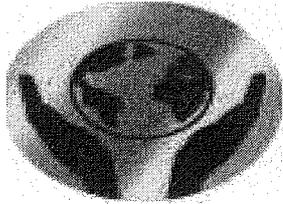
Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora -CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

Renato Faria de Carvalho – Avaliador/ vistoriador de Imóveis

Augusto Schad de Abreu – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora/ vistoriadora de Imóveis

Daniel Silva Rezende – Engenheiro –CREA 230 284 D

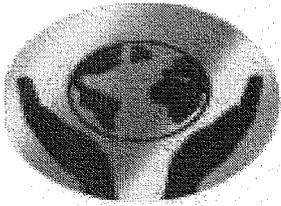


ACCESSUS
negócios imobiliários

12 FONTES DE PESQUISA

AMOSTRAS

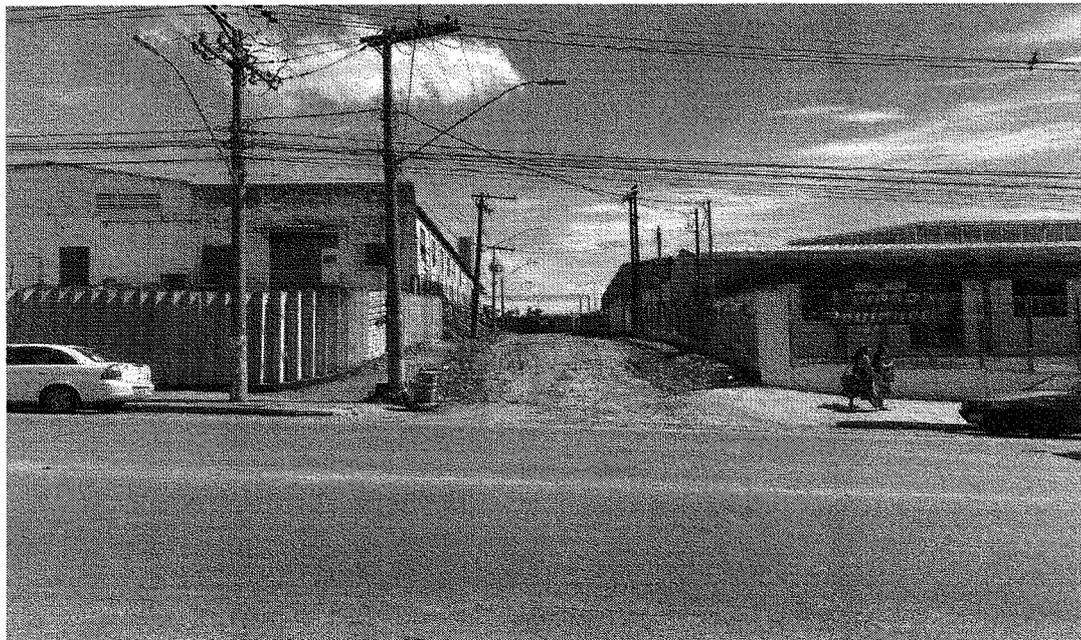
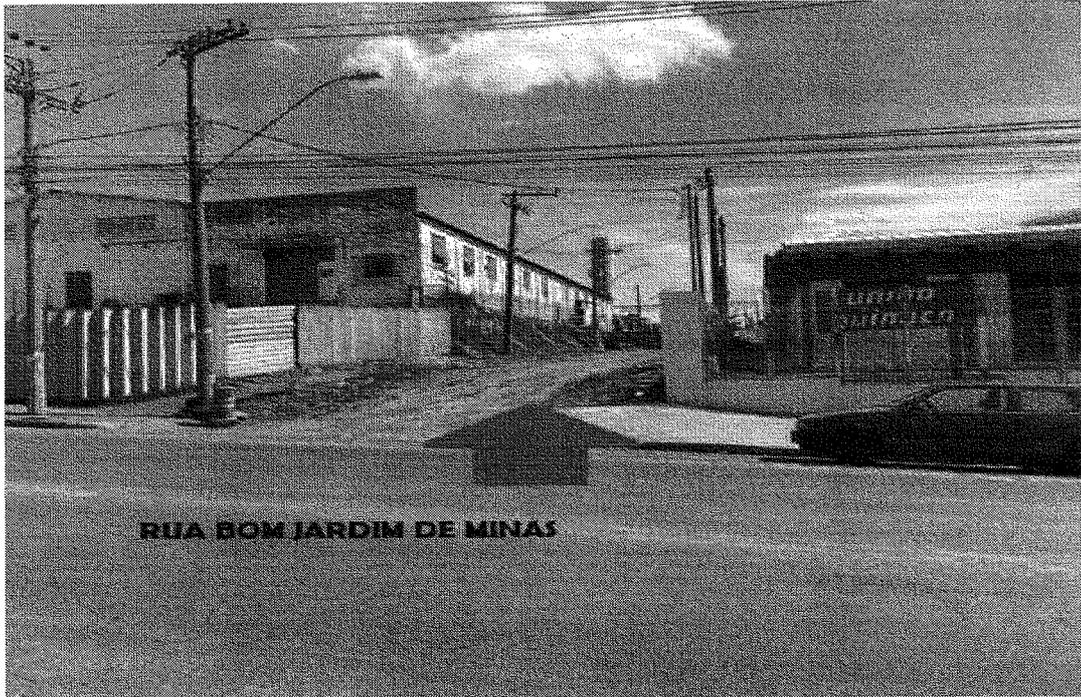
- 1- Ju Maia Imóveis – (35)3425-4343 – Terreno de 200m² - R\$130.000,00 – Cód.10362 no São Cristóvão
- 2- OFC Imóveis – (site) Terreno de 200m² - R\$85.000,00 – Cód.118 no São Cristóvão
- 3- Mazzafera Imóveis – (35)3422-7334 – Terreno de 240m² - R\$130.000,00 – Cód.1370 – no Califórnia
- 4- Mazzafera Imóveis – (35)3422-7334 – Terreno de 200m² - R\$60.000,00 – Cód.2381 – no Jardim Aeroporto.
- 5- Mazzafera Imóveis – Terreno de 190m² - R\$90.000,00 – Cód.2265 – no São Cristóvão.
- 6- Alfa Imóveis – (35) 3421-3785 – Terreno de 200m² - R\$89.000,00 - Cód.TEO229-ALVS – Jardim Aeroporto.
- 7- PA Imóveis – (35)3421-0188 – Terreno de 238m² - R\$80.000,00 – Cód. TE0090-JMDX
- 8- PA Imóveis – (35)3421-0188 – Terreno de 200m² - R\$120.000,00 – Cód.TE0547 – JMDX – São Cristóvão
- 9- Paulo Malveira – (35)98876-7307 – Terreno de 200m² - R\$150.000,00 – Cód.372 – Jardim Aeroporto
- 10- Mazzafera Imóveis – (35)422-7334 – Terreno de 200m² - R\$100.000,00 – Cód.1296 – Jardim Aeroporto
- 11- Pletz Imóveis – (35)3422-6034 – Terreno de 200m² - R\$100.000,00 – Cód.TE0036 – Jardim Aeroporto
- 12- MG.olx.com.br – Beto Lopes Corretor – Terreno de 200m² - R\$135.000,00 – Jardim Aeroporto
- 13- Domínio Imóveis – (35)3422-1434 – Terreno de 238m² - R\$84.700,00 – São Cristóvão

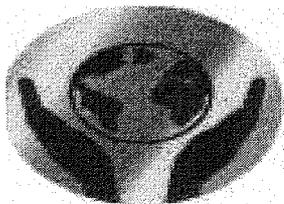


ACCESSUS

negócios imobiliários

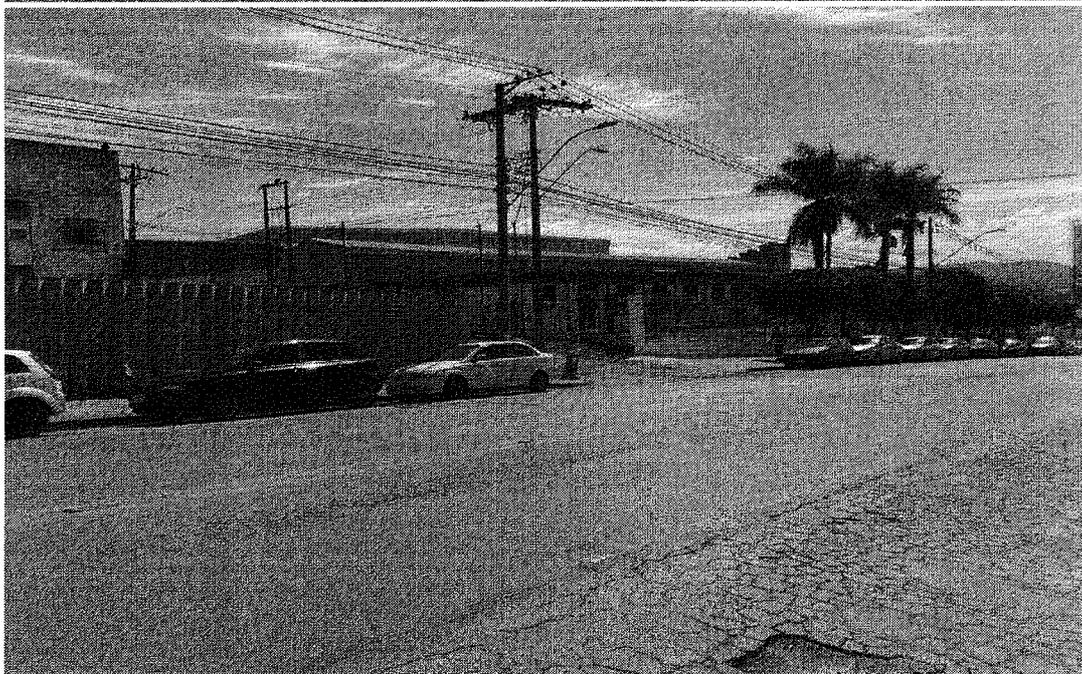
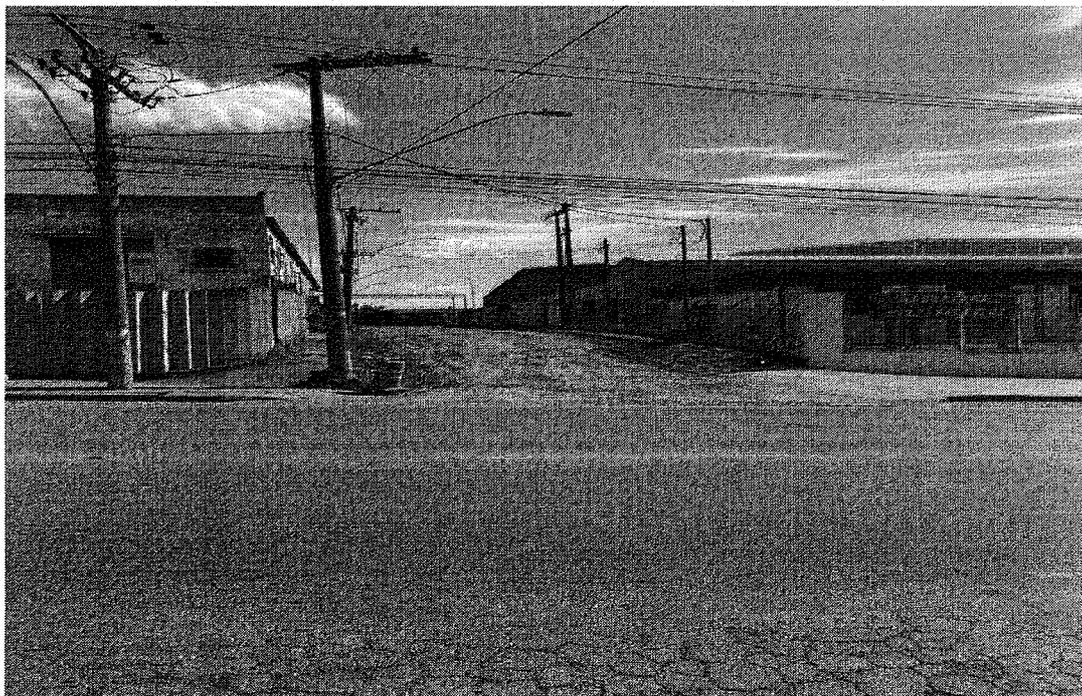
13 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

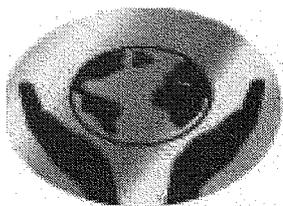




ACCESSUS

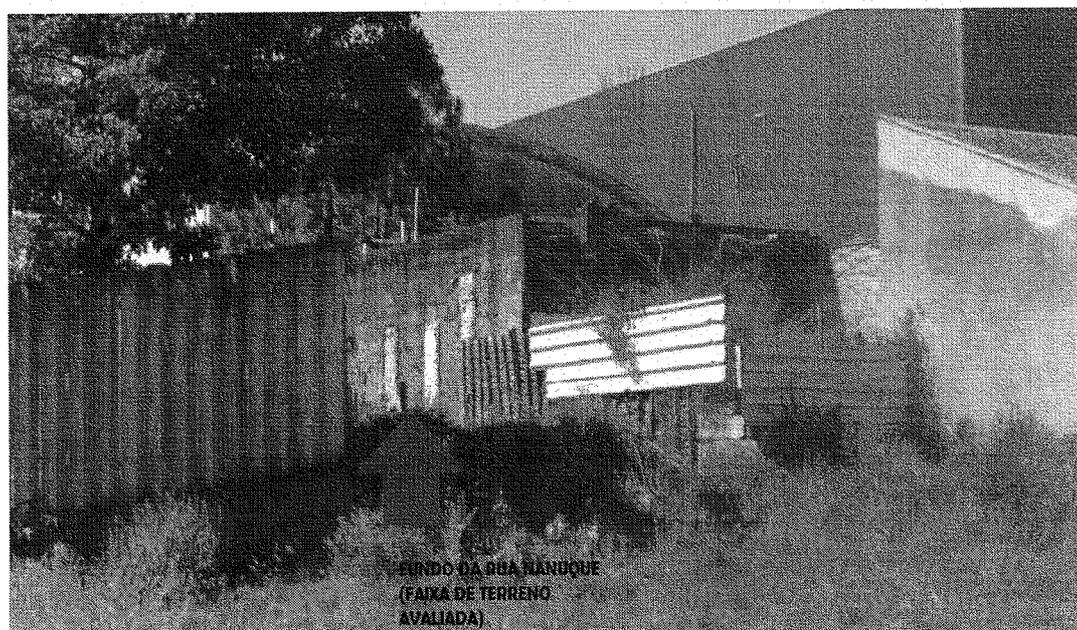
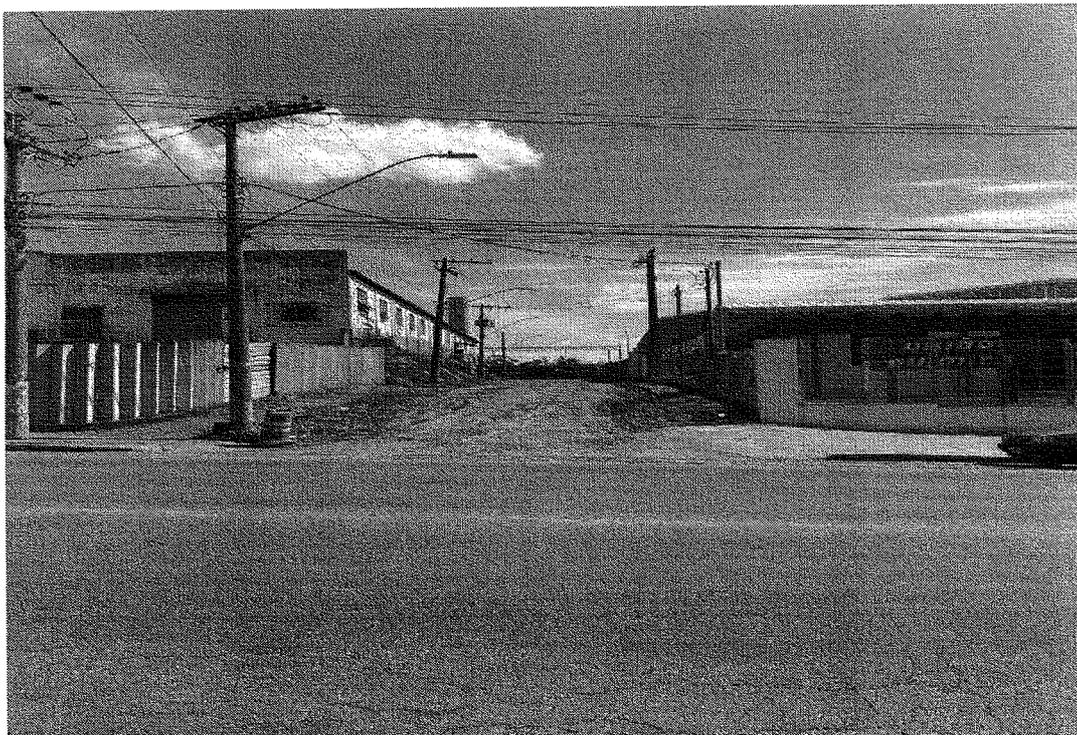
negócios imobiliários

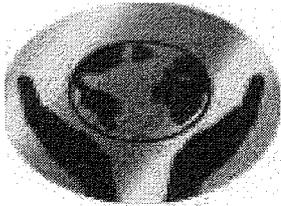




ACCESSUS

negócios imobiliários





ACCESSUS

negócios imobiliários

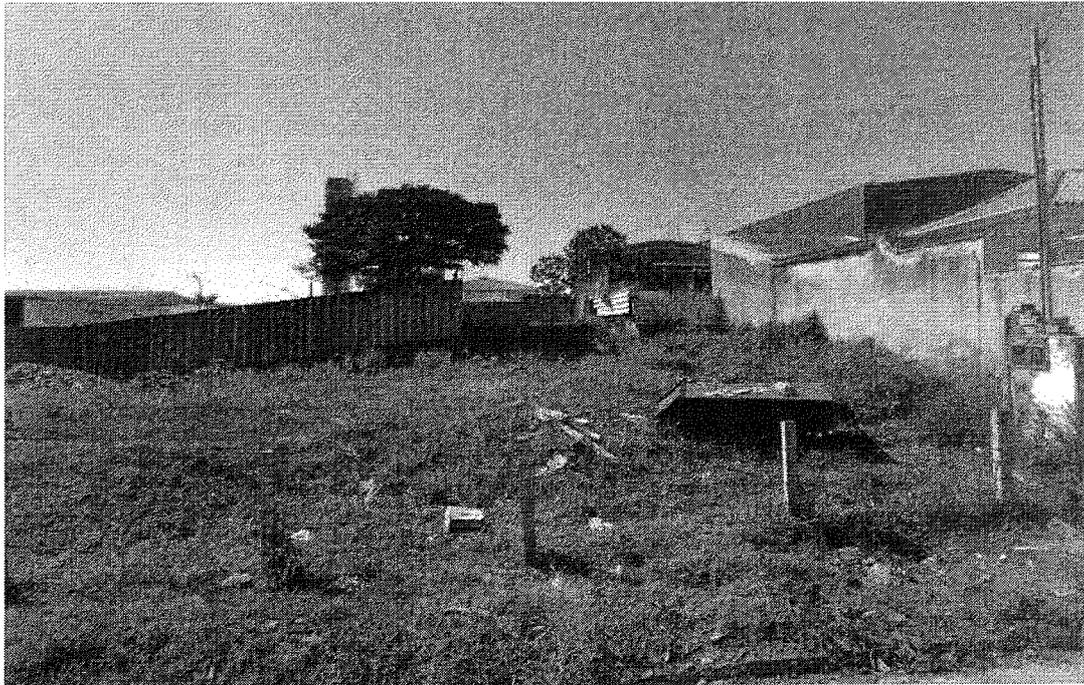


FOTO DA ÁREA DE 77,83M² QUE FICA NO FUNDO DA RUA SEM SAÍDA NANUQUE – LOTEAMENTO AEROPORTO

14 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações - uma introdução à metodologia científica*. São Paulo: Pini, 1998.

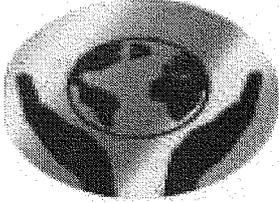
MARCELLO, João Diniz, *Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL* – Porto Alegre 2012.

15 SITES DE PESQUISA

-Wikipedia – www.wikipesia.org

-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

-Google Earth – www.google.com.br/earth



ACCESSUS

negócios imobiliários

16 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Lívia de Almeida Cavaschi

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

117.231

Ficha

01

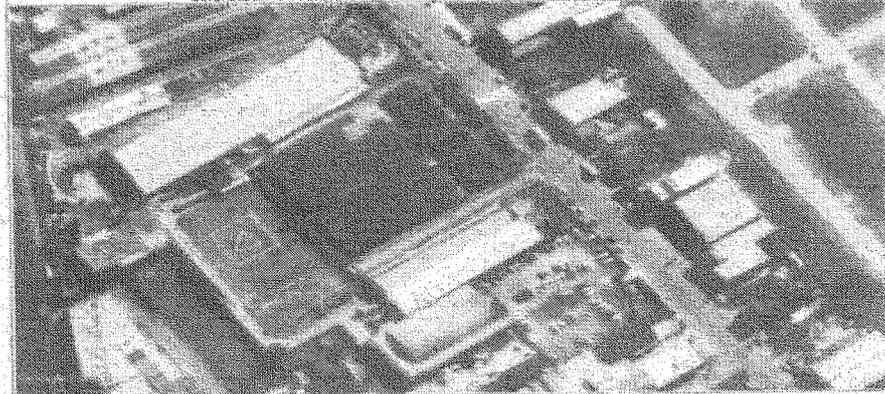
Pouso Alegre, 11 de julho de 2022

IMÓVEL: Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto, no município de Pouso Alegre/MG, com área de 745,162 m² (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) de superfície, encostado em um perímetro de 181,215 m, com a seguinte descrição técnica: (azimutes UTM; Sargas 2000; Fuso 23°; MC 45°).

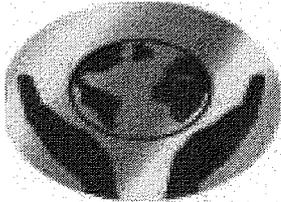
CROQUI DO IMÓVEL



IMAGEM AÉREA (extraída pelo Google Earth de 10/05/2022)



Continua no verso.



ACCESSUS

negócios imobiliários

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - CENSA
CARTÓRIO CI
Oficial 13

| Vértice | Acidentes | Distância (m) | Vértice | Acidentes | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 145°39'31" | 09,17 | 05 - 06 | 322°59'17" | 09,16 |
| 02 - 03 | 233°08'42" | 18,99 | 06 - 07 | 33°25'45" | 35,33 |
| 03 - 04 | 333°22'46" | 31,17 | 07 - 08 | 33°18'51" | 26,95 |
| 04 - 05 | 233°22'46" | 31,07 | 08 - 01 | 33°09'34" | 19,38 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 494.983,31 m e posição Y: 7.536.660,30 m

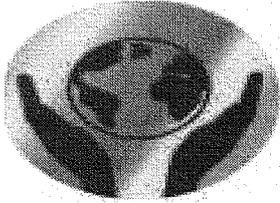
| Vértices | Confrontações |
|----------|--|
| 01 - 02 | Avenida Prefeito Cláudio Gomes de Oliveira |
| 02 - 06 | Matrícula 116.521 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |
| 06 - 01 | Matrícula 116.723 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Enrolamentos: R\$53,93 Recomp: R\$3,24 T.F.: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4101-6 Qtd: 1. Solo Usado: FFA10353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3567). Dou. Fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.231- INSCRIÇÃO DE MEDIDAS PERIMÉTRICAS E ÁREA - Protocolo n.º 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimétricas e áreas constantes do caput da matrícula. Foram apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivados nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Enrolamentos: R\$61,87 Recomp: R\$3,71 T.F.: R\$25,27 ISS: R\$3,28 Total: R\$94,13. Cod.4118-6 Qtd: 1. Solo Usado: FFA10353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3567). Dou. Fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-2-117.231- AFETAÇÃO - Protocolo n.º 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento n.º 93/2020 e art. 1.º da Lei 2.073/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Enrolamentos: R\$31,43 Recomp: R\$1,29 T.F.: R\$7,13 ISS: R\$1,14 Total: R\$41,95. Cod.4159-0 Qtd: 1. Solo Usado: FFA10353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3567). Dou. Fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - CENAMAC DE POUZO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE
Oficial CREA de Alameda

CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia reprodução fiel da matrícula nº 117.231 a que se refere.

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

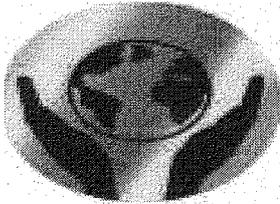
Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Caixa: Emol: R\$ 23,50 - Recupero: R\$ 1,42 - TFC: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,00 (Código do Ato: 9461-3).
Obs: Certidão válida por 30 dias para fins notoriais.

| |
|---|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNS: 05 402-3 |
| SELO DE CONSULTA: FVA50379 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8233.6653.4149.2282 Quantidade de atos produzidos: 1 Atos(s) produzidos por: Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada Emol: R\$ 23,50 - TFC: R\$ 8,83 - Total R\$ 32,34 - ISS: R\$ 1,25 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br |





ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Luis de Almeida Carvalho

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022

Matrícula

117.230

Ficha

01

IMÓVEL: Rua Nanaque do Loteamento Acropora, no município de Pouso Alegre/MG, com área de 77,838 m² (setenta e sete metros e oitocentos e trinta e oito milímetros quadrados) de superfície, encerrado em um perímetro de 35,398 m, com a seguinte descrição técnica, Loteamentos LFM, Sargas 2000, Fuso 23°, MC 45°;

CROQUI DO IMÓVEL

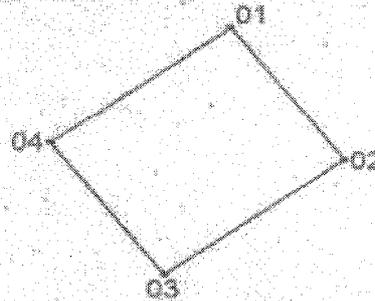
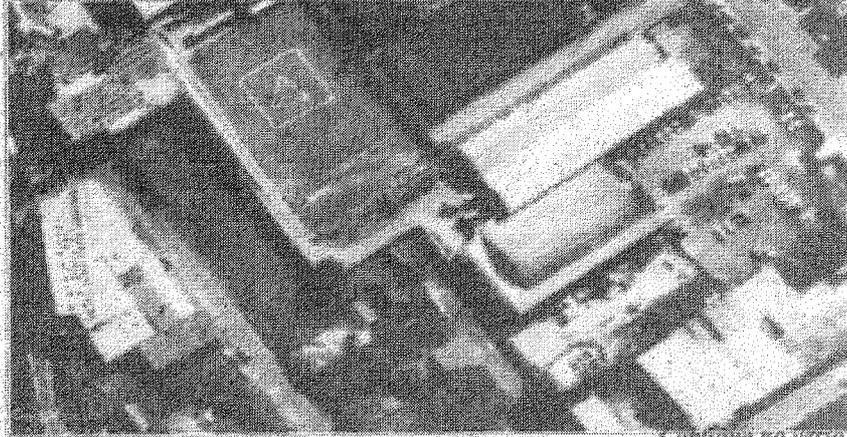
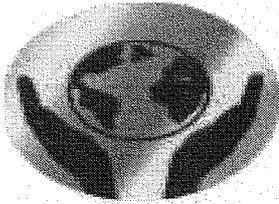


IMAGEM AÉREA (captada pelo Google Earth de 06/2022)



Continuar na página 02



ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial 1244 do Arquivo

| Vértice | Ângulos | Distância (m) | Vértice | Ângulos | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 144°47'41" | 08,19 | 03 - 04 | 324°47'41" | 08,19 |
| 03 - 03 | 232°45'21" | 09,51 | 04 - 01 | 52°59'21" | 09,51 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 484.921,48 m e posição Y: 7.536.390,26 m

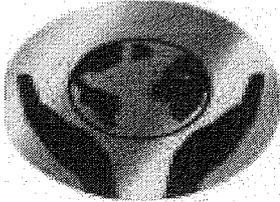
| Vértice | Confrontações |
|---------|---|
| 02 - 03 | Rua Nanaque |
| 03 - 02 | Mobiliaria 116.531 (propriedade de União Química Farmacéutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Envolventes: R\$33,93 Recupera: R\$3,24 TFC: R\$17,99 ISE: R\$2,86 Total: R\$57,02 Cód 4401-6 Qtd: 1. Solo Usado: FFA50333 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3307). Dou. fl. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

AV-1-117.230- INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Representado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimetrais e áreas constantes do caput da matrícula. Formas apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivadas nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Envolventes: R\$61,87 Recupera: R\$3,71 TFC: R\$23,27 ISE: R\$3,29 Total: R\$94,15 Cód.4118-6 Qtd: 1. Solo Usado: FFA50333 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3307). Dou. fl. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

AV-2-117.230- AFETAÇÃO - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Representado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento nº 93/2020 e art. 1º da Lei 2.075/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Envolventes: R\$21,43 Recupera: R\$1,29 TFC: R\$7,15 ISE: R\$1,14 Total: R\$31,05 Cód.4119-0 Qtd: 1. Solo Usado: FFA50333 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3307). Dou. fl. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



ACCESSUS

negócios imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO
Original Livro de Atas

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 117.230 a que se refere.

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

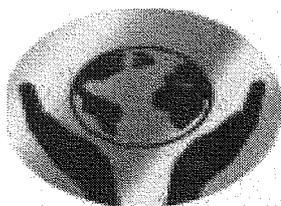
Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escritora Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recupre: R\$ 1,42 - TFI: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código de Ato: 6401-2)
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

| | |
|---|--|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNS: 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FVA90374 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8368.3552.8870.9068 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escritora Autorizada Emol: R\$ 25,01 - TFI: R\$ 8,83 - Total: R\$ 33,84 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |





ACCESSUS

negócios imobiliários

17 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselene Pereira Gonçalves, CPF nº 00917428625, RG nº M7.910.816 SSP/MG, CRECI nº 40272, Endereço: Victor Laraia 173 Casa Jardim Santa Lucia, Pouso Alegre-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG (AVALIAÇÃO DA FAIXA DE TERRA RUA NANUQUE E RUA BOM JARDIM DE MINAS - LOTEAMENTO AEROPORTO - POUSO ALEGRE - MG)

POUSO ALEGRE-MG, 21 de Setembro de 2022

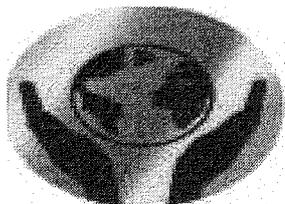
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 030731



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 030731, 21 de Setembro de 2022



ACCESSUS

negócios imobiliários

18 – AUTORIZAÇÃO – ORDEM DE SERVIÇO

| | |
|--|--|
|  Prefeitura Municipal de Pouso Alegre | Secretaria de Administração e Finanças |
| AUTORIZAÇÃO PARA SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS | |
| EMPENHO Nº: <u>3574</u> CONTRATO Nº: <u>36/2021</u> | AUTORIZAÇÃO Nº: 025/2022 |
| AO AVALIADOR : | <u>Accessus Avaliações de Bens Imóveis Ltda.</u> |
| <p>A Prefeitura Municipal de Pouso Alegre através deste, autoriza a realização do serviço de avaliação imobiliária com fornecimento de laudo, do imóvel e para a finalidade abaixo descritos:</p> <p>Secretaria Solicitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico Servidor: José Carlos</p> | |
| Descrição do Serviço: | Avaliação do imóvel para fins de doação (União Química) Travessa da Av. Olavo Gomes de Oliveira e em Pouso Alegre - MG. |
| Descrição do Imóvel: | Matrícula |
| | PROTOCOLO 78863/2022. |
| Pouso Alegre/MG, 15/09/2022. | |
|  <small>Documento assinado digitalmente. EUSÊNIO MOZART SILVA FILHO Data: 15/09/2022 10:00:38 -0300 www.goubi.com.br</small> | |
| EUSÊNIO MOZART SILVA FILHO GERENTE DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO PATRIMONIAL | |
| <small>P.S.: Os pagamentos referentes à avaliação, não ocorrerão com a apresentação desta autorização, assinada pelo Setor de Gestão Patrimonial.</small> | |



PROTOCOLO DE INTENÇÕES

Nº SDE-415/2022

PREÂMBULO:

Pelo presente instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 18.675.983/0001-21, ora representado pelo Sr. Prefeito Municipal e de outro lado, a empresa **UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A**, inscrita no CNPJ sob Nº 60.665.981/0005-41, com filial situada na Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, nº 4550, bairro Aeroporto, CEP 37560-100, em Pouso Alegre (MG), neste ato representada legalmente por seus procuradores abaixo assinado (procuração anexa), expressam como resultado de entendimento mútuo o seguinte:

CONSIDERANDO QUE:

- a) A filial da empresa iniciou suas operações no Município no ano de 2000 e teve sua situação cadastral ativa em 03 de novembro de 2005 no endereço acima citado, registrado sob a inscrição imobiliária nº 004.0666.0200.000, código de imóvel 45201;
- b) A empresa desde sua instalação tem expandido duas atividades fabris, adquirindo novas áreas, sendo que em 2018 inaugurou o parque gráfico e o centro logístico, ambos localizadas na Rodovia Fernão Dias – BR 381, KM 862,5, Distrito Industrial do Algodão, CEP 37556-830 em Pouso Alegre;
- c) A filial da empresa conta com uma equipe de aproximadamente 1300 colaboradores e sendo equipada com maquinário de referência mundial de alta tecnologia e capacidade produtiva;
- d) O Município possui áreas públicas ao redor da empresa que perderam sua função de utilidade pública, mas são de interesse da empresa que tem planos de utilizá-las para expansão de sua atividade fabril no Município;

Desse modo, a administração municipal entende ser de todo interesse e conveniência para o **MUNICÍPIO** que a **UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A** concretize seu projeto, majorando, assim, a arrecadação tributária do Município a partir das movimentações econômicas e financeiras geradas pela empresa, bem como incrementos de novos postos de trabalho.

Página 1 de 4



Como resultado de entendimento mútuo, as partes firmam o presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, que reger-se-á pela Lei Municipal nº. 4.351/2005 e suas alterações e regras gerais a seguir:

I – DO OBJETIVO:

CLÁUSULA 1ª – O presente **Protocolo de Intenções** tem como objetivo estabelecer obrigações mútuas entre o **MUNICÍPIO** e a empresa **UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A**, a fim de viabilizar a doação das áreas públicas, descritas na cláusula 2ª, destinadas à expansão da unidade Industrial.

II – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

CLÁUSULA 2ª – O Município se obriga a favorecer o projeto de expansão da **UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A**, assumindo em função do presente **Protocolo de Intenções**, doar, após a devida autorização legislativa, os seguintes imóveis: **uma área**, localizado na Rua Nanuque, do Loteamento Aeroporto, com área total de 77,838 (setenta e sete metros e oitocentos e trinta e oito milímetros quadrados) metros quadrados de superfície, matrícula nº 117.230, ficha 01, avaliado em R\$ 38.590,44 (trinta e oito mil e quinhentos e noventa reais e quarenta e quatro centavos) e **uma área**, localizada na Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto, com área total de 745,162 (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) metros quadrados, matrícula nº 117.231, ficha 01, avaliado em R\$ 369.472,68 (trezentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos), e, avaliar a documentação relativa à prestação de contas tomando as providências cabíveis.

III – DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:

CLÁUSULA 3ª – Constitui obrigações da empresa:

- a) Fazer investimentos da ordem de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para expansão da unidade industrial e a geração de 300 (trezentos) novos empregos diretos no Município, a partir de 2023;
- b) Prestar contas anualmente perante o Município sobre o cumprimento das suas obrigações assumidas neste protocolo, a serem concretizadas até o prazo de vigência deste protocolo, ou até a integralização das obrigações, através de documentos contábeis e/ou fiscais pertinentes, conforme o prescrito no §1º do



artigo 5º da lei Municipal 4351 de 2005, bem como apresentar quaisquer outros documentos que o Município julgue necessário. A aprovação da prestação de contas final abreviará o prazo de vigência desse instrumento.

IV – DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA 4ª – O prazo de vigência deste Protocolo de Intenções é de 60 (sessenta) meses de sua assinatura. Com a integralização das obrigações e efetuada a prestação de contas, a doação das áreas se integrarão em definitivo ao patrimônio da empresa. Entretanto, em caso de não cumprimento das obrigações dentro do prazo, terá pena de devolução total do valor do benefício concedido a título de doação de área.

CLÁUSULA 5ª - Qualquer tolerância por parte do **MUNICÍPIO**, ocorrendo uma ou ambas as situações expostas na cláusula anterior deverão constar de manifestação expressa, por escrito, sendo considerada como mera liberalidade, não representando renúncia de direitos.

V – DAS ALTERAÇÕES:

CLÁUSULA 6ª – O presente Protocolo de Intenção poderá ser alterado, no todo ou em parte, mediante termo aditivo, que pode ser solicitado por ambas as partes diante da necessidade justificada.

VI – DO FORO:

CLÁUSULA 7ª – O presente Protocolo de Intenções rege-se pelos princípios nele contidos, pelas disposições da legislação em vigor e pelas leis brasileiras. Caracterizando-se como um instrumento de defesa dos interesses públicos do MUNICÍPIO, de modo a fomentar a atividade econômica local do Município. As partes elegem o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Pouso Alegre/MG, para dirimirem quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento que não puderem ser decididas pela via administrativa.

VII - CLÁUSULAS GERAIS:

CLÁUSULA 8ª – A **UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A** envidará esforços para, na medida do possível, e atendidos requisitos de igualdade de condições, nível técnico e preços dos produtos e serviços, utilizar fornecedores e prestadores de serviços, inclusive empresas de



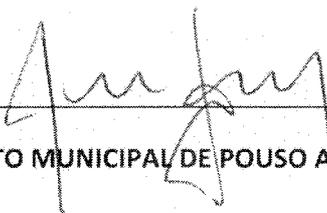
projeto de engenharia e de construção civil, sediados no Município, e na falta deste, no Estado de Minas Gerais.

VIII – DA PUBLICAÇÃO:

CLÁUSULA 9ª – Incumbirá à PREFEITURA DE POUSO ALEGRE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (DOMM).

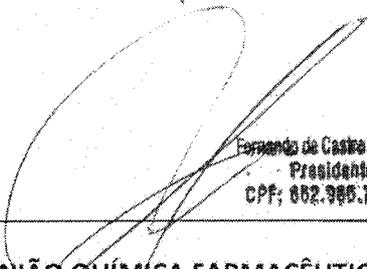
Por estarem, assim, justos e convencidos, os partícipes assinam o presente protocolo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Pouso Alegre, 20 de dezembro de 2022.



PREFEITO MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

José Diniz da Silva Fortesca
PREFEITO MUNICIPAL



Fernando de Castro Marques
Presidente
CPF: 002.905.758-01

UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A



PARECER TÉCNICO PARA O PROTOCOLO DE INTENÇÕES

SDE-427/2022

Protocolo de Intenções entre a Prefeitura de Pouso Alegre a empresa UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A.

UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.665.981/0005-41, com sede em Pouso Alegre na Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, nº 4550, bairro Aeroporto, CEP 37560-100.

CONSIDERANDO que a empresa possui capital 100% nacional, com mais de 85 anos de história e que no município possui filial que iniciou suas operações no ano de 2000, com situação cadastral ativa desde 03 de novembro de 2005 no endereço acima citado, registrado sob a inscrição imobiliária nº 004.0666.0200.000, código de imóvel 45201;

CONSIDERANDO que a empresa desde sua instalação tem expandido suas atividades fabris, adquirindo novas áreas, sendo que em 2018 inaugurou o parque gráfico e o centro logístico, ambos localizadas na Rodovia Fernão Dias – BR 381, KM 862,5, Distrito Industrial do Algodão, CEP 37556-830 em Pouso Alegre;

CONSIDERANDO que a filial da empresa conta com uma equipe de aproximadamente 1300 colaboradores e sendo equipada com maquinário de referência mundial de alta tecnologia e capacidade produtiva;

CONSIDERANDO que o Município possui áreas públicas ao redor da empresa que perderam sua função de utilidade pública, mas são de interesse da empresa, que tem planos de utilizá-las para expansão de sua atividade fabril no Município;

CONSIDERANDO que em tratativas com a empresa foi informado que a mesma adquiriu um galpão onde funcionava a antiga fábrica ICL, contígua à área de doação pretendida, onde se pretende uma ampliação da fábrica com investimentos em torno de R\$ 100 milhões (cem milhões de reais) para instalação de uma nova linha de produtos, cujo projeto está em análise da Secretaria de Planejamento e Trânsito, conforme protocolo 94086/2022.

CONSIDERANDO que em 2022 a empresa deu início às obras de expansão da unidade fabril no município com investimentos iniciais de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para construção de uma nova fábrica de produção de injetáveis líquidos e pós, com previsão de finalização no primeiro semestre de 2023;



CONSIDERANDO que o Parecer Técnico emitido pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte em 22 de agosto de 2022 é favorável a doação das áreas a empresa, visto que, ambas as áreas não possuem efetividade e não geram mobilidade ao trânsito, não havendo, dessa maneira, impedimentos a concessão das áreas a empresa;

CONSIDERANDO que a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio ambiente, através do e-mail enviado ao Secretário de Desenvolvimento Econômico em 22 de setembro de 2022, informou que não há objeção quanto a doação das áreas a empresa;

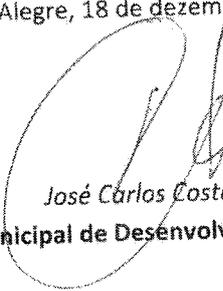
CONSIDERANDO que foi sugerido pelo Assessor de Assuntos Jurídicos a elaboração de um protocolo de intenções para realização da doação das áreas, o qual foi acolhido por esta secretaria;

CONSIDERANDO que as áreas possuem as seguintes características e valores de avaliação:

| | ÁREA | ÁREA "Rua Bom Jardim de Minas " |
|----------------------------------|--|--|
| LOCALIZAÇÃO | Rua Nanuque, do Loteamento Aeroporto; | Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto; |
| ÁREA TOTAL | 77,838 (setenta e sete metros e oitocentos e trinta e oito milímetros quadrados) metros quadrados de superfície; | 745,162 (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) metros quadrados; |
| MATRÍCULA | Matrícula nº 117.230, ficha 01; | Matrícula nº 117.231, ficha 01; |
| AValiação | R\$ 38.590,44 (trinta e oito mil e quinhentos e noventa reais e quarenta e quatro centavos); | R\$ 369.472,68 (trezentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos); |
| TOTAL AVALIAÇÃO DAS ÁREAS | R\$408.065,88 (quatrocentos e oito mil e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos) | |

Diante do exposto, trata-se de uma empresa em crescimento, que traz benefícios para o desenvolvimento de Pouso Alegre e novos postos de trabalho. Dessa forma, considerando o que foi exposto, o presente parecer é **FAVORÁVEL** a elaboração do Protocolo de Intenções com o fim de doar as áreas acima descrita para a empresa.

Pouso Alegre, 18 de dezembro de 2022.


José Carlos Costa

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

Página 2 de 2



PARECER SMTT – 82/2022

Pouso Alegre, 22 de agosto de 2022.

Assunto: Parecer Técnico de concessão de matrículas

Referência: Processo Digital Nº 78863/2022

Prezados Sr. José Carlos Costa,

Tendo sido solicitada a análise técnica do Departamento de Engenharia desta Secretaria, no que se refere à concessão/doação das matrículas Nº 117.230 e Nº 117.231, ambos os terrenos de propriedades do Município de Pouso Alegre, situadas no Loteamento Aeroporto, para agregação da empresa União Química, venho por meio deste manifestar:

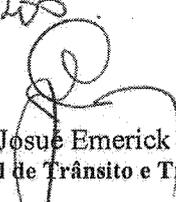
Considerando que a matrícula Nº 117.231, referente à Travessa Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, nomeada em sua matrícula como “*Rua Bom Jardim de Minas*”, com uma área de 745,162m² de superfície, é uma via sem saída, com acesso pela Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira e sem pavimentação asfáltica. A via, portanto, não possui efetividade e não gera mobilidade ao trânsito, tendo seu entorno cercado pela empresa *União Química Farmacêutica Nacional S/A*, o que não acarreta em prejuízos para população a sua doação.

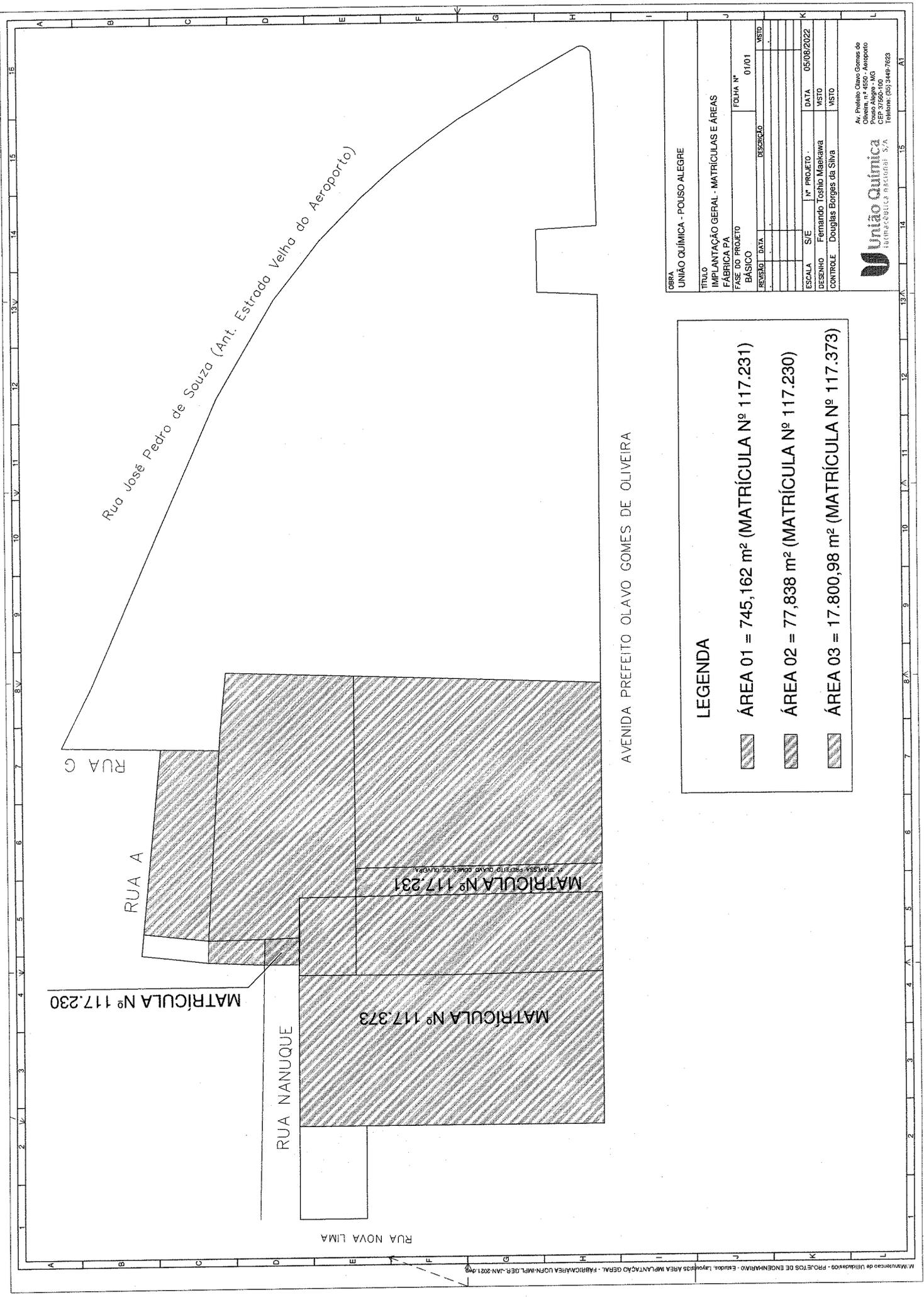
Já a matrícula Nº 117.230, referente a uma pequena parte de terreno, com uma área de 77,838m² de superfície, situada ao fim da Rua Nanuque, via esta pavimentada e sem saída, sendo a continuidade da Rua Nova Lima, com acesso pela Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira. O terreno em si é cercado pela matrícula de Nº 117.373, que pertence à empresa *União Química Farmacêutica Nacional S/A*, no entanto, a Rua Nanuque é caracterizada também por apresentar algumas edificações residenciais de um lado da via. Apesar disso, a doação deste terreno não afetará a população local, por se tratar de área situada no fim da via.

Diante do exposto e sob os aspectos técnicos referentes à circulação e trânsito, não há impedimentos quanto às concessões destas duas matrículas à empresa *União Química Farmacêutica Nacional S/A*.

Atenciosamente,

Lauren Silva Lomelino
Lauren Silva Lomelino
Assessora de Engenharia de Trânsito

DE ACORDO

Josué Emerick
Secretário Municipal de Trânsito e Transportes Interino



LEGENDA

-  ÁREA 01 = 745,162 m² (MATRÍCULA Nº 117.231)
-  ÁREA 02 = 77,838 m² (MATRÍCULA Nº 117.230)
-  ÁREA 03 = 17.800,98 m² (MATRÍCULA Nº 117.373)

AVENIDA PREFEITO OLAVO GOMES DE OLIVEIRA

| | | | |
|--|-----------|------------------------------|------------|
| CERRA | | UNIÃO QUÍMICA - POUSO ALEGRE | |
| TÍTULO | | | |
| IMPLANTAÇÃO GERAL - MATRÍCULAS E ÁREAS | | | |
| FABRICA PA | | | |
| FASE DO PROJETO | | | |
| BÁSICO | | | |
| FOLHA Nº | | 01/01 | |
| REVISÃO | | | |
| DATA | DESCRIÇÃO | VISTO | |
| | | | |
| ESCALA | S/E | Nº PROJETO | DATA |
| | | Fernando Toshio Masekawa | 05/08/2022 |
| DESENHO | | VISTO | |
| Douglas Borges da Silva | | | |
| CONTROLE | | VISTO | |
| | | | |


 Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, nº 482, Andaraí, Pousos de Caldas, MG
 CEP: 37560-100
 Telefone: (35) 3449-7023



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
117.230

Ficha
01

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022

IMÓVEL: Rua Nanguê, do Loteamento Aeroporto, no município de Pouso Alegre/MG, com área de 77,838 m² (setenta e sete metros e oitocentos e trinta e oito milímetros quadrados) de superfície, encerrado em um perímetro de 35,398 m, com a seguinte descrição técnica, (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23°, MC 45°):

CROQUI DO IMÓVEL

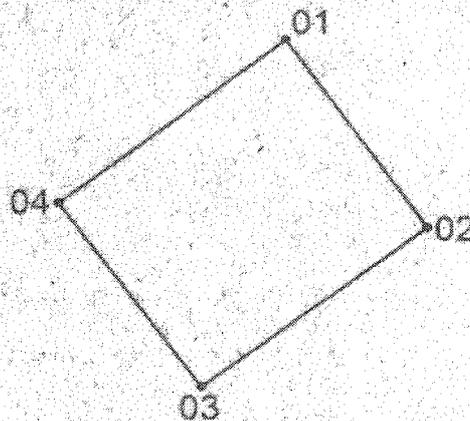
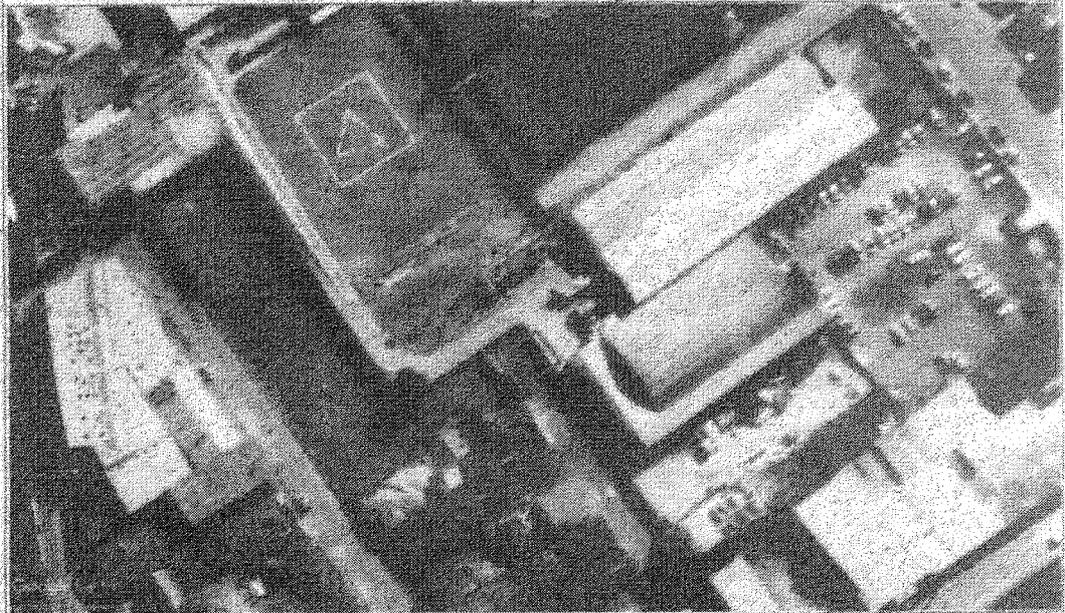


IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth de 06/2020)



Continua no verso.



| Vértice | Azimuthes | Distância (m) | Vértice | Azimuthes | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 144°47'41" | 08,19 | 03 - 04 | 324°47'41" | 08,19 |
| 02 - 03 | 232°55'22" | 09,51 | 04 - 01 | 52°55'21" | 09,51 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 404.921,48 m e posição Y: 7.536.490,26 m

| Vértices | Confrontações |
|----------|--|
| 02 - 03 | Rua Nanquê |
| 03 - 02 | Matrícula 116.521 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Emolumentos: R\$53,93 Recompe: R\$3,24 T.F.J.: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: FYA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.230 - INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimetrais e áreas constantes do caput da matrícula. Foram apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivados nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$61,87 Recompe: R\$3,71 T.F.J.: R\$25,27 ISS: R\$3,28. Total: R\$94,13. Cod.4118-6 Qtd: 1. Selo Usado: FYA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-2-117.230 - AFETAÇÃO - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento nº 93/2020 e art. 1º da Lei 2.075/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Emolumentos: R\$21,43 Recompe: R\$1,29 T.F.J.: R\$7,15 ISS: R\$1,14 Total: R\$31,03. Cod.4159-0 Qtd: 1. Selo Usado: FYA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou. fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



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 117.230 a que se refere.

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

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recompe: R\$ 1,42 - TFJ: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8401-2).
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

| | |
|--|--|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA | |
| Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG | |
| CNS: 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FVA50374 | |
| CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6298.3552.8670.9066 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 | |
| Ato(s) praticado(s) por | |
| Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada | |
| Emol. R\$ 23,59 - TFJ R\$ 8,83 - Total R\$ 32,42 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |

EM BRANCO



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022

Matrícula

117.231

Ficha

01

IMÓVEL: Rua Bom Jardim de Minas, do Loteamento Aeroporto, no município de Pouso Alegre/MG, com área de 745,162 m² (setecentos e quarenta e cinco metros e cento e sessenta e dois milímetros quadrados) de superfície, encerrado em um perímetro de 181,215 m, com a seguinte descrição técnica, (azimutes UTM: Sirgas 2000; Fuso 23°, MC 45°):

CROQUI DO IMÓVEL

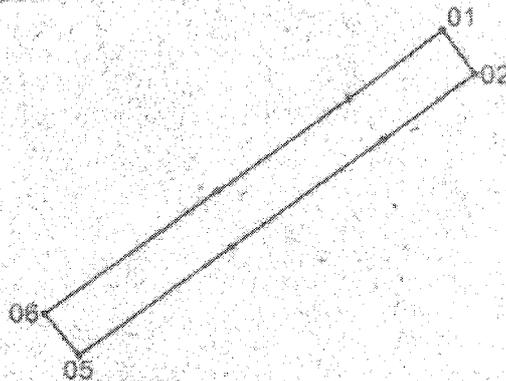
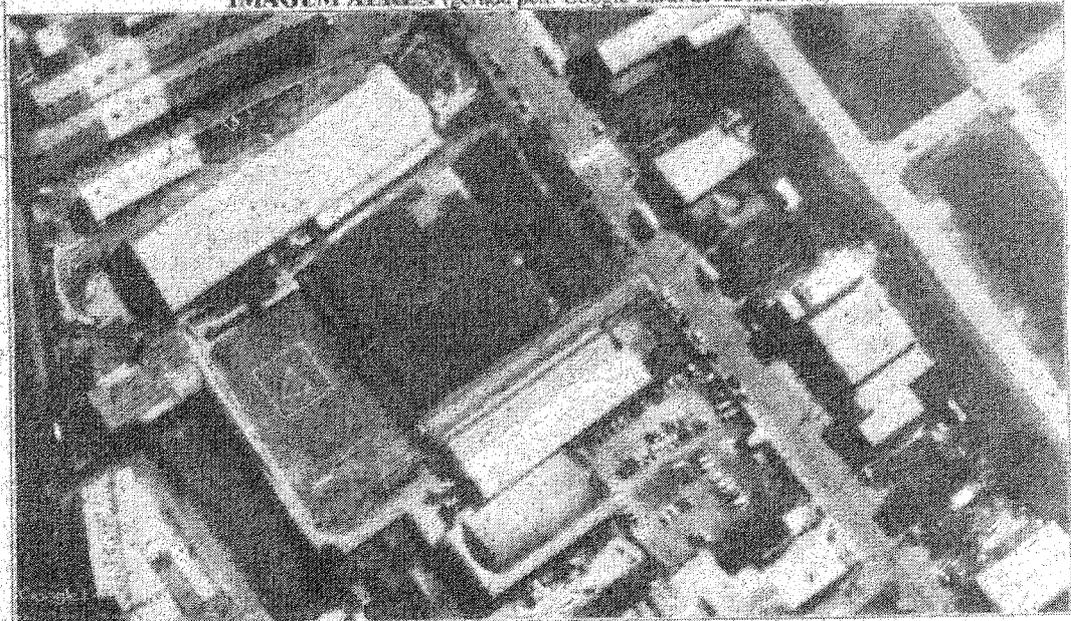


IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth de xx/xx/20xx)



Continua no verso.



| Vértice | Azimuthes | Distância (m) | Vértice | Azimuthes | Distância (m) |
|---------|------------|---------------|---------|------------|---------------|
| 01 - 02 | 145°39'31" | 09,17 | 05 - 06 | 322°59'17" | 09,16 |
| 02 - 03 | 233°08'42" | 18,99 | 06 - 07 | 53°25'45" | 35,33 |
| 03 - 04 | 233°22'46" | 31,17 | 07 - 08 | 53°18'51" | 26,95 |
| 04 - 05 | 233°22'46" | 31,07 | 08 - 01 | 53°09'34" | 19,38 |

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 404.988,31 m e posição Y: 7.536.669,30 m

| Vértices | Confrontações |
|----------|--|
| 01 - 02 | Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira |
| 02 - 06 | Matricula 116.521 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |
| 06 - 01 | Matricula 116.723 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional S.A) |

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, n.º 45, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta nos termos do art 195-A da Lei 6.015/73. (Emolumentos: R\$53,95 Recomp: R\$3,24 T.F.J: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.231- INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Por requerimento do proprietário, procedo esta averbação para constar que a área pública objeto desta matrícula, possui as medidas perimetrais e áreas constantes do caput da matrícula. Foram apresentados Planta e Memorial Descritivo, que ficam arquivados nesta Serventia. Valor de mercado: R\$ 1.400,00 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$61,87 Recomp: R\$3,71 T.F.J: R\$25,27 ISS: R\$3,28. Total: R\$94,13. Cod.4118-6 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-2-117.231- AFETAÇÃO - Protocolo nº 324.268, em 24/06/2022. Reapresentado em 04/07/2022 - Procedo a presente averbação, nos termos do art. 1.007 do Provimento nº 93/2020 e art. 1º da Lei 2.073/84, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está afetado como sistema viário, sendo vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da presente matrícula, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei. (Emolumentos: R\$21,45 Recomp: R\$1,29 T.F.J: R\$7,15 ISS: R\$1,11 Total: R\$31,03. Cod.4159-0 Qtd: 1. Selo Usado: FVA50353 Cód. Segurança: 5315-4991-0928-3507). Dou fé. Pouso Alegre, 11/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



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 117.231 a que se refere.

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

Pouso Alegre, 11 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recome: R\$ 1,42 - TFJ: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8401-2).
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

| | |
|--|--|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA | |
| Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG | |
| CNS: 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FVA50375 | |
| CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8233.5853.4140.2282 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 | |
| Ato(s) praticado(s) por: | |
| Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada | |
| Emol. R\$ 25,01 - TFJ R\$ 8,83 - Total R\$ 33,84 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |

EM BRANCO



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
117.373

Ficha
01

Pouso Alegre, 01 de agosto de 2022

IMÓVEL: Prédio Industrial, situado na Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, coletado pelos nº 4.700 e 4.680, esquina com a Rua Nanuque coletado pelos nº 100, 102, 104, 150, 185, Bairro Aeroporto, município de Pouso Alegre/MG, com área construída de 4.066,19 m² (quatro mil e sessenta e seis metros e dezenove centímetros quadrados), e seu respectivo terreno, com área de 17.800,98 m² (dezesete mil e oitocentos metros e noventa e oito centímetros quadrados) de superfície e a seguinte descrição técnica, (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23º, MC 45º):

CROQUI DO IMÓVEL

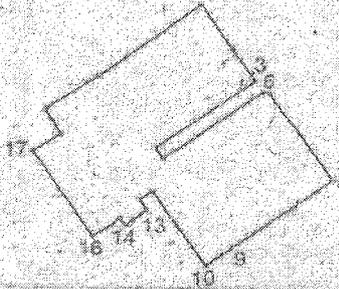
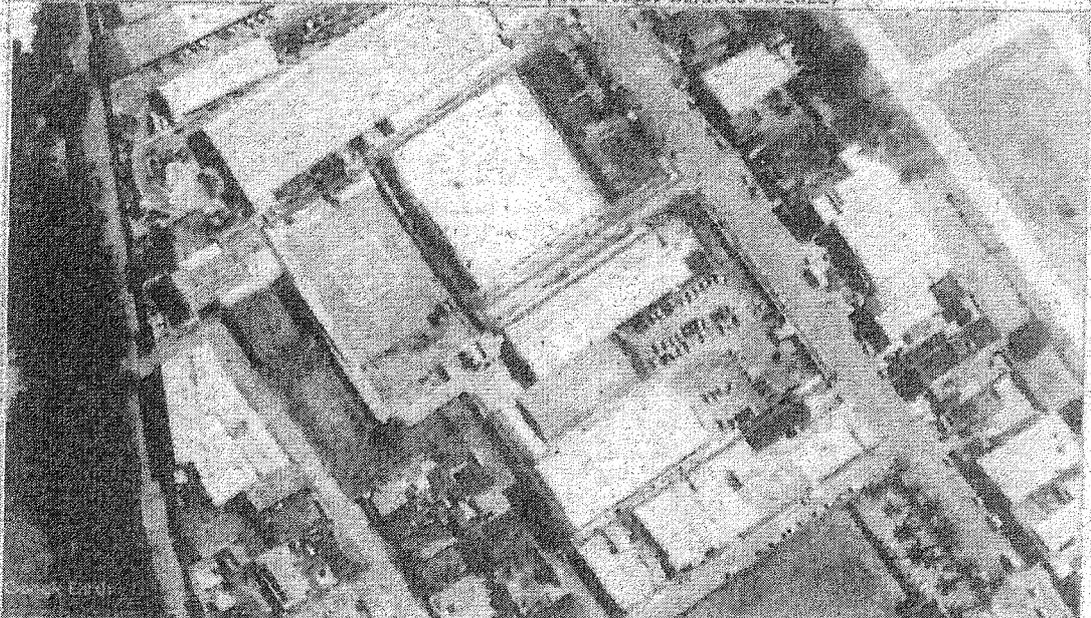


IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth de 03/2022)



Continua no verso.



| Vértice | Azimutes | Distância (m) | Desenvol. (m) | Raio(m) |
|---------|------------|---------------|---------------|---------|
| 1-2 | 146°17'19" | 38,320 | **** | **** |
| 2-3 | 146°17'19" | 25,000 | **** | **** |
| 3-4 | 233°17'11" | 79,000 | **** | **** |
| 4-5 | 143°43'33" | 09,040 | **** | **** |
| 5-6 | 53°24'46" | 78,250 | **** | **** |
| 6-7 | 99°32'57" | **** | 01,850 | 03,010 |
| 7-8 | 145°40'35" | 72,480 | **** | **** |
| 8-9 | 233°09'27" | 79,080 | **** | **** |
| 9-10 | 232°57'15" | 20,850 | **** | **** |
| 10-11 | 326°06'54" | 61,990 | **** | **** |
| 11-12 | 232°55'26" | 10,000 | **** | **** |
| 12-13 | 145°47'20" | 08,230 | **** | **** |
| 13-14 | 231°17'21" | 17,560 | **** | **** |
| 14-15 | 325°05'58" | 05,650 | **** | **** |
| 15-16 | 234°57'35" | 21,420 | **** | **** |
| 16-17 | 326°06'36" | 70,710 | **** | **** |
| 17-18 | 56°42'38" | 21,430 | **** | **** |
| 18-19 | 329°32'09" | 20,450 | **** | **** |
| 19-20 | 55°51'23" | 41,330 | **** | **** |
| 20-1 | 52°26'48" | 81,900 | **** | **** |

Coordenadas UTM, do vértice 1: posição X: 404.951,02 m e posição Y: 7.536.688,53 m

| Vértices | Confrontações |
|----------|---|
| 1-3 | Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira |
| 3-6 | Rua Bom Jardim de Minas |
| 6-8 | Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira |
| 8-9 | Matrícula 2.771 (propriedade de Ivan Marisa) |
| 9-10 | Matrícula 19.850 (propriedade de Robfarma Administrações e Participações LTDA.) |
| 10-13 | Rua Nanuque |
| 13-14 | Matrícula 43.274 (propriedade de Otaviano Carlos de Melo) |
| 14-16 | Matrícula 52.438 (posse de União Química Farmacêutica Nacional) |
| 16-17 | Rua A |
| 17-1 | Matrícula 69.730 (propriedade de União Química Farmacêutica Nacional) |

CADASTRO: Inscrição Municipal sob o nº 004.0301.0227.000, 004.0301.0913.000, 004.0301.0911.004, 004.0301.0911.005, 004.0301.0911.006, 004.0301.0911.007, 004.0301.0911.008, 004.0301.0911.009, 004.0301.0911.010, 004.0301.0197.000, 004.0301.0632.000, 004.0301.0054.000, 004.0301.0919.000, 004.0301.0237.000, 004.0301.0915.000, 004.0301.0917.000, 004.0301.0682.000, 004.0301.0247.000 e 004.0301.0606.000 e 004.0301.0563.000.

PROPRIETÁRIA: UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.665.981/0001-18, com sede na Rua Coronel Luiz Tenório Brito, nº 90, Bairro Centro, Embu-Guaçu/SF.

Continua na ficha 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 117.373
Folha: 02

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 116.521 e 116.723, Livro 02 desta Serventia.
(Emolumentos: R\$53,95 Recome: R\$3,24 TFI: R\$17,99 ISS: R\$2,86 Total: R\$78,04. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: FWT32434 Cód. Segurança: 3307-7753-7545-9642). Dou. fe. Pouso Alegre, 01/08/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-1-117.373- INSERÇÃO DE MEDIDAS RESULTANTES DE FUSÃO -
Protocolo nº 324.907 de 12/07/2022. Reapresentado em 27/07/2022 - Por requerimento dos proprietários, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, com área de 17.800,98 m², com as características supramencionadas, é fruto da fusão dos imóveis das Matrículas 116.521 e 116.723, desta serventia. Foram apresentados: Planta, Memorial Descritivo, ART quitada e BIC, que ficam arquivados. Valor fiscal do imóvel (BIC): R\$2.189.623,72. Valor de mercado: R\$16.945.412,12, declarado pelos proprietários nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$2.353,27 Recome: R\$141,19 TFI: R\$1.925,40 ISS: R\$124,72. Total: R\$4.544,58. Cod.4133-5 Qtd: 1. Selo Usado: FWT32434 Cód. Segurança: 3307-7753-7545-9642). Dou. fe. Pouso Alegre, 01/08/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

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 117.373 a que se refere.

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

Pouso Alegre, 01 de agosto de 2022.

Escrevente Autorizada - Elizabeth de Paula Oliveira Machado

Custas: Emol: R\$ 23,39 - Recome: R\$ 1,42 - TFI: R\$ 8,83 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,09 (Código do Ato: 8401-2).
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

| | |
|--|--|
| PODER JUDICIARIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTICA | |
| Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG | |
| CNS 05.402-3 | |
| SELO DE CONSULTA: FWT32472 | |
| CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2367.6195.4606.6893 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 | |
| Ato(s) praticado(s) por | |
| Elizabeth de Paula Oliveira Machado - Escrevente Autorizada | |
| Emol: R\$ 25,01 - TFI R\$ 8,83 - Total R\$ 33,84 - ISS: R\$ 1,25 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |

EM BRANCO