

---

**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA DE POUSO ALEGRE**

---

**CHEFIA DE GABINETE**  
**DECRETO Nº 5.516, DE 13 DE OUTUBRO DE 2022**

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação administrativa ou judicial, do imóvel que menciona.

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições, nos termos do art. 69, incisos VII e XVIII, da Lei Orgânica do Município, e na conformidade do disposto no art. 5º, alínea "i", do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, decreta:

Art. 1º. Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação administrativa ou judicial, o imóvel abaixo descrito, conforme croqui (planta) e memoriais descritivos que ficam fazendo parte integrante deste decreto:

Imóvel registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob na matrícula nº 12.099, livro dois (2), fls. 01, com área de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), cuja metragem real, conforme levantamento topográfico realizado é de 192,3 m<sup>2</sup> (cento e noventa e dois metros quadrados e três decímetros quadrados), situado na avenida São Francisco, nº 909, Jardim Esplanada, com as seguintes confrontações: Partindo do ponto P1 de coordenadas N= 7.542.587,264 m e E= 403.164,801 m; deste segue em linha reta, confrontando com o eixo da Av. São Francisco, com azimute de 120°35'24" e distância de 8,96 m até o ponto P2, de coordenadas N= 7.542.582,702 m e E= 403.172,518 m; deste deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o eixo da Av. São Francisco, com azimute 126°04'49" e distância de 1,67 m até o ponto P3, de coordenadas N= 7.542.581,719 m e E= 403.173,867 m; deste deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o eixo da Rua Maria das Dores Barbosa, com azimute de 189°03'10" e distância de 2,35 m até o ponto P4, de coordenadas N= 7.542.579,403 m e E= 403.173,498 m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o eixo da Rua Maria das Dores Barbosa, com azimute 208°00'34" e distância de 13,59 m até o ponto P5, de coordenadas N= 7.542.567,405 m e E= 403.167,116 m, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a propriedade de Jésus Raymundo da Silva, CPF: 272.101.206-10 e matrícula CRI: 34.344, com azimute de 302°14'52" e distância de 13,01 m até o ponto P6, de coordenadas N= 7.542.574,347 m e E= 403.156,113 m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute 030°59'29" e distância de 10,21 m até o ponto P7, de coordenadas N= 7.542.583,097 m e E= 403.161,369 m; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute 121°23'52" e distância de 0,91 m até o ponto P8, de coordenadas N= 7.542.582,623 m e E= 403.162,146 m; deste ponto deflete a esquerda e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute 029°46'22,06" e distância de 5,35 m até o ponto P1, de coordenadas N= 7.542.587,264 m e E= 403.164,801 m, onde se dá o início e o fim dessa descrição, totalizando uma área de 0,01923 ha.

Art. 2º. O imóvel descrito no artigo 1º será destinado ao alargamento da avenida São Francisco naquele trecho, tornando mais seguro o trânsito de veículos.

Art. 3º. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 13 de outubro de 2022.

***JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA***

Prefeito Municipal

***EYDER DE SOUZA LAMBERT***

Chefe de Gabinete

***JOSÉ CARLOS COSTA***

Secretário de Desenvolvimento Econômico

**Publicado por:**

Evandro Luiz Gouvêa

**Código Identificador:31ABE711**

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros  
no dia 18/10/2022. Edição 3371

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita  
informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>



**MEMORIAL DESCRITIVO – DESAPROPRIAÇÃO DO  
ESTACIONAMENTO NA AV. SÃO FRANCISCO**

AGOSTO DE 2022

## REFERÊNCIAS CADASTRAIS

Cliente	Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
Localização	Pouso Alegre, Minas Gerais
Título	MEMORIAL DESCRITIVO ÁREA MAT. N°12.099
Contato	José Carlos Costa
E-mail	josecarloscostacmg@gmail.com
Líder do projeto	Jonas Guerreiro Gonçalves
Coordenador	Aloisio Caetano Ferreira
Projeto/centro de custo	ATA 167/2021
Data do documento	29/08/2022

Elaborador/Autor	Flávia C. Barbosa	Engenheira Civil
Verificador/Aprovador	Aloisio Caetano Ferreira	Coordenador do projeto

*Isenção de Responsabilidade:*

*Este documento é confidencial, destinando-se ao uso exclusivo do cliente, não podendo ser reproduzido por qualquer meio (impresso, eletrônico e afins) ainda que em parte, sem a prévia autorização escrita do cliente.*

## EQUIPE TÉCNICA

### Responsável Técnico – Coordenação

Aloisio Caetano Ferreira Engenheiro Hídrico	Aloisio Caetano Ferreira <small>Assinado de forma digital por Aloisio Caetano Ferreira Dados: 2022.08.30 14:20:19 -03'00'</small>
Nº CREA: MG 97.132 /D	Nº ART:

### Responsável Técnico – Projeto Civil

Flávia Cristina Barbosa Engenheira Civil	FLÁVIA CRISTINA BARBOSA <small>Assinado de forma digital por FLÁVIA CRISTINA BARBOSA Dados: 2022.08.30 14:20:29 -03'00'</small>
Nº CREA: MG-187.842 /D	Nº ART:

### Elaboração

<b>TOPOGRAFIA</b>	Alana de Paula Romanelli	Auxiliar de topografia
	Anselmo Rafael Wasem	Auxiliar de topografia
	Gabriel Pereira Carvalho	Auxiliar de topografia
	Jonas Guerreiro Gonçalves	Engenheiro Civil
	Renan Augusto da Silva	Auxiliar de topografia
	Renan Henrique da Costa Santos	Auxiliar de topografia

## SUMÁRIO

1. Introdução .....	1
1.1. Objetivo .....	1
2. Descrição .....	2
2.1. Descrição da área: .....	2
2.1.1. Área: <b>192,3 m<sup>2</sup></b> e Perímetro: <b>56,04 m.</b> .....	2
3. Quadro de assinaturas .....	5

## **1. INTRODUÇÃO**

Este memorial refere-se à descrição de um imóvel localizado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, no bairro Boa Vista, no município de Pouso Alegre – MG.

### **1.1. Objetivo**

A finalidade deste projeto é a descrição das medidas perimetrais com levantamento topográfico georreferenciado da área localizada na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa que possui uma área total de 192,3 m<sup>2</sup> (0,01923 ha) e um perímetro de 56,04 m.

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

## 2. DESCRIÇÃO

### 2.1. Descrição da área:

#### 2.1.1. Área: 192,3 m<sup>2</sup> e Perímetro: 56,04 m.

A área possui **192,3 m<sup>2</sup>** (cento e noventa e dois metros quadrados e três decímetros quadrados) e perímetro de **56,04 m** (cinquenta e seis metros e quatro centímetros) situado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, bairro Boa Vista, no município de Pouso Alegre – MG, com as seguintes medidas e confrontações. Partindo do ponto **P1** de coordenadas **N= 7.542.587,264 m** e **E= 403.164,801 m**; deste segue em linha reta, confrontando com o eixo da Av. São Francisco, com azimute de **120°35'24"** e distância de **8,96 m** até o ponto **P2**, de coordenadas **N= 7.542.582,702 m** e **E= 403.172,518 m**; deste deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o eixo da Av. São Francisco, com azimute **126°04'49"** e distância de **1,67 m** até o ponto **P3**, de coordenadas **N= 7.542.581,719 m** e **E= 403.173,867 m**; deste deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o eixo da Rua Maria das Dores Barbosa, com azimute de **189°03'10"** e distância de **2,35 m** até o ponto **P4**, de coordenadas **N= 7.542.579,403 m** e **E= 403.173,498 m**; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o eixo da Rua Maria das Dores Barbosa, com azimute **208°00'34"** e distância de **13,59 m** até o ponto **P5**, de coordenadas **N= 7.542.567,405 m** e **E= 403.167,116 m**, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a propriedade de Jésus Raymundo da Silva, CPF: 272.101.206-10 e matrícula CRI: 34.344, com azimute de **302°14'52"** e distância de **13,01 m** até o ponto **P6**, de coordenadas **N= 7.542.574,347 m** e **E= 403.156,113 m**; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute **030°59'29"** e distância de **10,21 m** até o ponto **P7**, de coordenadas **N= 7.542.583,097 m** e **E= 403.161,369 m**; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute **121°23'52"** e distância de **0,91 m** até o ponto **P8**, de coordenadas **N= 7.542.582,623 m** e **E= 403.162,146 m**; deste ponto deflete a esquerda e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de José Benedito dos Reis, CPF: 263.041.716-68 e matrícula CRI: 12.098, com azimute **029°46'22,06"** e distância de **5,35 m** até o ponto **P1**, de coordenadas **N= 7.542.587,264 m** e **E= 403.164,801 m**, onde se dá o início e o fim dessa descrição, totalizando uma área de **0,01923 ha**.

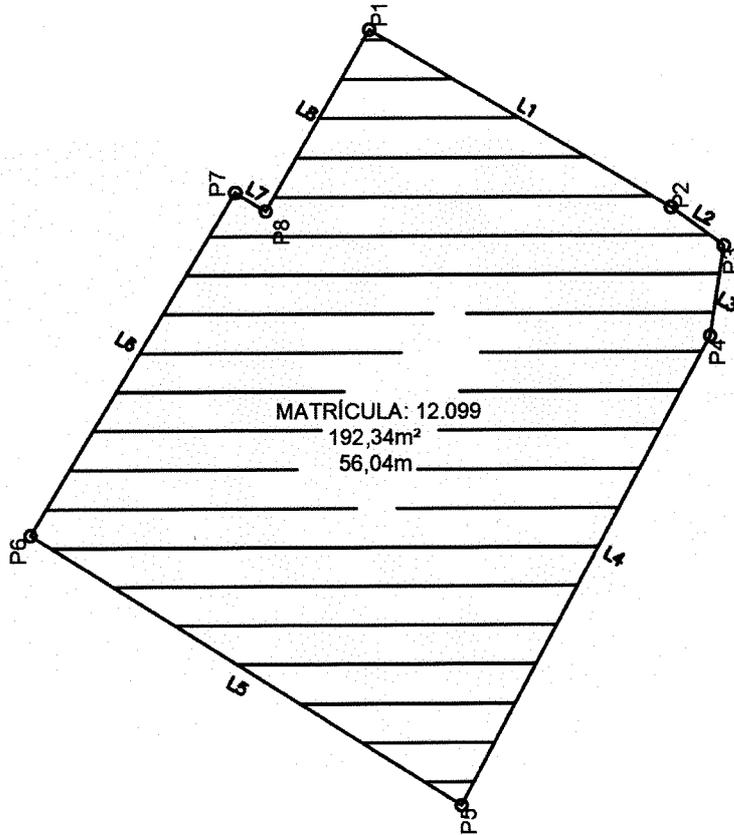


Figura 2-1 – CROQUI DO IMÓVEL - DAC ENGENHARIA  
Fonte: autoria própria

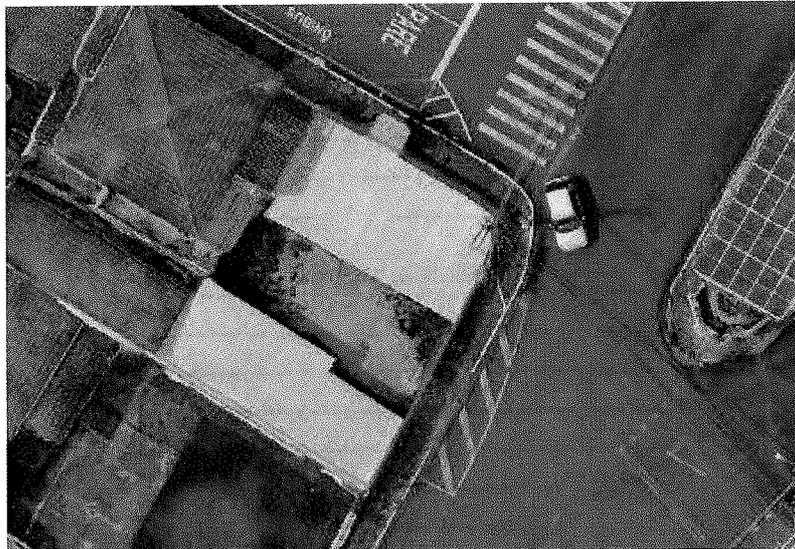
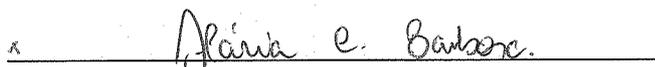


Figura 2-2 – IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth 09/2020)  
Fonte: autoria própria

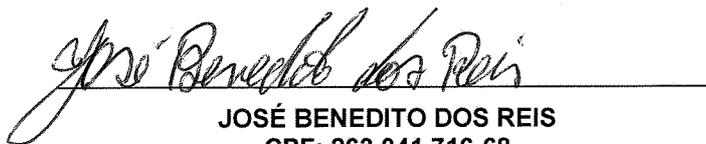
### 3. QUADRO DE ASSINATURAS

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



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

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



**JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**MATRÍCULA CRI: 12.099**

*Jésus Raymundo da Silva*

---

**CONFRONTANTE:**  
**JÉBUS RAYMUNDO DA SILVA**  
**CPF: 272.101.206-10**  
**MATRÍCULA CRI: 34.344**

*José Benedito dos Reis*

---

**CONFRONTANTE:**  
**JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**MATRÍCULA CRI: 12.098**

*Marcos*

---

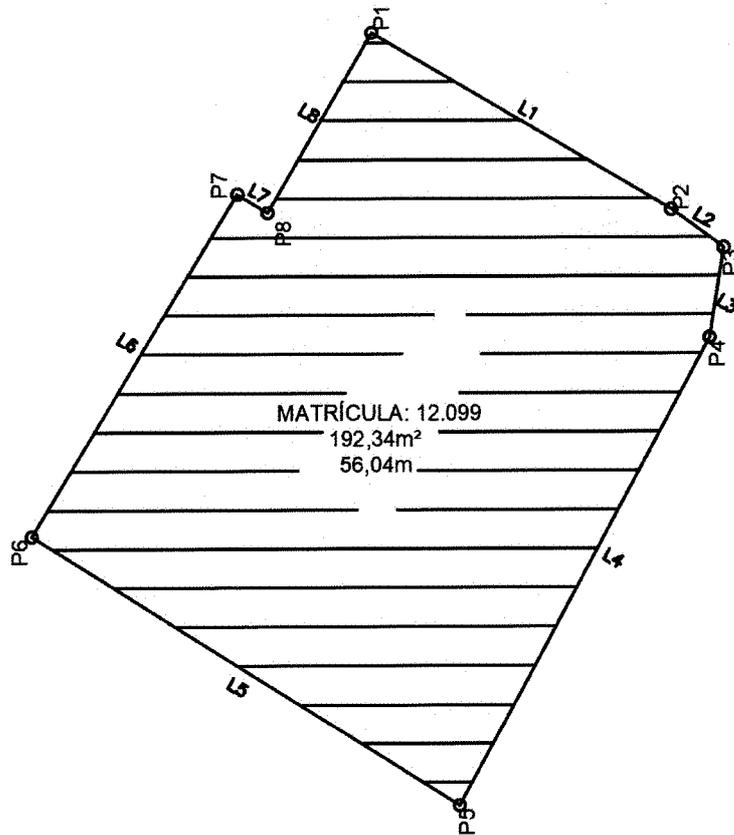
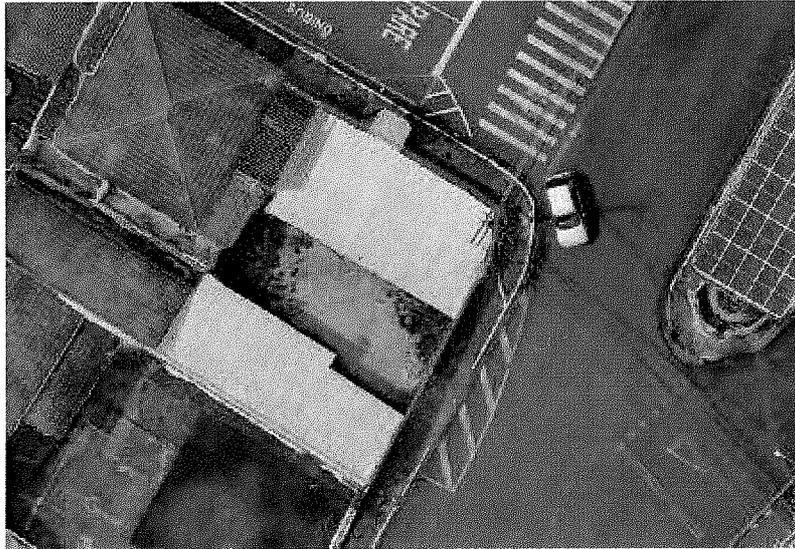
**CONFRONTANTE:**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOUSO ALEGRE**  
**CNPJ: 18.675.983/0001-21**

# MEMORIAL DESCRITIVO

## Desapropriação

### LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um levantamento topográfico em um imóvel situado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, no bairro Boa vista, no município de Pouso Alegre, conforme croqui de localização a seguir.



**MATRÍCULA**

O imóvel situado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, no bairro Boa vista, no município de Pouso Alegre, é objeto da **MATRÍCULA:12.099.**

**DESCRIÇÃO DA ÁREA**

O levantamento georreferenciado da área regularizada possui a seguinte descrição técnica (Datum: Sirgas 2000; Fuso: 23°; MC: 45°):

Área (m<sup>2</sup>): 192,34

Perímetro (m): 56,04

**TABELA DOS SEGMENTOS DOS LOTES**

<b>Nº SEGMENTO</b>	<b>COMPRIMENTO (m) DESENVOLVIMENTO (m)</b>	<b>AZIMUTE</b>	<b>COORDENADAS INICIAIS</b>	<b>COORDENADAS FINAIS</b>
L1	8.96	120° 35' 23,93"	N:7542587,264 E:403164,801	N:7542582,702 E:403172,518
L2	1.67	126° 04' 49,34"	N:7542582,702 E:403172,518	N:7542581,719 E:403173,867
L3	2.35	189° 03' 09,52"	N:7542581,719 E:403173,867	N:7542579,403 E:403173,498
L4	13.59	208° 00' 34,18"	N:7542579,403 E:403173,498	N:7542567,405 E:403167,116
L5	13.01	302° 14' 51,69"	N:7542567,405 E:403167,116	N:7542574,347 E:403156,113
L6	10.21	030° 59' 29,49"	N:7542574,347 E:403156,113	N:7542583,097 E:403161,369
L7	0.91	121° 23' 52,07"	N:7542583,097 E:403161,369	N:7542582,623 E:403162,146
L8	5.35	029° 46' 22,06"	N:7542582,623 E:403162,146	N:7542587,264 E:403164,801

<b>VÉRTICES</b>	<b>CONFRONTAÇÕES</b>
P1-P3	AV. SÃO FRANCISCO
P3-P5	R. MARIA DAS DORES BARBOSA
P5-P6	MATRÍCULA: 34.344 - PROPRIEDADE DE JÉSUS RAYMUNDO DA SILVA, CPF: 272.101.206-10
P6-P1	MATRÍCULA: 12.098 - PROPRIEDADE DE JOSÉ BENEDITO DOS REIS, CPF:263.041.716-68

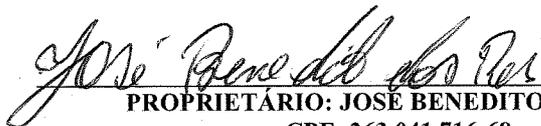
Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição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

Flávia Cristina  
Barbosa

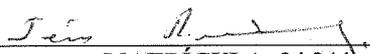
Assinado de forma digital por  
Flávia Cristina Barbosa  
Dados: 2022.05.13 17:07:18  
-03'00'

**Flávia Cristina Barbosa**  
**Engenheira Civil**  
**CREA: MG-187.842/D**

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



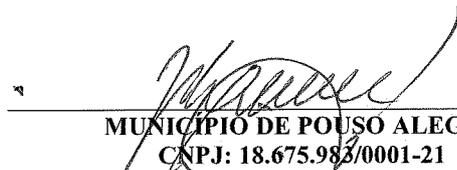
**PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**PROPRIETÁRIO**  
**MATRÍCULA: 12.099**



**MATRÍCULA: 34.344**  
**PROPRIETÁRIO: JÉSSUS RAYMUNDO DA SILVA**  
**CPF: 272.101.206-10**  
**CONFRONTANTE**



**MATRÍCULA: 12.098**  
**PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**CONFRONTANTE**



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



### 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 12.099 a que se refere.

Observações:

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

Pouso Alegre, 01 de setembro de 2020.

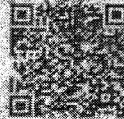
Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Custas; Emol: R\$ 18,36 - Recomp: R\$ 1,10 - TPI: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 8401-2).

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

SELO DE CONSULTA: DXE24256  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2753.6829.2836.3521

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por  
Rosilene Eugenio Borges - Escrevente  
Emol: R\$ 19,46 - TFI: R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





CERTIDÃO

CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) - REGISTRO GERAL - Fla. 01.-

MATRÍCULA N.º 12.099.-.

Denominação do Imóvel: Loteamento Jardim Explanada.-.

IMÓVEL: Parte do lote de terreno de nº 01, da quadra A, situado nesta cidade, no Loteamento Jardim Explanada, com a área de 150,00 metros quadrados, cu seja: 12,50 metros de frente para a Avenida São Francisco; 32,50 metros nos fundos em divisas com o lote 02; 12,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua A, e de outro lado com os proprietários.-. PROPRIETÁRIOS:- Clóvis Tiburcio e s/m. Maria José Ferreira Tiburcio, brasileiros, casados, ele mecânico, ela do lar, residentes nesta cidade.-. TÍTULO ACQUISITIVO:- Registro 01, da matrícula nº 6.739, do livro 02.-. Pouso Alegre, 11 (onze) de setembro de 1980.-. O OFICIAL:-/.....

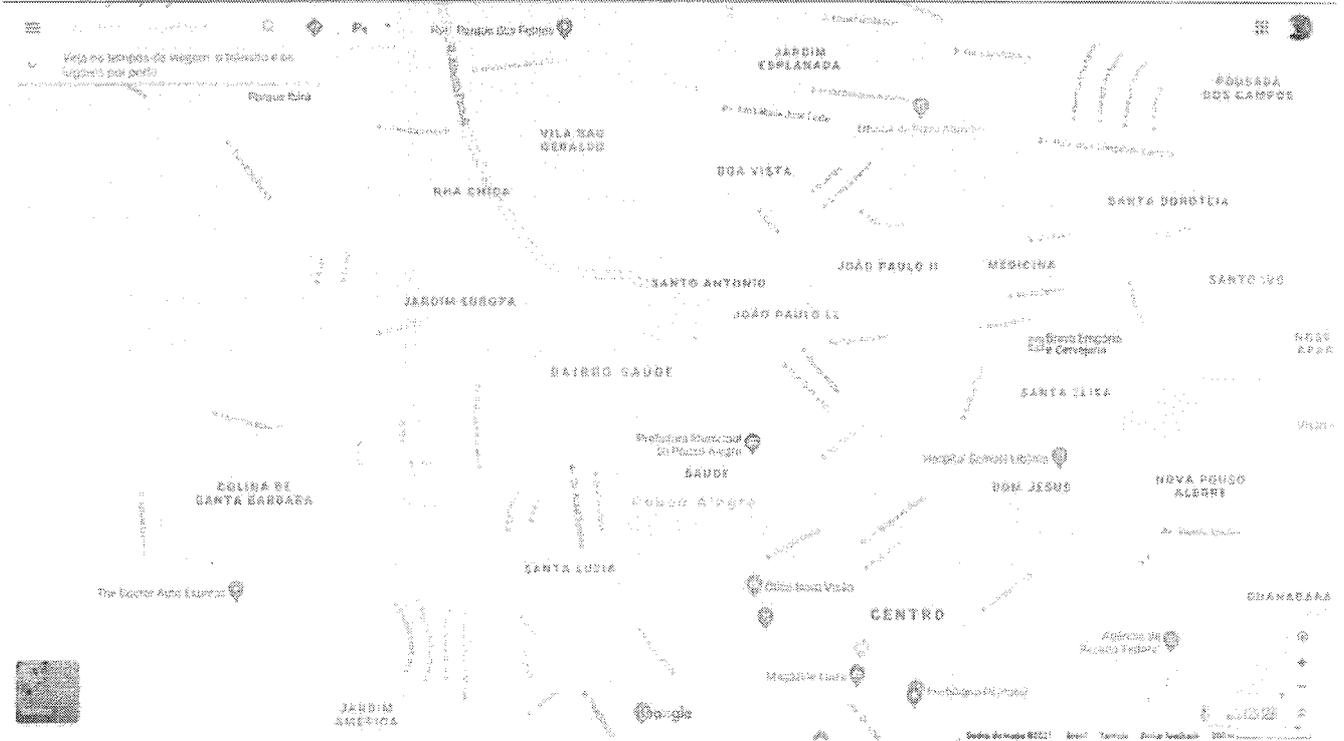
*[Handwritten signature]*

R.01.-. Pouso Alegre, 11 de setembro de 1980.-. TRANS-MITENTES:- Clóvis Tiburcio e s/m. Maria José Ferreira Tiburcio, brasileiros, casados, ele mecânico, ela do lar, residentes nesta cidade.-. ADQUIRENTE:- José Benedito dos Reis, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente nesta cidade.-. TÍTULO:- Compra e Venda.-. FORMA DO TÍTULO:- Certidão extraída da escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade nº 90, Fla. 155, em data de 09 de setembro de 1980.-. VALOR:- R\$125.000,00.-. CONDIÇÕES:- Não houve.-. O OFICIAL:-/.....

*[Handwritten signature]*



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Pouso Alegre – MG, 30 de Maio de 2022.

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27.526 CNAI 12.566

**13 – Anexos:**

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula Atualizada do Imóvel;
- Levantamento Topográfico;
- Memorial Descritivo;
- Cadastro Técnico Municipal – BIC;
- Levantamento Fotográfico.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG  
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 881,76

#### HOMOGENIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 10% para mais e 10% para menos em relação a média aritmética.

Média Final = M. Aritmética R\$ 881,76 + 10% R\$ 969,94  
- 10% R\$ 793,58

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 793,58 até R\$ 969,94.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 03, 05, 07, 08 e 09

Como sobraram três amostras dos imóveis pesquisados:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 2.690,00 / 3

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 896,67

#### 8 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do Imóvel x valor médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final) =

Valor do Imóvel = 192,34 x 896,67 = 172.465,50

#### 8 – Fator de Correção e Reparos:

Vale enfatizar que o imóvel é de esquina em um local com alta visibilidade, região comercial, sendo assim faço um reajuste de 30% (trinta por cento) do valor.

R\$ 172.465,50 + 30% = R\$ 224.205,15

#### CONCLUSÃO:

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte cinco mil reais)**

- limite inferior: R\$ 205.000,00

- limite superior: R\$ 250.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG e ao Cartório de Registro de Imóveis, para identificarmos o potencial construtivo do terreno.

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado excelente, baseado em sua localização.

### Método Comparativo de Dados de Mercado

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

### 7 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no Bairro Jardim Esplanada, próximo ao Santo Antônio e ao Primavera.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma excelente perspectiva de venda, local de fácil acesso e excelente visibilidade comercial, mas de tamanho reduzido.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 25 a 30 de Maio de 2022 foi baseada em imóveis a venda na cidade, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras são de áreas parecidas no município de Pouso Alegre - MG.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	Jardim Esplanada	300,00	230.000,00	766,66	Walter
02	Jardim Esplanada	300,00	270.000,00	900,00	Ana Maria
03	Jardim Esplanada	300,00	220.000,00	733,33	Antônio
04	Jardim Esplanada	150,00	126.000,00	840,00	Igor
05	Altavile	400,00	400.000,00	1.000,00	Anderson
06	Boa Vista	200,00	190.000,00	950,00	Igor
07	Boa Vista	200,00	155.000,00	775,00	Altieres
08	Altavile	412,00	400.000,00	970,87	Leticia
09	Boa Vista	200,00	200.000,00	1.000,00	Regina

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 7.935,86 / 9

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 – Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

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

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de desapropriação.

### 3 – Identificação do Imóvel

Parte do Lote de terreno nº 01, da Quadra A, situado nesta cidade, no Loteamento Jardim Esplanada, com a área de 150,00 metros quadrados, ou seja: 12,50 metros de frente para a Avenida São Francisco, 12,50 metros nos fundos em divisas com o lote 02; 12,00 metros de ambos os lados confrontando de um lado com a Rua A, e de outro com os proprietários, com cadastro Técnico Municipal nº 002.481.0287.002; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 12.099.

O proprietário do Imóvel é JOSÉ BENEDITO DOS REIS, brasileiro, casado, motorista, portador do CPF nº 263.041.716-68, residente e domiciliado nesta cidade.

### 4 – Descrição do Imóvel

Um terreno urbano, com 192,34 metros quadrados, de esquina com uma frente para a Avenida São Francisco e a outra para Rua Miguel Saponara, conforme memorial descritivo e levantamento topográfico anexo parte desta avaliação.

Boa topografia, praticamente plano, com uma cobertura temporária de telhas para estacionamento.

### 5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de Maio de 2022.

### 6 – Metodologia Avaliatória

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

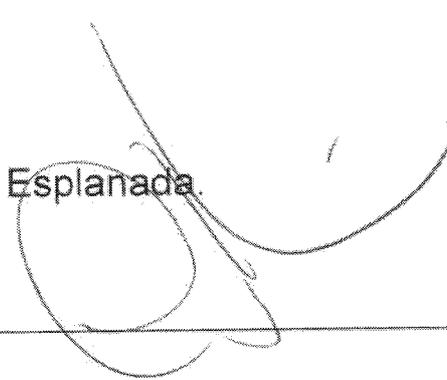
[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL:

Avenida São Francisco, nº 909, fundos, Jardim Esplanada,  
Pouso Alegre – MG.



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



**MEMORIAL DESCRITIVO – ÁREA INSTUCIONAL**  
**MATRÍCULA N°76.959**  
LEVANTAMENTO NA RUA NEYDE LIMA COSTA

AGOSTO DE 2022

## REFERÊNCIAS CADASTRAIS

Cliente	Prefeitura de Pouso Alegre
Localização	Pouso Alegre, Minas Gerais
Título	MEMORIAL DESCRITIVO ÁREA INST. MAT. N°76959
Contato	Rinaldo Lima Oliveira
E-mail	rinaldololiveira@gmail.com
Líder do projeto	Jonas Guerreiro Gonçalves
Coordenador	Aloisio Caetano Ferreira
Projeto/centro de custo	ATA 194/2021
Data do documento	31/03/2022

Elaborador/Autor	Flávia C. Barbosa	Engenheira Civil
Verificador/Aprovador	Aloisio Caetano Ferreira	Coordenador do projeto

*Isenção de Responsabilidade:*

*Este documento é confidencial, destinando-se ao uso exclusivo do cliente, não podendo ser reproduzido por qualquer meio (impresso, eletrônico e afins) ainda que em parte, sem a prévia autorização escrita do cliente.*

## EQUIPE TÉCNICA

### Responsável Técnico – Coordenação

Aloisio Caetano Ferreira Engenheiro Hídrico	
Nº CREA: MG 97.132 /D	Nº ART:

### Responsável Técnico – Projeto Civil

Flávia Cristina Barbosa Engenheira Civil	
Nº CREA: MG-187.842 /D	Nº ART:

### Elaboração

TOPOGRAFIA	Alana de Paula Romanelli	Estagiária de Engenharia Civil
	Anselmo Rafael Wasem	Auxiliar de topografia
	Gabriel Pereira Carvalho	Auxiliar de topografia
	Jonas Guerreiro Gonçalves	Engenheiro Civil
	Renan Augusto da Silva	Auxiliar de topografia
	Renan Henrique da Costa Santos	Auxiliar de topografia

## SUMÁRIO

1. Introdução .....	1
1.1. Objetivo .....	1
2. Descrição .....	2
2.1. Situação de desmembramento: .....	2
2.1.1. Área 3 – Sem matrícula – Área: 693,2258 m <sup>2</sup> e Perímetro: 124,4685 m.....	2
2.2. Situação Remanescente .....	6
2.2.1. Área Remanescente sob matrícula 76.959 – Área: 2331,386 m <sup>2</sup> e Perímetro: 231,7892 m	6
3. Quadro de assinaturas .....	11

## 1. INTRODUÇÃO

Este memorial refere-se à descrição da matrícula N° 76.959 situada no Residencial Parque dos Fontes, na cidade de Pouso Alegre.

O referido imóvel está devidamente descrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre sob a Matrícula n° 76.959.

### 1.1. Objetivo

A finalidade deste projeto é a realização do levantamento topográfico georreferenciado da área institucional sob a matrícula N° 76.959 do Cartório de Registro de Imóveis, o qual possui uma área total de 3.387,62 m<sup>2</sup>, dos quais serão descaracterizados a Área 3 com 363,00 m<sup>2</sup> através da Lei Municipal 6192/2019. Restando, desta maneira, a remanescente de 3024,62 m<sup>2</sup>.

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

## 2. DESCRIÇÃO

### 2.1. Situação de desmembramento:

2.1.1. Área 3 – Sem matrícula – Área: 693,2258 m<sup>2</sup> e Perímetro: 124,4685 m

A Área Desmembrada possui **693,2258 m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa e três metros quadrados, vinte e três decímetros quadrados)** e perímetro de **124,4685 m (cento e vinte e quatro metros e quarenta e sete centímetros)** situado no Residencial Parque dos Fontes, na cidade de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações. Partindo do ponto **M-2** de coordenadas **N 7.542.956,7766 m** e **E 402.897,6216 m**. Deste ponto segue em linha reta com azimute de **81°54'51,57"** uma distância de **14,27 m**, confrontando neste trecho com o eixo da rua Neyde Lima Costa, até o ponto **M-5**, de coordenadas **N 7.542.958,7838 m** e **E 402.911,7506 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **175°28'38,34"** uma distância de **48,26 m**, confrontando neste trecho com a Área Verde de matrícula 76.958, propriedade do Município de Pouso Alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-6**, de coordenadas **N 7.542.910,6738 m** e **E 402.915,5561 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **267°51'29,43"** uma distância de **5,55 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso Alegre - MG, CNPJ 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-7**, de coordenadas **N 7.542.910,4662 m** e **E 402.910,0064 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **267°44'22,77"** uma distância de **9,61 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso Alegre - MG, CNPJ 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-7.1**, de coordenadas **N 7.542.909,0397 m** e **E 402.897,3119 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **357°44'22,77"** uma distância de **10,47 m**, confrontando neste trecho com a Área Remanescente de matrícula 76.959, propriedade do Município de Pouso Alegre - MG, CNPJ 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-3**, de coordenadas **N 7.542.920,554 m** e **E 402.899,992 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **356°15'21,00"** uma distância de **36,30 m**, confrontando neste trecho com a Área 3, sem matrícula, até o ponto **M-2**, onde se dá o início e o fim dessa descrição.

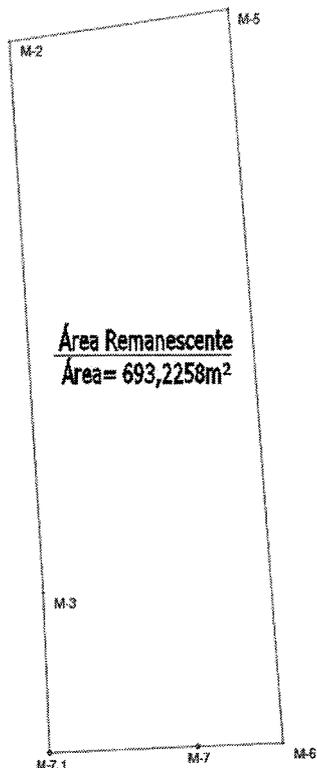


Figura 2-1 – CROQUI DO IMÓVEL - DAC ENGENHARIA  
Fonte: autoria própria

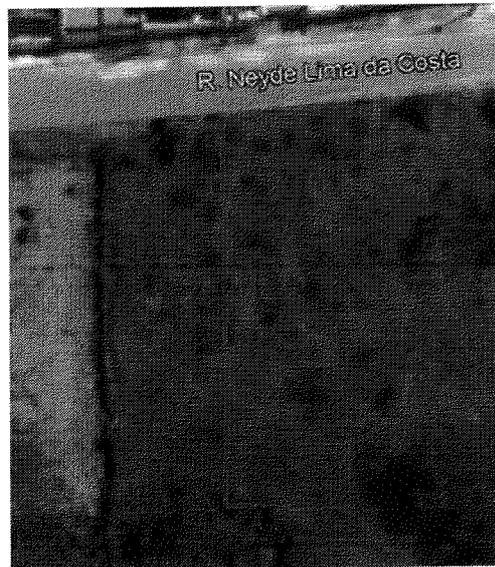


Figura 2-2 – IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth 5/2021)  
Fonte: autoria própria

Tabela 2-1 – Tabela de Coordenadas

<b>Vértices</b>	<b>Coordenadas N (primeiro ponto)</b>	<b>Coordenadas E (primeiro ponto)</b>	<b>Azimutes</b>	<b>Distância (m)</b>
M2 – M5	7.542.956,7766	402.897,6216	81°54'51,57"	14,27
M5 – M6	7.542.958,7838	402.911,7506	175°28'38,34"	48,26
M6 – M7	7.542.910,6738	402.915,5561	267°51'29,43"	5,55
M7 – M7.1	7.542.910,4662	402.910,0064	267°44'22,77"	9,61
M7.1 – M3	7.542.909,0397	402.897,3119	357°44'22,77"	10,47
M3 – M2	7.542.920,554	402.899,992	356°15'21,00"	36,30

Fonte: Autoria própria

Tabela 2-2 – Tabela de Confrontantes

<b>Vértices</b>	<b>Confrontações</b>
M2 – M5	Rua Neyde Lima da Costa
M5 – M6	Matrícula 76.958 - Área Verde - Município de Pouso Alegre - CNPJ: 18.675.983/0001-21
M6 – M7.1	Matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso Alegre – MG, CNPJ 18.675.983/0001-21
M7.1 – M3	Área Remanescente de matrícula 76.959 e área 3024,62 m <sup>2</sup>
M3 – M2	Sem matrícula - Área 3

Fonte: Autoria própria

## 2.2. Situação Remanescente

2.2.1. Área Remanescente sob matrícula 76.959 – Área: 2331,386 m<sup>2</sup> e Perímetro: 231,7892 m

A Área Remanescente 3 possui **2.331,386 m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e trinta e um metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados)** e perímetro de **231,7892 m (duzentos e trinta e um metros e setenta e nove centímetros)** situado no Residencial Parque dos Fontes, na cidade de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações. Partindo do ponto **M-1**, de coordenadas **N 7.542.955,37 m** e **E 402.887,721 m**. Deste ponto segue em linha reta com azimute **176°15'21,00"** uma distância de **36,51 m**, confrontando neste trecho com o eixo da Área 3, sem matrícula, até o ponto **M-4**, de coordenadas **N 7.542.918,7838 m** e **E 402.890,1052 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **080°43'00,46"** uma distância de **10,02 m**, confrontando neste trecho com a Área Desmembrada, sem matrícula, até o ponto **M-3**, de coordenadas **N 7.542.920,554 m** e **E 402.899,992 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **177°44'22,77"** uma distância de **10,47 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-7.1**, de coordenadas **N 7.542.909,0397 m** e **E 402.897,3119 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **267°44'22,77"** uma distância de **27,68 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-8**, de coordenadas **N 7.542.908,9956 m** e **E 402.872,7492 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **245°14'56,70"** uma distância de **6,35 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-9**, de coordenadas **N 7.542.906,3362 m** e **E 402.866,9808 m**. Deste ponto, segue em linha reta com azimute **245°14'56,70"** uma distância de **21,21 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-10**, de coordenadas **N 7.542.897,4559 m** e **E 402.847,7187 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **242°36'04,70"** uma distância de **4,05 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 110.514, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-11**, de coordenadas **N 7.542.895,5927 m** e **E 402.844,1239 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta

com azimute **274°24'36,12"** uma distância de **5,96 m**, confrontando neste trecho com a imóvel de matrícula 22.715, propriedade de Geralda Gomes Fonseca portadora do CPF: 007.116.216-08, e outros, até o ponto **M-12**, de coordenadas **N 7.542.896,0510 m** e **E 402.838,1802 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **295°23'21,56"** uma distância de **2,31 m**, confrontando neste trecho com o imóvel de matrícula 22.715, propriedade de Geralda Gomes Fonseca, portadora do CPF: 007.116.216-08, e outros, até o ponto **M-13**, de coordenadas **N 7.542.897,0417 m** e **E 402.836,0928 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **356°48'14,35"** uma distância de **31,38 m**, confrontando neste trecho com o imóvel matrícula 76.957, situado no Residencial Parque dos Fontes, propriedade de Edson Da Silva Teixeira do CPF: 568.803.167-00, até o ponto **M-14**, de coordenadas **N 7.542.928,3739 m** e **E 402.834,3432 m**. Deste ponto, deflete a direita e segue em linha reta com azimute **81°54'51,00"** uma distância de **21,62 m**, confrontando neste trecho com imóvel de matrícula 90.448, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-15**, de coordenadas **N 7.542.931,4155 m** e **E 402.855,7528 m**. Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute **351°58'22,63"** uma distância de **19,22 m**, confrontando neste trecho com imóvel de matrícula 90.448, propriedade do Município de Pouso alegre - MG, CNPJ: 18.675.983/0001-21, até o ponto **M-16**, de coordenadas **N 7.542.950,4470 m** e **E 402.853,0690 m**. Deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta com azimute **81°54'50,81"** uma distância de **35,00 m**, confrontando neste trecho com o eixo da rua Neyde Lima Costa, até o ponto **M-1**, de coordenadas **N 7.542.955,3700 m** e **E 402.887,7210 m**, onde se dá o início e o fim dessa descrição.

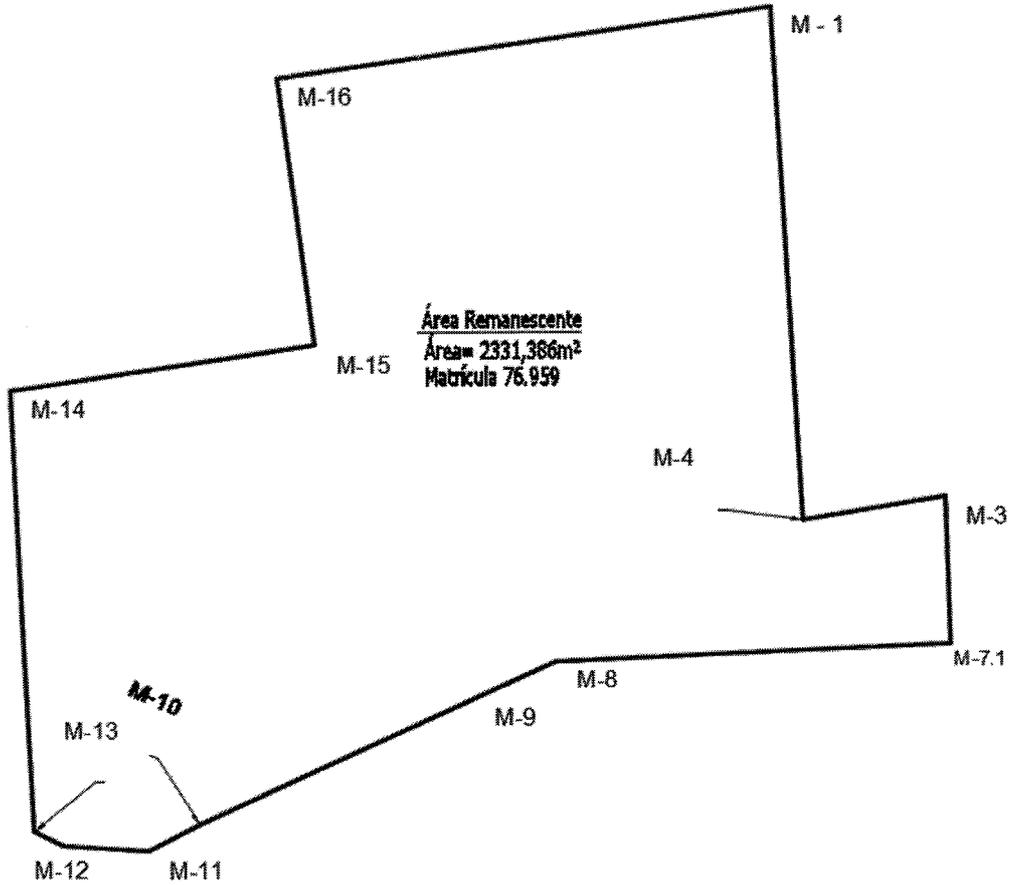


Figura 2-3 – CROQUI DO IMÓVEL - DAC ENGENHARIA  
Fonte: autoria própria



Figura 2-4 – IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth 5/2021)  
Fonte: autoria própria

Tabela 2-3 – Tabela de Coordenadas

<b>Vértices</b>	<b>Coordenadas N (primeiro ponto)</b>	<b>Coordenadas E (primeiro ponto)</b>	<b>Azimutes</b>	<b>Distância (m)</b>
M1 – M4	7.542.955,37	402.887,721	176°15'21,00"	36,51
M4 – M3	7.542.918,7838	402.890,1052	080°43'00,46"	10,02
M3 – M7.1	7.542.920,554	402.899,992	177°44'22,77"	10,47
M7.1 – M8	7.542.909,0397	402.897,3119	267°44'22,77"	27,68
M8 – M9	7.542.908,9956	402.872,7492	245°14'56,70"	6,35
M9 – M10	7.542.906,3362	402.866,9808	245°14'56,70"	21,21
M10 – M11	7.542.897,4559	402.847,7187	242°36'04,70"	4,05
M11 – M12	7.542.895,5927	402.844,1239	274°24'36,12"	5,96
M12 – M13	7.542.896,0510	402.838,1802	295°23'21,56"	2,31
M13 – M14	7.542.897,0417	402.836,0928	356°48'14,35"	31,38
M14 – M15	7.542.928,3739	402.834,3432	81°54'51,00"	21,62
M15 – M16	7.542.931,4155	402.855,7528	351°58'22,63"	19,22
M16 – M1	7.542.950,4470	402.853,0690	81°54'50,81"	35,00

Fonte: Autoria própria

Tabela 2-4 – Tabela de Confrontantes

<b>Vértices</b>	<b>Confrontações</b>
M1 – M4	Sem matrícula – Área 3
M4 – M3	Sem matrícula – Área Desmembrada
M3 – M8	Matrícula 110.514- Município de Pouso Alegre - CNPJ: 18.675.983/0001-21
M11 – M13	Matrícula 22.715 Geralda Gomes Fonseca - CPF: 007.116.216-08
M13 – M14	Matrícula 76.957 - Edson da Silva Teixeira - CPF: 568.803.167-00
M14 – M16	Matrícula 90.448 - Área Verde - Município de Pouso Alegre - CNPJ: 18.675.983/0001-21
M16 – M1	Rua Neyde Lima de Costa

Fonte: Autoria própria

### 3. QUADRO DE ASSINATURAS

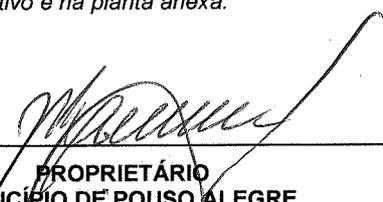
*Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição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

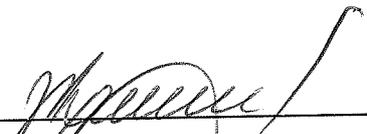
FLÁVIA CRISTINA BARBOSA

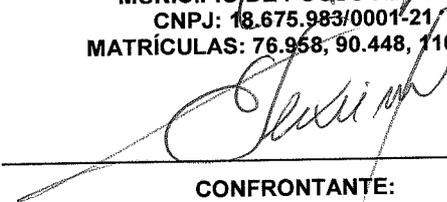
Assinado de forma digital por  
FLÁVIA CRISTINA BARBOSA  
Dados: 2022.08.10 17:28:07  
+01'00'

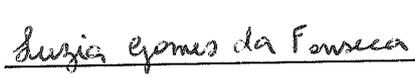
**ENG.ª CIVIL FLÁVIA C. BARBOSA  
CREA 187.842/D  
RESPONSÁVEL TÉCNICA**

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

  
\_\_\_\_\_  
**PROPRIETÁRIO  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CNPJ 18.675.983/0001-21  
MATRÍCULA: 76.959**

  
\_\_\_\_\_  
**CONFRONTANTE**  
**MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**  
**CNPJ: 18.675.983/0001-21**  
**MATRÍCULAS: 76.958, 90.448, 110.514**

  
\_\_\_\_\_  
**CONFRONTANTE:**  
**EDSON DA SILVA TEIXEIRA**  
**CPF: 568.803.167-00**  
**MATRÍCULA: 76.957**

  
\_\_\_\_\_  
**CONFRONTANTE:**  
**GERALDA GOMES FONSECA**  
**CPF: 007.116.216-08**  
**MATRÍCULA: 22.715**

# Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº

76.959

Denominação do Imóvel: "Loteamento Residencial Parque dos Fontes"

**IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL** - situada nesta cidade, no Bairro Ribeirão das Mortes, localizado no Loteamento denominado "Residencial Parque dos Fontes", com a área de 3.787,60 metros quadrados: confrontando pela frente com a Rua 2 numa extensão de 81,16 metros; 73,24 metros de fundos confrontando com Antônio Tadeu Ribeiro; do lado direito confrontando com área verde numa extensão de 48,26 metros e finalmente do lado esquerdo confrontando com o lote nº 06 da quadra L, numa extensão de 50,67 metros. - **De acordo com o Decreto 3.379/10 da PMPA em data de 05/05/2010 em seu Art. 4º - consta que: com a aprovação e o registro do loteamento ficam incorporadas ao patrimônio público municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto do loteamento.**

**CONDICÕES:** - De acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, item III, fica determinado e aceito pela Prefeitura o local descrito em projeto da área institucional. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 76.774 do livro 02. - Pouso Alegre, 20 (vinte) de agosto de 2010. - **O OFICIAL:** - /.....

**AV-1-76.959.-** Protocolo nº 241.131 de 14/07/2014. - Fica averbado na presente matrícula, a **DESAFETAÇÃO DE PARTE DA ÁREA INSTITUCIONAL**, ou seja: - **Um Terreno**, situado nesta cidade, no Loteamento Residencial Parque dos Fontes, Bairro Ribeirão das Mortes, **com a área de 400,00 metros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações: - Inicia na interseção do alinhamento da Rua 2, com as divisas do lote 6 da quadra L (Pto A), deste ponto segue pelo alinhamento da rua 2, numa distância de 20,00 metros, até encontrar as divisas da área Institucional Remanescente (Pto B); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida área institucional, numa distância de 19,22 metros, até encontrar o (Pto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo ainda com a referida área, numa distância de 21,64 metros, até encontrar as divisas do lote 6 (Pto D); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o referido lote 6, numa distância de 19,29 metros, até encontrar o alinhamento da Rua 2 (Pto A); onde teve início e finda esta descrição; conforme Lei Municipal nº 5.398/2013, publicada em 13/12/2013, passando a área desafetada, acima descrita, para **bem público dominical**, por força da lei acima referida; conforme memorial descritivo, projeto de modificação e mapas, que se juntam ao requerimento

Continua no verso

devidamente arquivado neste cartório.-Dou Fé.-(jrp).-(EM-1.319,99 + RECOMPE-79,19+TFJ- 775,24 = 2.174,42/(ARQ-39,60+ RECOMPE-2,34 + TFJ-13,14 = 55,08).(EM-22,82 + RECOMPE-1,37 + TFJ-4,88 = 29,07). Pouso Alegre, 31(trinta e um) de julho de 2014.-O OFICIAL.....

AV-2-76.959.-Protocolo nº241.131 de 14/07/2014.-ABERTURA DE MATRICULA- Um Terreno com área de 400,00 metros quadrados + Conforme desafetação averbada sob o nº1, o imóvel foi transferido para a matrícula nº90.448 do Livro 02.-Dou fé.-(jrp).-Pouso Alegre, 31(trinta e um) de julho de 2014.-O OFICIAL.-/.....

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO ATENDIMENTO

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

Matrícula

**76.959**

Ficha

**02**

**Av-3-76.959 - INSCRIÇÃO CADASTRAL** - Protocolo nº 322.314, em 25/04/2022. Reapresentado em 30/06/2022 - A requerimento da parte interessada, e dados constantes no Cadastro Técnico Municipal (BIC), procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município de Pouso Alegre/MG sob o nº **003.0637.0144**. Documentos arquivados nesta Serventia. (Emolumentos: R\$21,45 Recompe: R\$1,29 TFJ: R\$7,15 ISS: R\$1,14 Total: R\$31,03. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: FVA47422 Cód. Segurança: 6583-8732-4164-4984). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas *J. Boas*

**Av-4-76.959 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA** - Protocolo nº 322.314, em 25/04/2022. Reapresentado em 30/06/2022 - Procedo esta averbação para retificar a área do imóvel constante da presente matrícula, por procedimento administrativo perante esta Serventia, conforme autorizado pelo artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, mediante requerimento do proprietário, passando o imóvel desta matrícula a possuir, com a nova medição, a área de **3.387,62 m<sup>2</sup>** (três mil e trezentos e oitenta e sete metros e sessenta e dois centímetros quadrados), com a seguinte descrição técnica (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23º; MC 45º):

Vértice	Azimuthes	Distância (m)	Vértice	Azimuthes	Distância (m)
M1 - M2	81°54'51"	10,00	M10 - M11	242°36'05"	04,05
M2 - M5	81°54'52"	14,27	M11 - M12	274°24'36"	05,96
M5 - M6	175°28'38"	48,26	M12 - M13	295°23'22"	02,31
M6 - M7	267°51'29"	05,55	M13 - M14	356°48'14"	31,38
M7 - M8	267°41'23"	37,29	M14 - M17	81°54'51"	21,62
M8 - M9	245°14'57"	06,35	M17 - M16	351°58'23"	19,22
M9 - M10	245°14'57"	21,21	M16 - M1	81°54'51"	35,00

**Coordenadas UTM, do vértice M1: posição X: 402.887,7210 m e posição Y: 7.542.955,3700 m**

Vértices	Confrontações
M5 - M6	Matrícula 76.958 (Propriedade do Município de Pouso Alegre)
M6 - M11	Matrícula 110.514 (Propriedade do Município de Pouso Alegre)
M11 - M13	Matrícula 22.715 (Propriedade de Geralda Gomes Fonseca)
M13 - M14	Matrícula 76.957 (Propriedade de Edson da Silva Teixeira)
M14 - M16	Matrícula 90.448 (Propriedade do Município de Pouso Alegre)
M16 - M5	Rua Neyde Lima de Costa

Foram apresentados: Planta, Memorial Descritivo, ART quitada, que ficam arquivados. **Valor fiscal do imóvel (BIC): R\$277.648,82. Valor de mercado: R\$2.776.070,44,** declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$1.882,55 Recompe: R\$112,95 TFJ: R\$1.540,27 ISS: R\$99,78. Total: R\$3.635,55. Cod.4132-7 Qtd: 1. Selo Usado: FVA47422 Cód. Segurança: 6583-8732-4164-4984). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

*Continua no verso.*

*J. Baas*  
**Av-5-76.959 - DESDOBRADO** - Protocolo nº 322.314, em 25/04/2022. Reapresentado em 30/06/2022 - Por requerimento da parte interessada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, com área total de 3.387,62 m<sup>2</sup> foi **desdobrado** em 2 (dois) lotes: a) ÁREA 3 com área de 363,00 m<sup>2</sup>; b) ÁREA REMANESCENTE com área de 3.024,62 m<sup>2</sup>. (Emolumentos: R\$21,45 Recome: R\$1,29 TFJ: R\$7,15 ISS: R\$1,14. Total: R\$31,03. Cod.4159-0 Qtd: 1. Selo Usado: FVA47422 Cód. Segurança: 6583-8732-4164-4984). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas *J. Baas*

**Av-6-76.959 - INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA** - Protocolo nº 322.314, em 25/04/2022. Reapresentado em 30/06/2022 - Por requerimento da parte interessada, procedo a presente averbação para constar que a **ÁREA 3, com área de 363,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta e três metros quadrados)**, originada do desdobro constante da **Av-5** possui a seguinte descrição técnica, encerrada em um perímetro de 92,83 m, (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23°; MC 45°):

Vértice	Azimuthes	Distância (m)	Vértice	Azimuthes	Distância (m)
M1 - M2	81°54'51"	10,00	M3 - M4	260°43'00"	10,02
M2 - M3	176°15'21"	36,30	M4 - M1	356°15'21"	36,51

Coordenadas UTM, do vértice M1: posição X: 402.887,7210 m e posição Y: 7.542.955,3700 m

Vértices	Confrontações
M1 - M2	Rua Neyde Lima da Costa
M2 - M1	Matrícula 76.957 - Área Remanescente (propriedade de Município de Pouso Alegre)

Foram apresentados: Planta, Memorial Descritivo, ART quitada, que ficam arquivados. **Valor fiscal do imóvel (BIC): R\$26.609,60. Valor de mercado: R\$297.471,24**, declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020. (Emolumentos: R\$1.226,23 Recome: R\$73,57 TFJ: R\$720,22 ISS: R\$64,99. Total: R\$2.085,01. Cod.4189-7 Qtd: 1. Selo Usado: FVA47422 Cód. Segurança: 6583-8732-4164-4984). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas *J. Baas*

**Av-7-76.959 - INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS E ÁREA** - Protocolo nº 322.314, em 25/04/2022. Reapresentado em 30/06/2022 - Por requerimento da parte interessada, procedo a presente averbação para constar que a **ÁREA REMANESCENTE, com área de 3.024,62 m<sup>2</sup> (três mil e vinte e quatro metros e sessenta e dois centímetros quadrados)**, originada do desdobro constante da **Av-5** possui a seguinte descrição técnica, encerrada em um perímetro de 335,31 m, (azimutes UTM; Sirgas 2000; Fuso 23°; MC 45°):

Vértice	Azimuthes	Distância (m)	Vértice	Azimuthes	Distância (m)
M2 - M5	81°54'52"	14,27	M12 - M13	295°23'22"	02,31

Continua na ficha 03

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

Matrícula

**76.959**

Ficha

**03**

M5 - M6	175°28'38"	48,26	M13 - M14	356°48'14"	31,38
M6 - M7	267°51'29"	05,55	M14 - M17	81°54'51"	21,62
M7 - M8	267°44'23"	37,29	M17 - M16	351°58'23"	19,22
M8 - M9	245°14'57"	06,35	M16 - M1	81°54'51"	35,00
M9 - M10	245°14'57"	21,21	M1 - M4	176°15'21"	36,51
M10 - M11	242°36'05"	04,05	M4 - M3	80°43'00"	10,02
M11 - M12	274°24'36"	05,96	M3 - M2	356°15'21"	36,30

Coordenadas UTM, do vértice M2: posição X: 402.897,6216 m e posição Y: 7.542.956,7766 m

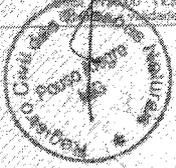
Vértices	Confrontações
M2 - M5	Rua Neyde Lima de Costa
M5 - M6	Matrícula 76.958 - Área Verde (propriedade do Município de Pouso Alegre)
M6 - M11	Matrícula 110.514 (propriedade do Município de Pouso Alegre)
M11 - M13	Matrícula 22.715 (propriedade de Geralda Gomes Fonseca)
M13 - M14	Matrícula 76.957 (propriedade de Edson da Silva Teixeira)
M14 - M16	Matrícula 90.448 - Área Verde (propriedade do Município de Pouso Alegre)
M16 - M1	Rua Neyde Lima de Costa
M1 - M2	Área 3 (propriedade do Município de Pouso Alegre)

Foram apresentados: Planta, Memorial Descritivo, ART quitada, que ficam arquivados.  
**Valor fiscal do imóvel (BIC): R\$221.718,81. Valor de mercado: R\$2.478.599,20,**  
 declarado pelo proprietário nos termos do art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020.  
 (Emolumentos: R\$1.882,55 Recomeço: R\$112,95 TFC: R\$1.540,27 ISS: R\$99,78. Total: R\$3.635,55.  
 Cod.4132-7 Qtd: 1. Selo Usado: FVA47422 Cód. Segurança: 6583-8732-4164-4984). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

**Av-8-76.959 - ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA** - Procedo a presente averbação, de ofício, para constar que a **ÁREA 3** com área de 363,00 m<sup>2</sup>, desdobrada na **Av-5** e com medidas perimetrais inseridas na **Av-6** foi transportada para a **Matrícula 117.206**, ficha 01 do Registro Geral deste Ofício, e a **ÁREA REMANESCENTE** com área de 3.024,62 m<sup>2</sup>, desdobrada na **Av-5** e com medidas perimetrais inseridas na **Av-7**, foi transportada para a **Matrícula 117.207**, ficha 01 do Registro Geral deste Ofício, na presente data, ficando a presente matrícula encerrada, por não haver área remanescente. (Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos nos termos do art. 10, § 2º da lei 15.424/04). Dou fé. Pouso Alegre, 05/07/2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas



PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Pouso Alegre  
Selo Digital: PQY73181  
Código de Segurança: 4871.1254.4574.3581  
Qualidade da Ator praticado: 3  
1 (7302), 1 (7303), 5 (8101)  
Nota: Praticado por: Ilza Emboaba - Substitua  
Tribunal: R\$3,00 - Total: R\$0,00 - ISS R\$: 0,00  
Obrigado! Para mais detalhes visite o site: <https://selos.tjmg.jus.br/>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
**Certidão de Registro de Interdição**

NOME:

**Geralda Gomes da Fonseca**

MATRÍCULA:

**0557720155 2022 7 00010 024 0004016 09**

DESCRIÇÃO:

**CERTIFICO QUE**, no registro correspondente à matrícula acima mencionada, se encontra o assento do seguinte teor: **ASSENTO 4016**. Aos vinte e sete (27) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, em meu cartório, sito na Rua Adolfo Olinto, nº 702, centro, através de malote digital, foi apresentando um mandado judicial de registro de interdição, o qual transcrevo a seguir: **MANDADO DE INTERDIÇÃO PROVISÓRIA**. O Bel. Gustavo Henrique Moreira do Valle, Juiz de Direito da Vara de Família, Sucessões e Ausência da comarca e cidade de Pouso Alegre/MG, na forma da Lei etc. **MANDA** ao Oficial do Cartório de Registro Civil, a quem este for apresentado, estando devidamente assinado, expedidos dos autos abaixo descritos, proceda observadas as formalidades legais, ao necessário registro da **INTERDIÇÃO PROVISÓRIA**. Processo nº: **5006160-27.2022.8.13.0525**. Ação: **INTERDIÇÃO**. Partes: Requerente: **LUZIA GOMES DA FONSECA**. Requerido: **GERALDA GOMES DA FONSECA**. **Interditando: GERALDA GOMES DA FONSECA**, brasileira, viúva de Jercino Borges da Fonseca, com certidão de casamento de matrícula: 0525300155 1958 2 00007 154 0001257 05 na Serventia de Congonhal, beneficiária do BPC, inscrita no CPF sob o nº. 007.116.216-08 e RG MG- 13.548.263 - SSP/MG, filha de Francisco Cesário Gomes e de Antônia do Rosário Gomes, nascida em 15/08/1940, natural de Borda da Mata/MG, sem endereço eletrônico, residente e domiciliada na Rua Angelina Feliciano Pereira, 255, São Gonçalo, Pouso Alegre/MG, CEP 37.552-315. **Curadores: LUZIA GOMES DA FONSECA**, brasileira, solteira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 929.108.826-91 e RG M-6.813.253 - SSP/MG, filha de Jercino Borges da Fonseca e de Geralda Gomes da Fonseca, nascida em 22/03/1974, natural de Pouso Alegre/MG, sem endereço eletrônico, residente e domiciliada na Rua Angelina Feliciano Pereira, 245, São Gonçalo, Pouso Alegre/MG, CEP 37.552-315. **Causa:** "I... Demência vascular [...]" **Limites da Curatela:** "para prática dos atos de interesse do(a) requerido(a), com efeitos patrimoniais ou negociais, como celebrar contratos, alienar, doar, ceder, emprestar, adquirir bens e administrar suas rendas, notadamente aquelas provenientes de salário, pensões, proventos de aposentadoria ou montepios; sendo lícito, inclusive, abrir conta corrente ou poupança em nome do(a) curatelado(a) para gerir os valores de interesse do(a) incapaz e gerir referida(s) conta(s), realizando saques, transferências, depósitos, débitos, pagamentos, atualização cadastral, emissão de cartões magnéticos e/ou cadastramento biométrico ou outros cadastramentos necessários, estando autorizado(a), obviamente, a movimentar, inclusive, as contas bancárias de titularidade do(a) curatelado porventura existentes; estando o curador(a) autorizado(a), ainda, a representar o(a) curatelado(a) em juízo, seja no polo ativo ou passivo; devendo o(a) requerente fielmente exercer o encargo com fulcro nos artigos 1.740, I a III, 1.747, II a V, e 1.748, I a V, todos do Código Civil, observando as vedações dos artigos 1.749 e 1.750 do mesmo diploma legal, devendo o(a) curador(a), ainda, prestar constas da sua administração anualmente, conforme disposto no art. 84, § 4º, do Estatuto da Pessoa com Deficiência, e sempre quando exigidas, sob as penas da Lei. Data da sentença: 26/05/2022. Determino o necessário registro do Livro "E" da interdição, conforme sentença anexa. Outrossim, *esclareço que para o cumprimento do presente mandado, deverá ser observada a gratuidade de justiça, decorrente da Lei 1.060/50, art. 3º, inciso II, conforme instrução 256/96 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, sujeitando o infrator às sanções administrativas e penais cabíveis.* Pouso Alegre, data da assinatura eletrônica. Cumpra-se na forma da Lei. Gustavo Henrique Moreira do Valle, Juiz de Direito. Número do documento: 12071014311942000941122075  
<http://tjmg.jus.br/oc43/pis/Processo/ConsultaDocumento?uf=7&view=sem7c=22070814311942000941122075> Analisado eletronicamente por: Gustavo Henrique Moreira do Valle - 08/07/2022 14:53:26." Era o que se continha no referido mandado, que ficará arquivado neste Cartório. (Registro feito de acordo com os artigos 640 a 642 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG). Do que para constar, eu, Ilza Emboaba, Oficiala Substituta do Registro Civil, fiz este termo, que depois de lido e achado conforme, será assinado por mim. (a) Ilza Emboaba." Era o que se continha em o referido assento, que para aqui, bem e fielmente o transcrevi, do que dou fé.

Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Pouso Alegre.  
Oficial: SEBASTIÃO BALLO VALERIANO  
Rua Adolfo Olinto, 702 Centro  
Pouso Alegre-MG. 34230252 - 091309711-  
registrocivil@pousoalegre@hotmail.com

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Pouso Alegre-MG, 28 de julho de 2022.

Ilza Emboaba - Oficiala Substituta

Ilza Emboaba  
Oficiala Substituta

RECIVIL AA 013135922 MG-P



CERTIDÃO

CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 01.\*

MATRÍCULA N.º 22.715.\*

Denominação do Imóvel: Bairro Ribeirão das Mortes.\*

IMÓVEL: Um terreno, situado nesta cidade, no Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 4.540,00 metros quadrados, dentro do seguinte círculo divisório: Começa na Travessa da Rua Alberto Paciulli nas divisas de Benedito Raimundo Laurindo; segue pela travessa 36,00 metros; faz canto e segue pelo final da travessa nas divisas de Ruy Custódio de Barros 29,00 metros; faz canto e segue nas divisas de Zico Arouca 35,00 metros; faz canto e segue com sucessores de José Fernandes 40,00 metros; faz canto aberto e segue com os mesmos 12,00 metros; faz canto novamente aberto e segue ainda com sucessores de José Fernandes 39,00 metros; faz canto e segue com Benedito Raimundo Laurindo 82,00 metros até encontrar a Travessa da Rua Alberto Paciulli, onde teve início e finda.\* PROPRIETARIOS:- Sebastião Francisco de Carvalho e s/m. Rosina Aparecida de Carvalho, brasileiros, casados, ele pedreiro, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF:- 172.206.706-30; e Inácio Moreira da Silva e s/m. Maria de Fátima Pereira da Silva, brasileiros, casados, ele lavrador, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF:- 413.740.376-72.\* TÍTULO AQUISITIVO:- Registro 01, das matrículas 11.955, e 11.774, do livro 02.\* Pouso Alegre, dezessete (17) de dezembro de 1984.\* O OFICIAL:-/.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

R.01. Pouso Alegre, dezessete (17) de dezembro de 1984 TRANSMITENTES: - Sebastião Francisco de Carvalho e s/m Rosina Aparecida de Carvalho, brasileiros, casados, ele pedreiro, ela do lar, residentes nesta cidade; e Inácio Moreira da Silva, e s/m. Maria de Fátima Pereira da Silva, brasileiros, casados, ele lavrador, ela do lar, residentes nesta cidade.\* ADQUIRENTE:- Jersino Borges da Fonseca, brasileiro, casado, lavrador, residente nesta cidade, CPF:- 214.465.986-91.\* TÍTULO:- Compra e Venda.\* FORMA DO TÍTULO:- Escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade, Lº 114, fls. 083, em 12 de dezembro de 1984.\* VALOR:- Cr\$2.000.000 CONDICÕES:- Não houve.\* O OFICIAL:-/.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

R.02.-.Pouso Alegre, 03(tres) de junho de 1996.-. DOADOR Jersino Borges da Fonseca e s/m. Geralda Gomes da Fonseca



shirley

ca, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens antes a vigência da lei 6.515/77, ele lavrador, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 214.465.986.91.--**DONATÁRIA**:-Alzira Gomes de Almeida, brasileira, casada com Jose Vinicius de Almeida, do lar, residente nesta cidade CPF 591.550.606.25.--**TITULO**:-Doação.--**FORMA DO TITULO**:- Escritura lavrada pelo 2º tabelião desta cidade, Lº 213-N, fle.111, em data de 10 de maio de 1996.--**VALOR**:-R\$... R\$1,00.--**CONDICÕES**:-A presente doação refere-se a área de 200,00 metros quadrados, em comum com os doadores.--**O OFICIAL**:-/.....

CE + FJ = 13,58 2,72 16,30

**Av-3-22.715**.-Protocolo 237.366, em 13/03/2014.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, que o adquirente **JERCINO BORGES DA FONSECA** é casado com **GERALDA GOMES DA FONSECA**, casamento este realizado no dia 09 de setembro de 1958, sob o regime de **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, antes da vigência da Lei 6.515/77; conforme cópia autenticada da certidão de casamento, que se junta ao requerimento, devidamente arquivado neste cartório. Dou fé. Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.--(amcm)--(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52/ARQ.EM-13,20+RECOMPE-0,78+TFJ-4,38=18,36/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07).--**O Oficial**:-

**Av-3-22.715**.-Protocolo 237.366, em 13/03/2014.-Fic: averbado no registro 01 da matrícula retro, que o nome correto do adquirente é **JERCINO BORGES DA FONSECA**, e não como vinha constando; conforme cópia autenticada da certidão de casamento, que se junta ao requerimento, devidamente arquivado neste cartório. Dou fé. Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.--(amcm)--(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).--**O Oficial**:-.....

**Av-4-22.715**.-Protocolo 237.366, em 13/03/2014.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, que a mulher do adquirente Jercino Borges da Fonseca, a Sra. **GERALDA GOMES DA FONSECA** é portadora do CPF 007.116.216-08; conforme cópia autenticada do CPF, que se junta ao requerimento, devidamente arquivado neste cartório. Dou fé. Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.--(amcm)--(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).--**O Oficial**:-.....

**Av-5-22.715**.-Protocolo 237.367, em 13/03/2014.-Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, o falecimento de **JERCINO BORGES DA FONSECA**, ocorrido em 14 de abril de 2013, conforme Certidão extraída dos atos

continua na folha 02



## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 22.715.-.

Denominação do Imóvel: "Bairro Ribeirão das Mortes".-

IMÓVEL: nº525.13.008252-8 expedido pela Secretaria da 1ª Vara Cível desta comarca, em data de 01(primeiro) de novembro de 2013. Dou fé.-Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.-.(amcm).-.(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).- O Oficial:-.....

**R-6-22.715.-.**Protocolo nº237.367, em 13/03/2014.-**PARTILHA**:-Pela Certidão extraída dos autos nº525.13.008252-8 expedido pela Secretaria da 1ª Vara Cível desta comarca, em data de 01(primeiro) de novembro de 2013, o proprietário ESPÓLIO DE JERCINO BORGES DA FONSECA, já qualificado, partilhou o remanescente do imóvel no registro 01 da presente matrícula a **GERALDA GOMES DA FONSECA**, brasileira, viúva, do lar, CPF 007.116.216.08, RG MG-13.548.263 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 255, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **SERGIO BORGES DA FONSECA**, e sua mulher **ANA MARIA DE SOUZA FONSECA**, brasileiros, ele motorista, CPF 345.572.296-20 e RG 1.684.464, ela costureira, CPF 718.896.208-15 e RG 12.852.572 SSP/MG, casados pelo regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes no Bairro Canta Galo, neste município; **MARIA DO CARMO GOMES DA FONSECA**, brasileira, solteira, do lar, CPF 544.360.526-72, RG 18.554.033 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 255, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **MARTA GOMES DA FONSECA**, brasileira, separada judicialmente, do lar, CPF 583.214.976-91, RG 4.060.816 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 305, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **LUIZ BORGES DA FONSECA**, brasileiro, divorciado, autônomo, CPF 833.019.336-53, RG 7.382.021 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 275 (fundos), Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **MARCIA DA FONSECA SIMÕES** e seu marido **EDINAM DE SOUZA SIMÕES**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ela do lar, CPF 736.914.886-68, RG 5.733.544 SSP/MG, ele motorista, CPF 962.078.336-00, RG 6.984.172 SSP/MG, residentes na Rua Angelina F. Pereira, 285, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **JESUS BORGES DA FONSECA** e sua mulher **GLEICE KELLY DE LIMA SANTANA FONSECA**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele comerciante, CPF 928.609.746-87, RG 6.286.300 SSP/MG, ela do lar, CPF 984.352.726-72, RG 7.528.133 SSP/MG, residentes na Rua Angelina F. Pereira, 325, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **LUCIA**

continua no verso



**GOMES DA FONSECA**, brasileira, solteira, diarista, CPF 048.086.176-50, RG 8.238.340 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 255, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade; **LUZIA GOMES DA FONSECA**, brasileira, solteira, operadora de máquinas, CPF 929.108.826-91, RG 6.813.253 SSP/MG, residente na Rua Angelina F. Pereira, 255, Bairro Ribeirão das Mortes, nesta cidade pelo preço de R\$100.000,00 quitados.-Consta na escritura que o presente pagamento foi feito sobre o valor de R\$100.000,00, sendo que por exigências fiscais a base de cálculo do ITCD foi sobre o valor de R\$238.986,75.-Consta ainda que o presente pagamento refere-se ao remanescente do registro 01 da presente matrícula, ou seja, 95,594714% da área total de 4.540,00 metros quadrados, sendo que a viúva Geralda Gomes da Fonseca, recebe 47,7973% do imóvel; e, demais herdeiros recebem cada um, 5,9746% do imóvel retro descrito.-ÍNDICE CADASTRAL 003.0256.0204.001.-Dou fé. Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.-(amcm).-(EM-1.092,23 +RECOMPE 65,53+TFJ-537,98=1.695,74/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07).-O Oficial:-.....

Av-7-22.715.-Protocolo nº237.368, em 13/03/2014.-PACTO ANTENUPCIAL, averba-se no registro 06 da presente matrícula, a requerimento do proprietário, que a Escritura de Pacto Antenupcial de **SERGIO BORGES DA FONSECA e ANA MARIA DE SOUZA**, sendo que a mesma passou a assinar **ANA MARIA DE SOUZA FONSECA**; foi registrado neste Ofício, Livro 03, sob o nº12.280, em data de 24(vinte e quatro) de março de 2014, para constar o regime de bens adotado pelo casal foi o de "comunhão universal de bens", posteriormente a Lei 6.515/77.-. Dou fé. Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de março de 2014.-(amcm).-(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).-O OFICIAL:-.....

Continua na ficha 03



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

Matrícula

22.715

Ficha

03

**Av-9-22.715 - RETIFICAÇÃO** - Procedo a presente averbação de ofício, nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, para corrigir o erro material cometido na presente matrícula, fazendo então constar que onde lê-se Av-3 o correto é Av-4, onde lê-se Av-4 o correto é Av-5, onde lê-se Av-5 o correto é Av-6, onde lê-se R-6 o correto é R-7, e onde lê-se Av-7 o correto é Av-8. (Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos nos termos do art. 10, § 2º da lei 15.424/04). Dou fé. Pouso Alegre, 10/02/2021. Escrevente Autorizada: Jakssane Andrade de Oliveira

**Av-10-22.715 - ÓBITO** - Protocolo nº 307.255 de 15/01/2021. Reapresentado em 03/02/2021 - Conforme dados constantes na certidão de óbito, emitida em 21/11/2019, constante na Carta de Adjudicação mencionada no R-11, procedo a esta averbação para constar que foi lavrado pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pouso Alegre/MG, sob a matrícula nº 0557720155 2019 4 00076 141 0037325 81, o assento de óbito de **MARIA DO CARMO GOMES DA FONSECA**, já qualificada, falecida em **20/11/2019**. (Emolumentos: R\$17,74 Recomepe: R\$1,06 ITFJ: R\$5,91 ISS: R\$0,94 Total: R\$25,65. Cod.4160-8 Qtd: 1. Selo Usado: EJP62181 Cód. Segurança: 2535-1666-0559-1401). Dou fé. Pouso Alegre, 10/02/2021. Escrevente Autorizada: Jakssane Andrade de Oliveira

**R-11-22.715 - INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO DE 5,9746% DO IMÓVEL** - Protocolo nº 307.255 de 15/01/2021. Reapresentado em 03/02/2021. Título: Carta de Adjudicação, expedida em 16/11/2020, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Henrique Moreira do Valle, da Vara de Família, Sucessões e Ausência da Comarca de Pouso Alegre/MG, do inventário dos bens de Maria do Carmo Gomes da Fonseca, já qualificada, nos autos do Processo nº 5013064-68.2019.8.13.0525, cuja sentença foi proferida em 08/07/2020, e transitou em julgado em 11/11/2020. **Transmitente: espólio de MARIA DO CARMO GOMES DA FONSECA**, já qualificada. **Adquirente: a herdeira ascendente GERALDA GOMES DA FONSECA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da CI nº MG-13.548.263 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 007.116.216-08, residente e domiciliada na Rua Avelino Feliciano Pereira, nº 255, Bairro São Gonçalo, Pouso Alegre/MG. **Objeto: 5,9746% do imóvel objeto da presente matrícula, constante do R-7. Valor fiscal (ITCD): R\$62.135,84. Recolhido o ITCD, conforme Certidão de Pagamento/Desoneração de ITCD, constante da Carta de Sentença - código de certificação: 2020000385485826.** (Emolumentos: R\$1.079,23 Recomepe: R\$64,75 ITFJ: R\$440,81 ISS: R\$57,20 Total: R\$1.641,99. Cod.4516-1 Qtd: 1. Selo Usado: EJP62181 Cód. Segurança: 2535-1666-0559-1401). Dou fé. Pouso Alegre, 10/02/2021. Escrevente Autorizada: Jakssane Andrade de Oliveira



## 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 22.715** a que se refere.

Observações: Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 324654 em 05/07/2022, título referente ao imóvel desta matrícula.

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

Pouso Alegre, 08 de julho de 2022.

Escrevente Autorizada - Wanessa de Oliveira Damas Reis

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recomeço: 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  
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG  
CNS: 05.402-3

SELO DE CONSULTA: FVA49945  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8696.4719.7365.8944

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por

Wanessa de Oliveira Damas Reis - 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>



# Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº

76.957

Denominação do Imóvel: "Loteamento Residencial Parque dos Fontes"

**IMÓVEL:** Lote de terreno de nº 06 da quadra L, situado nesta cidade, no Bairro Ribeirão das Mortes, localizado no Loteamento denominado "Residencial Parque dos Fontes, com a área de 547,53 metros quadrados, ou seja: 11,06 metros de frente para a Rua 02; 13,98 metros nos fundos com Jercino Borges Fonseca; 50,67 metros do lado direito com a área institucional; e, 43,06 metros do lado esquerdo com o lote 05.-**CONDICÕES DO LOTEAMENTO:-De acordo com o Decreto nº 3.379/10 de 05 de maio de 2010 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - Art.3º - Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.-** Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam estipuladas as condições e restrições estabelecidas pelo município, acrescidas das específicas do loteamento abaixo relacionadas:-**os usos permitidos são:-**Residencial unifamiliar, multifamiliar vertical até 08 pavimentos uso econômico local, uso misto e institucional, ficando proibidos os que provocam ruídos, gases, poeira, fumaça, ou qualquer emanção incômoda ou prejudicial a vizinhança. O recuo frontal para as construções será de 3,00 metros e a taxa de ocupação de 80%, coeficiente de aproveitamento 2,00, taxa de permeabilidade 10%. Só será permitida uma unidade habitacional térrea por lote e o número máximo de 8 (oito) pavimentos. Os lotes com testada para a Avenida Candido C. Coutinho e Alberto Paciuli poderão ser comerciais e misto. Quando a topografia dos lotes assim exigir, o lote à jusante será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e de esgoto provenientes dos lotes a montante. Essa passagem deverá ser construída, canalizada e mantida em perfeitas condições pelo usuário da servidão as suas expensas, desde que ocorram 0,50 metros da divisa do lote, em um lado somente. As ruas serão locais, com largura de 12,00 metros por serem prolongamento de vias já existentes e o passeio de 2,00 metros de cada lado. Avenida 1 terá largura de 22,00 metros por ser prolongamento da via existente, sendo 2,00 metros de passeio de cada lado e 4,00 metros o canteiro central.-**PROPRIETÁRIO:-Loteamento Residencial Parque dos Fontes Limitada**, com sede nesta cidade, CNPJ 10.994.475/0001-02.-**TÍTULO AQUISITIVO:-**Matrícula 76.774 do livro 02.-Pouso Alegre, 20 (vinte) de agosto de 2010.- (EM 11,98 + TFIJ 3,76 = 15,74).-**O OFICIAL:-/...**

Continua na ficha 02

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

Matrícula

76 957

Ficha

02

**AV-1-76.957 - CADASTRO E LOCALIZAÇÃO** - Prot 284 392 de 28/05/2018 Por requerimento e dados constantes na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 23/05/2018, no Livro 340-N, às fls 065/066, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG, procedo esta averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se a) cadastrado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG sob o nº 003.0637.0083.000, e b) localizado na Rua Neyde Lima da Costa (antiga Rua Dois) Dou fé Quant 01 - Código 4135 Emol R\$ 14,62, Recomepe R\$ 0,88, TFJ R\$ 4,87, Total R\$ 20,37 Pouso Alegre, 22/06/2018 Oficial omcmm008

**R-2-76.957 - COMPRA E VENDA** - Prot 284 392 de 28/05/2018 **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 23/05/2018, no Livro 340-N, as fls 065/066, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG **Transmitente** **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DOS FONTES LIMITADA**, já qualificada, com sede Rua Francisco Sales, nº 276, Centro, Pouso Alegre/MG **Adquirente:** **RIBEIRO & VIOLA ADMINISTRAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA - ME**, CNPJ 20 910 401/0001-96, com sede na Rua José Alfredo de Paula, nº74, Centro, Pouso Alegre/MG **Objeto:** a **totalidade** do imóvel objeto da presente matrícula **Valor do negócio:** R\$ 80 000,00, já quitado **Valor fiscal (ITBI):** R\$ 190 000,00 Recolhido o ITBI, conforme consta na escritura Emitida a DOI Dou fé Custas - Quant 01 - Código 4542 - Emol R\$ 1 533,01, Recomepe R\$ 91,97, TFJ R\$ 755,12, Total R\$ 2 380,10 Pouso Alegre, 22/06/2018 Oficial omcmm008

**R-3-76.957 - COMPRA E VENDA** - Protocolo nº 293 360, em 03/06/2019 - **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 31/05/2019, lavrada nas folhas 027/028, do Livro 352-N, do 2º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG **Transmitente:** **RIBEIRO & VIOLA ADMINISTRAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, retro qualificada, atualmente com sede na Rua Dr José Procópio Siqueira Junqueira, nº 195, Bairro João Paulo II, Pouso Alegre/MG **Adquirente:** **EDSON DA SILVA TEIXEIRA**, brasileiro, empresário, portador da CI nº 044751139 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 568 803 167-00, casado pelo regime da **comunhão universal de bens**, na vigência da Lei nº 6 515/77, desde 13/01/1984, com **LAUDINEIA DO COUTO TEIXEIRA**, brasileira, produtora rural, portadora da CI nº MG-14 799 634 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 967 444 807-15, residentes e domiciliados na Rua Levino Ribeiro do Couto, nº 350, Apto 163, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG **Objeto:** **100%** do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$120 000,00, já quitado **VALOR FISCAL:** R\$246 000,00 Recolhido o ITBI, conforme consta na escritura Emitida a DOI (Emolumentos R\$1 797,83 Recomepe R\$107,86 TFJ R\$1 055,86 ISS R\$95,28 Total R\$3 056,83 Cod.4543-5 Qtd 1 Selo Usado CWM69441 Cod. Segurança 5750-6539-5489-9853) Dou fé Pouso Alegre, 13/06/2019 Oficial

Continua no verso.



# **DESMEMBRAMENTO**

## **Área Institucional**

### **Matrícula 76.959**

Rua Neyde Lima Costa – Parque dos Fontes

#### **Confrontantes (contatos):**

- ✓ Matrícula 76.957 – Edson da Silva Teixeira  
Cel.: (35) 9.9141-3016
  
- ✓ Matrícula 22.715 – Geralda Gomes Fonseca  
Cel.: (35) 9.9819-3119 - Luzia (filha e curadora)  
(35) 9.8868-3591 - Dr<sup>a</sup> Tatiana (advogada)



**PREFEITURA DE  
POUSO ALEGRE**

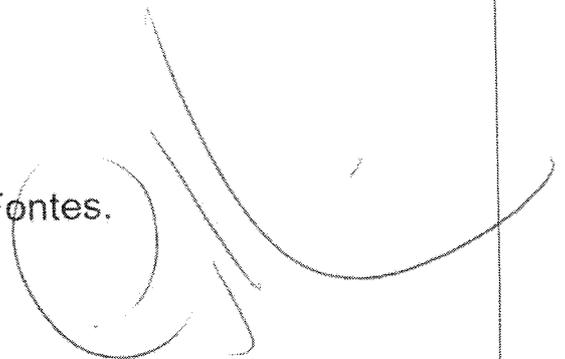
**Secretaria de Desenvolvimento Econômico**  
[des.economico@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:des.economico@pousoalegre.mg.gov.br)

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL:

Rua Neyde Lima da Costa, s/n, Parque dos Fontes.  
Pouso Alegre – MG.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

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

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária.

### 3 – Identificação do Imóvel

ÁREA INSTITUCIONAL – situada nesta cidade, no Bairro Ribeirão das Mortes, localizada no Loteamento denominado “Residencial Parque dos Fontes” com a área de 3.787,60 metros quadrados; confrontando pela frente com a Rua 2 numa extensão de 81,16 metros; 73,24 metros de fundos confrontando com Antônio Tadeu Ribeiro; do lado direito confrontando com área verde numa extensão de 48,26 metros e finalmente do lado esquerdo confrontando com o lote nº 06 (seis) da Quadra I, numa extensão de 50,67 metros. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula nº 76.959.

O imóvel pertence ao Patrimônio Público Municipal, conforme Decreto Municipal 3.379/10, e Lei Federal 6.766/79.

### 4 – Descrição do Imóvel

Um terreno com dentro das área institucional com APROXIMADAMENTE 690,00 metros quadrados.

O imóvel apresenta excelente potencial construtivo.

### 5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de Maio de 2022.

### 6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG e ao Cartório de Registro de Imóveis, para identificarmos o potencial construtivo do terreno.

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado razoável, baseado em sua localização.

### Método Comparativo de Dados de Mercado

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

### 7 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Parque dos Fontes, bairro residencial.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização por ser uma área de um tamanho diferenciado mediante ao padrão do bairro.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 24 a 30 de Maio de 2022, foi baseada em imóveis a venda na cidade, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras são de áreas parecidas no município de Pouso Alegre - MG.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	Jardim Mariosa	10.520,00	3.370.000,00	320,34	Altieres
02	Parque dos Fontes	200,00	105.000,00	525,00	Emidio
03	Jardim Esplanada	466,00	210.000,00	450,64	Marcello
04	São Joaquim	6.000,00	1.300.000,00	216,66	Laercio
05	São Judas Tadeu	19.000,00	850.000,00	44,74	Francisca

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 1.557,38 / 5

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 311,48

### HOMOGENIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação a média aritmética.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

Média Final = M. Aritmética R\$ 311,48 + 20% R\$ 373,70  
- 20% R\$ 249,18

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 249,18 até R\$ 373,70.

Assim temos a exclusão dos itens: 02, 03, 04 e 05.

Como sobraram apenas uma amostra dos imóveis pesquisados:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 320,34 / 1.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 320,34

#### 9 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do Imóvel x valor médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final) =

Valor do Imóvel = 690,00 x 320,34 = R\$ 221.034,60

#### CONCLUSÃO:

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

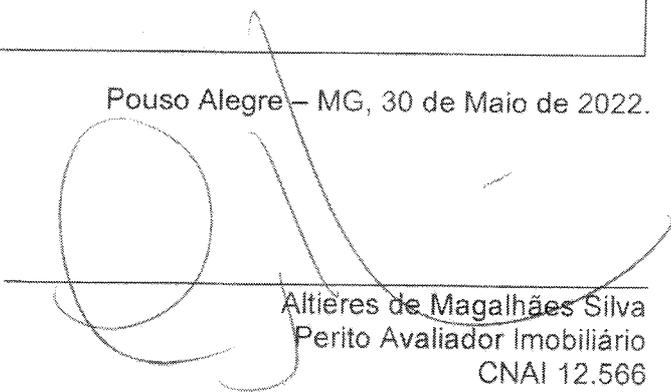
**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte cinco mil reais)**

- limite inferior: R\$ 205.000,00

- limite superior: R\$ 250.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 30 de Maio de 2022.

  
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CNAI 12.566

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

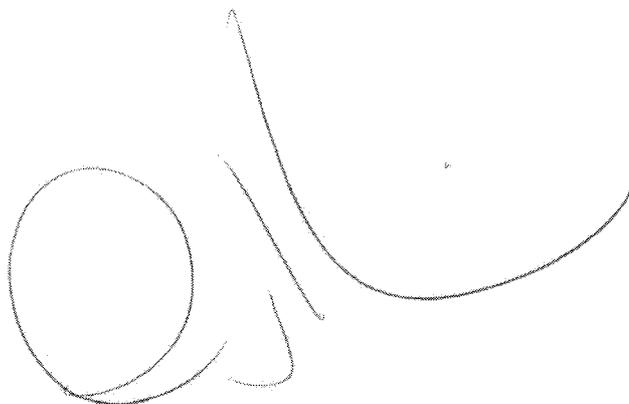
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

13 – Anexos:

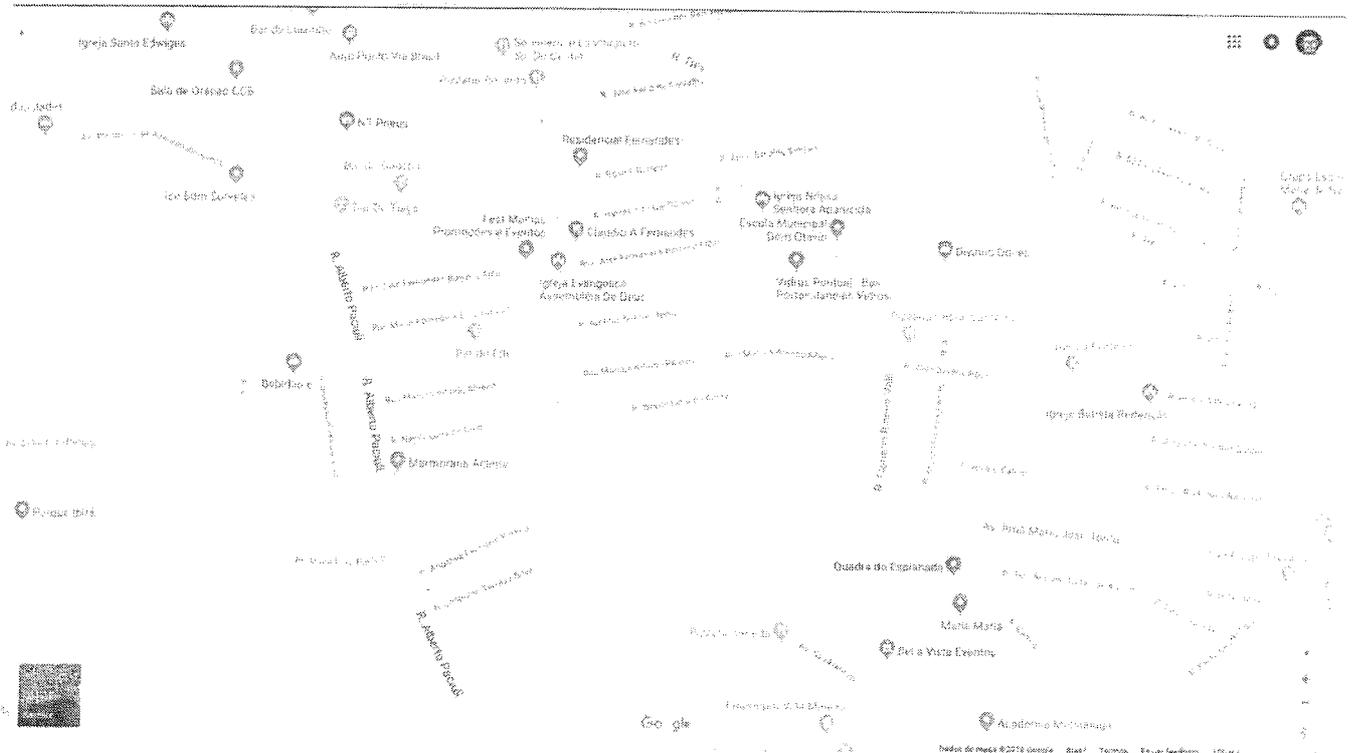
- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula Atualizada do Imóvel;
- Cadastro Técnico Municipal – BIC;
- Levantamento Topográfico;
- Levantamento Fotográfico.





# Imobiliária PANTANAL

CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



CERTIDÃO

## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 76.959

Denominação do Imóvel: "Loteamento Residencial Parque dos Fontes"

**IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL** - situada nesta cidade, no Bairro Ribeirão das Mortes, localizado no Loteamento denominado "Residencial Parque dos Fontes", com a área de 3.787,66 metros quadrados: confrontando pela frente com a Rua 2 numa extensão de 81,16 metros; 73,24 metros de fundos confrontando com Antônio Tadeu Ribeiro; do lado direito confrontando com área verde numa extensão de 48,26 metros e finalmente do lado esquerdo confrontando com o lote nº 06 da quadra L, numa extensão de 50,67 metros. - De acordo com o Decreto 3.379/10 da PMPA em data de 05/05/2010 em seu Art. 4º - consta que: com a aprovação e o registro do loteamento ficam incorporadas ao patrimônio público municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto do loteamento.

CONDICÕES: De acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, item III, fica determinado e aceito pela Prefeitura o local descrito em projeto de área institucional. - TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 76.774 do livro 02.- Pouso Alegre, 20 (vinte) de agosto de 2010. - O OFICIAL: -/.....

AV-1-76.959.-. Protocolo nº241.131 de 14/07/2014.-. Fica averbado na presente matrícula, a **DESAFETAÇÃO DE PARTE DA ÁREA INSTITUCIONAL**, ou seja: - Um Terreno, situado nesta cidade, no Loteamento Residencial Parque dos Fontes, Bairro Ribeirão das Mortes, com a área de 400,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - inicia na interseção do alinhamento da Rua 2, com as divisas do lote 6 da quadra L (Pto A), deste ponto segue pelo alinhamento da rua 2, numa distância de 20,00 metros, até encontrar as divisas da área Institucional Remanescente (Pto B); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida área institucional, numa distância de 19,22 metros, até encontrar o (Pto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo ainda com a referida área, numa distância de 21,64 metros, até encontrar as divisas do lote 6 (Pto D); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o referido lote 6, numa distância de 19,29 metros, até encontrar o alinhamento da Rua 2 (Pto A); onde teve início e finda esta descrição; conforme Lei Municipal nº5.398/2013, publicada em 13/12/2013, passando a área desafetada, acima descrita, para bem público dominical, por força da lei acima referida; conforme memorial descritivo, projeto de modificação e mapas, que se juntam ao requerimento

Continua no verso



devidamente arquivado neste cartório.-Dou Fé.-(jrp).-(EM-1.319,98 + RECOMPE-79,19+TFJ- 775,24 = 2.174,42/(ARQ-39,60 + RECOMPE-2,34 + TFJ-13,14 = 55,08).(EM-22,82 + RECOMPE-1,37 + TFJ-4,88 = 29,07).-Pouso Alegre, 31(trinta e um) de julho de 2014.-O OFICIAL.-/.....

AV-2-76.959.-Protocolo nº241.131 de 14/07/2014.-ABERTURA DE MATRICULA- Um Terreno com área de 400,00 metros quadrados + Conforme desafetação averbada sob o nº1, o imóvel foi transferido para a matrícula nº90.448 do Livro 02.-Dou fé.-(jrp).-Pouso Alegre, 31(trinta e um) de julho de 2014.-O OFICIAL.-/.....

**CERTIDÃO**

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 76.959 a que se refere.

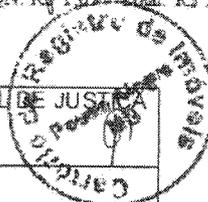
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 13 de dezembro de 2021.

Escrevente - Guilherme Fernandes Reque Carvalho

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recompe: R\$ 1,17 - TFJ: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código de Ato: 8401.2).

PODER JUDICIARIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: FGE91696 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9398.1209.3540.1812	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Guilherme Fernandes Reque Carvalho - Escrevente Emol. R\$ 20,88 - TFJ R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	





## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 75609

Inscrição Cadastral: 003.0637.0144

Quadra: L

Lote: AI

Matrícula CRI:

Data de Edificação:

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA NEYDE LIMA DA COSTA  
Bairro: RESIDENCIAL PARQUE DOS FONTES  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 0

CEP: 37.552-332

UF: MG

Apto:

### Informação do Proprietário

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Endereço de Correspondência

Informação protegida Lei 13.709/2020

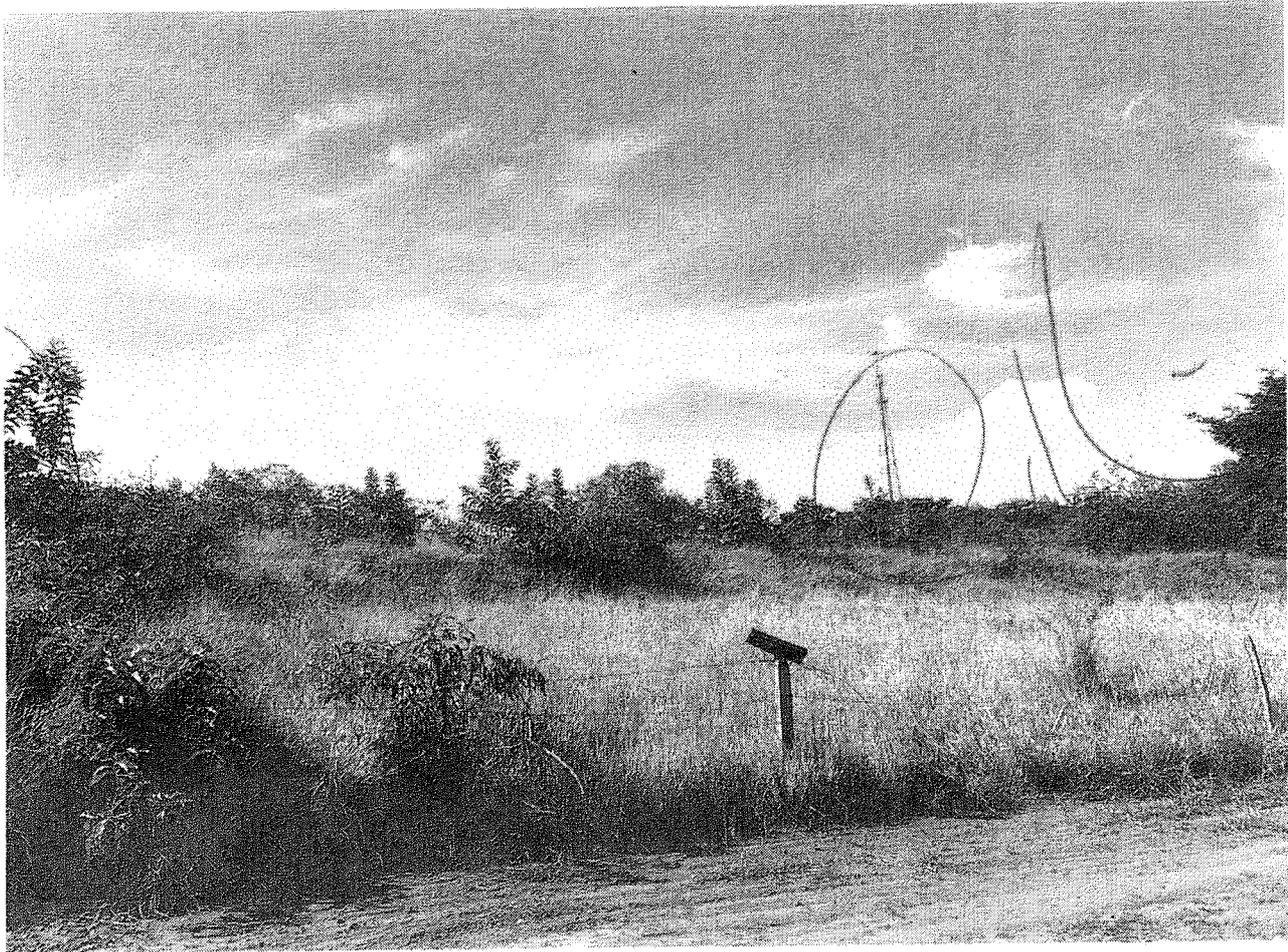
### Valores do Imóvel

Frente:	61,16	Fração Ideal: NaN
Área Edificada:	0,00	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	3.787,60	0,00
Área Total Edificada:	0,00	
Valor Venal Territorial:	277.648,82	
Valor Venal Predial:	0,00	
Valor Venal Total:	277.648,82	

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	3.787,60	0,00
01/01/2015	3.787,60	0,00
01/01/2016	3.787,60	0,00
01/01/2017	3.787,60	0,00
01/01/2018	3.787,60	0,00
01/01/2019	3.787,60	0,00
01/01/2020	3.787,60	0,00
01/01/2021	3.787,60	0,00
01/01/2022	3.787,60	0,00







Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Altieres de Magalhaes Silva, CPF nº 07476958659, RG nº MG-14.571.854 SSP/MG, CRECI nº 27526, Endereço: Marechal Deodoro 121 Centro, 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: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

POUSO ALEGRE-MG , 1 de Junho de 2022

---

Assinatura do requerente

---

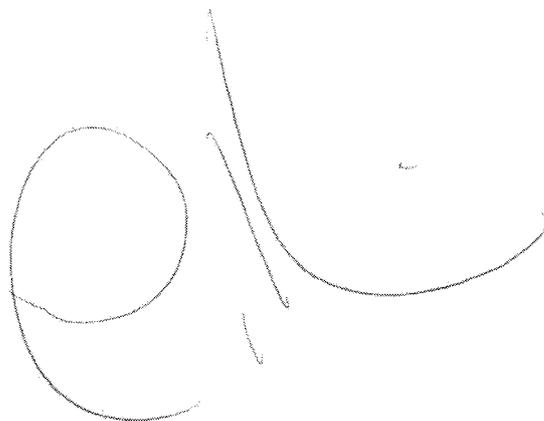
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 023962



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 023962, 1 de Junho de 2022





CRECI-PJ 3.014 CNPJ n° 01.763.854/0001-92

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL:

Avenida São Francisco, n° 909, fundos, Jardim Esplanada,  
Pouso Alegre – MG.

Rua Marechal Deodoro, n° 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

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

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de desapropriação.

### 3 – Identificação do Imóvel

Parte do Lote de terreno nº 01, da Quadra A, situado nesta cidade, no Loteamento Jardim Esplanada, com a área de 150,00 metros quadrados, ou seja: 12,50 metros de frente para a Avenida São Francisco, 12,50 metros nos fundos em divisas com o lote 02; 12,00 metros de ambos os lados confrontando de um lado com a Rua A, e de outro com os proprietários, com cadastro Técnico Municipal nº 002.481.0287.002; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 12.099.

O proprietário do Imóvel é JOSÉ BENEDITO DOS REIS, brasileiro, casado, motorista, portador do CPF nº 263.041.716-68, residente e domiciliado nesta cidade.

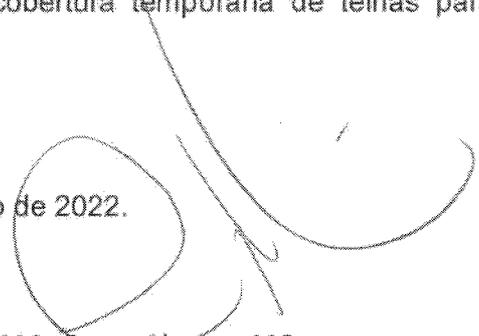
### 4 – Descrição do Imóvel

Um terreno urbano, com 192,34 metros quadrados, de esquina com uma frente para a Avenida São Francisco e a outra para Rua Miguel Saponara, conforme memorial descritivo e levantamento topográfico anexo parte desta avaliação.

Boa topografia, praticamente plano, com uma cobertura temporária de telhas para estacionamento.

### 5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de Maio de 2022.



### 6 – Metodologia Avaliatória

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG e ao Cartório de Registro de Imóveis, para identificarmos o potencial construtivo do terreno.

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado excelente, baseado em sua localização.

### Método Comparativo de Dados de Mercado

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

### 7 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no Bairro Jardim Esplanada, próximo ao Santo Antônio e ao Primavera.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma excelente perspectiva de venda, local de fácil acesso e excelente visibilidade comercial, mas de tamanho reduzido.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 25 a 30 de Maio de 2022 foi baseada em imóveis a venda na cidade, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras são de áreas parecidas no município de Pouso Alegre - MG.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	Jardim Esplanada	300,00	230.000,00	766,66	Walter
02	Jardim Esplanada	300,00	270.000,00	900,00	Ana Maria
03	Jardim Esplanada	300,00	220.000,00	733,33	Antônio
04	Jardim Esplanada	150,00	126.000,00	840,00	Igor
05	Altavile	400,00	400.000,00	1.000,00	Anderson
06	Boa Vista	200,00	190.000,00	950,00	Igor
07	Boa Vista	200,00	155.000,00	775,00	Altieres
08	Altavile	412,00	400.000,00	970,87	Leticia
09	Boa Vista	200,00	200.000,00	1.000,00	Regina

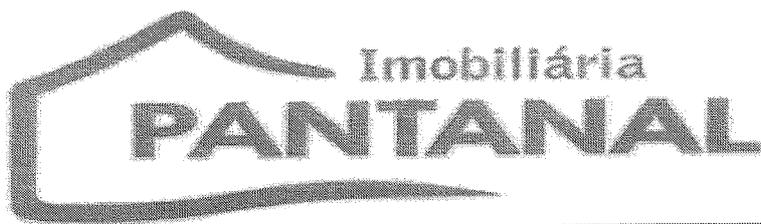
Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 7.935,86 / 9

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 – Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 881,76

#### HOMOGENIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 10% para mais e 10% para menos em relação a média aritmética.

Média Final = M. Aritmética R\$ 881,76 + 10% R\$ 969,94  
- 10% R\$ 793,58

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 793,58 até R\$ 969,94.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 03, 05, 07, 08 e 09

Como sobraram três amostras dos imóveis pesquisados:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 2.690,00 / 3

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 896,67

#### 8 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do Imóvel x valor médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final) =

Valor do Imóvel = 192,34 x 896,67 = 172.465,50

#### 8 – Fator de Correção e Reparos:

Vale enfatizar que o imóvel é de esquina em um local com alta visibilidade, região comercial, sendo assim faço um reajuste de 30% (trinta por cento) do valor.

R\$ 172.465,50 + 30% = R\$ 224.205,15

#### CONCLUSÃO:

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte cinco mil reais)**

- limite inferior: R\$ 205.000,00

- limite superior: R\$ 250.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Póuse Alegre – MG

Telex: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Pouso Alegre – MG, 30 de Maio de 2022.

  
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27.526 CNAI 12.566

**13 – Anexos:**

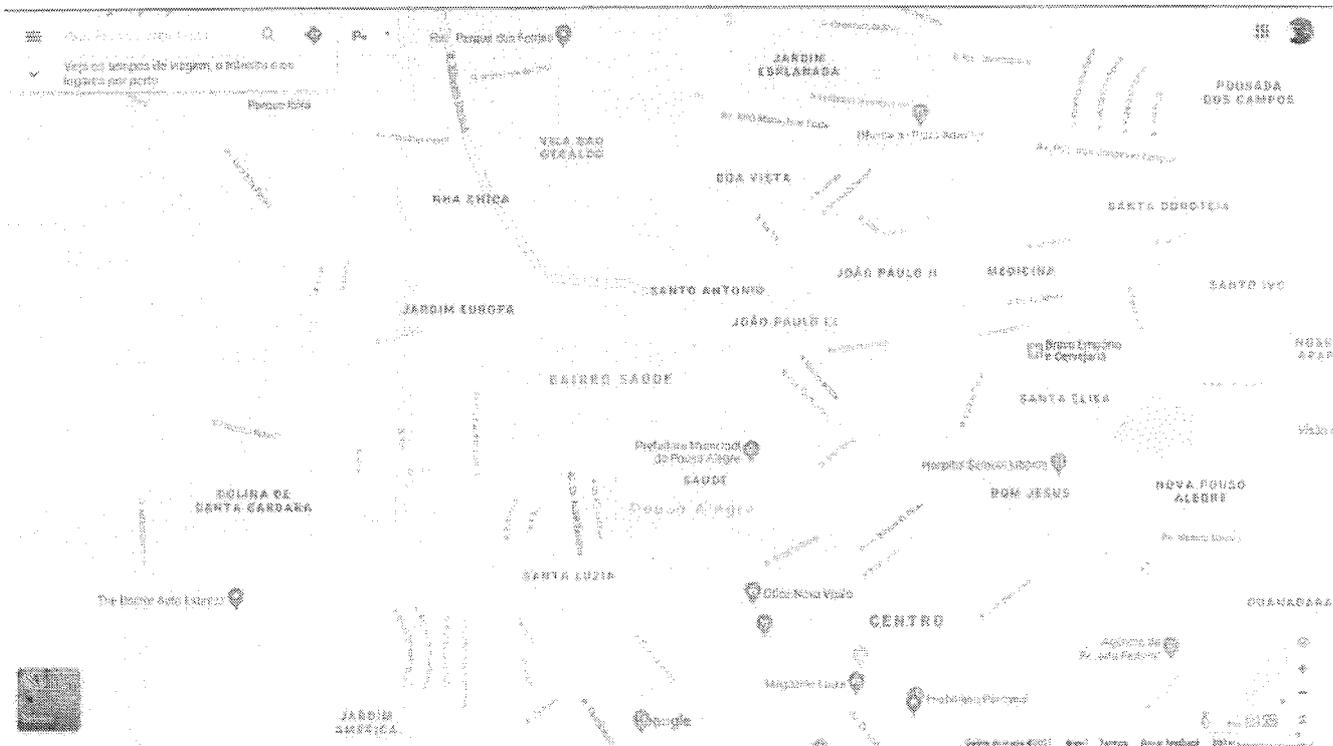
- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula Atualizada do Imóvel;
- Levantamento Topográfico;
- Memorial Descritivo;
- Cadastro Técnico Municipal – BIC;
- Levantamento Fotográfico.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 98863-1123

[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



CERTIDÃO

CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-

MATRÍCULA N.º 12.099.-.

Denominação do Imóvel: Loteamento Jardim Explanada.-.

IMÓVEL: Parte do lote de terreno de nº 01, da quadra A, situado nesta cidade, no Loteamento Jardim Explanada, com a área de 150,00 metros quadrados, ou seja: 12,50 metros de frente para a Avenida São Francisco; 12,50 metros nos fundos em divisas com o lote 02; 12,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua A, e do outro lado com os proprietários.-. PROPRIETÁRIOS:- Clóvis Tiburcio e s/m. Maria José Ferreira Tiburcio, brasileiros, casados, ele mecânico, ela do lar, residentes nesta cidade.-. TÍTULO ACQUISITIVO:- Registro 01, da matrícula nº 6.739, do livro 02.-. Pouso Alegre, 11 (onze) de setembro de 1980.-. O OFICIAL:-/.....

R.01.-. Pouso Alegre, 11 de setembro de 1980.-. TRANSMITENTES:- Clóvis Tiburcio e s/m. Maria José Ferreira Tiburcio, brasileiros, casados, ele mecânico, ela do lar, residentes nesta cidade.-. ADQUIRENTE:- José Benedito dos Reis, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente nesta cidade.-. TÍTULO:- Compra e Venda.-. FORMA DO TÍTULO:- Certidão extraída da escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade nº 90, Fls. 155, em data de 09 de setembro de 1980.-. VALOR:- G\$125.000,00.-. CONDIÇÕES:- Não houve.-. O OFICIAL:-/.....



### CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 12.099 a que se refere.

Observações:

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

Pouso Alegre, 01 de setembro de 2020.

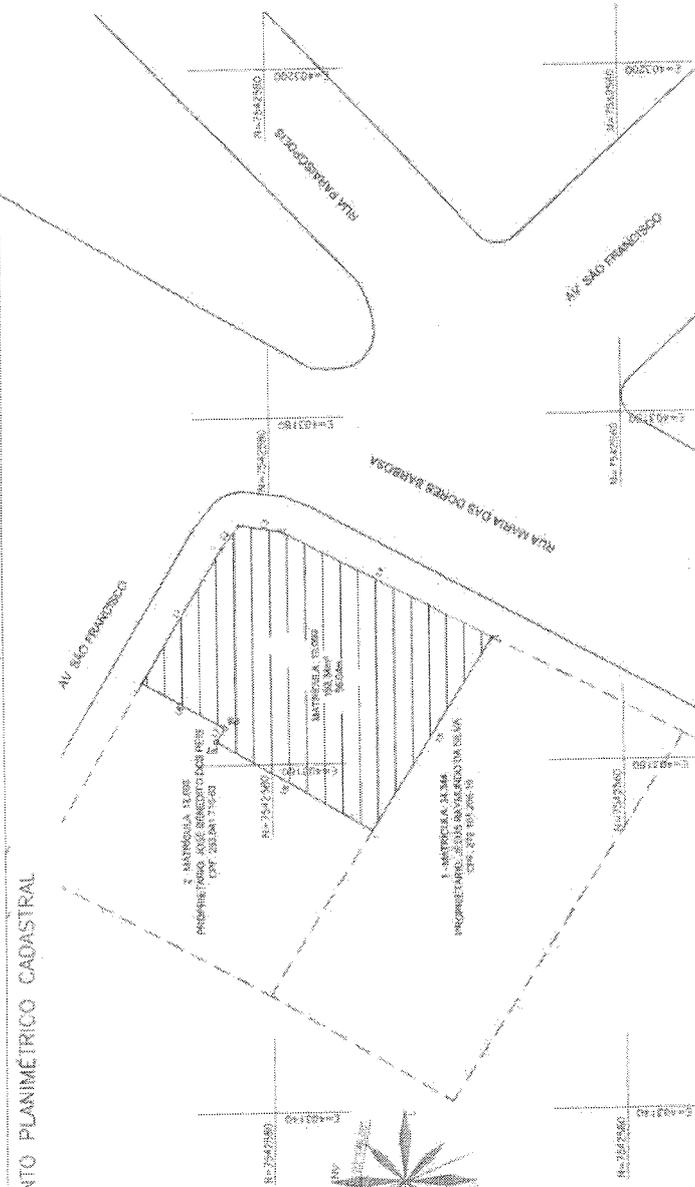
Escrevente - Rosilene Eugenio Borges

Custas: Emol: R\$ 18,36 - Recombe: R\$ 1,10 - TFJ: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 8401-2).

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNS: 05.402-3
SELO DE CONSULTA: DXB24256 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2753.6829.2836.3521
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Rosilene Eugenio Borges - Escrevente Emol: R\$ 19,46 - TFJ R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a> .



**LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL**  
ESCALA 1/2000



1. INFORMAÇÕES DE DESEMPENHAMENTO:
- 1.1. SISTEMA DE REFERÊNCIA UNIVERSAL TRANSVERSAL DE MERCATOR - UTM.
  - 1.2. ZONA UTM: 22N 23 SUL
  - 1.3. DATA DE REFERÊNCIA HORIZONTAL: SBCAS: 2000.
  - 1.4. DATA DE REFERÊNCIA VERTICAL: RASTREAMENTO GEODÉSICO.
  - 1.5. EQUIPAMENTO UTILIZADO: PAR DE ANTENAS GRS DE DUPLA FREQUÊNCIA E KIT DA MARCA SOTEX, MODELOS S800 E S800A E O DRONE Mavic Pro.
2. AS COTAS APRESENTADAS REFEREM-SE A ELEVAÇÕES GEOMÉTRICAS, CALCULADAS PELO MODELO MATHCO 2015 (BGE).
3. PONTO DE REFERÊNCIA:
- 3.1. TIPO MARCO DE CONCRETO;
  - 3.2. COORDENADAS (ÉPOCA 2000.4)
  - 3.2.1. LATITUDE: 7.542.576.227 m;
  - 3.2.2. LONGITUDE: 403.086.133 m;
  - 3.2.3. ALTITUDE: 892,82 m.

**TABELA DE COORDENADAS**

PONTO	DESCRIÇÃO	ELEV.	NORTE	LESTE
MON.	MARK	MOTR	E 583.079,337	403.086.332

REV. Nº	1/0001	ANEXO Nº	001
DATA	15/09/2022	PROJETO	DESAPROPRIAÇÃO
PROJETA	PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE		
PROJETA	PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE		



Eng.º Sérgio Manoel de Sá, CREA 12  
Sergio Manoel de Sa  
CNPJ: 07.556.998-11 - R. Helder / 40  
R. LUIZ CARLOS DE SA  
www.dpacengenharia.com.br

PROJETO	DESAPROPRIAÇÃO DO ESTACIONAMENTO NA AV. SÃO FRANCISCO
LOCAL	POUSO ALEGRE - MINAS GERAIS
PLANTA Nº	01
TABELAS	UNICA

QUADRO DE ASSINATURA DE INSCRIÇÃO DE MEDIDAS PERMÍTIDAS PARA DESAPROPRIAÇÃO

CONCORDAR COM AS MEDIDAS APRESENTADAS NESTA PLANTA E MENOR ALUGO NO LOCAL DAS ESPACIOS CONSERVADOS COM NOSSA PROPRIEDADE, ESTAMOS CIENTES DE QUE, NOS TERREIS DO R. 10 DO ANEXO 213 DO LAR, NOSSA ANTERIOR SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DO CONJUNTO E DE CERCADOS DIÁRIOS, CONSERVADOS TITULARES DE NOSSO IMÓVEL.

01 - MATRÍCULA: 34.344  
PROPRIETÁRIO: FÉLIX RAMUNDO DA SILVA  
CPF: 272.101.208-10

02 - MATRÍCULA: 12.089  
PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEITO DOS REIS  
CPF: 28.1041.716-68

ASSINATURA: \_\_\_\_\_ ASSINATURA: \_\_\_\_\_

03 - MATRÍCULA: SÃO FRANCISCO E R. MARIA DAS DORES BARBOSA  
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CPF: 18.670.983/0001-27

ASSINATURA: \_\_\_\_\_ ASSINATURA: \_\_\_\_\_

PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEITO DOS REIS  
CPF: 28.1041.716-68

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CPF: 18.670.983/0001-27

**PLANTA CADASTRAL**  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
FLAVA BRISNINA BARREIRA  
CREA: MG-187.642/20

ALUGO TERCIO  
ATENTO SOB AS PEÇAS DA LÍDIA QUE FITOU O LEGITIMADO PERMÍTIDO DA ÁREA ADEQUADA PELO PROJETAR, QUE SEM NECESSIDADE DE CONFRONTANTES, E QUE OS VALORES DAS COORDENADAS UTM (SBCAS 2000) APRESENTADAS NESTA PLANTA SÃO OS MESMOS DA ÁREA LEGITIMADA PERMÍTIDA PELO PROJETAR, OS QUAIS PODERÃO CONSERVADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO A PLANTA.

**TABELA DOS SEGMENTOS DOS LOTES**

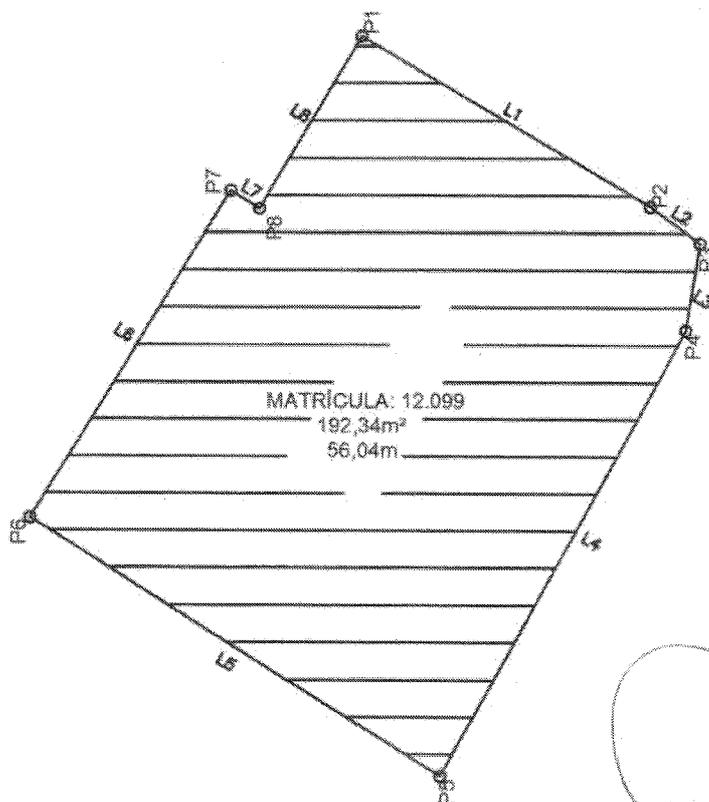
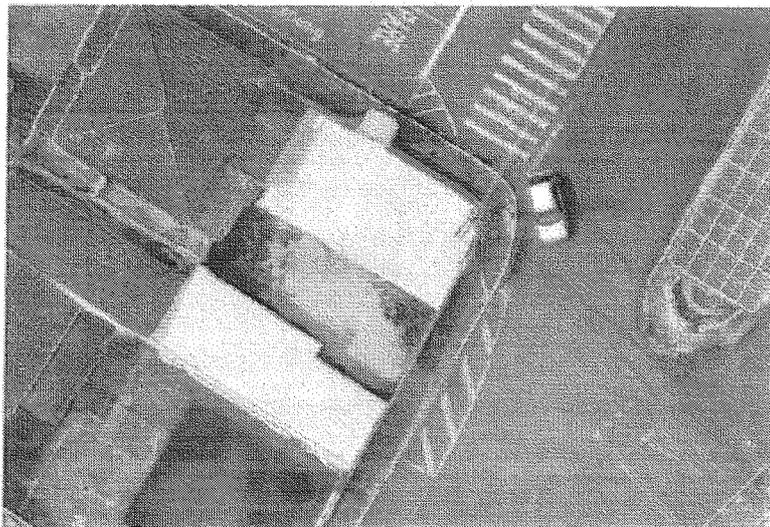
Nº SEGMENTO	COMPRIMENTO (m)	ABRIGADO (m)	COORDENADAS INICIAIS	COORDENADAS FINAIS
01	9,36	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00
02	1,07	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00
03	1,24	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00
04	1,09	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00
05	9,36	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00
06	1,18	10,32 00	1.470.000,00 1.470.000,00	1.470.000,00 1.470.000,00

# MEMORIAL DESCRITIVO

## Desapropriação

### LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um levantamento topográfico em um imóvel situado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, no bairro Boa vista, no município de Pouso Alegre, conforme croqui de localização a seguir.



**MATRÍCULA**

O imóvel situado na interseção da Av. São Francisco e a Rua Maria das Dores Barbosa, no bairro Boa vista, no município de Pouso Alegre, é objeto da **MATRÍCULA:12.099.**

**DESCRIÇÃO DA ÁREA**

O levantamento georreferenciado da área regularizada possui a seguinte descrição técnica (Datum: Sirgas 2000; Fuso: 23°; MC: 45°):

Área (m<sup>2</sup>): 192,34

Perímetro (m): 56,04

**TABELA DOS SEGMENTOS DOS LOTES**

Nº SEGMENTO	COMPRIMENTO (m) DESENVOLVIMENTO (m)	AZIMUTE	COORDENADAS INICIAIS	COORDENADAS FINAIS
L1	8.96	120° 35' 23,93"	N:7542587,264 E:403164,801	N:7542582,702 E:403172,518
L2	1.67	126° 04' 49,34"	N:7542582,702 E:403172,518	N:7542581,719 E:403173,867
L3	2.35	189° 03' 09,52"	N:7542581,719 E:403173,867	N:7542579,403 E:403173,498
L4	13.59	208° 00' 34,18"	N:7542579,403 E:403173,498	N:7542567,405 E:403167,116
L5	13.01	302° 14' 51,69"	N:7542567,405 E:403167,116	N:7542574,347 E:403156,113
L6	10.21	030° 59' 29,49"	N:7542574,347 E:403156,113	N:7542583,097 E:403161,369
L7	0.91	121° 23' 52,07"	N:7542583,097 E:403161,369	N:7542582,623 E:403162,146
L8	5.35	029° 46' 22,06"	N:7542582,623 E:403162,146	N:7542587,264 E:403164,801

VÉRTICES	CONFRONTAÇÕES
P1-P3	AV. SÃO FRANCISCO
P3-P5	R. MARIA DAS DORES BARBOSA
P5-P6	MATRÍCULA: 34.344 - PROPRIEDADE DE JÉSUS RAYMUNDO DA SILVA, CPF: 272.101.206-10
P6-P1	MATRÍCULA: 12.098 - PROPRIEDADE DE JOSÉ BENEDITO DOS REIS, CPF:263.041.716-68

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

**Flávia Cristina  
Barbosa**

Assinado de forma digital por  
Flávia Cristina Barbosa  
Dados: 2022.05.13 17:07:18  
+03'00'

**Flávia Cristina Barbosa  
Engenheira Civil  
CREA; MG-187.842/D**

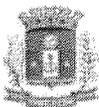
Atestamos, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesse memorial descritivo e na planta anexa:

\_\_\_\_\_  
**PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**PROPRIETÁRIO**  
**MATRÍCULA: 12.099**

\_\_\_\_\_  
**MATRÍCULA: 34.344**  
**PROPRIETÁRIO: JÊSUS RAYMUNDO DA SILVA**  
**CPF: 272.101.206-10**  
**CONFRONTANTE**

\_\_\_\_\_  
**MATRÍCULA: 12.098**  
**PROPRIETÁRIO: JOSÉ BENEDITO DOS REIS**  
**CPF: 263.041.716-68**  
**CONFRONTANTE**

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



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de  
Administração e Finanças  
Departamento de Tributação

## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 56363

Inscrição Cadastral: 002.0481.0287.002

Quadra: A

Lote: 0001

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1982

### Localização do Imóvel

Logradouro: AVENIDA SAO FRANCISCO

Número: 909

Bairro: JARDIM ESPLANADA

Compl.: FDOS

CEP: 37.552-164

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

### Informação do Proprietário

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Endereço de Correspondência

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Valores do Imóvel

Frente: 23,40  
Área Edificada: 56,89  
Área Total do Terreno - Fração Ideal: 376,20  
Área Total Edificada: 199,65  
Valor Venal Territorial: 9.500,32  
Valor Venal Predial: 20.052,02  
Valor Venal Total: 29.552,34

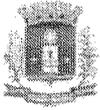
Fração Ideal: 0,285

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	376,20	56,89
01/01/1992	376,20	56,89
01/01/1993	376,20	56,89
01/01/1994	376,20	56,89
01/01/1995	376,20	56,89
01/01/1996	376,20	56,89
01/01/1997	376,20	56,89
01/01/1998	376,20	56,89
01/01/1999	376,20	56,89
01/01/2000	376,20	0,00
01/01/2001	376,20	43,29
01/01/2002	376,20	43,29
01/01/2003	376,20	56,89
01/01/2004	376,20	56,89
01/01/2005	376,20	56,89
01/01/2006	376,20	56,89
01/01/2007	376,20	56,89
01/01/2008	376,20	56,89
01/01/2009	376,20	56,89
01/01/2010	376,20	56,89

Certidão Emitida por BRUNA TOSTA BARREIRO - Certidão Emitida às 15:12:34 do dia 21/01/2021  
Código para Validação da certidão: WIP131202-10201-DQDMAEUKGOPE-6

Praça Dr. Coutinho, 17 Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.550-000



Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2011	376,20	56,89
01/01/2012	376,20	56,89
01/01/2013	376,20	56,89
01/01/2014	376,20	56,89
01/01/2015	376,20	56,89
01/01/2016	376,20	56,89
01/01/2017	376,20	56,89
01/01/2018	376,20	56,89
01/01/2019	376,20	56,89
01/01/2020	376,20	56,89
01/01/2021	376,20	56,89



Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Altieres de Magalhaes Silva, CPF nº 07476958659, RG nº MG-14.571.854 SSP/MG, CRECI nº 27526, Endereço: Marechal Deodoro 121 Centro, 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: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

POUSO ALEGRE-MG, 1 de Junho de 2022

---

Assinatura do requerente

---

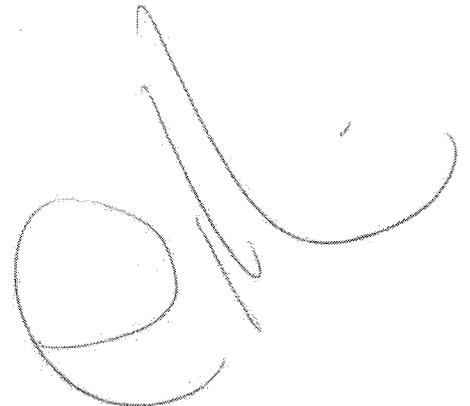
Espaço reservado para o CRECI

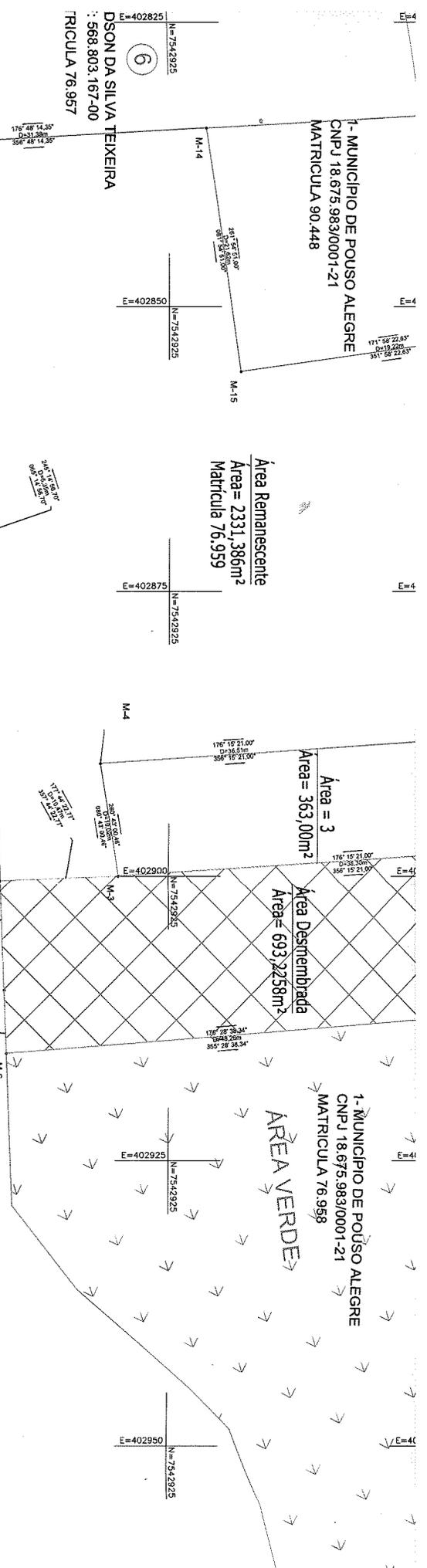
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 023961



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 023961, 1 de Junho de 2022





1- MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CNPJ 18.675.983/0001-21  
MATRÍCULA 76.958

ÁREA VERDE

Área Remanescente  
Área= 2331,386m<sup>2</sup>  
Matrícula 76.959

Área = 3  
Área Desmembrada  
Área= 693,2258m<sup>2</sup>

- LEGENDA:
- DIVISAS
  - POÇO DE VISITA
  - LIMITE DA VIA
  - ⊗ ÁREA REMANESCENTE 2
  - MAX PONTO

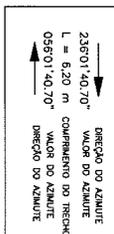


TABELA DE COORDENADAS

PONTO	DESCRIÇÃO	ELEV.	NORTE	LESTE
01	BASE	838,30	7.542.921,613	402.735,868

1- MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CNPJ 18.675.983/0001-21  
MATRÍCULA 110.514

QUADRO DE ASSINATURA DE DESMEMBRAMENTO  
CONCORDAMOS COM AS MEDIDAS APRESENTADAS NESTA PLANTA E MEMORIAL ANEXO NO TOCANTE AOS ESPAÇOS QUE SERÃO DESMEMBRADOS DE NOSSA PROPRIEDADE. ESTAMOS CIENTES DE QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO 213 DO LRP, NOSSA ANUIÇIA SUPRE A PARTICIPAÇÃO DO CONJUGE E DE EVENTUAIS OUTROS CONDOMINIOS TITULARES DE NOSSO IMÓVEL.

01 - MATRÍCULAS: 110.514, 76.958 E 90.448  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CNPJ: 18.675.983/0001-21

02 - MATRÍCULA: 76.957  
EDSON DA SILVA TEIXEIRA  
CPF: 566.803/767-00

03 - MATRÍCULA: 22.715  
GERALDA GOMES FONSECA  
CPF: 007.116.216-08

ASSINATURA

ASSINATURA

ASSINATURA

TABELA DE COORDENADAS

PONTOS	NORTE	ESTE
M-1	7.542.955.3700	402.887.7210
M-2	7.542.956.7766	402.897.6216
M-3	7.542.920.5540	402.899.9920
M-4	7.542.918.9380	402.890.1052
M-5	7.542.958.7838	402.911.7506
M-6	7.542.910.6738	402.915.5561
M-7	7.542.910.4662	402.910.0064
M-7.1	7.542.910.4082	402.900.4052
M-8	7.542.908.9956	402.872.7492
M-9	7.542.906.3382	402.886.9808
M-10	7.542.897.4559	402.847.7187
M-11	7.542.895.5927	402.844.1239
M-12	7.542.896.0510	402.838.1802
M-13	7.542.897.0417	402.836.0928
M-14	7.542.928.3739	402.834.3432
M-15	7.542.931.4155	402.855.7528
M-16	7.542.950.4470	402.883.0690

LAUDO TÉCNICO  
ATESTO SOB AS PENAS DA LEI, QUE EFETUEI O LEVANTAMENTO PERIMÉTRICO DA ÁREA INDICADA PELO PROPRIETÁRIO, QUE BEM INDICOU SEUS CONDOMINANTES, E QUE OS VALORES DAS COORDENADAS UTM (SIRGAS 2000) APRESENTADOS NESTA PLANTA SÃO OS MESMOS DA ÁREA LEVANTADA INDICADA PELO PROPRIETÁRIO, OS QUAIS PODEM SER CONFERIDOS NO MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO A PLANTA.

FLAVIA CRISTINA BARBOSA  
BARBOSA  
CREA: MG-187.842/D



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre



Rua Miguel Vargas, n.º 81, Sala 12  
Bairro Novo Chic  
CEP: 37500-090 - Itaipubá / MG  
www.darcengenharia.com.br

GERÊNCIA DE PROJETOS  
DENIS DE SOUZA SILVA  
COORDENADOR DE PROJETOS  
ALDORE CAETANO TEIXEIRA  
RESPONSÁVEL TÉCNICO  
ENR FLAVIA CRISTINA BARBOSA  
PROJETO  
JOMAS OBERREPO CUNHALES  
DESENHO  
ADAM DE PAULA ROBERTO

PROJETO  
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DA ÁREA INSTUCIONAL - MATRÍCULA: 7

DESCRIÇÃO  
POUSO ALEGRE - MG

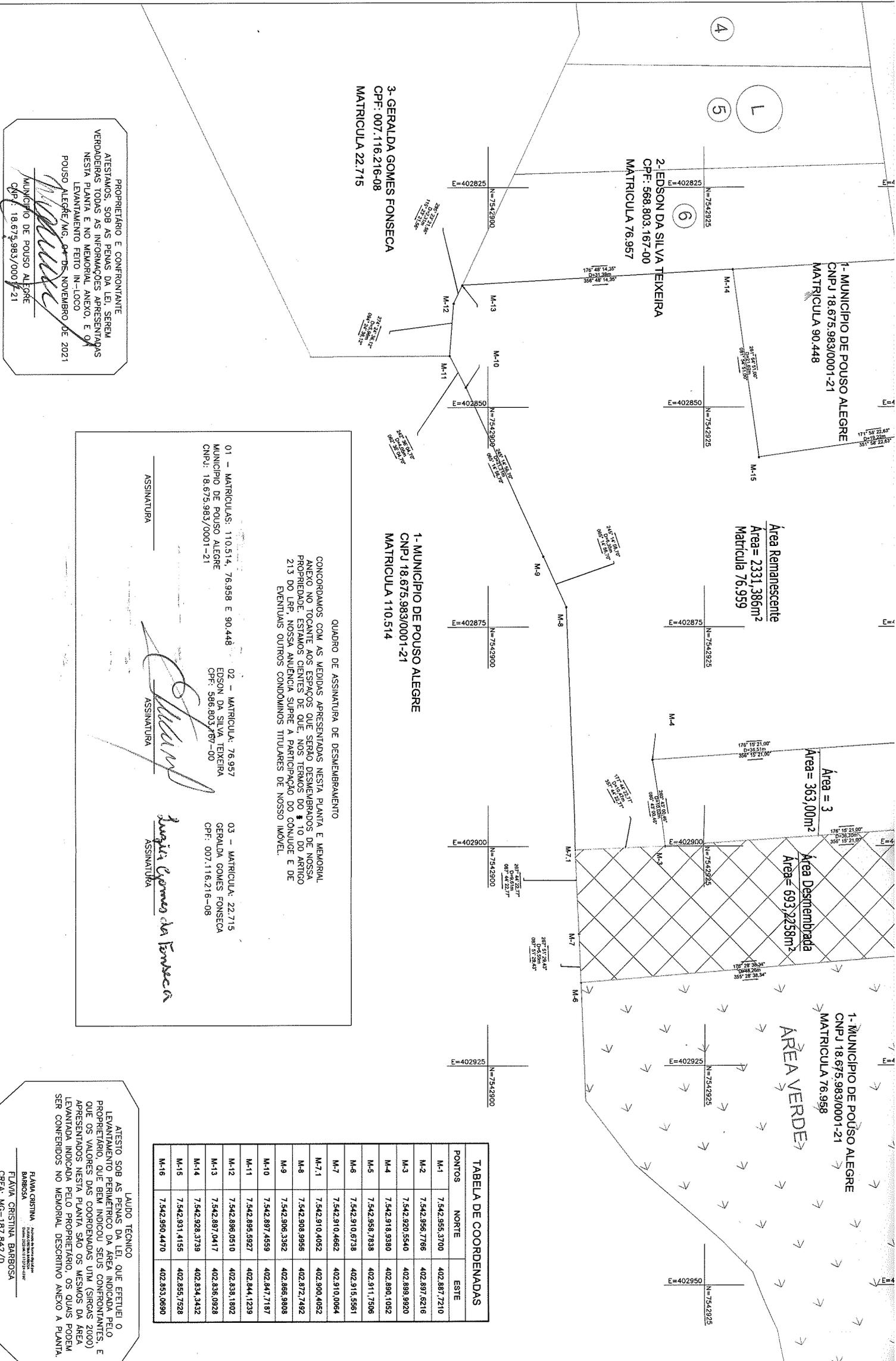
ASSINATO  
EXECUTIVO

DATA INICIAL  
19/12/2021

PROPRIETÁRIO E CONFRONTEANTE  
MOS, SOB AS PENAS DA LEI, SEREI  
3 TODAS AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS  
PLANTA E NO MEMORIAL ANEXO, E O  
LEVANTAMENTO FEITO IN-LOCO  
ALEGRE/MG, em 08 de NOVEMBRO DE 2021

MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
CNPJ: 18.675.983/0001-21

UNIC



3- GERALDA GOMES FONSECA  
 CPF: 007.116.216-08  
 MATRICULA 22.715

2- EDSON DA SILVA TEIXEIRA  
 CPF: 568.803.167-00  
 MATRICULA 76.957

1- MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
 CNPJ 18.675.983/0001-21  
 MATRICULA 90.448

Área Remanescente  
 Área = 2331,3867m<sup>2</sup>  
 Matrícula 76.959

Área = 3  
 Área Desmembrada  
 Área = 693,2258m<sup>2</sup>

1- MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
 CNPJ 18.675.983/0001-21  
 MATRICULA 76.958

1- MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
 CNPJ 18.675.983/0001-21  
 MATRICULA 110.514

QUADRO DE ASSINATURA DE DESMEMBRAMENTO  
 CONCORDAMOS COM AS MEDIDAS APRESENTADAS NESTA PLANTA E MEMORIAL ANEXO NO TOCANTE AOS ESPAÇOS QUE SERÃO DESMEMBRADOS DE NOSSA PROPRIEDADE. ESTAMOS CIENTES DE QUE, NOS TERMOS DO § 10 DO ARTIGO 213 DO LRP, NOSSA ANUÊNCIA SUPRE A PARTICIPAÇÃO DO CÔNJUGE E DE EVENTUAIS OUTROS CONDOMÍNIOS TITULARES DE NOSSO IMÓVEL.

01 - MATRICULAS: 110.514, 76.958 E 90.448  
 MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
 CNPJ: 18.675.983/0001-21

02 - MATRICULA: 76.957  
 EDSON DA SILVA TEIXEIRA  
 CPF: 568.803/67-00

03 - MATRICULA: 22.715  
 GERALDA GOMES FONSECA  
 CPF: 007.116.216-08

ASSINATURA

ASSINATURA

ASSINATURA

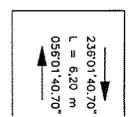
PONTOS	TABELA DE COORDENADAS	
	NORTE	ESTE
M-1	7.542.956,3700	402.887,7210
M-2	7.542.956,7766	402.897,6216
M-3	7.542.920,5540	402.889,9920
M-4	7.542.918,9390	402.890,1052
M-5	7.542.958,7838	402.911,7506
M-6	7.542,910,0778	402.915,5561
M-7	7.542,910,0662	402.910,0064
M-7.1	7.542,910,4052	402.900,4052
M-8	7.542,908,9956	402.872,7492
M-9	7.542,906,3362	402.866,9808
M-10	7.542,897,4559	402.847,7187
M-11	7.542,895,5927	402.844,1239
M-12	7.542,896,0510	402.838,1802
M-13	7.542,897,0417	402.836,0928
M-14	7.542,928,3739	402.834,3432
M-15	7.542,931,4155	402.855,7528
M-16	7.542,950,4470	402.853,0690

LAUDO TÉCNICO

ATESTO SOB AS PENAS DA LEI, QUE EFETUEI O LEVANTAMENTO PERIMÉTRICO DA ÁREA INDICADA PELO PROPRIETÁRIO, QUE BEM INDIQUEI SEUS CONFRONTANTES, E QUE OS VALORES DAS COORDENADAS UTM (SIRGAS 2000) APRESENTADOS NESTA PLANTA SÃO OS MESMOS DA ÁREA LEVANTADA INDICADA PELO PROPRIETÁRIO, OS QUAIS PODERÃO SER CONFERIDOS NO MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO A PLANTA.

FLÁVIA CRISTINA BARBOSA  
 CREA: MG-187.842/D

PROPRIETÁRIO E CONFRONTANTE  
 ATESTAMOS, SOB AS PENAS DA LEI, SEREM VERDADEIRAS TODAS AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTA PLANTA E NO MEMORIAL ANEXO, E O LEVANTAMENTO FEITO IN-LOCO  
 POUSO ALEGRE/MG, 07 DE NOVEMBRO DE 2021  
 MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
 CNPJ: 18.675.983/0001-21



- LEGENDA:
- DIVISAS
  - LIMITE
  - POCO 1
  - ÁREA R
  - MAX PONTO

REVISÃO: DATA: / /  
 PROJETO: / /  
 DATA: 16/12/2021

ASSINATO  
 LEVANTAMENT  
 PLANTA BAIX