



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

**POUSO ALEGRE, 11 DE DEZEMBRO DE 2023.**

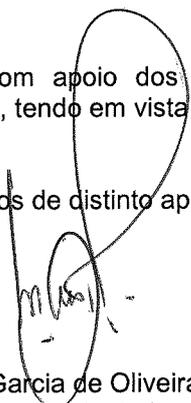
**OFÍCIO GAPREF N° 125/23**

Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar, para juntada ao Projeto de Lei n. 1.488/2023, que “Dispõe sobre a doação de gleba de terra ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para construção de moradias destinadas a alienação para famílias do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 e dá outras providências.”, o laudo de avaliação mercadológica e o BIC do imóvel objeto deste Projeto de Lei.

Contando com apoio dos ilustres Vereadores, peço seja o Projeto votado, favoravelmente, em regime de urgência, tendo em vista a relevância da matéria.

Com protestos de distinto apreço,

  
Renato Garcia de Oliveira Dias  
Chefe de Gabinete Interino

Excelentíssimo Senhor  
Vereador Leandro Moraes  
Presidente da Câmara Municipal  
POUSO ALEGRE - MG

Câmara Municipal Recebido 11/12/2023 14:56:36Z 22

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL:

Rua Arturo Turchetti, s/n, Jardim São Fernando.  
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.

Admitimos de boa fé e confiáveis as informações e documentos fornecidos pelo solicitante sobre o imóvel objeto deste estudo.

A documentação fornecida do imóvel avaliando é considerada satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a hipoteca, ou ainda, sobre a autenticidade das escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, matéria legal ou de engenharia, que não são implícitas ao exercício de suas funções no presente PTAM.

### **2 – Objetivo**

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para obter o valor real de mercado.

### **3 – Identificação do Imóvel**

Um terreno denominado ÁREA 02, situado nesta cidade, no Loteamento Jardim São Fernando, com a área de 17.702,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 134,72 metros confrontando com a Avenida C; 118,16 metros confrontando com a Rua 06 (seis), e 262,86 metros confrontando com a Rua 02 (dois). Imóvel com Inscrição Cadastral nº 006.0052.0153.000 na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula nº 77.955.

O imóvel pertence a 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.

#### 4 – Descrição do Imóvel

Um terreno de 17.702,00 metros quadrados com grande parte dele plano, com frente para 03 (três) ruas, um local onde pelo que consta não há infraestrutura básica completa.

O Terreno se enquadra numa área determinada pelo Zoneamento Municipal como ZM3 – Zona Mistas de Média Densidade.

Do texto do Plano Diretor, Lei Ordinária 6476/2021:

Art. 87. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território cujo objetivo é a diversificação dos usos do solo e aproximação da habitação e do local de trabalho, pela implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios de compatibilidade e de incomodidade, que têm como referência o uso residencial, sendo áreas adequadas ao adensamento demográfico controlado ou que tenham um adensamento já consolidado, podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidades.

III - Zonas Mistas de Média Densidade (ZM3), regiões pouco adensadas com carência de infraestrutura e de atividades comerciais cujo objetivo é promover maior adensamento e uso misto do solo, conforme Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:

a Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, a saber:

1. Residencial Unifamiliar (RU);
2. Casas Superpostas (RMH-2);
3. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
4. Residencial Multifamiliar Vertical 2 (RMV-2).

b Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta Lei;

c Uso misto no mesmo lote ou edificação de atividades não residenciais (nR) admitidas para o zoneamento;

d Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até 12 (doze) pavimentos, exclusive

pilotis e que possuam entre 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável.

## **5 – Vistoria do Imóvel**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de Dezembro de 2023.

## **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 não é tem tanto potencial, e não é tanto satisfatório pela falta de infraestrutura, tem postes de luz próximo mas não em torno de todo terreno, não tem asfalto ou calçamento, não tem água e esgoto.

## **7 - Método Comparativo de Dados de Mercado**

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto à s características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando utilizando os critérios estabelecidos na NBR 14653-2.

## **8 – Análise Mercadológica**

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Jardim São Fernando, bairro distante da massa urbana, próximo a Rodovia BR381 e BR459, grande parte do loteamento não foi concluído na questão de infraestrutura, possui algumas edificações; na sua Avenida principal algumas empresas, mas no restante do loteamento somente algumas construções.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 08 e 10 de dezembro de 2023 foi baseada em imóveis ofertados e negociados no próprio bairro, com as características aproximadas do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem semelhanças com o imóvel em questão quanto ao tamanho do terreno, ressaltando que cada imóvel é único por si só.

A pesquisa concentrou-se em imóveis que tenham uma área aproximada de terreno com as características aproximadas.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	São Fernando	800,00	170.000,00	212,50	Tai
02	São Fernando	800,00	120.000,00	150,00	Vanessa
03	São Fernando	800,00	130.000,00	162,50	Rogério
04	São Fernando	769,80	180.000,00	233,83	Laurir
05	São Fernando	4.000,00	600.000,00	150,00	Laurir
06	São Fernando	800,00	200.000,00	250,00	Igor

Após a determinação dos valores unitários básicos para imóveis paradigmas da pesquisa de valores retro, torna-se necessária a homogeneização destes, de forma a corrigir possíveis características heterogêneas, sendo que para tal, serão adotados os seguintes fatores de correção:

#### Fator de Oferta – F.O.

Fator que visa corrigir a superestimativa de preços por parte do vendedor, conhecido também como elasticidade da oferta, onde normalmente, os preços iniciais tendem a diminuir durante as negociações, ficando no presente caso em 10% (dez por cento) em média, para transações realizadas.

#### Fator de Transposição – F.T.

Fator que define a região de situação mais ou menos valorizada do imóvel avaliando, em relação aos imóveis tomados como paradigmas, no que diz respeito à sua localização, podendo variar em até 30% (trinta por cento).

Nº	R\$ / M <sup>2</sup>	F.O.	F.T	Valor Homogeneizado
01	212,50	1,00	1,00	212,50
02	150,00	1,00	1,00	150,00
03	162,50	1,00	1,00	162,50
04	233,83	0,90	0,80	168,36
05	150,00	0,90	0,80	108,00
06	250,00	0,90	1,00	225,00

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 1.026,36 / 6.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 171,06.

#### 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

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

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

Média Final = M. Aritmética R\$ 171,06 + 20% R\$ 205,27  
- 20% R\$ 136,85

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 136,85 até R\$ 205,27

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 05 e 06.

Como sobraram sete das amostras dos imóveis pesquisados: Média

Final = Somas do restante das amostras / amostras = Cálculo.

M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = (150,00 + 162,50 + 168,36) / 3.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 160,28.

## 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 = 17.702,00 x R\$ 160,28 = R\$ 2.837.276,56

## CONCLUSÃO:

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**

- limite inferior: R\$ 2.500.000,00

- limite superior: R\$ 3.100.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 10 de Dezembro de 2023.

Documento assinado digitalmente  
 ALTIERES DE MAGALHAES SILVA  
Data: 10/12/2023 20:26:15-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

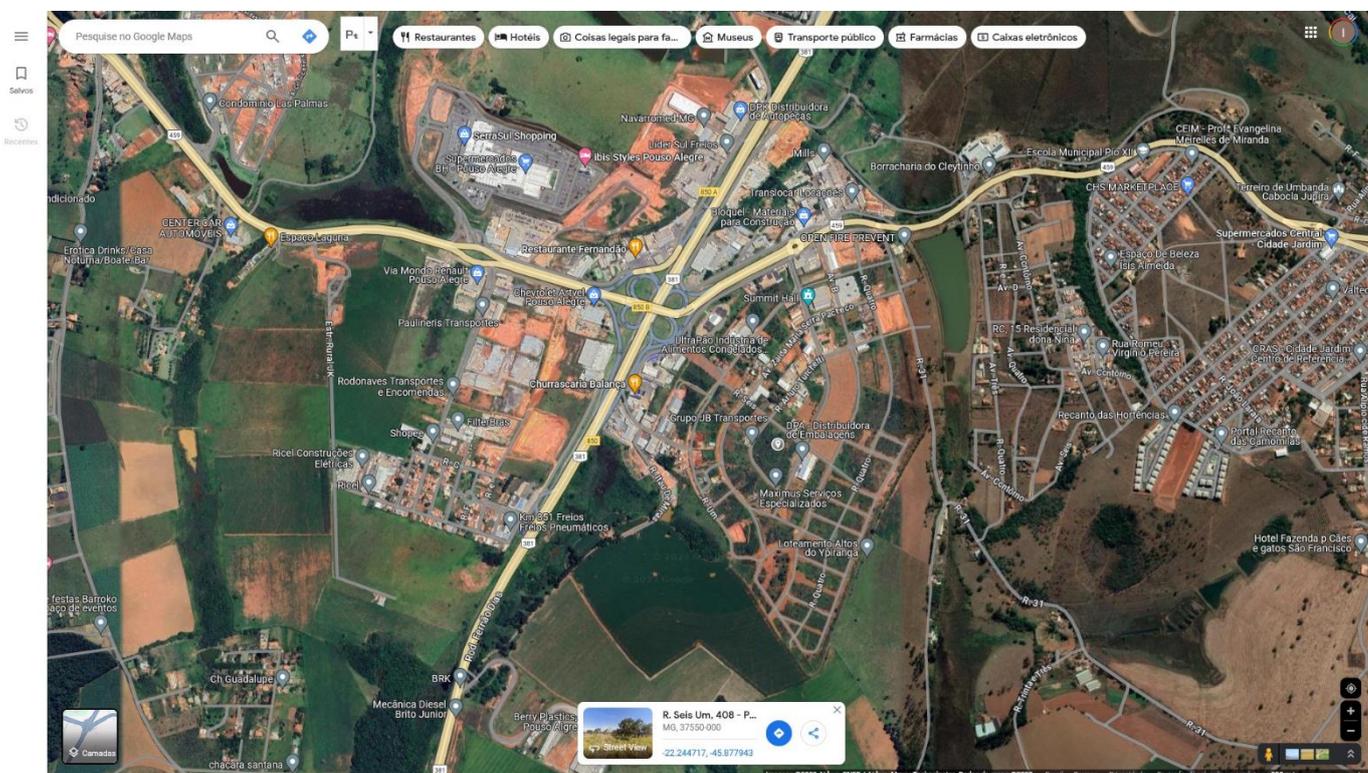
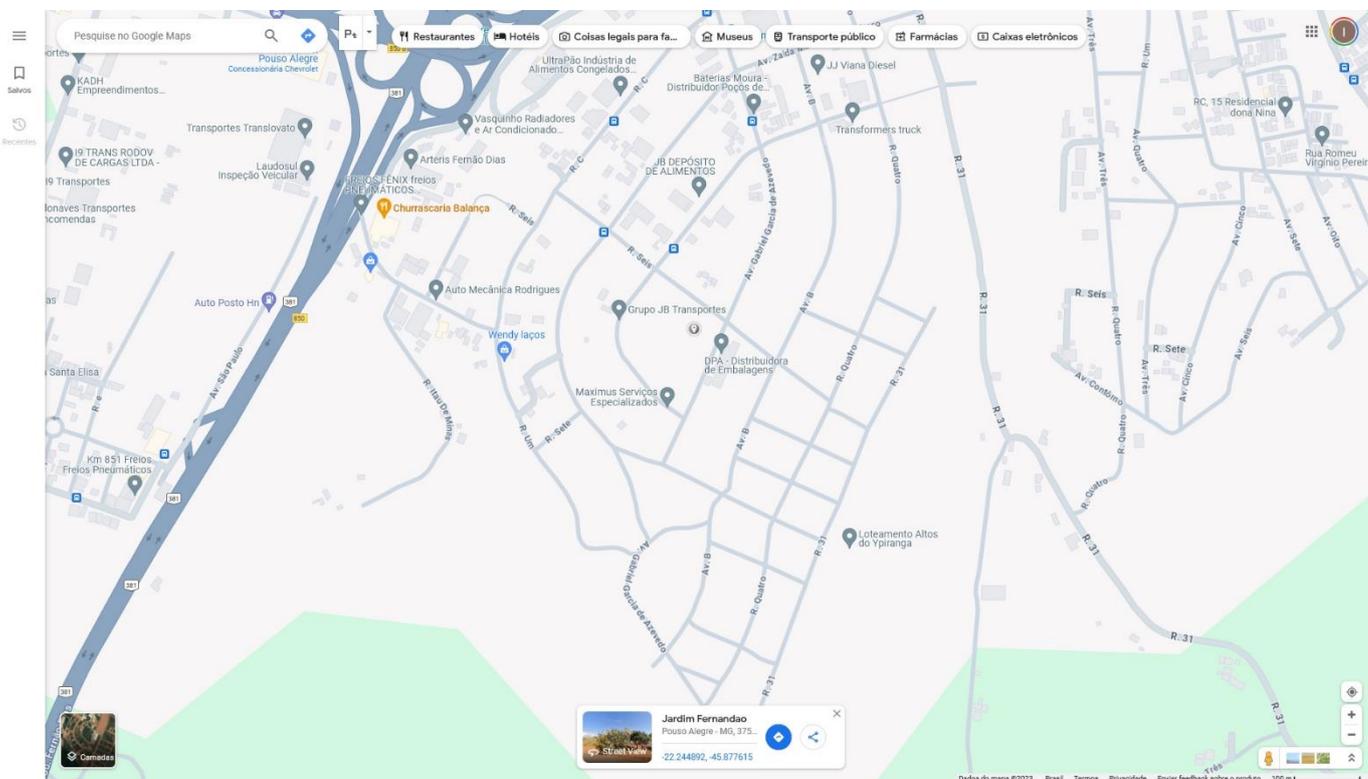
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12.566



Laudo Registro no COFECI sob o nº 060010.

**10 – Anexos:**

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



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

Tels: (35) 3422-5051

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

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



REGISTRO DE IMÓVEIS  
POUSO ALEGRE

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

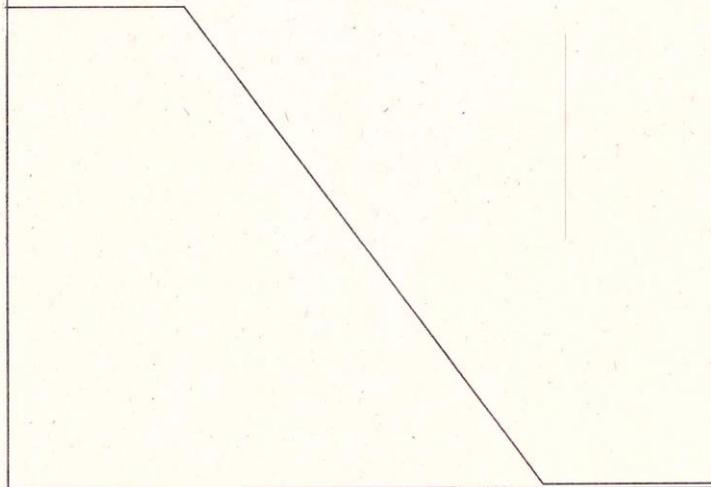
## Cartório Amaral \*

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

MATRÍCULA Nº 77.955

Denominação do Imóvel: "Loteamento Jardim São Fernando"

IMÓVEL: Um Terreno, denominado AREA 02; situado nesta cidade, no Loteamento Jardim São Fernando, com a área de 17.702,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- 134,72 metros confrontando com a Avenida C; 118,16 metros confrontando com a Rua 06(seis), e 262,86 metros confrontando com a Rua 02(dois).- PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre CNPJ 18.675.983/0001-21.- TÍTULO AQUISITIVO: Descaracterização e Desafetação da matrícula nº6.530 do Livro 02.- CONDIÇÕES:-Passando a área desafetada de bem público de uso comum do povo, para bem patrimonial da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre por força da Lei municipal 5022/10, conforme croqui, memorial descrito, ART e demais documentos que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório, protocolado sob o nº204.168.- Pouso Alegre, 03(três) de fevereiro de 2011.- (EM-13,08+TFJ-4,11=17,19).- O OFICIAL.





REGISTRO DE IMÓVEIS

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

**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 77.955 a que se refere.

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

Pouso Alegre/MG, 25 de julho de 2023

Guilherme Fernandes Reque Carvalho - Escrevente

Custas: Emol: R\$ 24,92 - Recome: R\$ 1,49 - TFJ: R\$ 9,33 - ISSQN: R\$ 1,32 - Total: R\$ 37,06 (Código do Ato: 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: GWM30708  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9957358115925744

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por  
Guilherme Fernandes Reque Carvalho - Escrevente  
Emol. R\$ 24,92 - TFJ R\$ 9,33 - ISS: R\$ 1,32- Total R\$ 37,06  
Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>





Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributação

**CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC**

Código do Imóvel: 54102

Inscrição Cadastral: 006.0052.0153

Quadra:

Lote: AREA 2

Matrícula CRI: 77955

Data de Edificação:

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA ARTURO TURCHETTI

Número: 0

Bairro: JARDIM SAO FERNANDO

Compl.:

CEP: 37.556-512

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

Informação do Proprietário

Endereço de Correspondência

Valores do Imóvel

Frente:	70,00	Fração Ideal: NaN
Área Edificada:	0,00	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	17.702,00	0,00
Área Total Edificada:	0,00	
Valor Venal Territorial:	91.023,83	
Valor Venal Predial:	0,00	
Valor Venal Total:	91.023,83	

Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	17.702,00	0,00
01/01/2015	17.702,00	0,00
01/01/2016	17.702,00	0,00
01/01/2017	17.702,00	0,00
01/01/2018	17.702,00	0,00
01/01/2019	17.702,00	0,00
01/01/2020	17.702,00	0,00
01/01/2021	17.702,00	0,00
01/01/2022	17.702,00	0,00
01/01/2023	17.702,00	0,00

Certidão Emitida por ELISANGELA DA FONSECA VIEIRA CARIA - Certidão Emitida às 14:07:40 do dia 08/12/2023  
Código para Validação da certidão: WIP131207-17534-BERZRXIEOFUA-2

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

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

Tels: (35) 3422-5051

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



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

Tels: (35) 3422-5051

[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

[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

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

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

## Altieres de Magalhães Silva

CRECI 27526

CNAI 12566

Rua Marechal Deodoro, nº 121, Centro – Pouso Alegre – MG, CEP 37550-114

Telefone: (35) 3422-5051 / Celular: (35) 98863-1123 / E-mail: altieresmagalhaes@gmail.com

### FORMAÇÃO

---

- Ensino Fundamental: CIEM Dr. Ângelo Cônsoli.
- Ensino Médio: Colégio Estadual Dr. José Marques de Oliveira.
- Graduado em Sistemas de Informação pela UNIVÁS, conclusão em 2012.
- Técnico em Transações Imobiliárias, Colégio Arnaldo Prieto, conclusão em 2013. CRECI 27526
- Perito Avaliador Imobiliário, CNAI 12566.

### EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

---

- **2003-Atual – Imobiliária Pantanal Ltda.**

Cargo: Gerência de Locação, Administração e Venda de Imóveis, Avaliação de Imóveis e Legalização de Imóveis.

Principais atividades: Administração de Imóveis, Locação e Vendas, Contratos, Vistorias, Avaliações, Legalização.

### QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

---

- Inglês – Básico (Inter World, 2 anos, Não Concluído).
- Curso Avaliação de Imóveis, SINDIMÓVEIS – MG, 2014.
- Curso Administração de Imóveis, SINDIMÓVEIS – MG, 2014.
- Certificação Corresponde Completo CERT/FBB-300, FEBRABAN, 2014.
- Certificação CA-300, ABECIP, 2015.
- Certificação Planejamento Estratégico Para Microempresa, SEBRAE, 2016
- Certificação Gestão de Pessoas e Equipes para MPE, SEBRAE, 2016.
- Certificação Plano de Marketing para MPE, SEBRAE, 2016.
- Certificação Gestão Financeira para MPE, SEBRAE, 2016.
- Curso Anunciando Imóveis, David Rocha, 2020.
- Certificação Vistoria de Imóveis, Prof. Gilberto Britto, PHD, 2022.
- Perito Avaliador Credenciado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, desde 2017.

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

Tels: (35) 3422-5051

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

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



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 54102

Inscrição Cadastral: 006.0052.0153

Quadra:

Lote: AREA 2

Matrícula CRI: 77955

Data de Edificação:

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA ARTURO TURCHETTI

Número: 0

Bairro: JARDIM SAO FERNANDO

Compl.:

CEP: 37.556-512

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

### Informação do Proprietário

Proprietário: 345 - MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

CPF/CNPJ: 18.675.983/0001-21

Telefone: (035) 3449-4000

E-mail: prefeitura@pousoalegre.mg.gov.br

### Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CARIJOS

Número: 45

Bairro: CENTRO

Compl.:

CEP: 37.550-050

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

### Valores do Imóvel

Frente:	70,00	Fração Ideal: NaN
Área Edificada:	0,00	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	17.702,00	0,00
Área Total Edificada:	0,00	
Valor Venal Territorial:	91.023,83	
Valor Venal Predial:	0,00	
Valor Venal Total:	91.023,83	

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	17.702,00	0,00
01/01/2015	17.702,00	0,00
01/01/2016	17.702,00	0,00
01/01/2017	17.702,00	0,00
01/01/2018	17.702,00	0,00
01/01/2019	17.702,00	0,00
01/01/2020	17.702,00	0,00
01/01/2021	17.702,00	0,00
01/01/2022	17.702,00	0,00
01/01/2023	17.702,00	0,00