



PROJETO DE LEI Nº 1486, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2023

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para instalação de equipe Saúde da Família junto a região do Bairro Nossa Senhora Aparecida.

Autor: Poder Executivo


A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei: Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, situado nesta cidade na rua Lauro Nunes de Oliveira, nº 39, bairro Santa Doroteia, CEP 37.553-632, tratando se de terreno com uma área do terreno de 809,00m², com área construída de 404,78m², com vagas de garagem para 6 carros distribuídas entre as garagens do nível da rua e as que se encontram no nível da casa. Com três acessos para imóvel. Descreveremos como: Nível da rua; garagem com acesso por escada que se encontra aterrada. Acima do nível da rua; casa duplex distribuída no 1º pavimento; Jardim gramado, varanda coberta, 4 quartos sendo 2 suítes, sala ampla, sala de jantar, escritório, cozinha, banheiro social, área de serviço, lavanderia, despensa, quintal com piscina, espaço gourmet com churrasqueira e cozinha de apoio. 2º pavimento suíte com closet. O imóvel adota o padrão construtivo médio/alto, com método construtivo convencional em tijolinho aparente, com estado de conservação bom, com suas benfeitorias, conforme Matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob o nº 1422 e Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 002.0276.0210.000. A propriedade do imóvel é do espólio de Jacy Teixeira, cujo inventariante é Marcio dos Santos Mesquita, brasileiro, comerciante, viúvo, portador do CPF 622.835.886-34 e RG MG 4.880.069, residente e domiciliado a Rua Euclides Nunes de Oliveira, nº. 180, bairro Pousada dos Campos I, Pouso Alegre/MG - CEP 37553-656, e herdeiros Rafael Teixeira Mesquita, brasileiro, assistente de departamento pessoal, solteiro, portador do CPF 070.688.616-01 e RG MG-18.402.653, residente e domiciliado a Rua Euclides Nunes de Oliveira, nº. 180, bairro Pousada dos Campos I, Pouso Alegre/MG - CEP 37553-656, Carolina Teixeira Mesquita, brasileira, cirurgiã dentista, solteira, portadora do CPF 070.688.666-62 e RG MG-14.506.811, residente e domiciliado a Rua Euclides Nunes de Oliveira, nº. 180, bairro Pousada dos Campos I, Pouso Alegre/MG - CEP 37553-656, Sergio Azevedo Teixeira, brasileiro, aposentado, solteiro, portador do CPF 841.996.106-00 e RG MG-1.622.916, residente e domiciliado a Rua Adalberto Ferraz, nº. 200, apto 301, Pouso Alegre/MG - CEP 37.550-104, Jonathan Teixeira, brasileiro, aposentado, casado, portador do CPF 471.430.886-86 e RG 58.642.242-0, residente e domiciliado a Rua Orquídeas, nº. 132, Residencial Flor do Vale, Tremembé/SP, CEP 12.120-000, Jurandyr Azevedo Teixeira, arquiteto, casado, portador do CPF 515.411.306-34 e RG MG-1.622.926, residente e domiciliado a Rua Antônio Lemes da Silva, nº. 460, Apto. 47, Bloco 1, Pouso Alegre/MG – CEP 37.554-182, pelo valor de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), portanto em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar a EQUIPE SAÚDE DA FAMÍLIA JUNTO A REGIÃO DO BAIRRO NOSSA SENHORA APARECIDA.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento em quinze dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

Art. 3º As despesas decorrentes da presente Lei correrão à conta da dotação orçamentária: : 02.011.000.0010.0122.0002.1186.344906100000000000.15000001002, da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 4º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre - MG, 30 de novembro de 2023.


JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Renato Garcia de Oliveira Dias
Chefe de Gabinete Interino



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Busca-se a aquisição do imóvel ora proposto com a finalidade de sediar a Estratégia de Saúde da Família (ESF) que é o pilar central em que se alicerça a expansão, consolidação e qualificação da Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), cujos princípios são: promoção, prevenção, proteção, diagnóstico, tratamento, reabilitação, redução de danos, cuidados paliativos e vigilância em saúde.

Para colocar em prática ações que possibilitem o alcance desses princípios, a Estratégia de Saúde da Família (ESF) se baseia no trabalho de equipes multiprofissionais em um território adscrito. Essas são as equipes de Saúde da Família (eSF) vinculadas a uma Unidade Básica de Saúde (UBS). Sua composição conta, no mínimo, com médico, enfermeiro, auxiliar e/ou técnico de enfermagem e Agente Comunitário de Saúde (ACS). O Agente de Combate às Endemias (ACE) e profissionais de saúde bucal também devem compor a organização da atenção à saúde da família, estabelecendo coberturas universais à população.

Dentro do território sob responsabilidade de uma eSF, cada Agente Comunitário de Saúde (ACS) atua em uma determinada microárea (subdivisão do território), realizando, dentre outras tarefas, visitas domiciliares periódicas a seus moradores. Assim, o número desses profissionais dentro de cada equipe de Saúde da Família (eSF) pode variar de acordo com o grau de vulnerabilidade das famílias daquele território, o qual é baseado em critérios demográficos, epidemiológicos e socioeconômicos.

Cumprе ressaltar que a Unidade de Saúde em tela ocupa hoje imóvel alugado e a aquisição de um espaço traria inúmeros benefícios a população local que teria permanentemente uma sede própria e bem estruturada, podendo contar com constantes investimentos de caráter permanentes.

Neste sentido a aquisição do imóvel pretendido contendo infraestrutura adequada será um grande investimento voltado à política pública em saúde do município e trará benefícios consideráveis a comunidade da região.

Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pleno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes, fundamentos e aprimoramento da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição do imóvel mencionado.

Pouso Alegre - MG, 30 de novembro de 2023.


JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



INDICAÇÃO DE PRÉVIA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA-IMPACTO

Objeto: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A EQUIPE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA DO BAIRRO NOSSA SENHORA APARECIDA.

As despesas referentes ao projeto serão contabilizadas na dotação orçamentária 02.011.0010.0122.0002.1186.3449061.15000001002 – Sec de Saúde, ficha 945, cujo saldo orçamentário atual é de R\$ 4.544.000,00 o qual será suficiente para garantir o empenho de tais despesas no exercício de 2023, as quais são estimadas em R\$ 1.300.000,00 a ser(em) comprometida(s) durante o ano de 2023.

A referida despesa é objeto de dotações específica e suficiente, estando abrangida por crédito genérico previsto no programa de trabalho constante do orçamento anual, assim como atende a Lei de Diretrizes Orçamentárias e encontra-se adequada aos parâmetros financeiros da administração, não infringindo, portanto, quaisquer disposições da legislação, notadamente os art. 16 e 17 da LC 101/2000.

Estimamos também que o total de tais despesas com o referido contrato, comprometerá 1,30% dos recursos estimados para o exercício financeiro atual, igual ao percentual da despesa fixada para o exercício.

METODOLOGIA DE CÁLCULO

Total dos recursos para o exercício de 2023	R\$ 99.977.800,00
Valor do impacto para o exercício de 2023	R\$ 1.300.000,00
Percentual das despesas sobre os recursos	1,30%

Concluimos, portanto, que o Município disporá de recursos orçamentários e financeiros suficientes para a realização desta despesa.

Pouso Alegre-MG, 29 de Novembro de 2023



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

Silvestre Cândido de Souza Turbino
Secretário Municipal de Finanças





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

DO OBJETO: Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPE SAÚDE DA FAMÍLIA JUNTO A REGIÃO DO BAIRRO NOSSA SENHORA APARECIDA.

Declaro, para os devidos fins, que o objeto da propositura em comento é compatível com a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) no que se refere às metas da Administração, assim como é compatível com o PPA (Plano Plurianual).

Pouso Alegre, 30 de Novembro de 2023.

Silvia Regina Pereira da Silva
Secretária Municipal de Saúde



Empreendimentos Imobiliários

RESPONSÁVEL TÉCNICO CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
DE BEM IMÓVEL**

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

Por solicitação da Secretaria de Saúde de Pouso Alegre, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel (casa) com matrícula nº 1.422, com área total de 809,00m² e área construída de 404,78m², pertencente ao Espólio de Jacy Teixeira.

Corretor de Imóveis / Conrado Thiago
Oliveira do Nascimento
CRECI / 20.405MG
CNAI / 25.999



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

Pouso Alegre
Set/2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
2. OBJETIVO	03
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	03
4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	04
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. MEMORIAL DE VISITA	04
6. LOCALIZAÇÃO	05
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
7. VISTORIA DO IMÓVEL	05
8. AVALIAÇÃO	58
8.1. Conceitos	58
8.2. Método de Avaliação	58
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	58
9.1. Dados coletados em pesquisa	58
9.2. Tratamento da amostragem	59
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	59
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	59
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	60
9.3. Análise dos resultados	61
9.4. Especificação da Avaliação	63
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL	64
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
11. CONCLUSÕES	65
12. ANEXOS	66





Empreendimentos Imobiliários

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Saúde** de Pouso Alegre/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **constituído de benfeitorias**, na cidade de Pouso Alegre/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado no endereço **rua Lauro Nunes de Oliveira, nº 39, bairro Santa Doroteia, CEP37.553-632, Pouso Alegre/MG**. O imóvel avaliando encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pouso Alegre, sob a **matrícula nº 1.422** com área total de 809,00m² e área construída de 404,78m².

Desta maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado para aquisição do imóvel localizado no **endereço rua Lauro Nunes de Oliveira, nº 39, bairro Santa Doroteia, CEP37.553-632, Pouso Alegre/MG**.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

- a) Vistoria no local;
- b) Verificação da localização do imóvel e condições de acesso;
- c) Fotografia do atual estado das benfeitorias;
- d) Estudo mercadológico local;
- e) Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.
- f) Utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.





Empreendimentos Imobiliários

4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

O presente trabalho foi elaborado com suporte nos requisitos constantes em normas da ABNT, onde se destacam as normas a seguir:

- NBR 14.653-2/2011

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado:

- Especificidades características do imóvel;
- Método aplicado, com citação do item da ABNT utilizado como base;
- Descrição sucinta do método;
- Procedimentos adotados, tais como requisição de documentação, conhecimento da documentação, vistoria do bem avaliado, coleta de dados, escolha da metodologia, identificação de valor de mercado, etc.

5. MEMORIAL DE VISITA

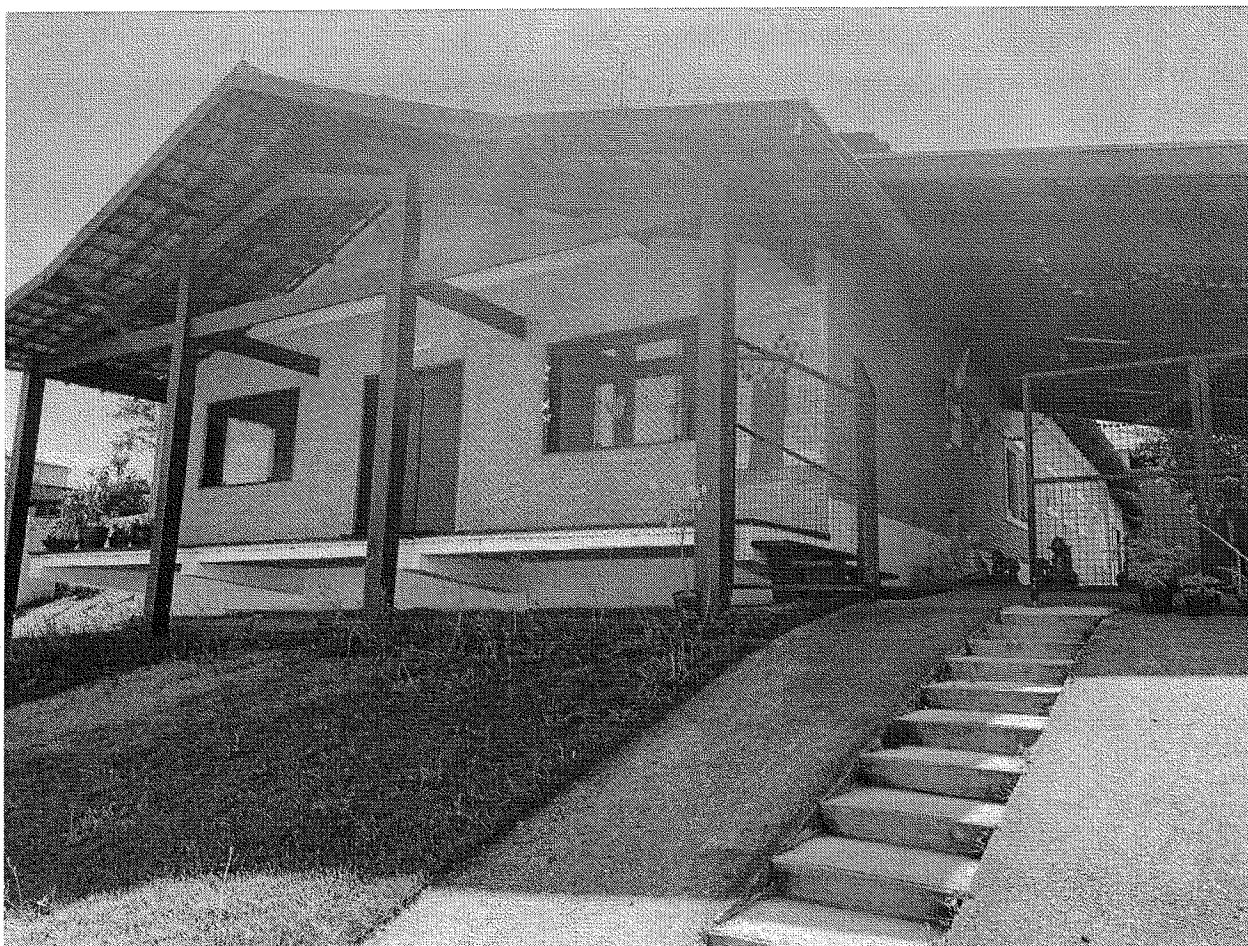
As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na data **20/09/2023**, pelo corretor (**acompanhado do Sr. Marcio e da Sra. Renata**).

Seguindo rigorosamente as determinações da **NBR 14.653-2**, a vistoria teve o objetivo de identificar e fotografar o imóvel.

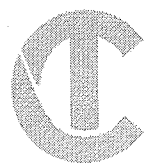




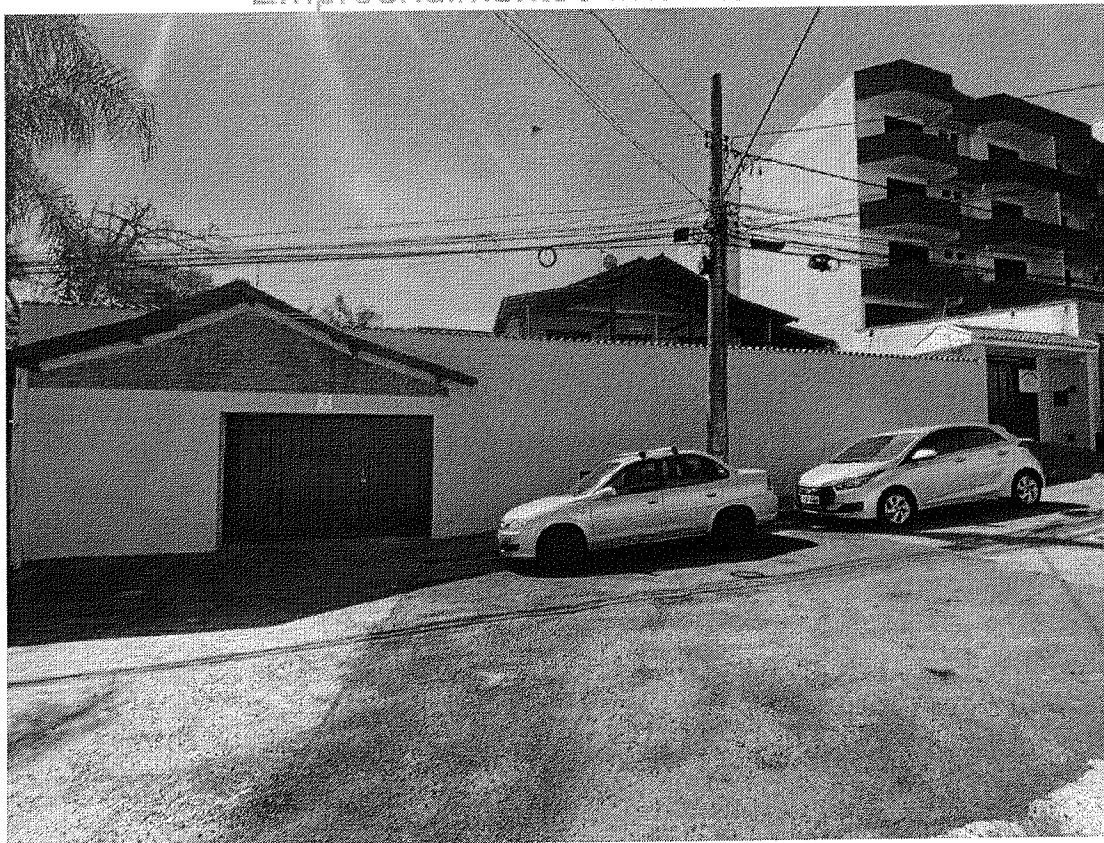
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



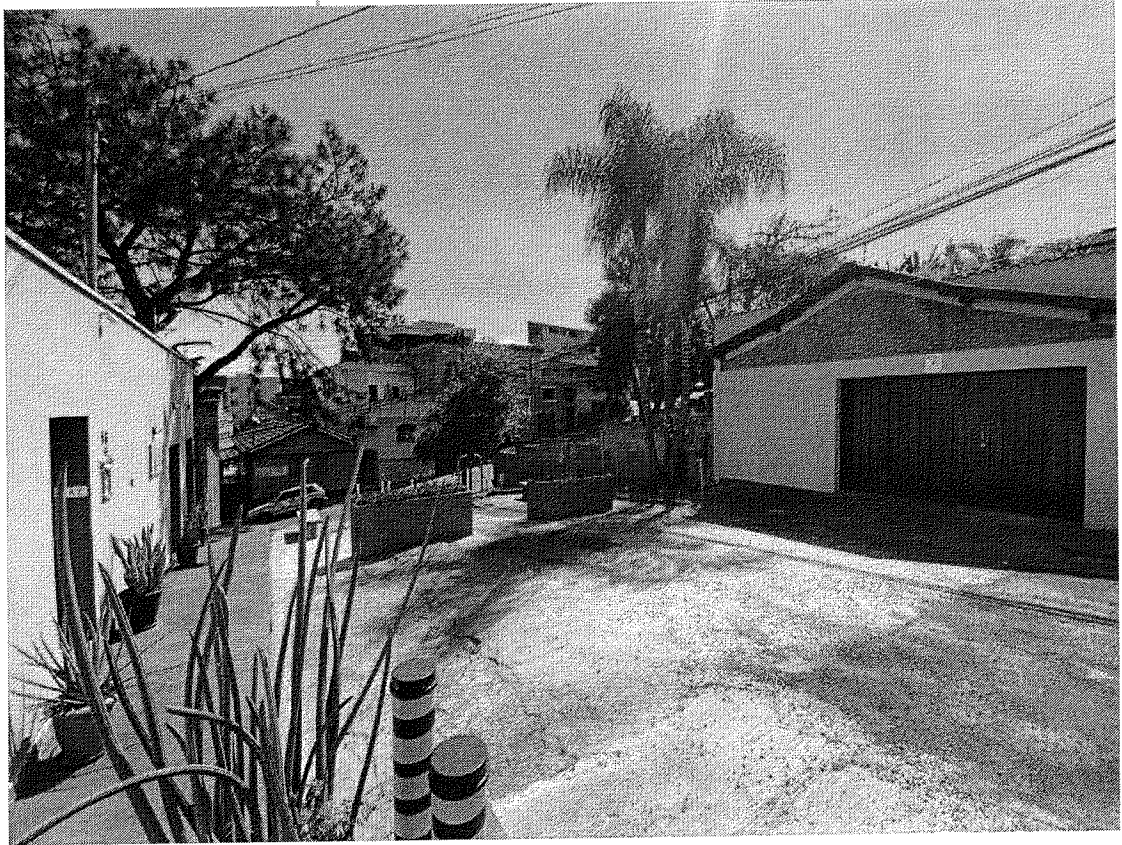
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



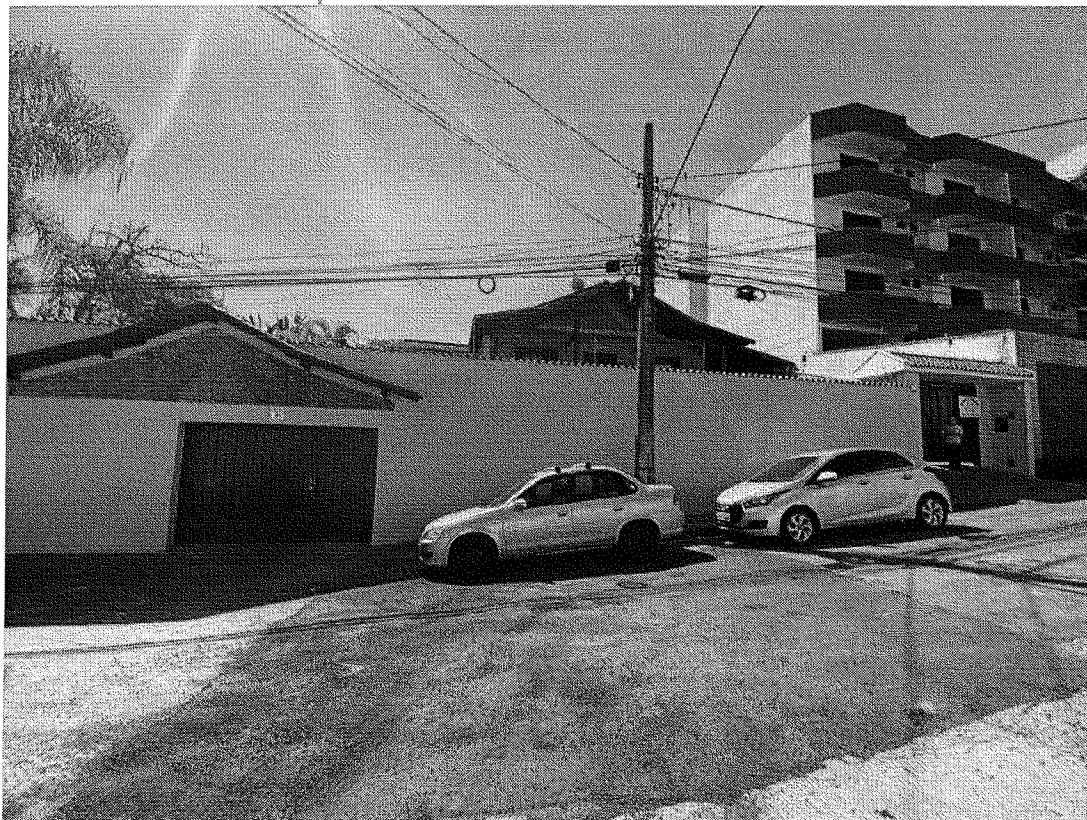
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



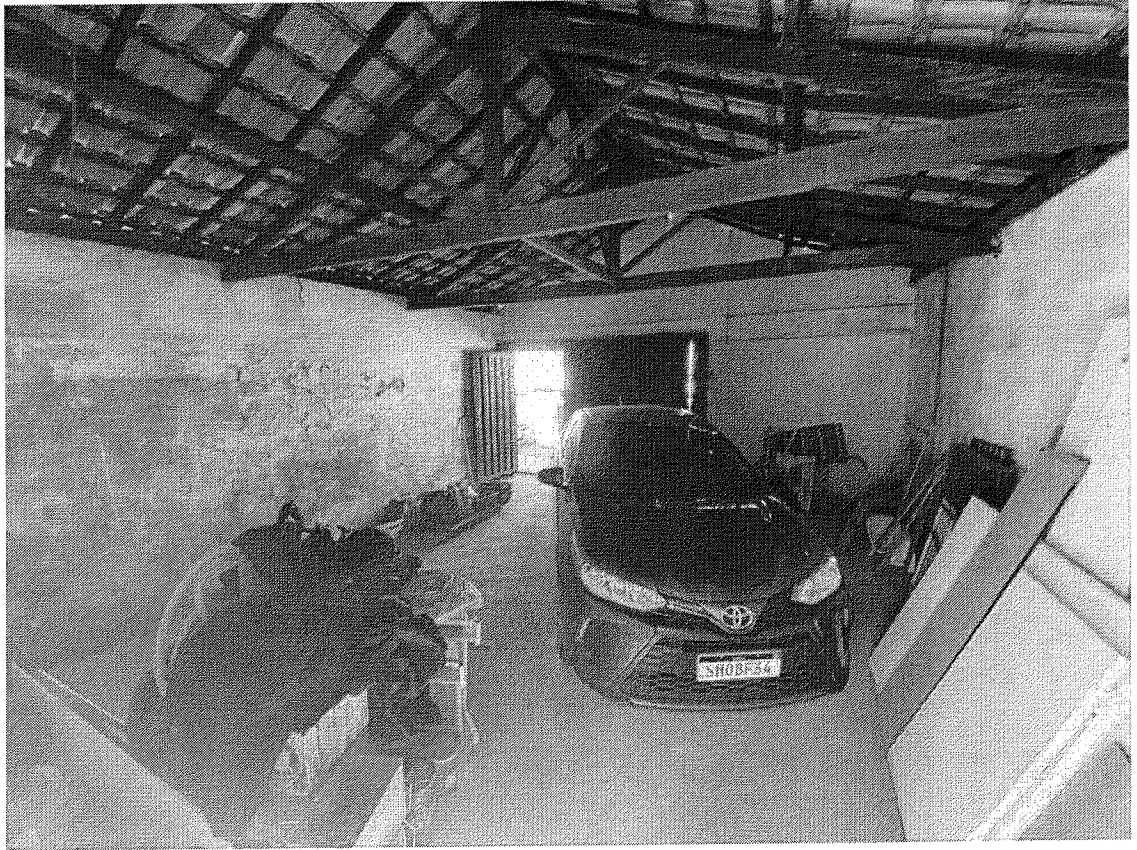
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



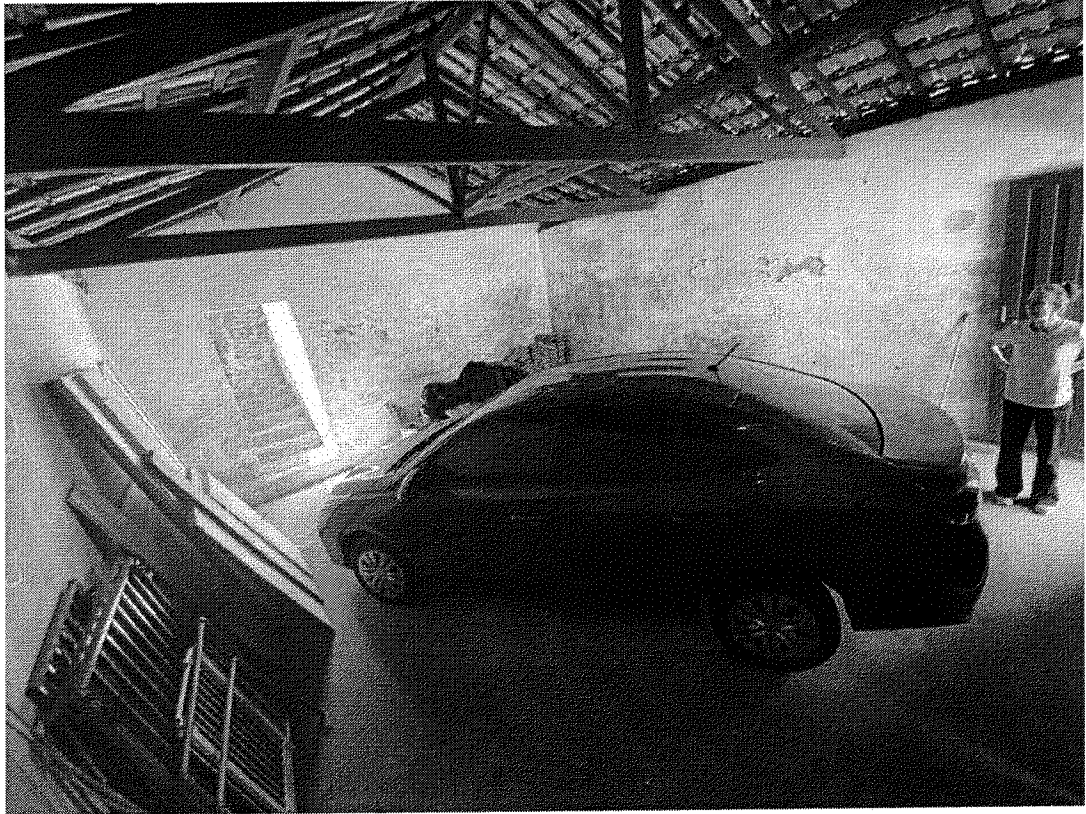
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



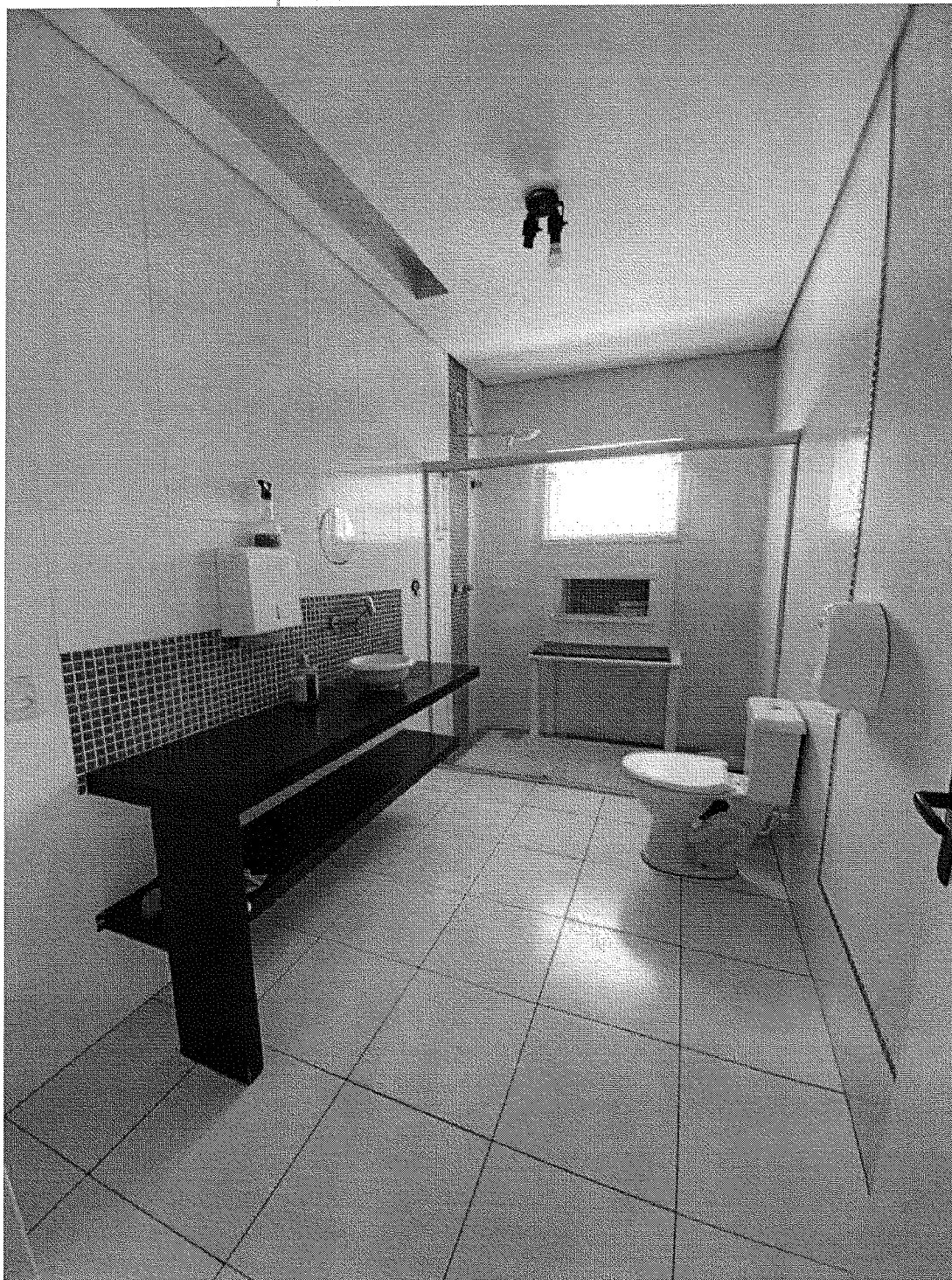
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



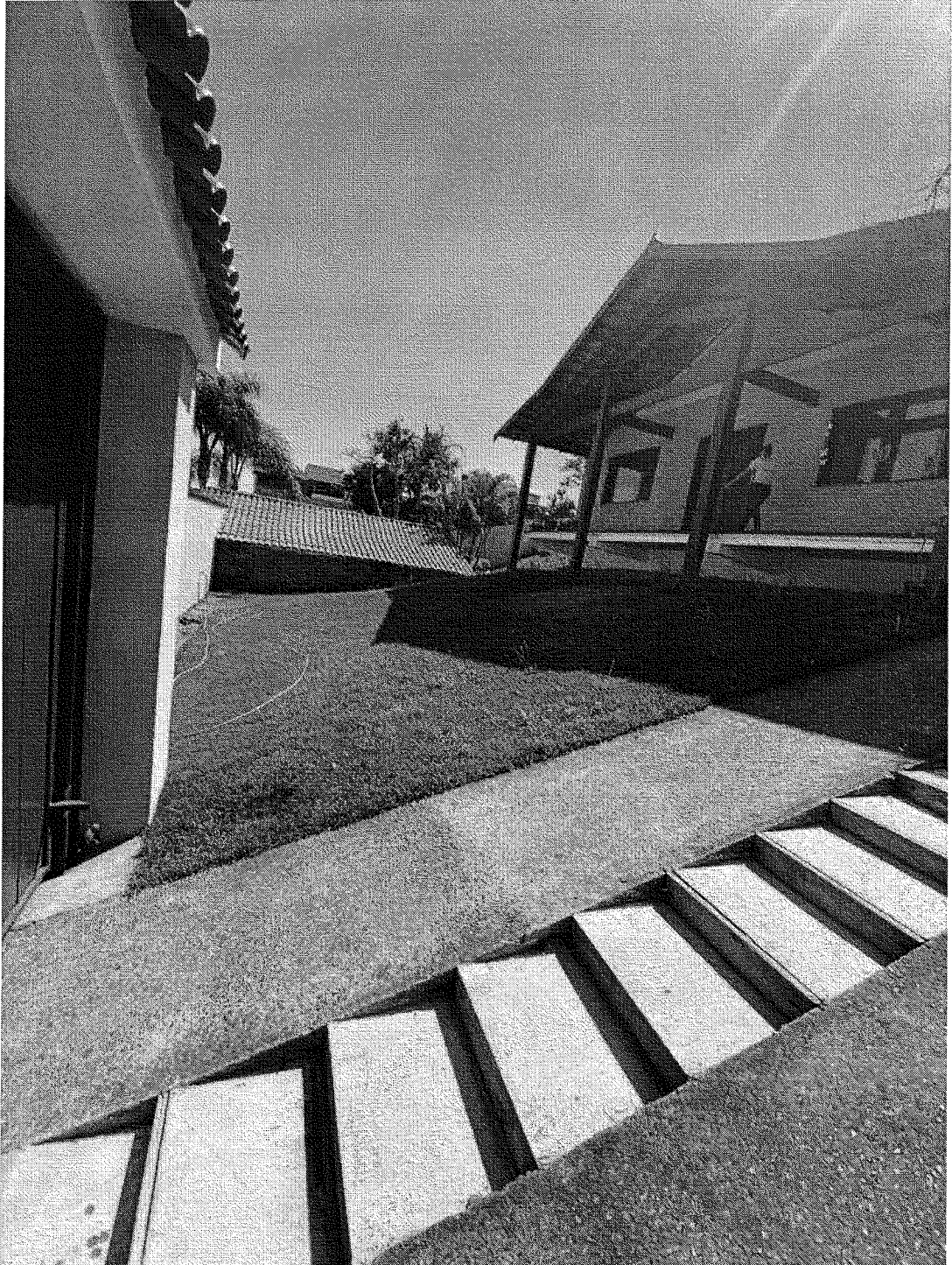
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



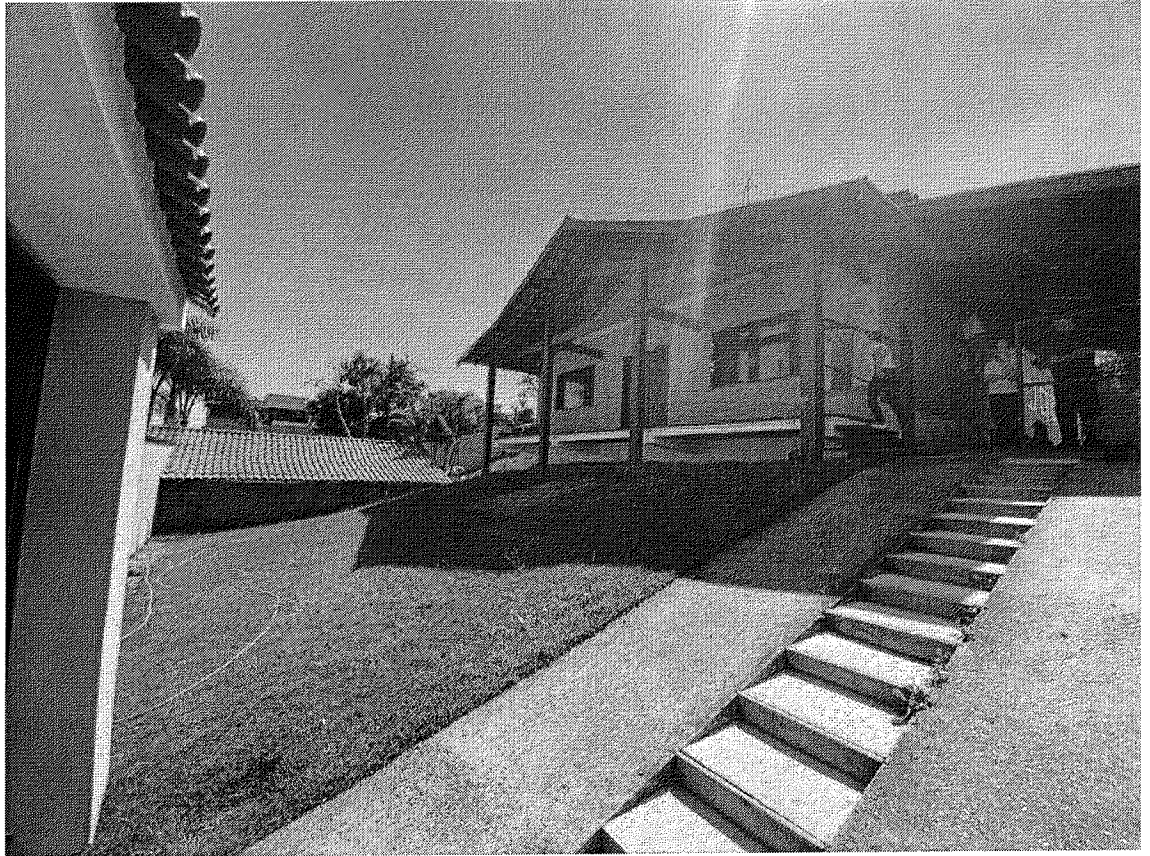
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



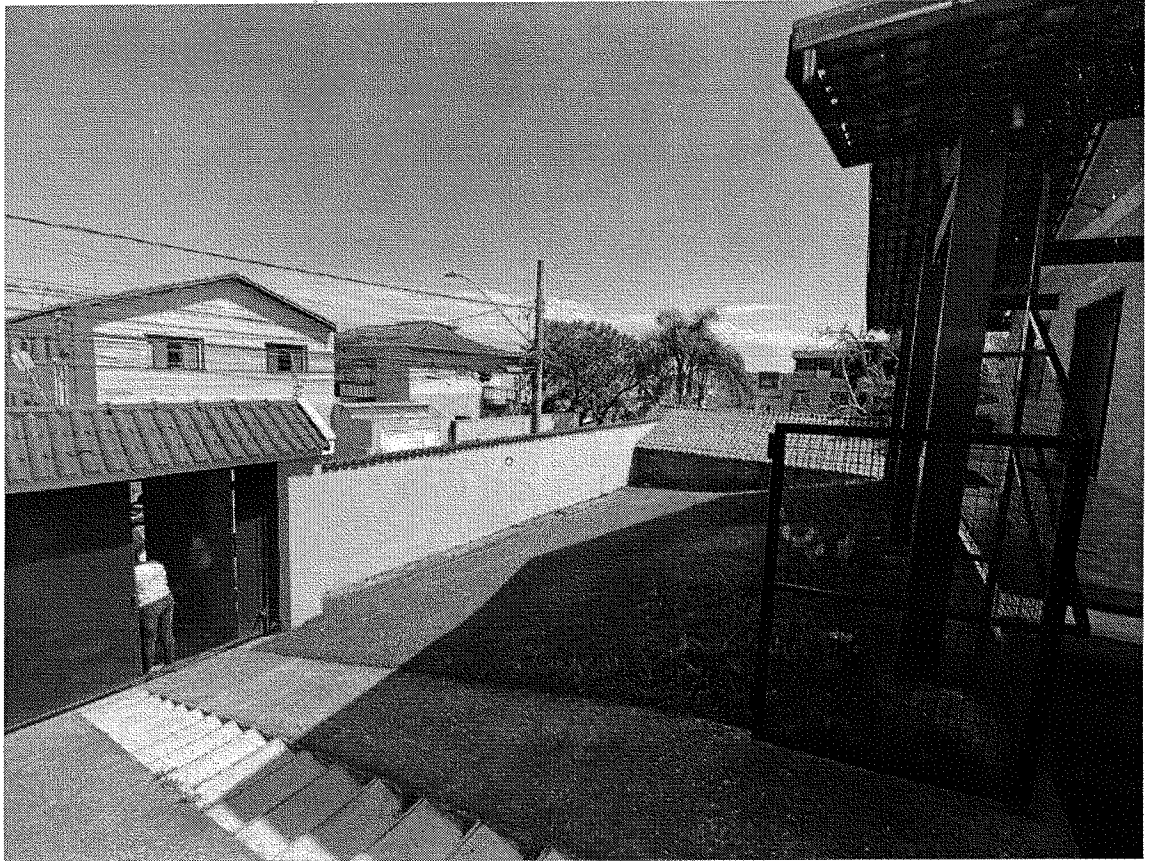
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



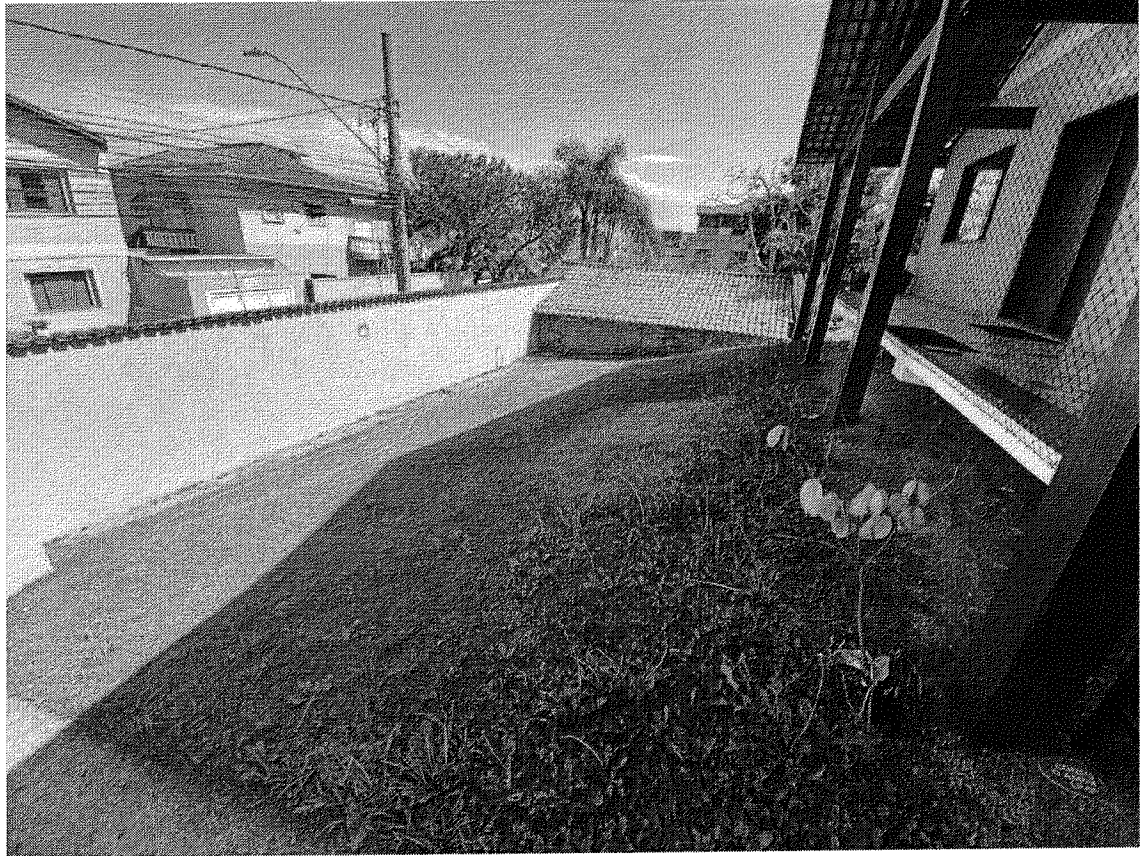
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



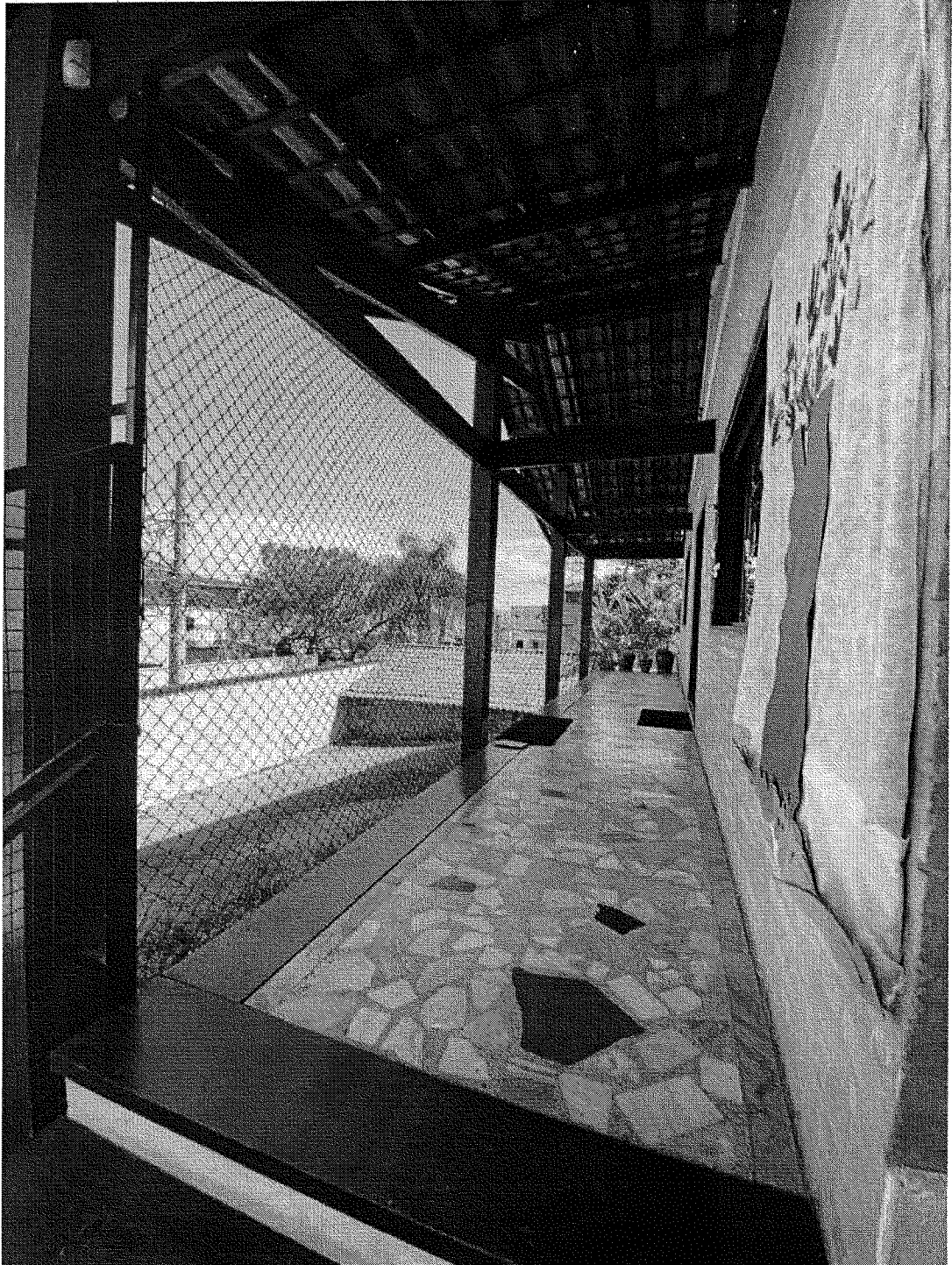
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



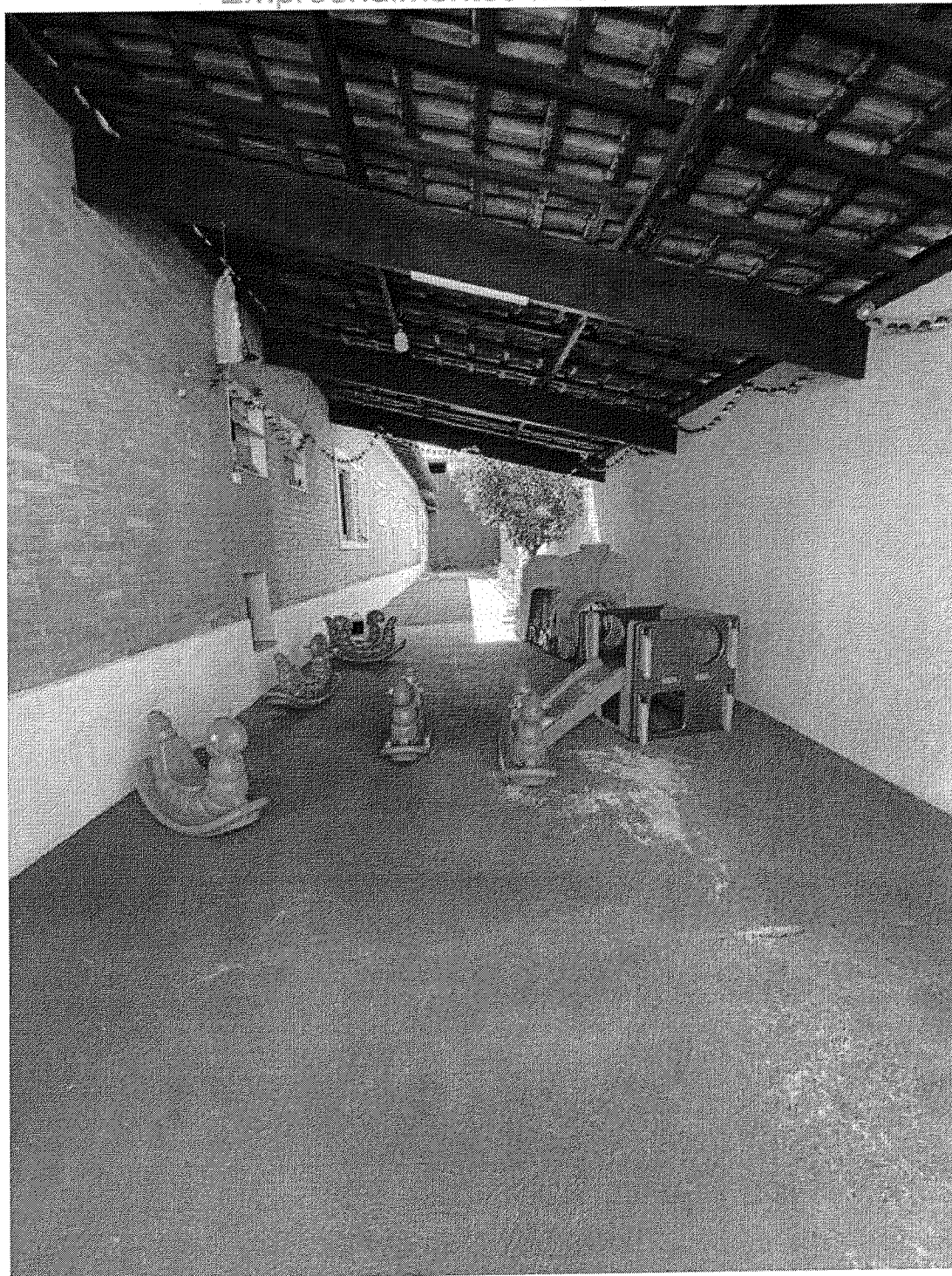
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



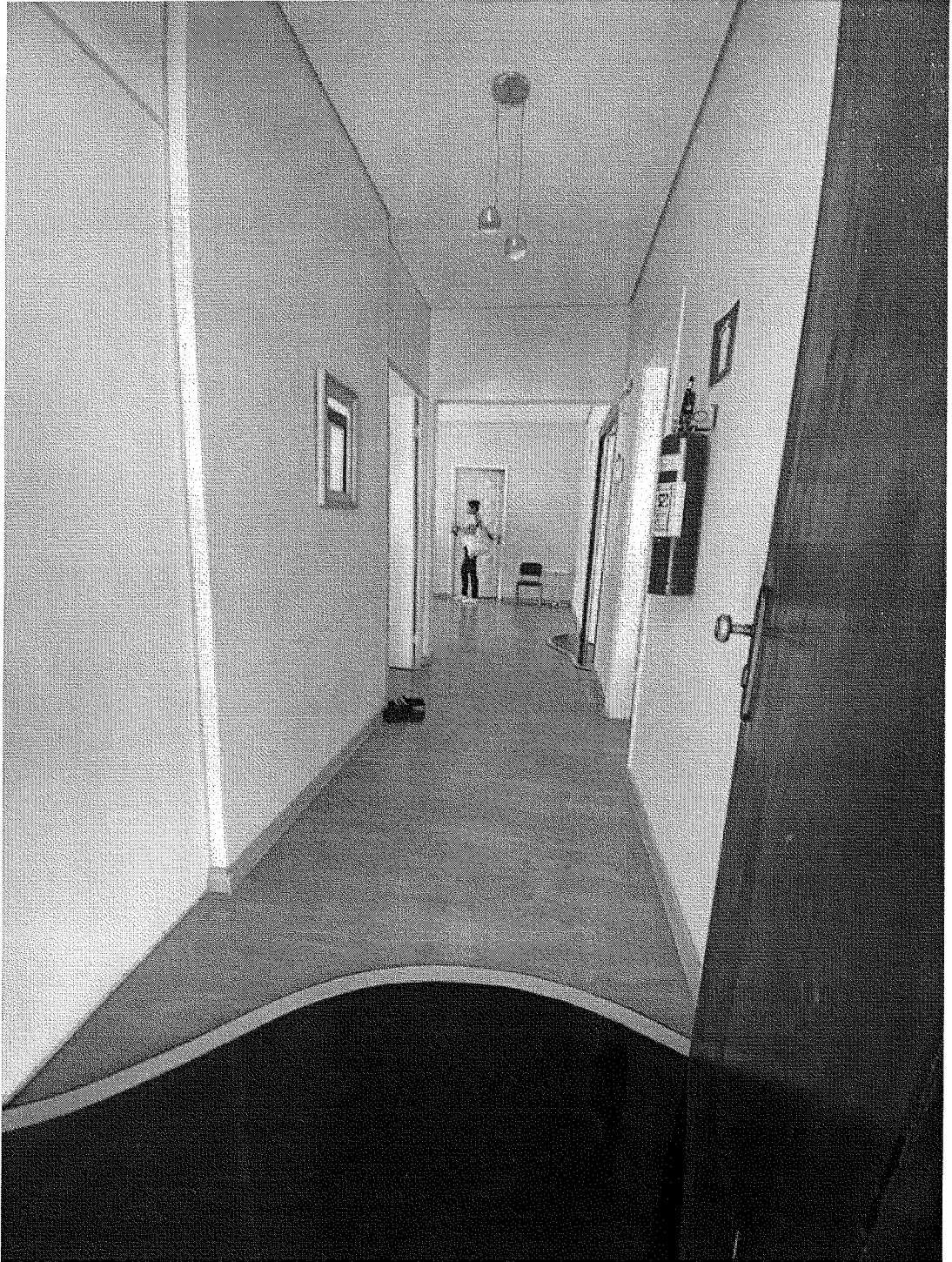
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



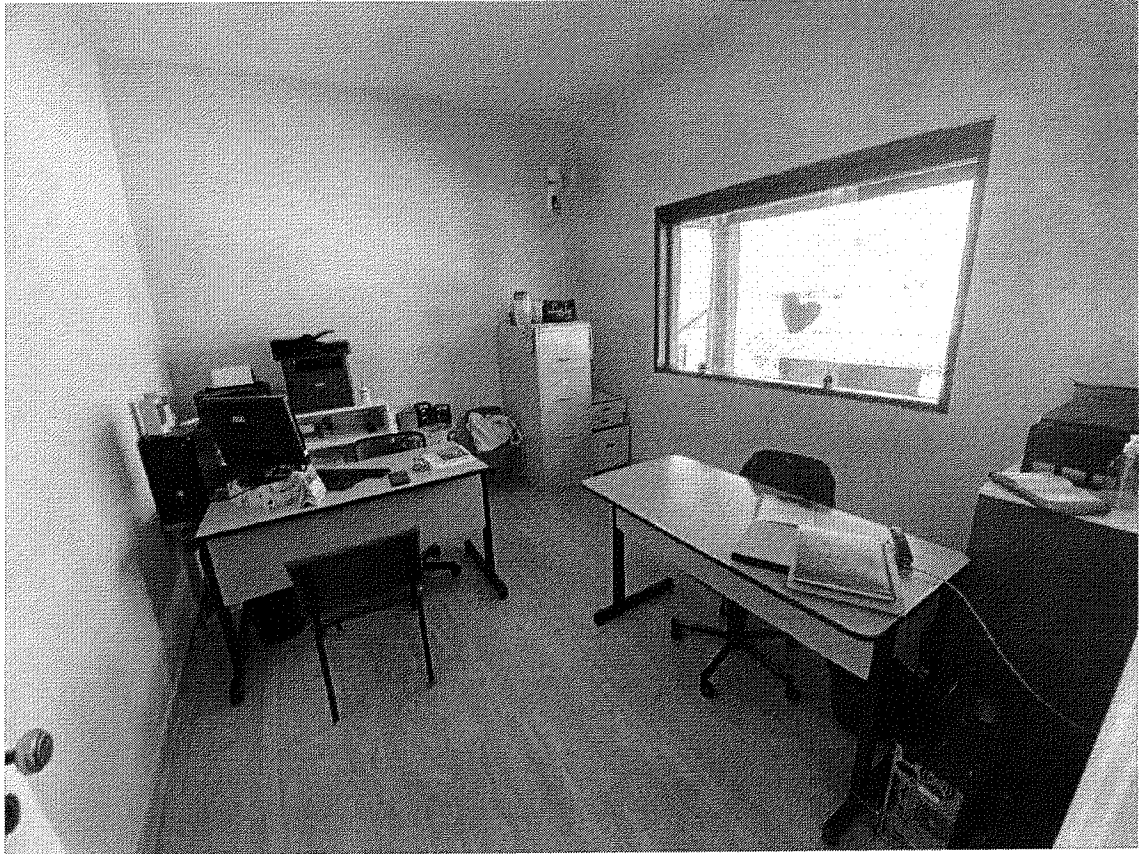
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



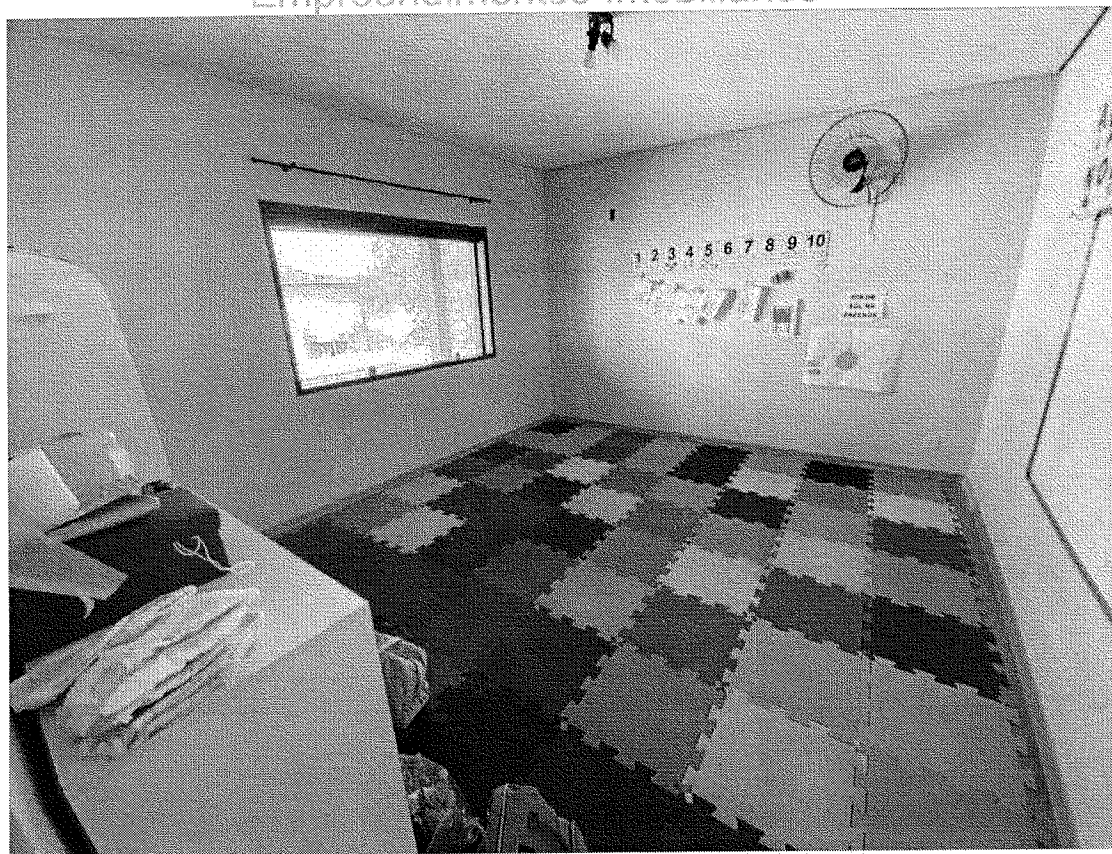
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



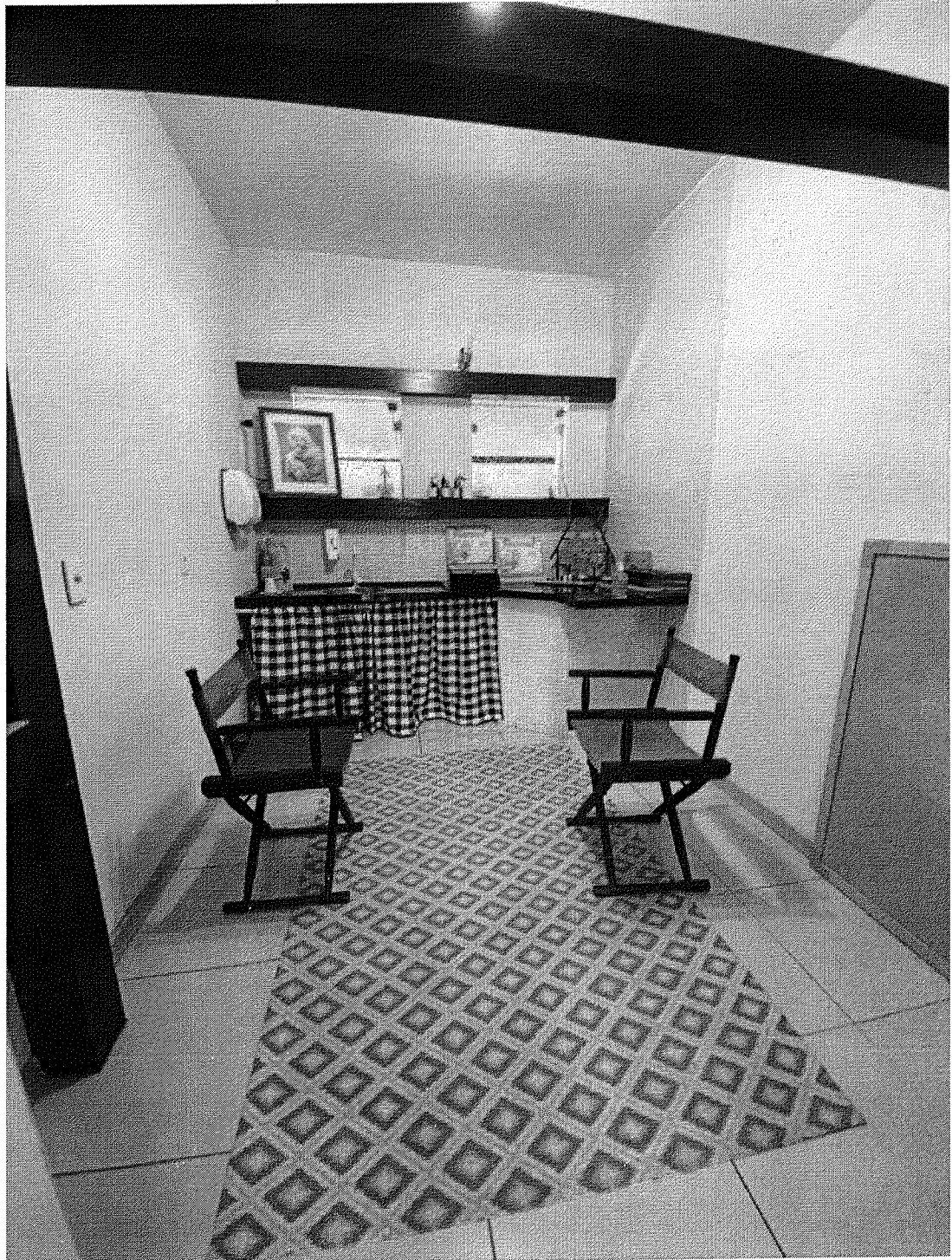
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



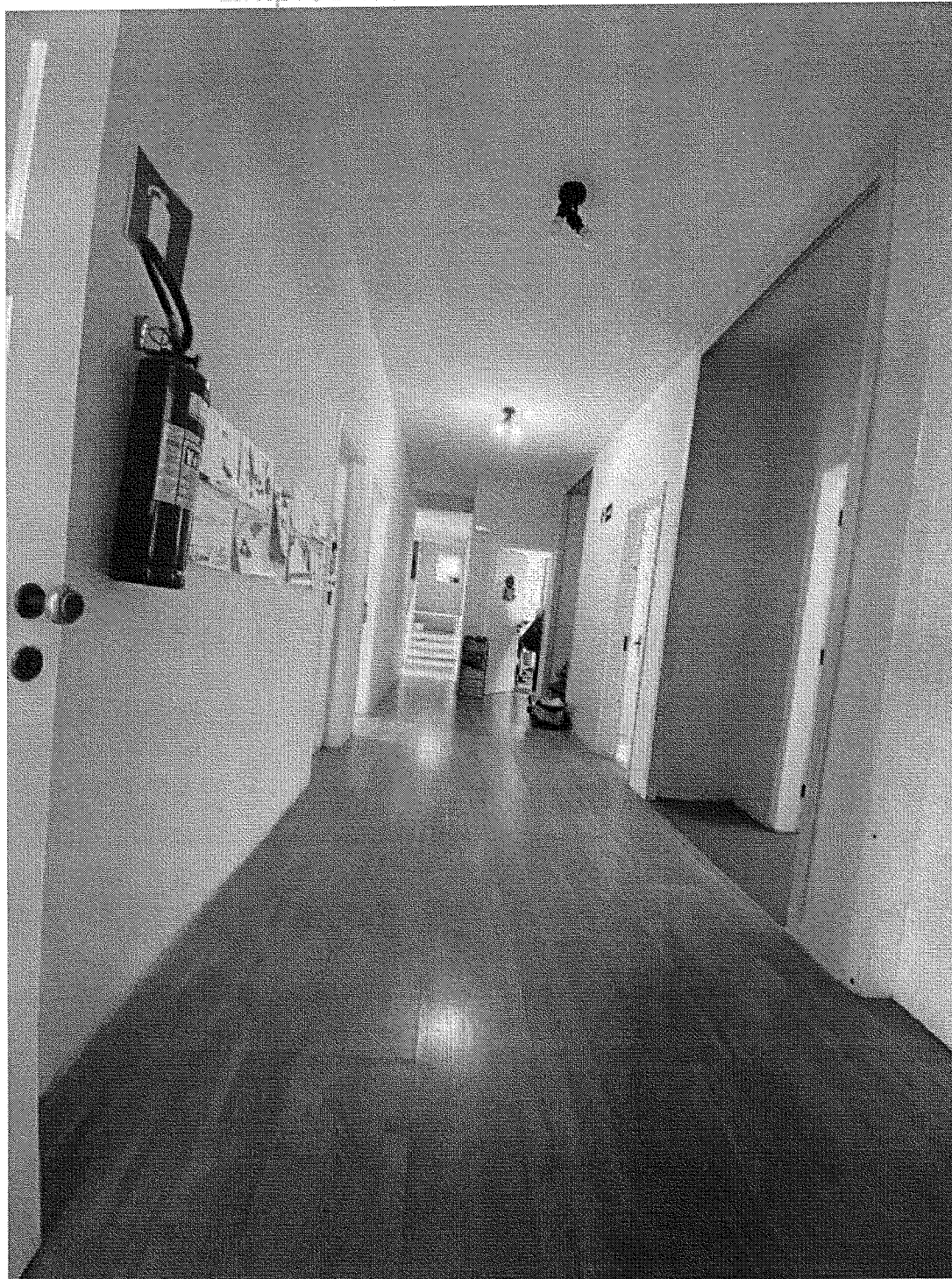
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



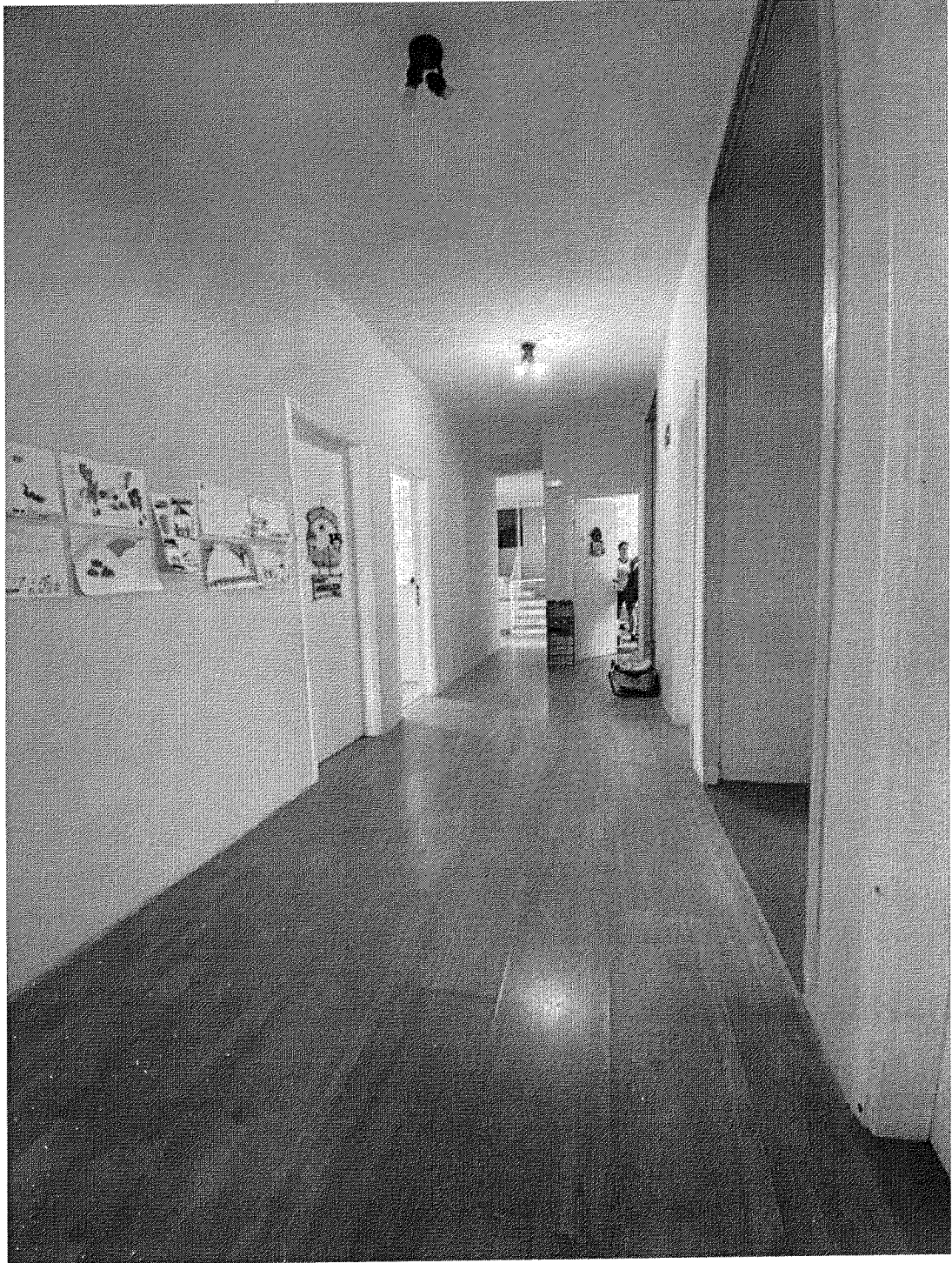
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



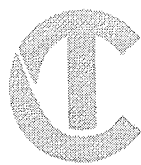
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



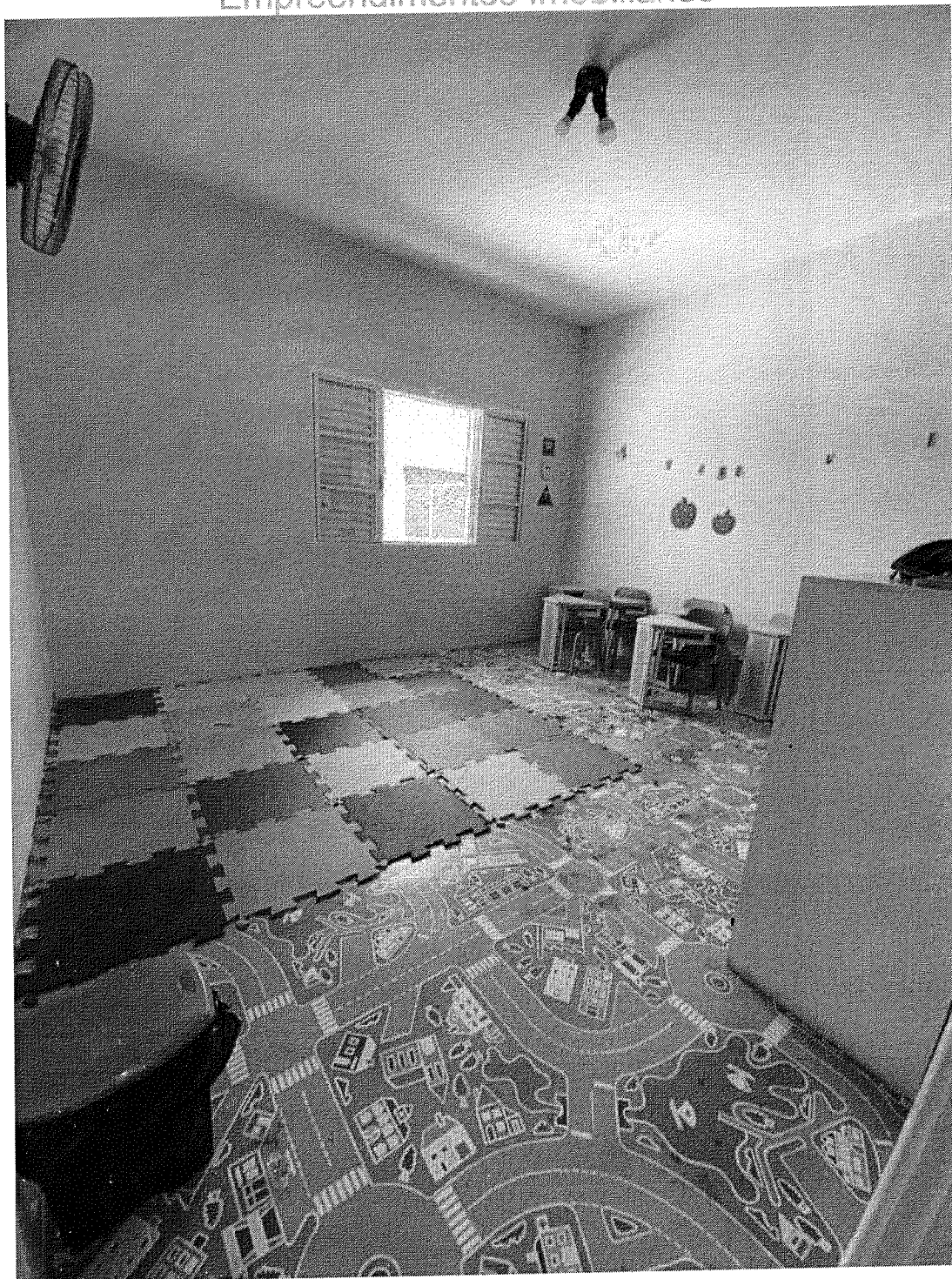
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliarios/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



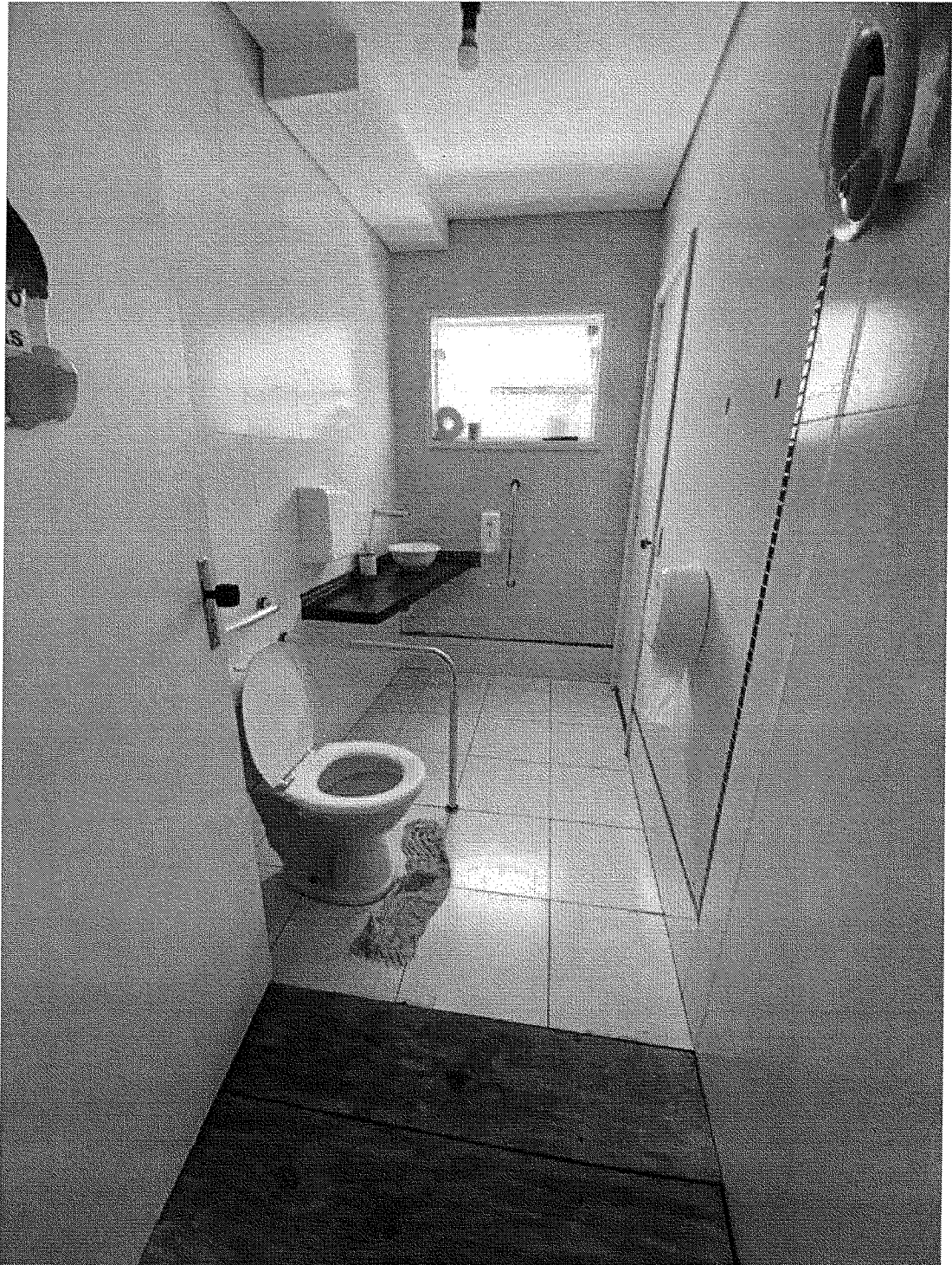
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



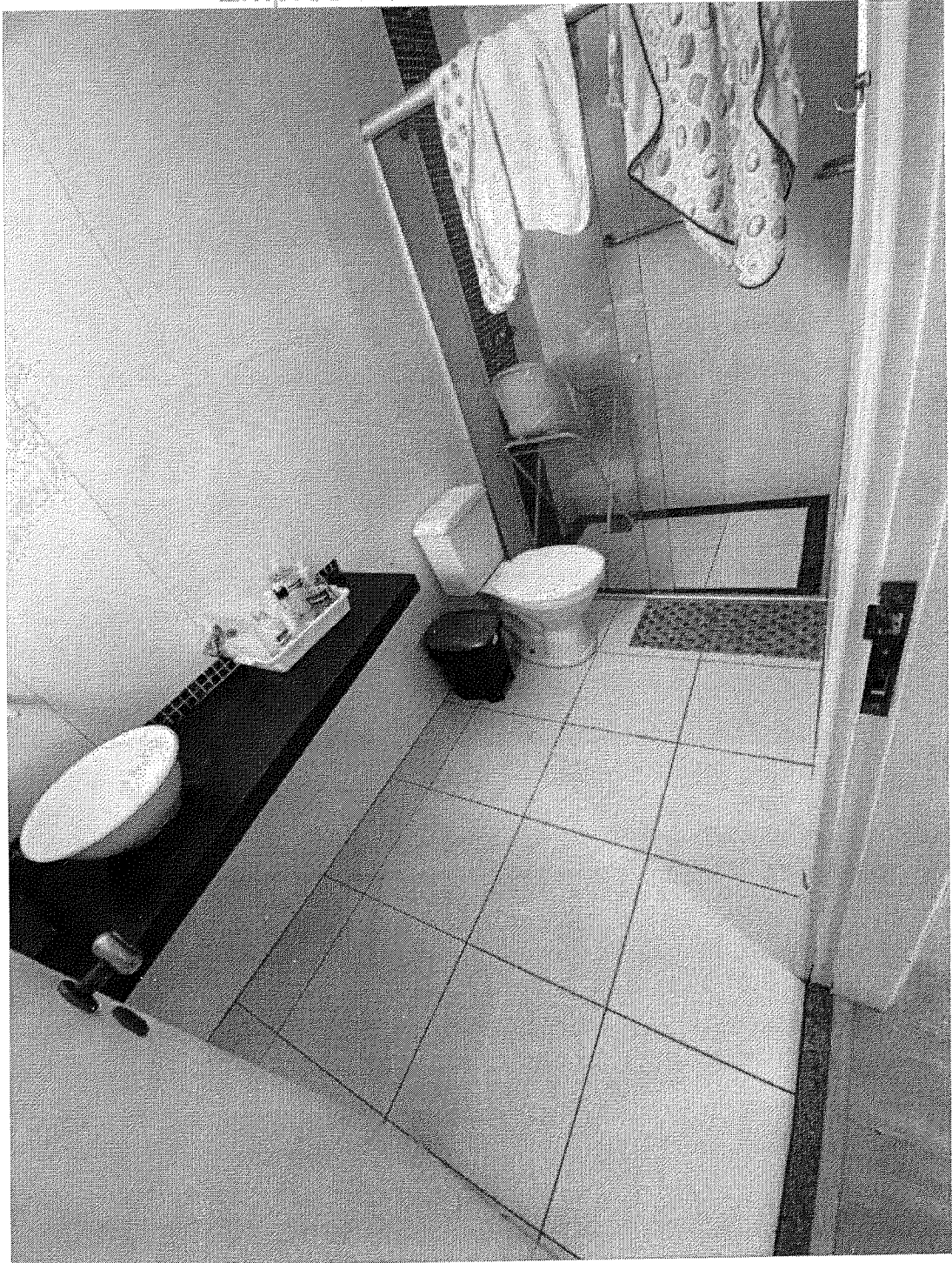
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



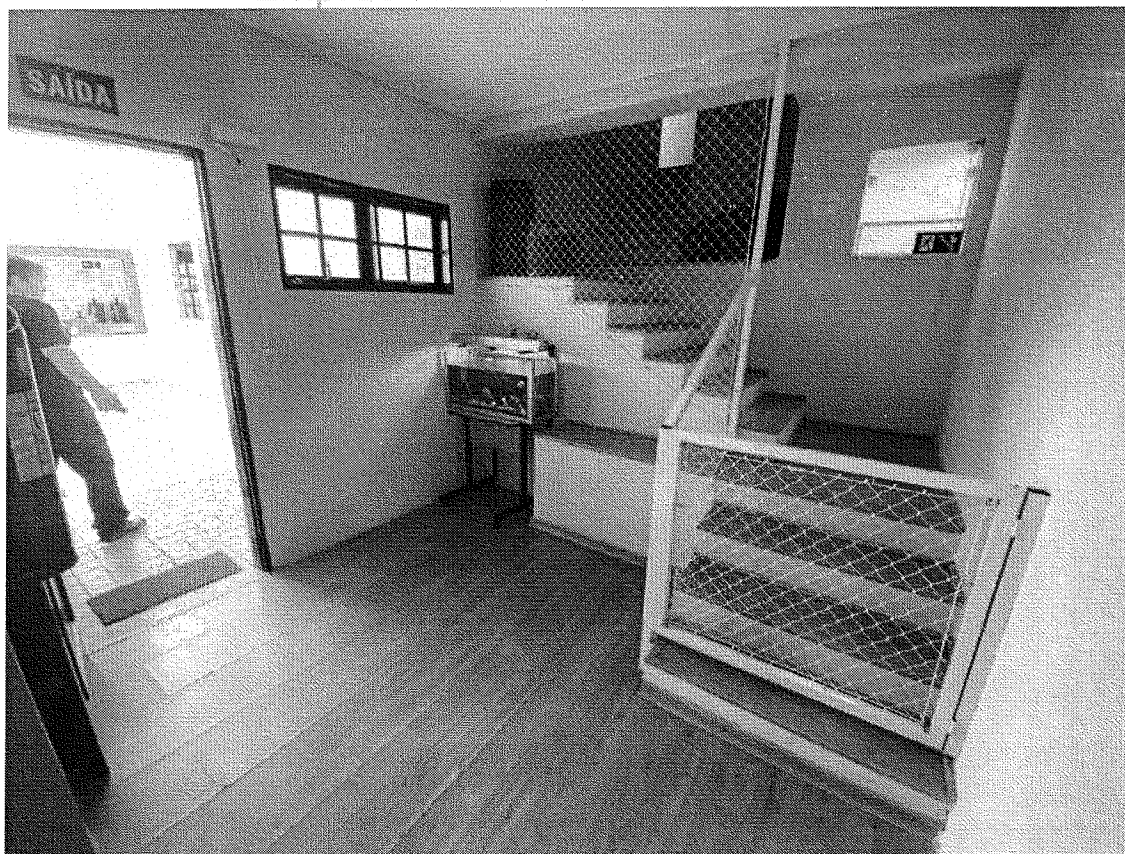
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



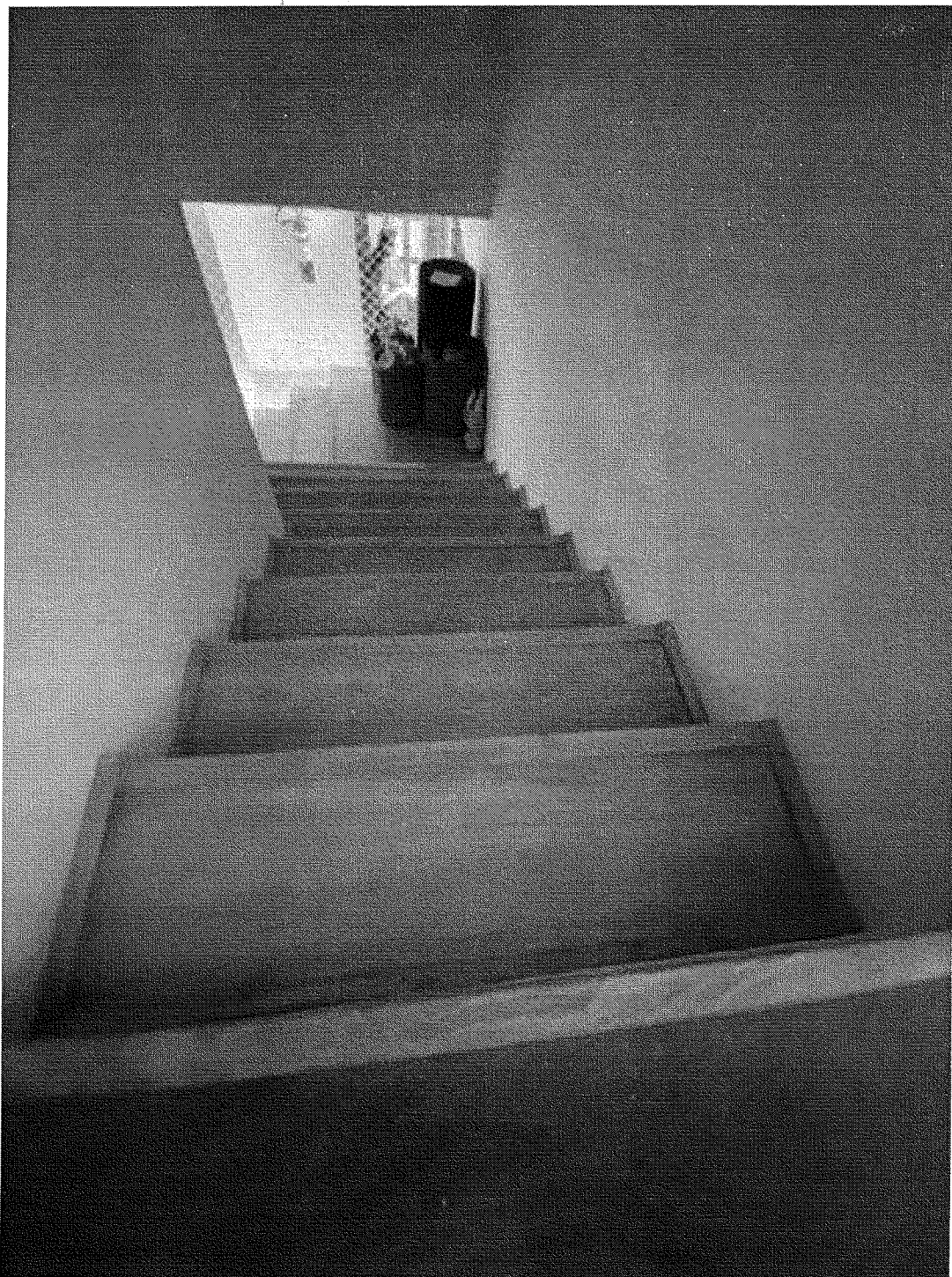
Empreendimentos Imobiliários



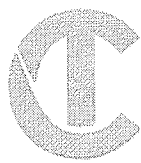
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



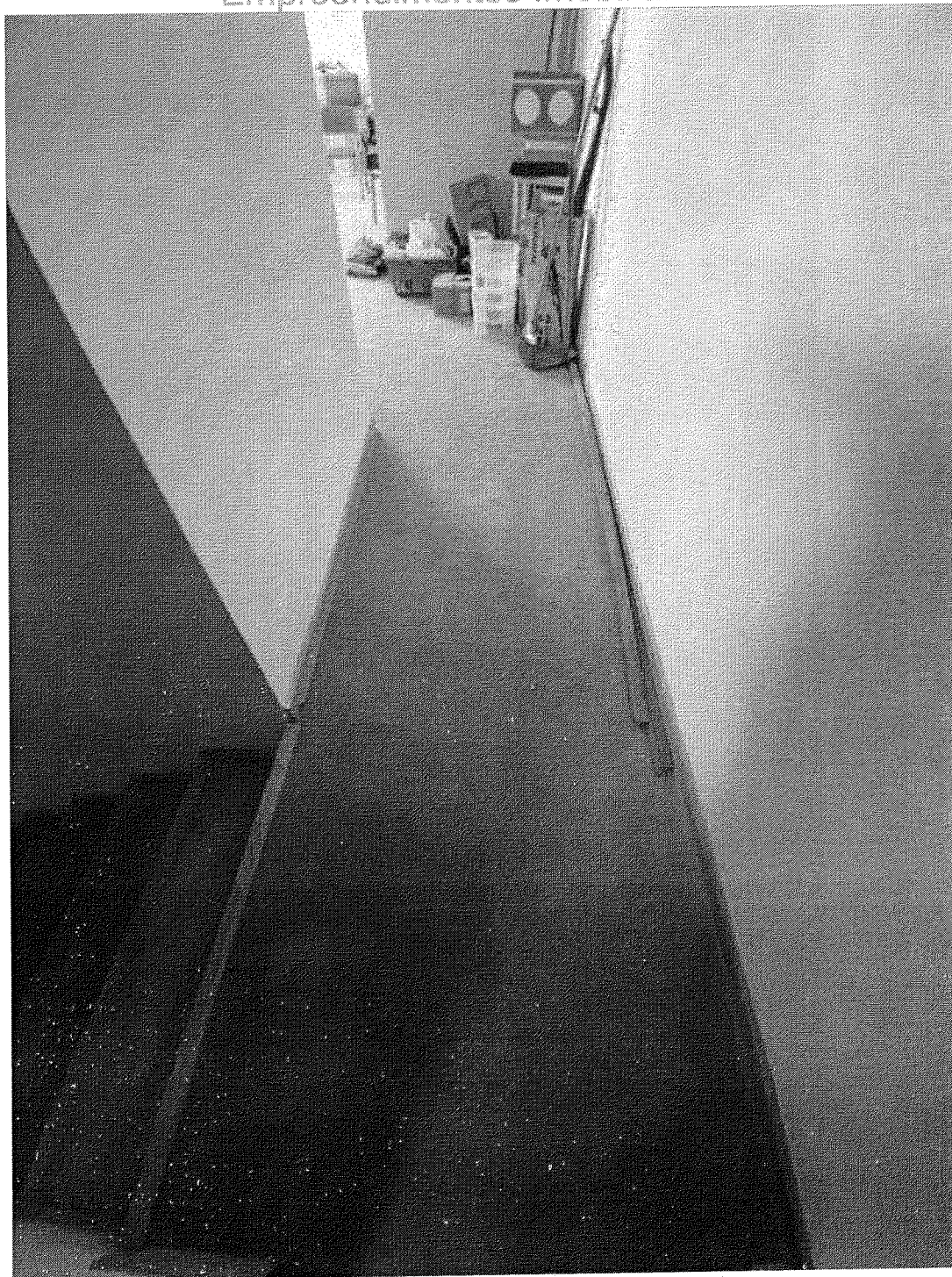
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliarios/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



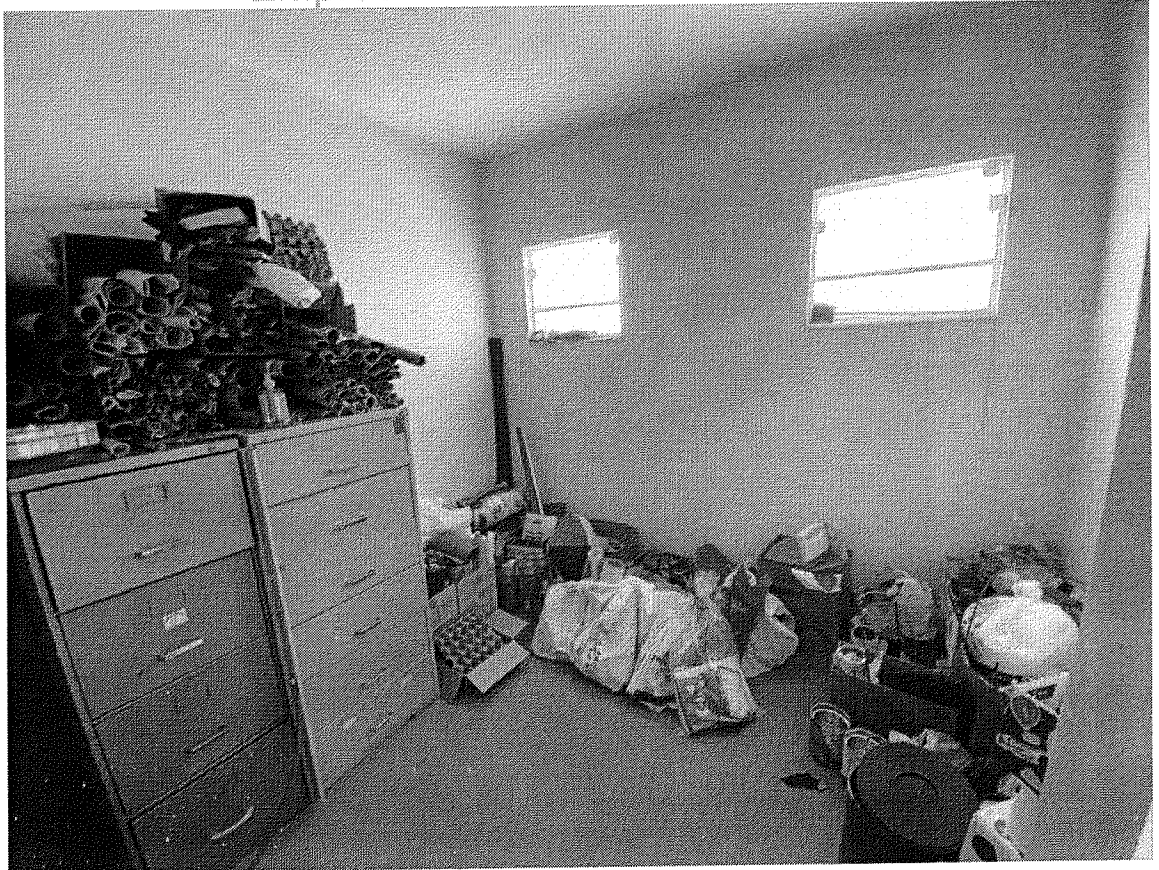
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



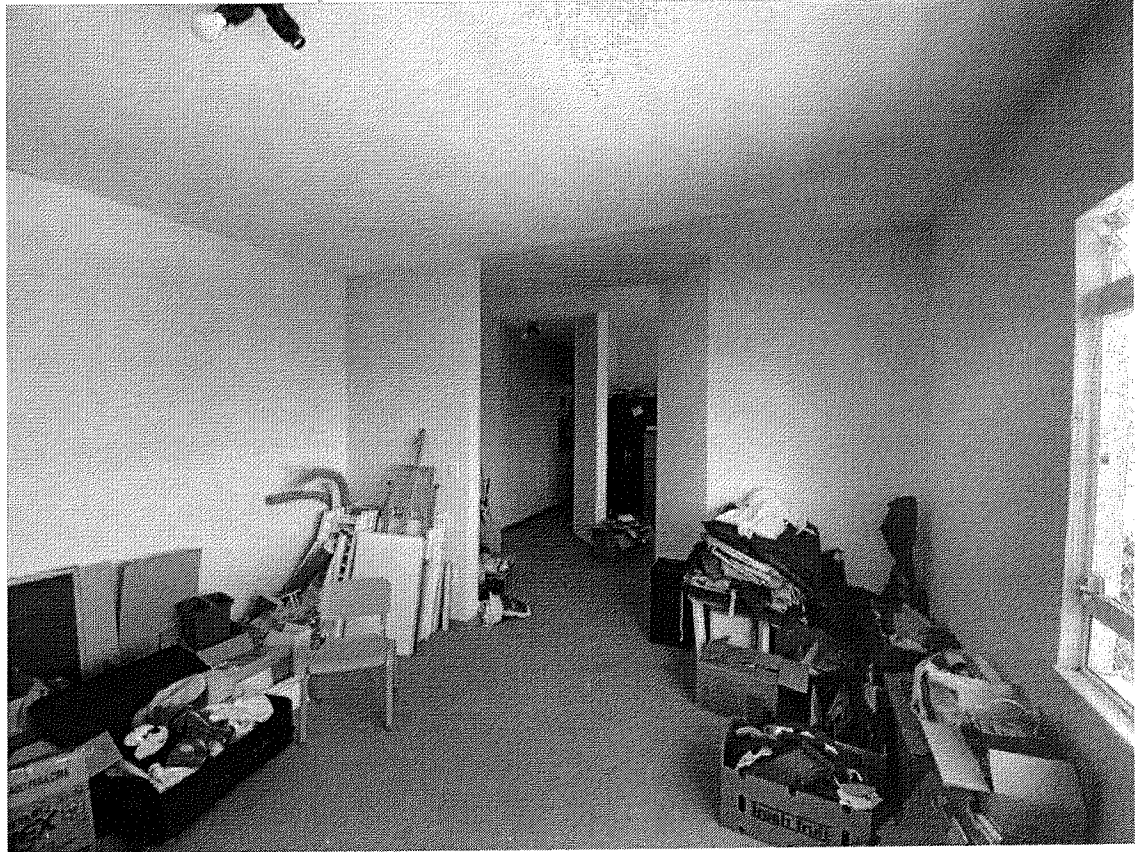
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



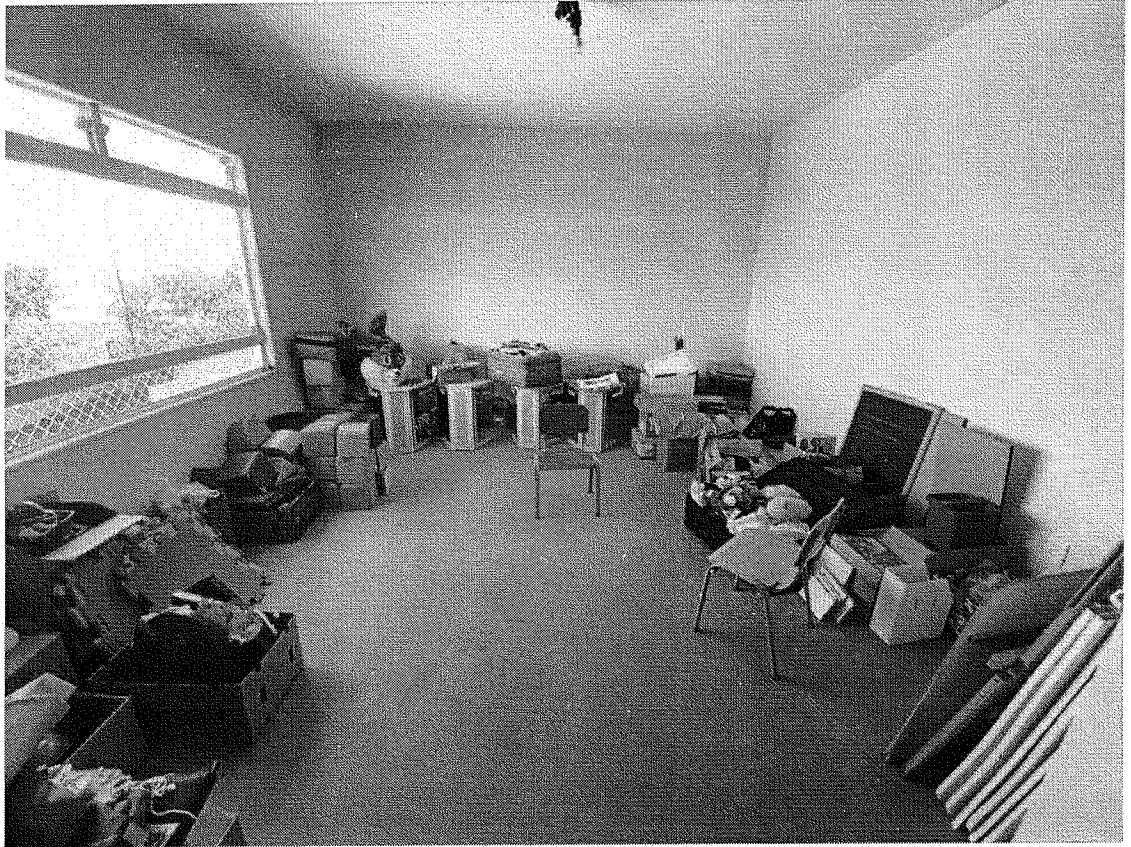
Empreendimentos Imobiliários



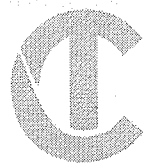
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



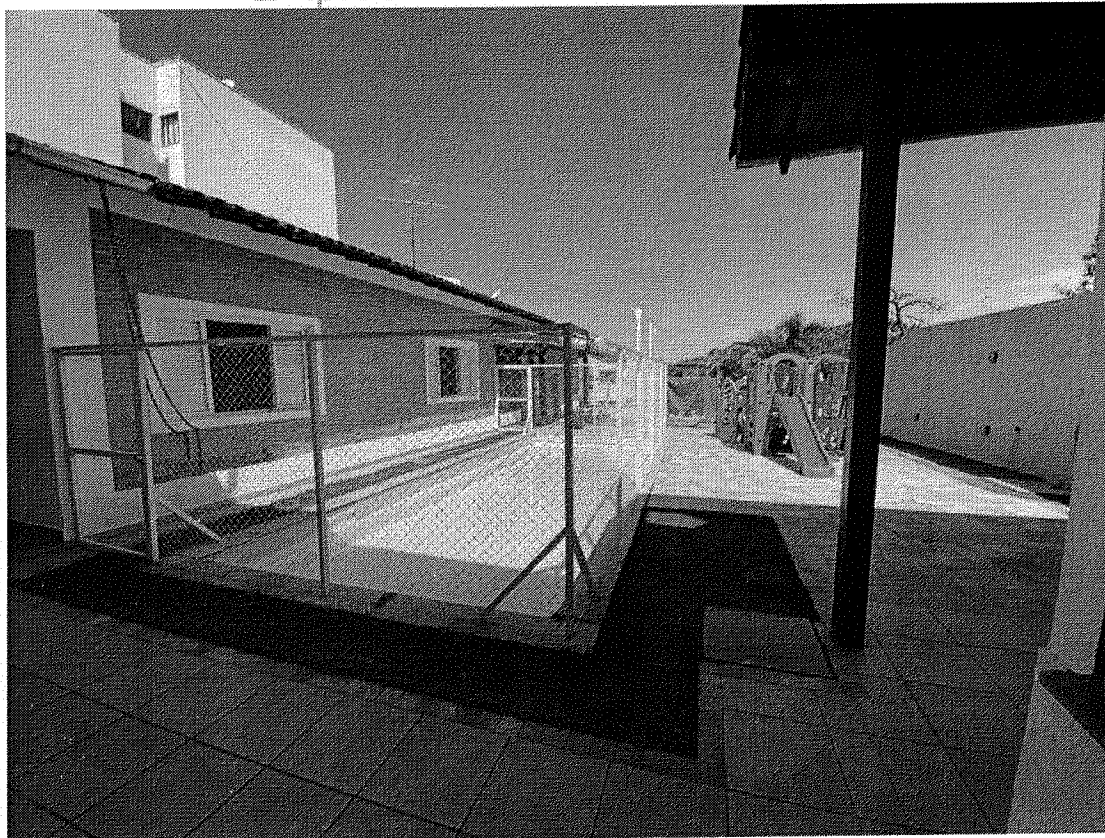
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



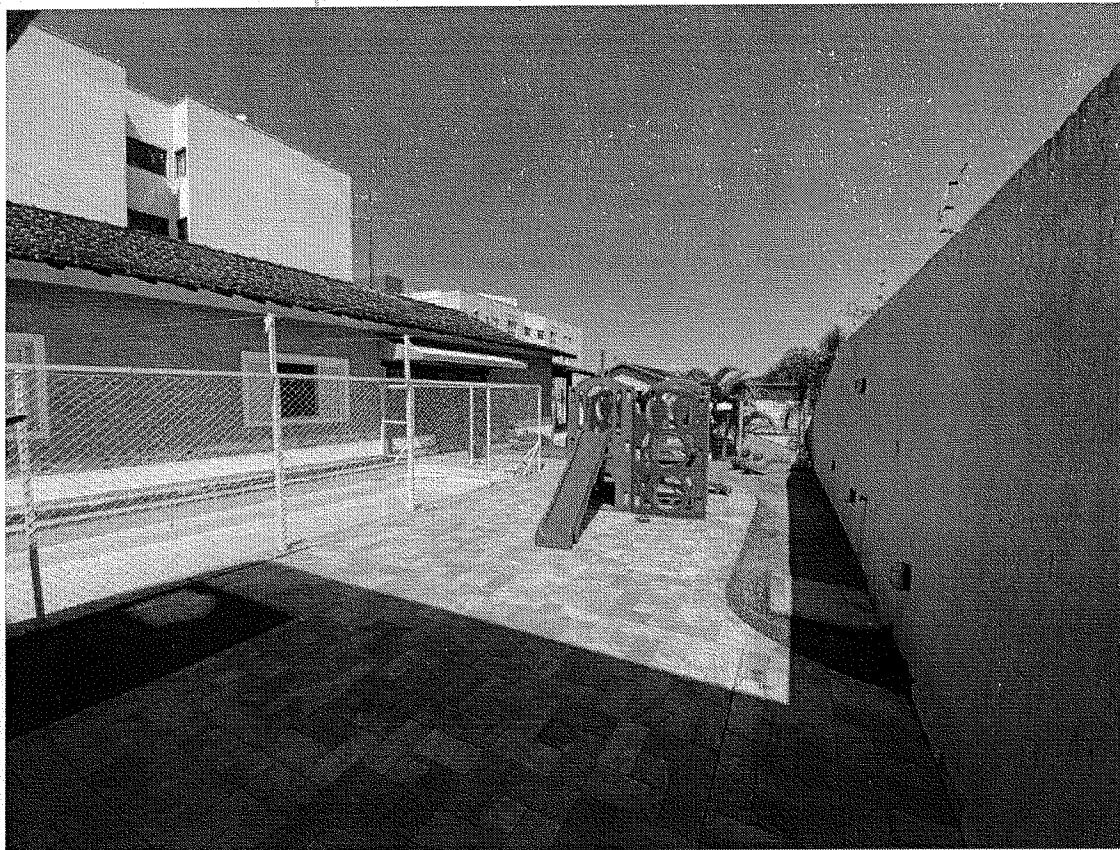
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



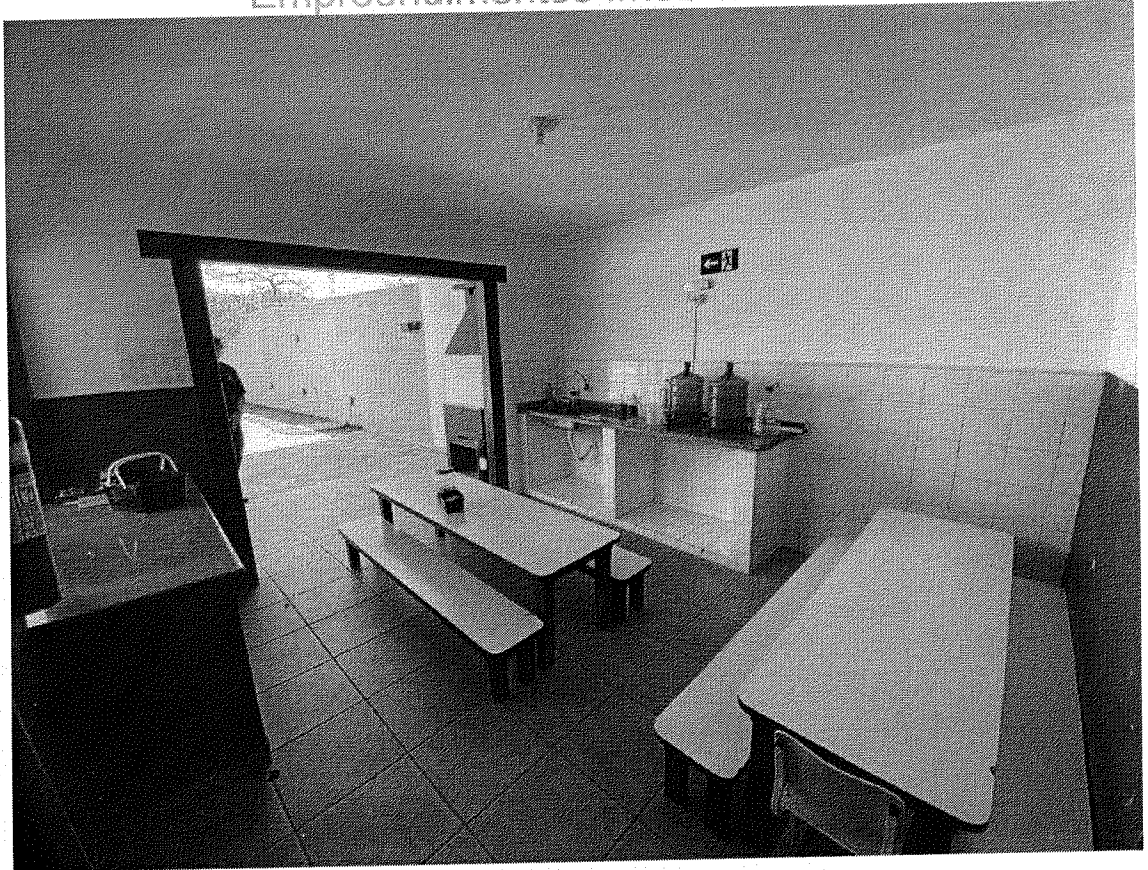
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



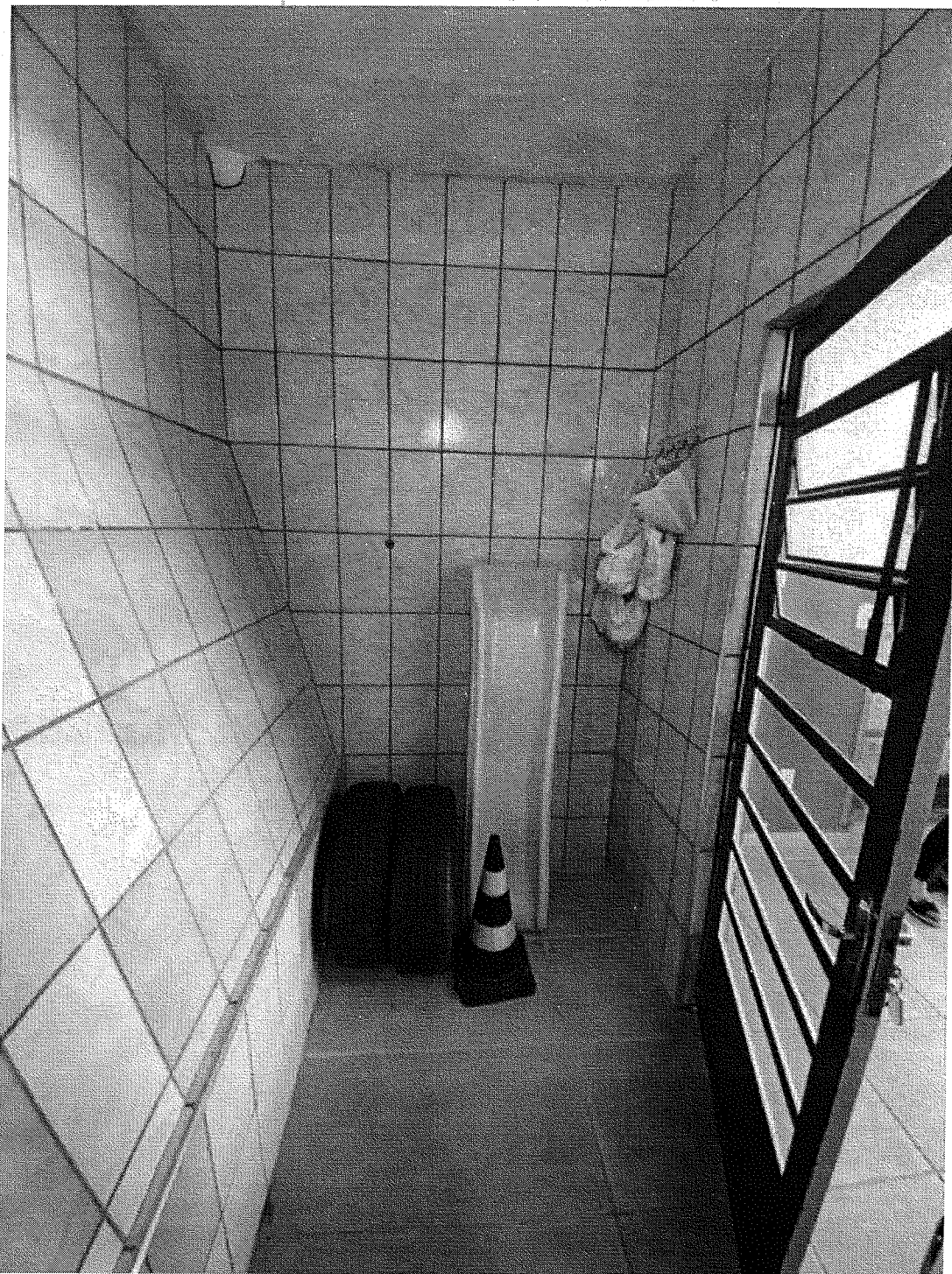
Empreendimentos Imobiliários



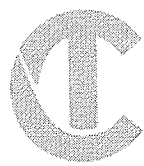
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



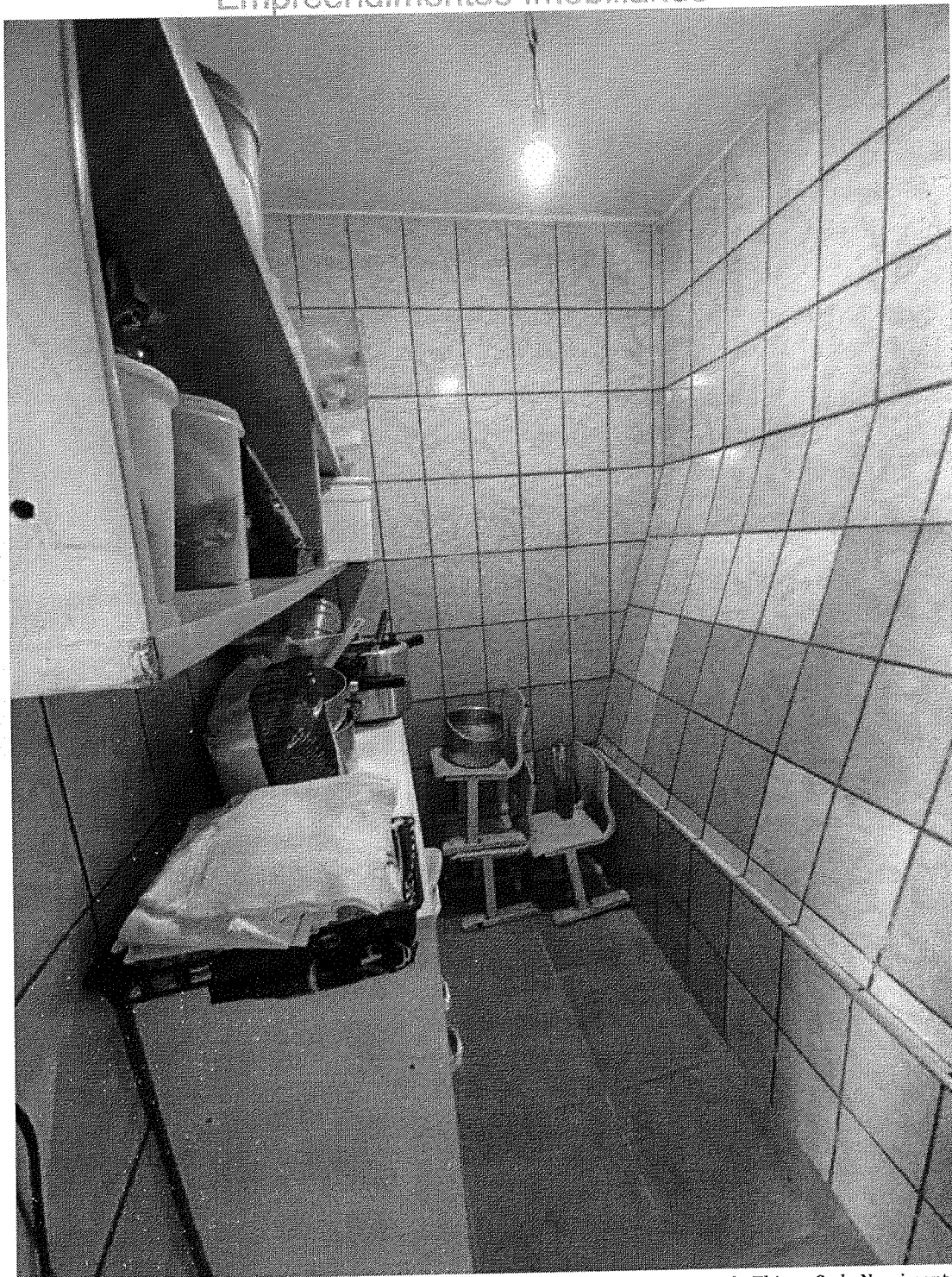
Empreendimentos Imobiliários



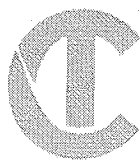
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



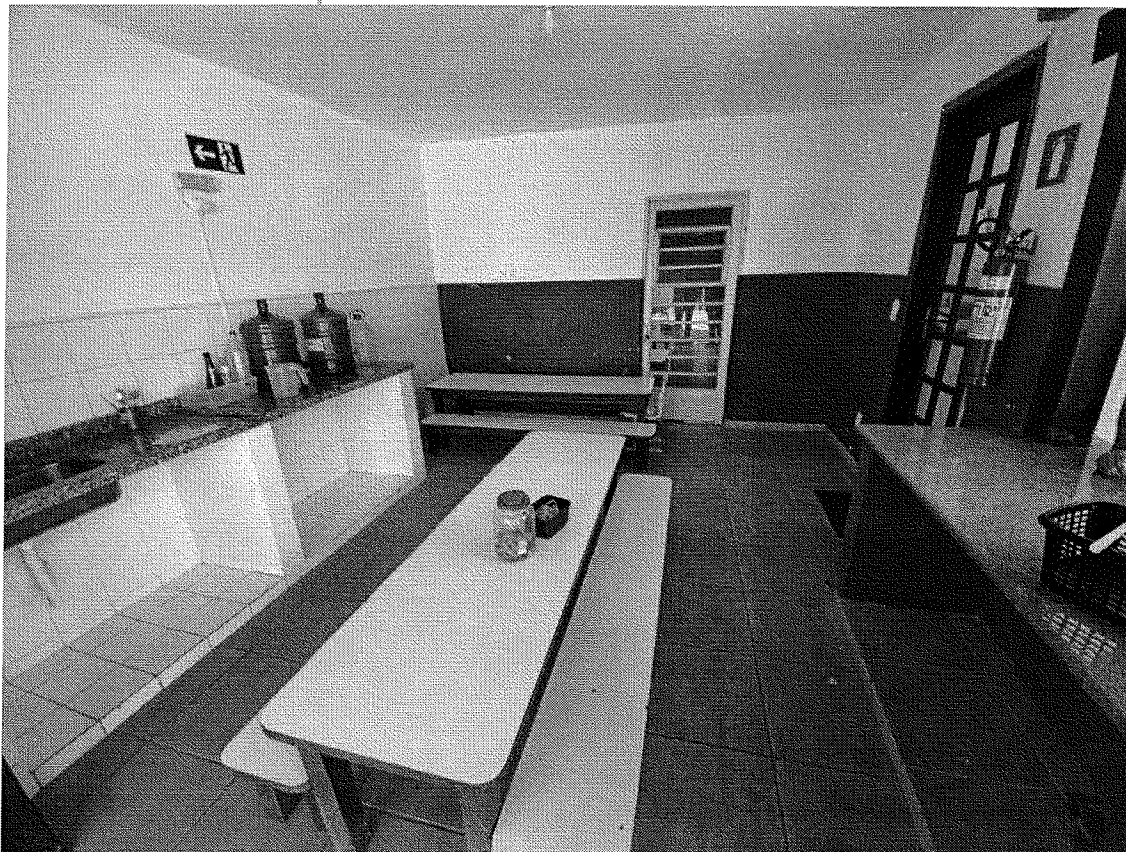
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



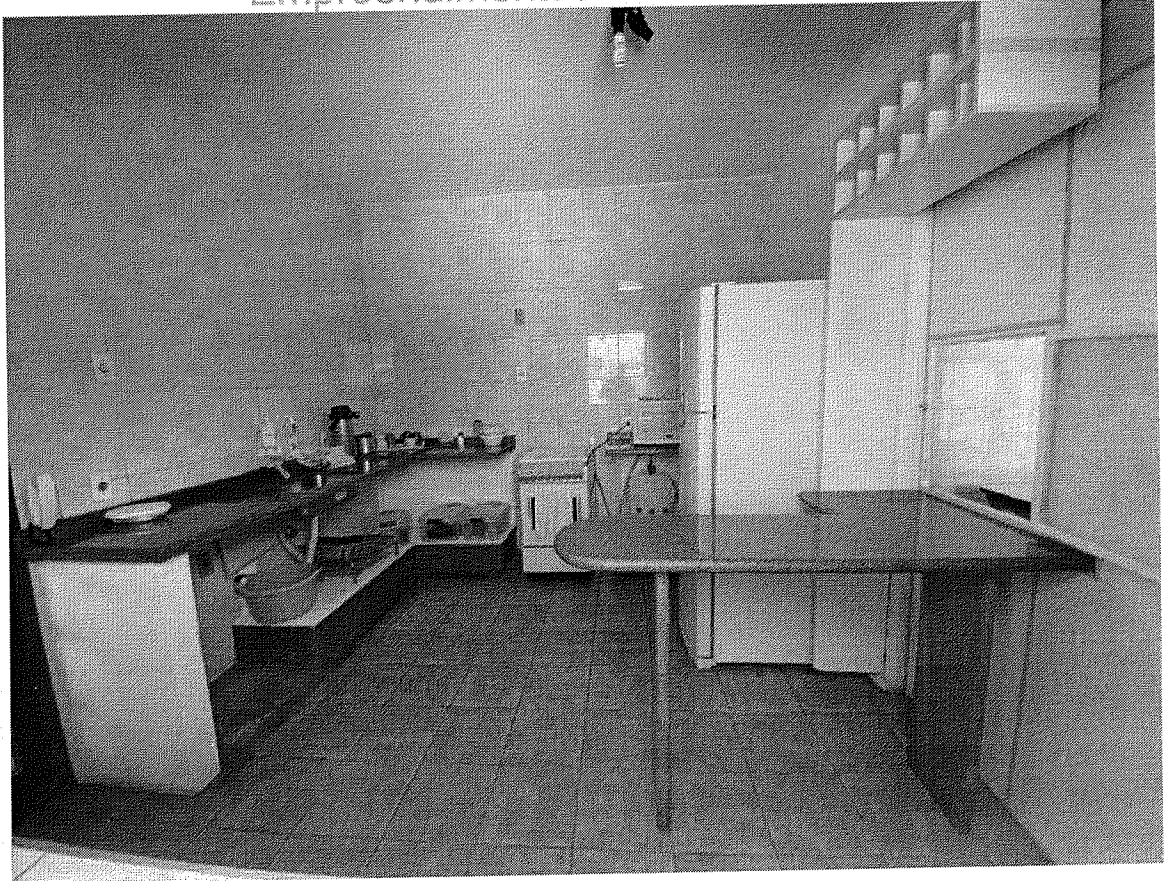
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



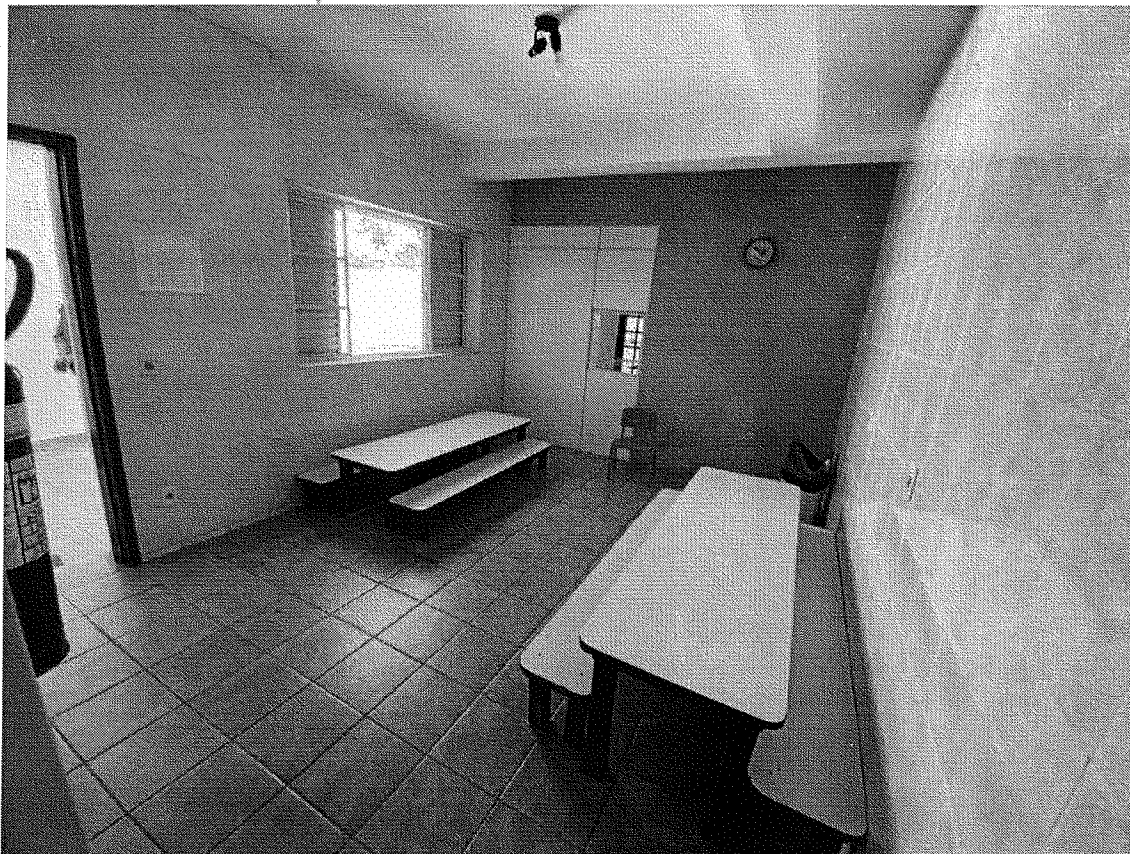
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



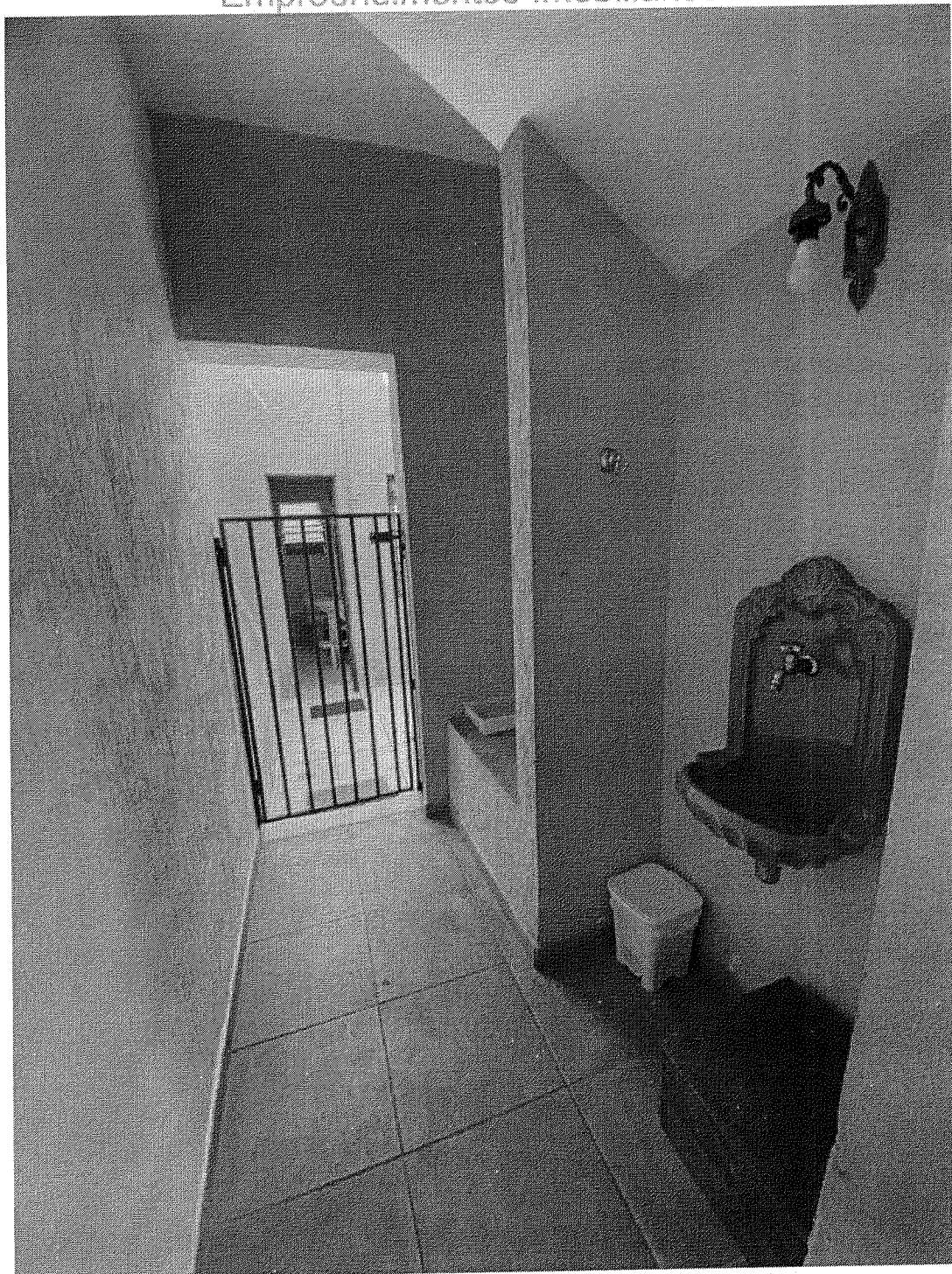
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



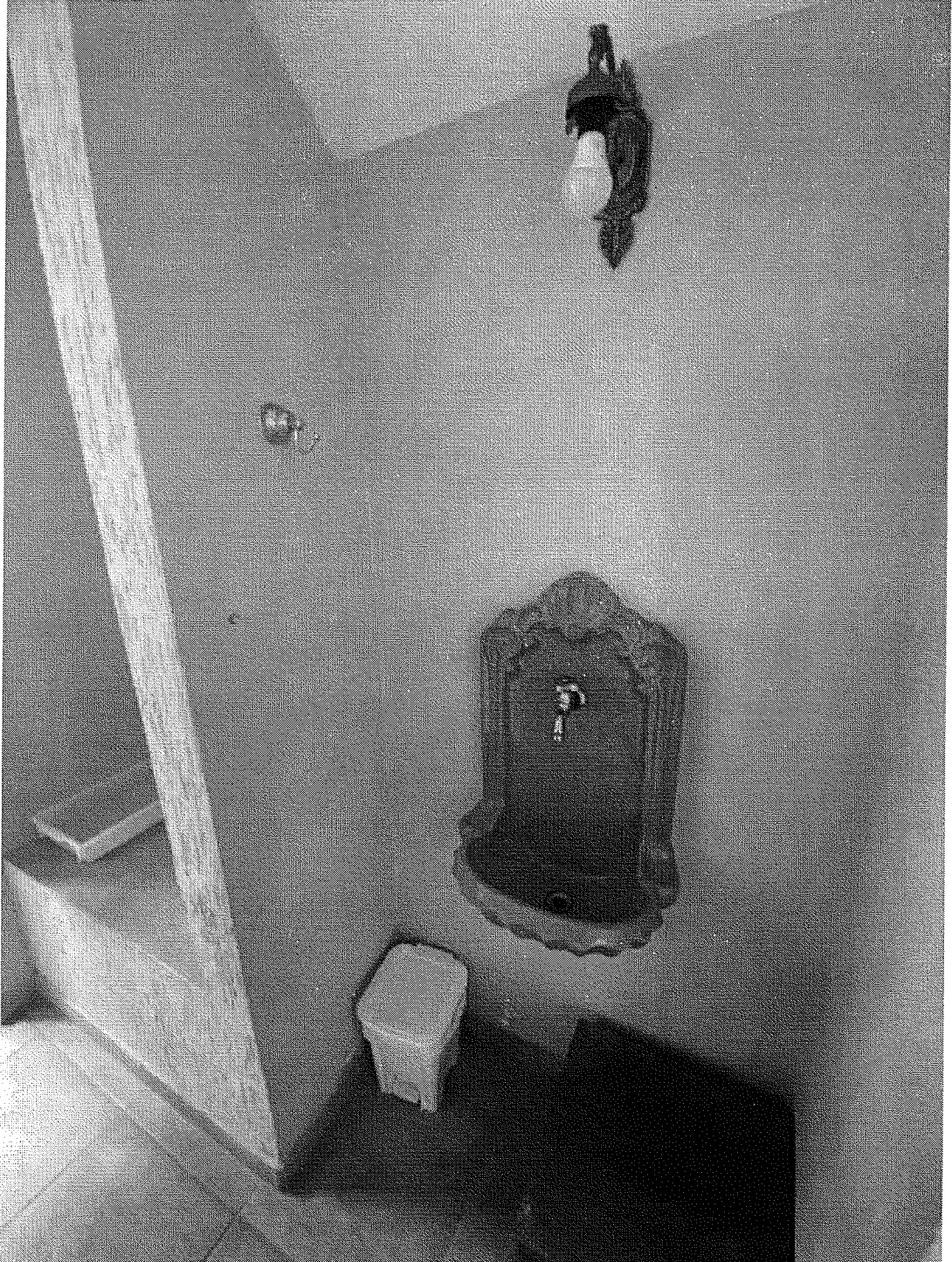
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



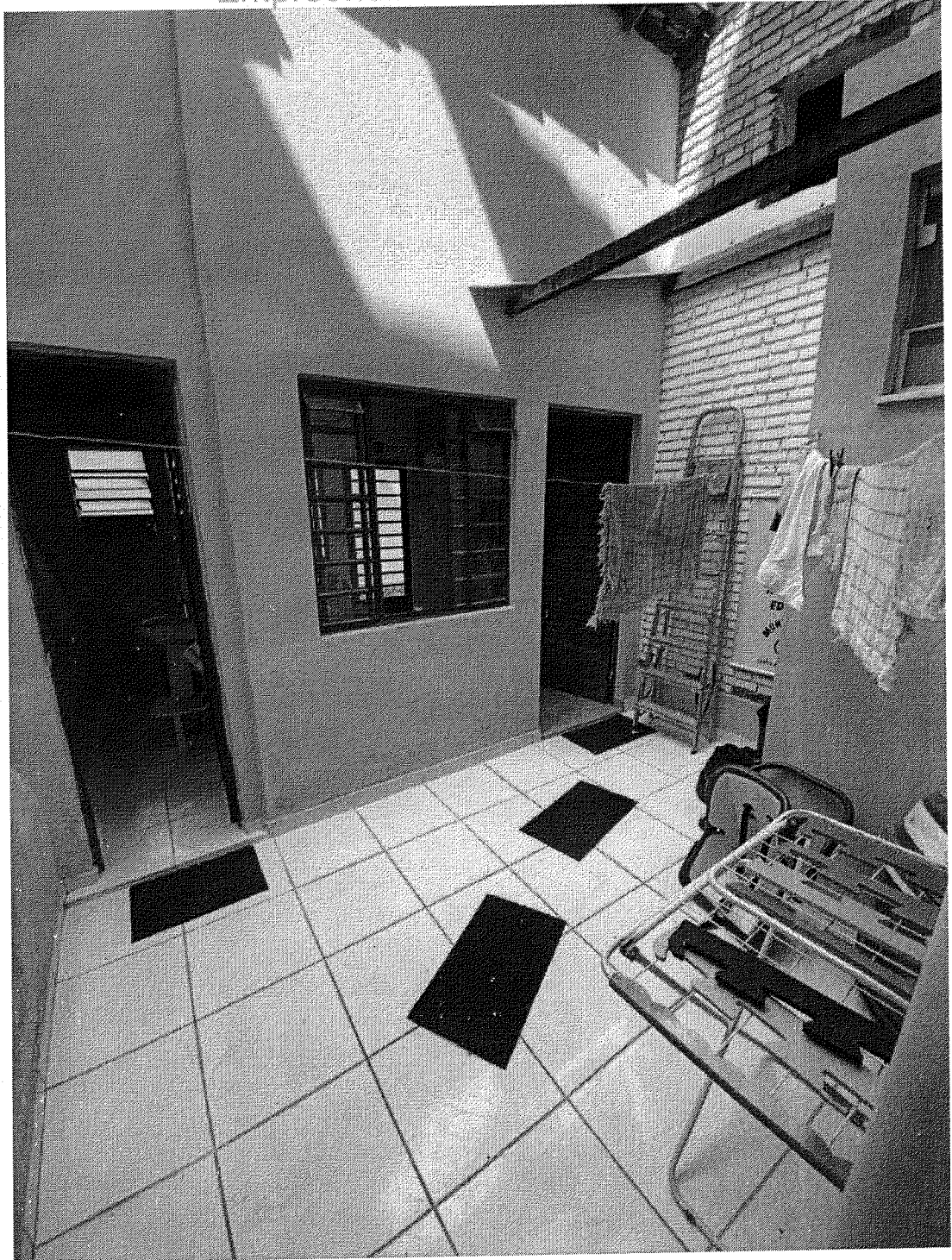
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



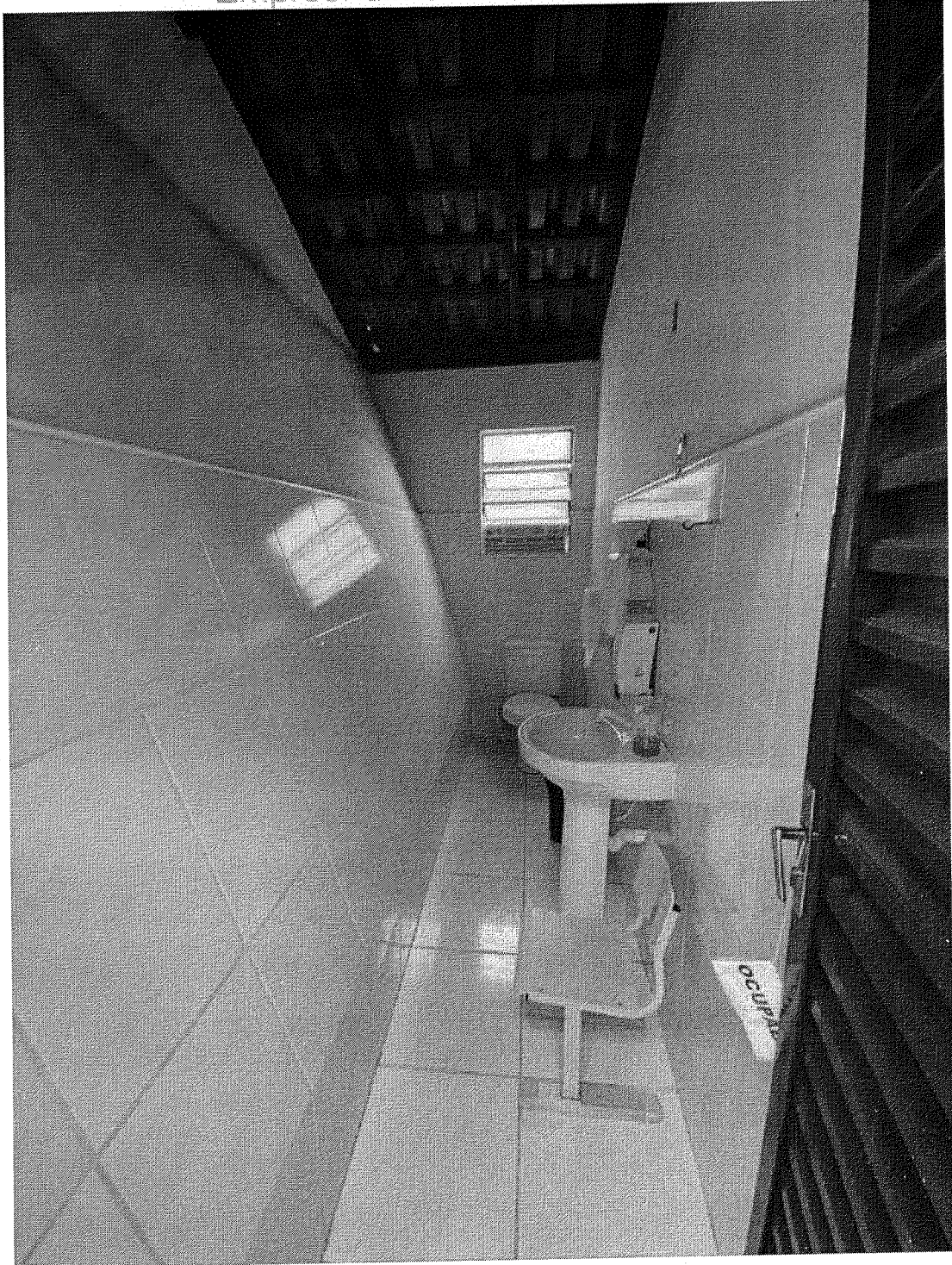
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



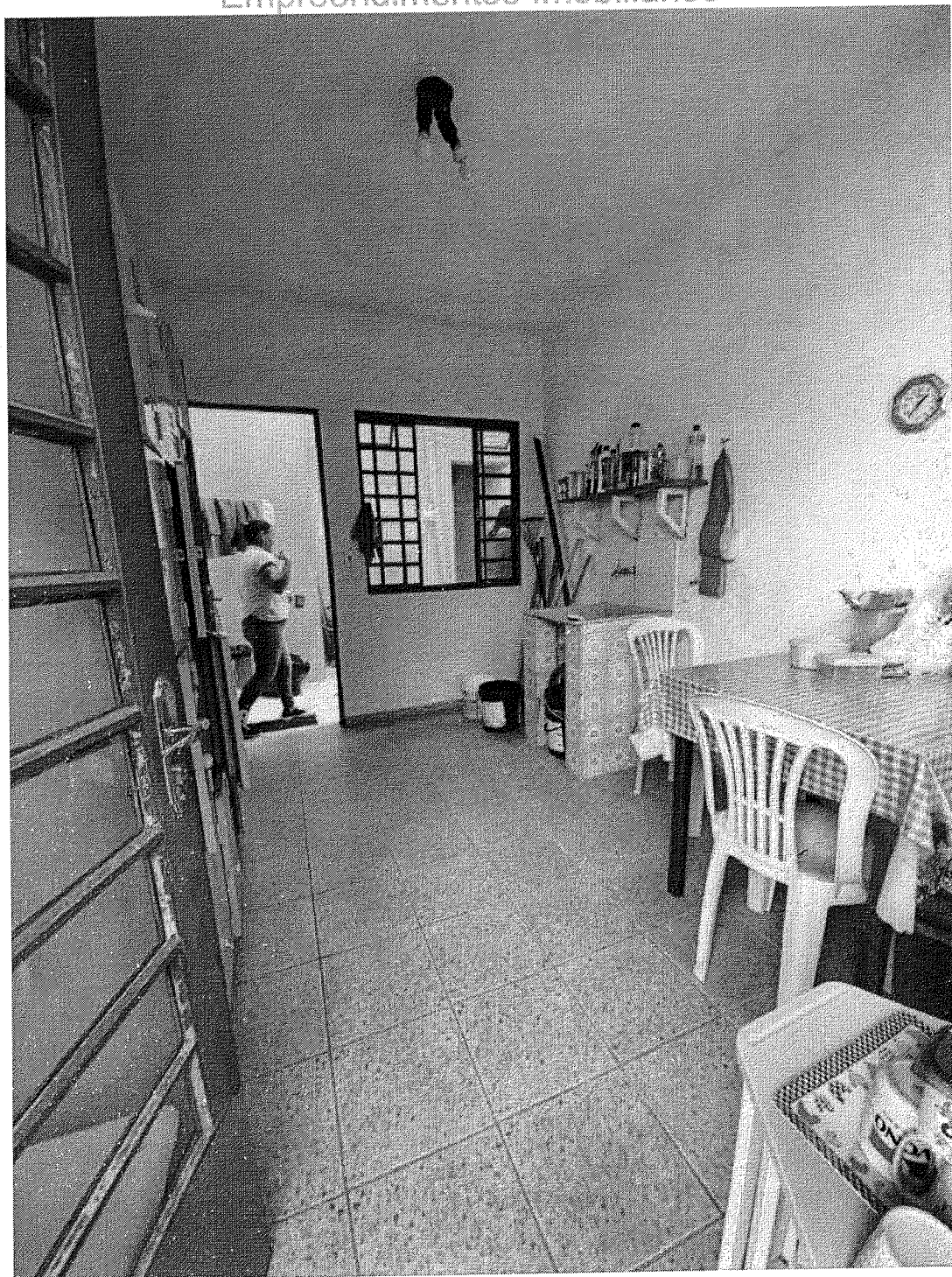
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



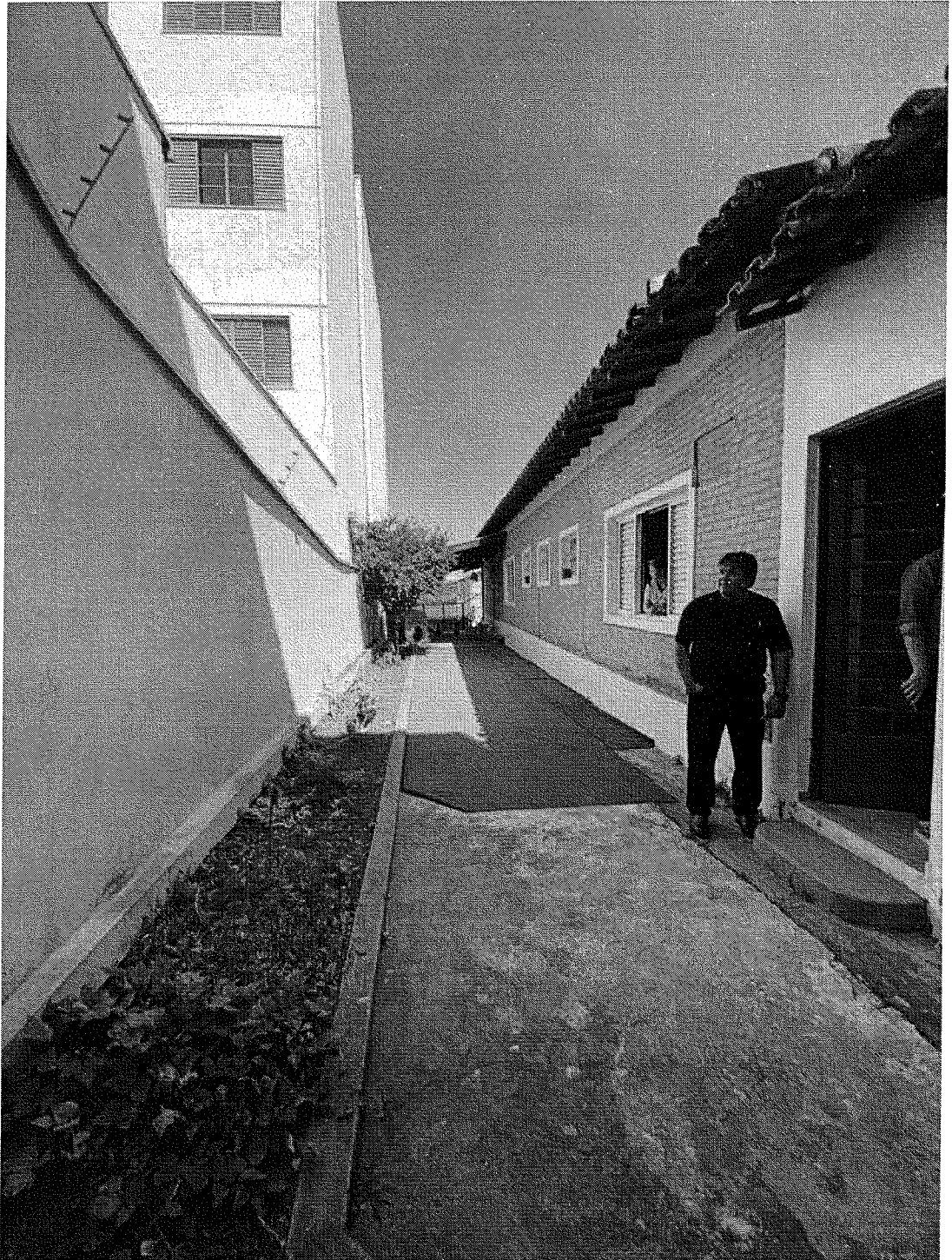
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



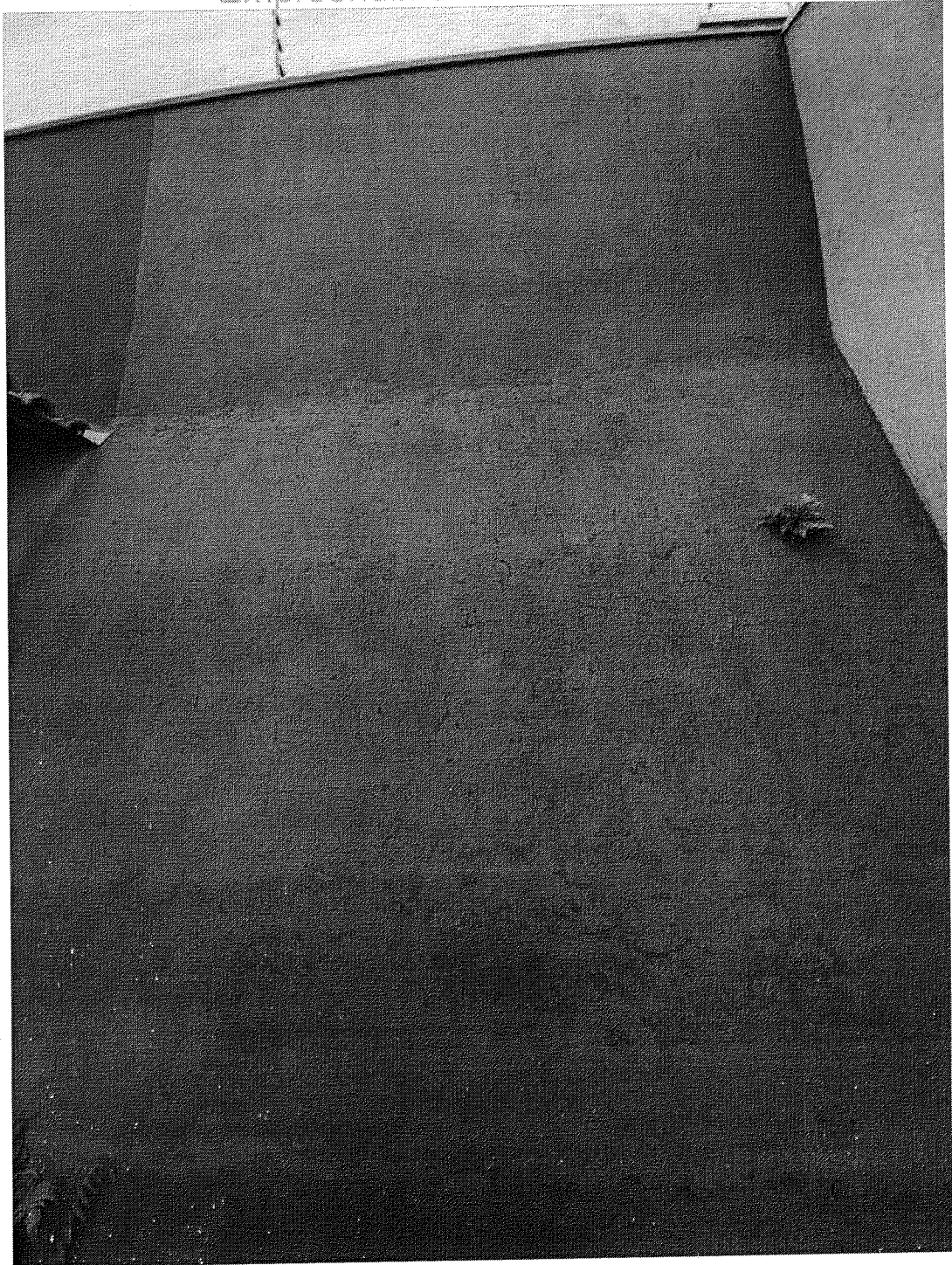
Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o método em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos.

8.2. Método de Avaliação

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	15
Variáveis utilizadas:	14

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área privativa	Valor total
1	Rua Pedro Caldas Rebello	Santa Dorotéia	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 5.118,11	254	R\$ 1.300.000,00
2	Rua Padre Vitor	Santa Dorotéia	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 1.010,10	495	R\$ 500.000,00
3	Rua Pedro Narciso Rodrigues	Cruzeiro do Sul	Raimundo Lima Corretor	(35) 99902-9292	R\$ 3.896,71	213	R\$ 830.000,00
4	Avenida Alfredo Custódio de Paula	Medicina	Imobiliária VLT Imóveis	(35) 3421-7305	R\$ 1.601,38	434	R\$ 695.000,00
5	Rua Pedro Narciso Rodrigues	Cruzeiro do Sul	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 7.142,86	70	R\$ 500.000,00
6	Rua Francisco Ernesto Barbosa	João Paulo II	Raimundo Lima Corretor	(35) 99902-9292	R\$ 4.729,73	296	R\$ 1.400.000,00
7	Rua Castro Alves	Santa Dorotéia	Victor S. Medeiros	(35) 99251-0578	R\$ 5.416,66	240	R\$ 1.300.000,00
8	Rua Rio de Janeiro	Medicina	Vanique Macedo Luz	(35) 3422-7208	R\$ 3.103,45	290	R\$ 900.000,00
9	Rua Otto Piffer	Santa Dorotéia	Dani Campanella imóveis	(35) 3421-6011	R\$ 3.958,33	240	R\$ 950.000,00
10	Rua Francisco Ernesto Barbosa	João Paulo II	Casa Sul Mineira	(35)3647-6629	R\$ 3.970,59	340	R\$ 1.350.000,00





Empreendimentos Imobiliários

11	Avenida Alfredo Custódio de Paula	Medicina	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 10.000,00	400	R\$ 4.000.000,00
12	Rua Lauro Nunes de Oliveira	Santa Dorotéia	Casa Sul Mineira	(35)3647-6629	R\$ 5.527,64	199	R\$ 1.100.000,00
13	Rua Dr Paulo Sebastião Guimarães	Cruzeiro do Sul	Imobiliária VLT Imóveis	(35) 3421-7305	R\$ 3.545,45	220	R\$ 780.000,00
14	Rua Castro Alves	Santa Dorotéia	Alfa Imóveis	(35) 98802-6458	R\$ 3.797,47	395	R\$ 1.500.000,00
15	Rua Lauro Nunes de Oliveira	Santa Dorotéia	Alfa Imóveis	(35) 98802-6458	R\$ 5.000,00	150	R\$ 750.000,00

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9849313 / 0,9849313
Coefficiente de determinação:	0,9700897
Fisher - Snedecor:	178,38
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9132252658477,613	2	4566126329238,807	178,383
Não Explicada	281570555808,099	11	25597323255,282	
Total	9413823214285,713	13		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor total} = -5672298,147 + 54434,95224 * \text{Valor unitário} + 201038,9262 * \text{Área privativa}^{\frac{1}{2}}$$





Empreendimentos Imobiliários

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	$x\frac{1}{2}$	16,22	0,01
Área privativa	$x\frac{1}{2}$	14,26	0,01
Valor total	y	-15,34	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área privativa	-0,31	0,97
Valor total	0,65	0,98

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0,51	0,97



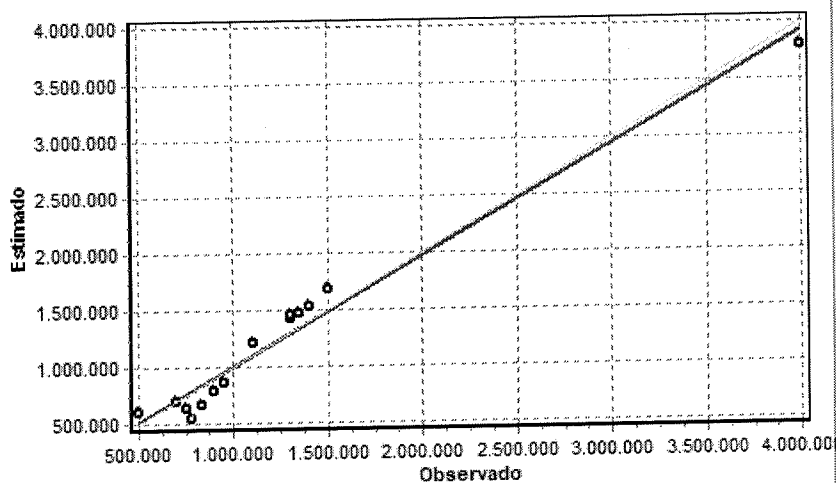


Empreendimentos Imobiliários

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
1	1.300.000,00	1.426.064,24
3	830.000,00	659.795,89
4	695.000,00	694.215,68
5	500.000,00	610.308,26
6	1.400.000,00	1.530.163,06
7	1.300.000,00	1.448.485,05
8	900.000,00	783.767,30
9	950.000,00	866.972,70
10	1.350.000,00	1.464.765,33
11	4.000.000,00	3.791.975,60
12	1.100.000,00	1.210.840,19
13	780.000,00	550.848,47
14	1.500.000,00	1.677.750,06
15	750.000,00	639.048,18

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG

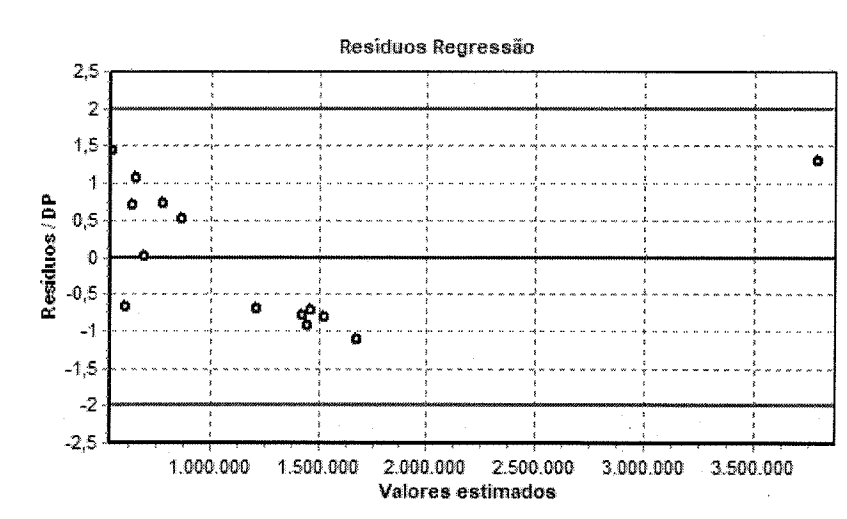


Empreendimentos Imobiliários

Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	1.300.000,00	1.426.064,24	-126.064,24	-9,70%	-0,79
3	830.000,00	659.795,89	170.204,11	20,51%	1,06
4	695.000,00	694.215,68	784,32	0,11%	0,00
5	500.000,00	610.308,26	-110.308,26	-22,06%	-0,69
6	1.400.000,00	1.530.163,06	-130.163,06	-9,30%	-0,81
7	1.300.000,00	1.448.485,05	-148.485,05	-11,42%	-0,93
8	900.000,00	783.767,30	116.232,70	12,91%	0,73
9	950.000,00	866.972,70	83.027,30	8,74%	0,52
10	1.350.000,00	1.464.765,33	-114.765,33	-8,50%	-0,72
11	4.000.000,00	3.791.975,60	208.024,40	5,20%	1,30
12	1.100.000,00	1.210.840,19	-110.840,19	-10,08%	-0,69
13	780.000,00	550.848,47	229.151,53	29,38%	1,43
14	1.500.000,00	1.677.750,06	-177.750,06	-11,85%	-1,11
15	750.000,00	639.048,18	110.951,82	14,79%	0,69

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

Especificação da avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3





Empreendimentos Imobiliários

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Graus	III	II	I	Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6	16
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	4.020,86	1.627.566,82
Mínimo	3.277,60	1.326.710,77
Máximo	4.764,12	1.928.422,86
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	3.417,73	1.383.431,80
Máximo	4.623,99	1.871.701,84
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	3.102,89	1.255.991,43
Máximo	4.938,83	1.999.142,21
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	4.020,86	1.627.566,82
Variável base	404,78	





Empreendimentos Imobiliários

11. CONCLUSÕES

É do entender deste perito que o valor do imóvel avaliando é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 1.627.566,82 (um milhão, seiscentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e seis reais, oitenta e dois centavos)

Tendo em vista o Intervalo de Confiança, calculado conforme a NBR 14.653-2/19, informamos que a avaliação também indicou:

Valor mínimo de R\$ 1.326.710,77 (um milhão, trezentos e vinte e seis mil, setecentos e dez reais, setenta e sete centavos).

Valor máximo de R\$ 1.928.422,86 (um milhão, novecentos e vinte e oito mil, quatrocentos e vinte e dois reais, oitenta e seis centavos).

Este trabalho consta de 71 páginas, assinadas digitalmente.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Juiz de Fora, 21 de setembro de 2023.



Documento assinado digitalmente

CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

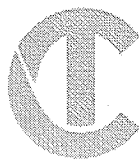
Data: 22/09/2023 10:51:01-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Conrado Thiago Oliveira do Nascimento
Perito Avaliador Judicial
CRECI/MG - 20405 - CNAI/COFECI - 25999
CRT/MG *Téc. em Edificações*



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

12. ANEXOS



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças
Departamento de Tributação

CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 14521 Inscrição Cadastral: 002.0278.0210.000
Quadra: 005 Lote: 2/03 Matrícula CRI: Data de Edificação: 1984

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA LAURO NUNES DE OLIVEIRA. Número: 39
Bairro: SANTA DOROTEIA
Compl.: CEP: 37.553-632
Cidade: Pouso Alegre UF: MG
Bloco: Apto:

Informação do Proprietário

Proprietário: 1002992 - JACY TEIXEIRA (ESPOLIO)
CPF/CNPJ: 003.432.186-15 Telefone: E-mail:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA LAURO NUNES DE OLIVEIRA Número: 39
Bairro: SANTA DOROTEIA CEP: 37.553-632
Compl.: UF: MG
Cidade: Pouso Alegre Apto:
Bloco:

Valores do Imóvel

Frente: 24,00 Fração Ideal: 1
Área Edificada: 404,78
Área Total do Terreno - Fração Ideal: 809,00 0,00
Área Total Edificada: 404,78
Valor Venal Territorial: 32.999,74
Valor Venal Predial: 147.275,16
Valor Venal Total: 180.274,90

Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	809,00	404,78
01/01/1992	809,00	316,00
01/01/1993	809,00	316,00
01/01/1994	809,00	316,00
01/01/1995	809,00	316,00
01/01/1996	809,00	316,00
01/01/1997	809,00	316,00
01/01/1998	809,00	316,00
01/01/1999	809,00	316,00
01/01/2000	809,00	0,00
01/01/2001	809,00	316,00
01/01/2002	809,00	316,00
01/01/2003	809,00	316,00
01/01/2004	809,00	316,00
01/01/2005	809,00	316,00

Certidão Emitida por EVELLYN KAUANE DE OLIVEIRA BORGES - Certidão Emitida às 16:45:28 do dia 15/09/2023
Código para Validação da certidão: WIP131204-17107-HUFVUUFQKANZ-5

Rua Dionísio Machado nº 96, Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.553-406



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças
Departamento de Tributação

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2006	809,00	316,00
01/01/2007	809,00	404,78
01/01/2008	809,00	404,78
01/01/2009	809,00	404,78
01/01/2010	809,00	404,78
01/01/2011	809,00	404,78
01/01/2012	809,00	404,78
01/01/2013	809,00	404,78
01/01/2014	809,00	404,78
01/01/2015	809,00	404,78
01/01/2016	809,00	404,78
01/01/2017	809,00	404,78
01/01/2018	809,00	404,78
01/01/2019	809,00	404,78
01/01/2020	809,00	404,78
01/01/2021	809,00	404,78
01/01/2022	809,00	404,78
01/01/2023	809,00	404,78

Certidão Emitida por EVELLYN KAUANE DE OLIVEIRA BORGES - Certidão Emitida às 16:45:28 do dia 15/09/2023.
Código para Validação da certidão: WIP131204-17107-HUFVUOFKANKZ-5

Rua Dionísio Machado nº 96, Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.553-406



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUZO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 2288

CNPJ: 054023.2.0001422-35

Cartório Amaral

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

MATRÍCULA N.º 1.422.-.

Denominação do Imóvel: Rua Lauro Nunes de Oliveira.-.

IMÓVEL: Lotes nºs 2 e 3, quadra 5, Bairro Santa Dorotéia com a área de 360,00 metros quadrados, cada um, num total de 720,00 metros quadrados, em divisões com a Rua 5, Polícarpo Gonçalves Campos, lotes 1 e 4, e a casa nela a ser construída com todas as benfeitorias, instalações, pertencas e acessórios, sito a Rua Lauro Nunes de Oliveira, nesta cidade.-.**PROPRIETÁRIOS:-**Jacy Teixeira e s/m. Maria Carolina Azevedo Teixeira, brasileiros, casados, ela comerciante, ele do lar, residentes nesta cidade.-.**TÍTULO AQUISITIVO:-**Transcrição 40.254 de livro 3-AG.-.Pouso Alegre, 22(vinte e dois) de julho de 1976.-.**G OFICIAL:-/.-.**

Marcos Vinícius

R.01.-.Pouso Alegre, 22(vinte e dois) de julho de 1976.-
DEVEDORES:-Jacy Teixeira e s/m. Maria Carolina Azevedo Teixeira, brasileiros, casados, ela comerciante, ele do lar, residentes nesta cidade, CPF 003.432.186.15.-.**CPF DDRA:-**Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais, com sede em Belo Horizonte, agência nesta cidade.-.**TÍTULO:-**Hipoteca.-.**FORMA DO TÍTULO:-**Contrato particular de financiamento com garantia hipotecária, para construção de unidade residencial, passado em 15-07-1976.-.**VALOR:-**Cr\$..... Cr\$.267.000,00, correspondente, nesta data, a 1.727,03752 UPC do BNH. Os juros transitórios referidos nos itens 1º, 12º e 15º do contrato são de 10,0% ao ano, cujo resgate do mútuo será feito por meio de 228 prestações mensais e consecutivas de Cr\$.3.576,29 calculadas a juros de 10,0% ao ano, pelo sistema de amortizações constantes, correspondente a primeira delas, nesta data a 23,13254 UPC do BNH, sendo que a taxa efetiva anual incidente sobre a presente operação de financiamento é de 10,472% nos termos do anexo a RD-05/73 do BNH. As demais prestações decrescerão aritmeticamente, na razão de 0,0631 da UPC do BNH, de uma para outra. O reajustamento das prestações será, para trimestralmente na forma prevista no item 17º do contrato.-.**G OFICIAL:-/.-.**

Marcos Vinícius

AV.02.-.Pouso Alegre, 23(vinte e três) de junho de 1977.

Rua Coronel Osório, 1146 - Centro - Pouso Alegre - MG
Telefone: (32) 98805-1603 / 3015-0001
E-mail: conrado.thiago@ctim.org.br

Selo G2698171 - Página 1 de 4



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE
Cidade de Pouso Alegre - Minas Gerais

CNM: 0540232.0001422-25

Fica averbado no registro 01 de matrícula retro, que o valor atual da dívida é de Cr\$336.478,78, conforme contrato protocolado sob o nº 7.057 em 23 de junho de 1977. O OFICIAL: -/.....

[Handwritten signature]

AV.03.-.Pouso Alegre, 23 de junho de 1977.-.Fica averbado a cédula hipotecária integral figurando como emitente a Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais, como devedores principais Jacy Teixeira e s/m., e como favorecida a Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais, tudo nos termos da cédula protocolada sob o nº 7.058 em 23 de junho de 1977.-.O OFICIAL: -/.....

[Handwritten signature]

AV.04.-.Pouso Alegre, 15(quinze) de outubro de 1996.-.Ficam cancelados e extintos o registro de averbações 2 e 3 da matrícula retro, em vista de ter o devedor liquidado seu débito com o credor, conforme autorização do mesmo protocolado sob o nº 102.196 em 15-10-96.-.O OFICIAL: -/.....

judicial

[Handwritten signature]

AV.05.- Pouso Alegre, 12(doze) de julho de 2006.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, a construção de uma casa de morada, com dois pavimentos assim constituída: **PAVIMENTO TERREO:** 02(duas) suítes, 02(dois)quartos, 02(duas) salas, um lavabo, uma copa, 02(duas) cozinhas, uma despensa, 02(dois) banheiros social, um hall de circulação, uma lavanderia, uma varanda coberta e uma garagem para dois veículos; **PAVIMENTO SUPERIOR:** 02(dois) quartos, um hall de circulação e um banheiro social; com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situada nesta cidade, edificada para dentro do alinhamento da Rua Lauro Nunes de Oliveira, coletada pelo nº39, no Bairro Santa Dorotéia, com a área construída de 316,00 metros quadrados, conforme certidão de Habite-se da Prefeitura municipal de Pouso Alegre nº13393, e certidão negativa de débitos do INSS de nº060472006-11028060, que se juntam ao requerimento protocolado sob o nº168.897 em data de 12 de julho de 2006. (EM-301,70 + TPJ- 116,25 = 417,95).- O OFICIAL: -/.....

CE + FJ
209 1.612.270

Continua na ficha 02

Rua: Colíped 02602 - Meia, 363 - Centro - Pouso Alegre/MG
Fone: (32) 98805-1603 / 3015-0001
www.ctempres.com.br

Selo: GZG08171 - Página 2 de 4



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
EMPRESA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Coronel Osório, 145 - Centro - Pouso Alegre - MG

CRM: 0540232-0001422-35


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

Matrícula

Ficha

1.422

02

R-6-1.422 - PENHORA - Prot. 290.962 de 20/02/2019. Título: Auto de penhora realizado em 10/02/2019, assinado pelo Oficial de Justiça Avaliador Ailton Renato da Silva, nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 0096013-16.2014.8.13.0525, por ordem do MM. Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG. Exequente: FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE. Executado: Jacy Teixeira, CPF: 003.432.186-15. Objeto da Penhora: o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do executado. Depositário: Márcio da Silva Américo, OAB/MG 103.005. Valor da causa: R\$ 1.099,75. Dou fe: Custas - Quant. 1 - Código: 4524. Ato isento de emolumentos nos termos do art. 20, II da Lei 15.424/04. Pouso Alegre, 22/02/2019. Oficial 

Rua Coronel Osório, 145 - Centro - Pouso Alegre - MG
cont@registrodeimoveis.com.br | 35 3421-4448
registrodeimoveis.com.br

Selo: GZ00R171 - Página 3 de 4



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS


ESTADO DE PERNAMBUCO - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CERTIDÃO DE RESERVA DE TERREIRO
Ofício Livro de Arquivos 1706/20

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 1.422 a que se refere.

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

Pouso Alegre/MG, 30 de agosto de 2023


Rosilene Eugenio Borges - Escrevente

Custas: Emdl: R\$ 24,92 - Recampe: R\$ 1,49 - TFJ: R\$ 9,33 - ISSQN: R\$ 1,32 - Total: R\$ 37,06 (Código de Ata: 8401).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: GZG88171 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8547480515064030	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Rosilene Eugenio Borges - Escrevente Emdl: R\$ 24,92 - TFJ: R\$ 9,33 - ISSQN: R\$ 1,32 - Total: R\$ 37,06 Consulte a validade deste Selo no site http://portal.tjmg.jus.br	