



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## Estado de Minas Gerais

- F - C Assessoria Jurídica
- F - C Comissão de Legislação, Justiça e Redação
- F - C Comissão de Ordem Social
- F - C Comissão de Administração Pública
- F - C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- F - C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal
- F - C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Mulher
- F - C Comissão de Defesa dos Direitos da Criança e do Adolescente

### PROJETO DE LEI Nº 1.508/2024

Aos Vereadores e ao Depart. Jurídico, em 05/03/2024

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: PODER EXECUTIVO

Quórum:

( ) Maioria Simples

( ) Maioria Absoluta

(x) Maioria Qualificada

Anotações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

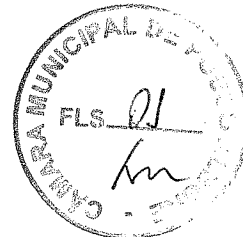
\_\_\_\_\_

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>15 x 0</u> votos	Por <u>13 x 0</u> votos	Por _____ votos
em <u>12 / 03 / 2024</u>	em <u>19 / 03 / 2024</u>	em <u> / /</u>
Ass.: <u>Luís Teodoro</u>	Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
GABINETE DO PREFEITO

Prot 365/2024



**PROJETO DE LEI Nº 1.508, DE 29 DE FEVEREIRO DE 2024**

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo.

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

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênio com a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais – CODEMIG, inscrita no CNPJ sob nº 19.791.581/0001-55, sucessora da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais – CDI/MG, inscrita no CNPJ sob nº 16.523.664/0001-75, a fim de proceder a integral municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre, nos termos da Lei Estadual nº 20.020, de 5 de janeiro de 2012.

**Parágrafo único.** Aprova-se, sem restrições, a minuta do convênio anexa, que faz parte integrante desta Lei.

**Art. 2º.** Competirá à CODEMIG, entre outras obrigações, doar ao Município, em caráter irrevogável e irrevogável, os lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a terceiros.

**§ 1º** Após a assinatura da escritura pública de doação, fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por despacho fundamentado do Secretário Municipal de Finanças:

I - remissão integral de quaisquer dívidas de natureza fiscal e respectivos acessórios, de responsabilidade da CODEMIG, incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial de Pouso Alegre, lançadas ou inscritas em dívida ativa, ressalvando a cobrança dos créditos tributários dos atuais promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes de terrenos do Distrito Industrial em razão da incidência de IPTUs, taxas municipais, contribuições e respectivos acessórios.

II – isenção à CODEMIG, por prazo indeterminado, dos tributos incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial de Pouso Alegre, inclusive sobre taxas, contribuições de melhoria e tributos instituídos posteriormente à concessão da presente isenção, sem prejuízo da cobrança de créditos tributários de promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes desses terrenos, em relação aos tributos de competência municipal.

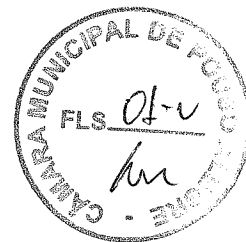
**§ 2º** Correrão às expensas do Município de Pouso Alegre os emolumentos, despesas, taxas e demais encargos decorrentes da doação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO



**Art. 3º.** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria do Município, consignada no orçamento em vigor.

**Art. 4º.** A administração do Distrito Industrial caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**Art. 5º.** Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Pouso Alegre - MG, 29 de fevereiro de 2024.



Assinado eletronicamente por:  
JOSE DIMAS DA SILVA  
FONSECA:34209514691  
342.095.146-91  
05/03/2024 10:45:38  
PREFEITO MUNICIPAL

**JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA**

**Prefeito Municipal**



Assinado eletronicamente por:  
RENATO GARCIA DE OLIVEIRA  
DIAS:02797104617  
027.971.046-17  
05/03/2024 10:44:17  
CHEFE DE GABINETE -  
INTERINO

**Renato Garcia de Oliveira Dias**  
**Chefe de Gabinete**

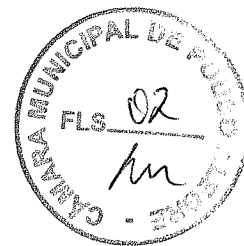
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 05/03/2024 10:44 - 03:00 - 03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO, ACESSSE <https://c.atlenda.net/p05e721190639d1>.





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO



## JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que “Autoriza o Poder Executivo a firmar convênio com a CODEMIG para municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre e dá outras providências”.

A municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre importará na formalização do controle pela Administração local dos rumos do desenvolvimento econômico municipal, facilitando a implementação de políticas e programas voltados para atrair investimentos, promover o crescimento das empresas interessadas e gerar empregos locais.

Por se tratar de área pública a infraestrutura do Distrito Industrial, já é o Município quem faz a manutenção. A medida sedimentará essa responsabilidade e a administração, permitindo investimento de recursos públicos com maior eficiência, autonomia e segurança além de resultar em maiores benefícios econômicos, sociais e ambientais.

Ademais, a municipalidade passará a ser proprietária de um lote no Distrito Industrial - inscrito na matrícula nº 26.289 do Cartório de Registro de Imóveis – cujo valor é de R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais), conforme laudo anexo.

O benefício fiscal concedido a CODEMIG é um encargo vantajoso à municipalidade, pois corresponde a uma pequena fração do valor do imóvel a ser recebido em doação (documentos anexos). A extinção do crédito tributário, em contrapartida à doação, de acordo com informações da Secretaria Municipal de Finanças, equivale a R\$ 19.612,45 (dezenove mil, seiscentos e doze reais e quarenta e cinco centavos).

De acordo com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, as obrigações constantes no termo do convênio são absolutamente exequíveis e incorporados pela municipalidade, de modo que não gerará à Administração qualquer ônus adicional em consideração à atual realidade fática.

Em sendo assim, a celebração do convênio propicia vantagens ao Município. O lote a ser recebido poderá ser mecanismo de atração de investimentos e aumento da arrecadação Municipal.

Ante o exposto, solicitamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta egrégia Casa Legislativa a fim de debater e aprovar a presente proposição.

Pouso Alegre - MG, 29 de fevereiro de 2024.



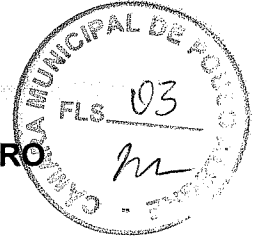
Assinado eletronicamente por:  
JOSE DIMAS DA SILVA  
FONSECA:34209514691  
342.095.146-91  
05/03/2024 10:45:58  
PREFEITO MUNICIPAL

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA  
Prefeito Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 05/03/2024 10:44:03-03-03-03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://tc.alcande.net/posa721b98398d>





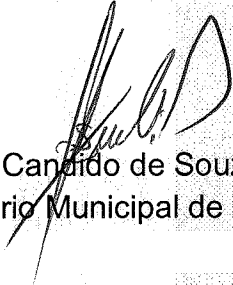


## DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO/FINANCEIRO

Informamos que, de acordo com o Art. 16, da Lei Complementar 101/00, o referido projeto de lei em epígrafe dispensa a elaboração de demonstrativo de impacto orçamentário/financeiro, visto que não constitui criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa.

Em atenção ao Art. 14, da Lei Complementar 101/00, a renúncia de receita equivalente ao benefício fiscal concedido a CODEMIG - R\$ 19.612,45 (dezenove mil, seiscentos e doze reais e quarenta e cinco centavos) - é uma fração do valor do imóvel a ser recebido em doação - R\$ 1.560.000,00 (hum milhão quinhentos e sessenta mil reais) - que incorporará ao patrimônio do Município.

Pouso Alegre/MG, 01 de março de 2024.

  
Silvestre Candido de Souza Turbino  
Secretário Municipal de Finanças



AVA PR CS GALP LOC V10 2018.04.13



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

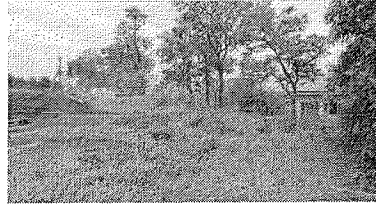
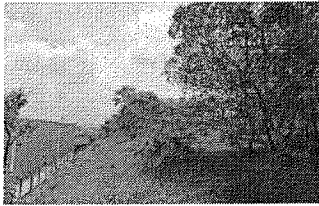
Interessado: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS - CODEMGE  
OS nº: 84/2023  
Nº Contrato: 11142/2021  
Finalidade: AVALIAÇÃO PARA FINS CONTÁBEIS E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL  
Objetivo: VALOR VENAL DE MERCADO  
Proprietário: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS - CODEMGE  
CNPJ: 29.768.219/0001-17

ENDEREÇO: AVENIDA DAS QUARESMEIRAS  
BAIRRO: DISTRITO INDUSTRIAL  
CIDADE/UF: POUSO ALEGRE/MG  
COORD. GEOGRÁFICAS: 22°16'22.9"S 45°53'24.4"W  
ZONA: Zonas de Empreendimento de Porte (ZEP)  
TIPOLOGIA: Terreno

Áreas	Área do terreno (m²)(*):	6.687,40
	Perímetro do terreno (m)(*):	700,00

(\*) De acordo com Planta e Memorial

## FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:



Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

DIAGNÓSTICO DO MERCADO	
Nível de oferta:	Baixo
Nível de demanda:	Baixo
Desempenho do mercado:	Baixo
Liquidez:	Baixa

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Grau de Fundamentação:	II
Grau de Precisão:	II

## RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):  
R\$ 1.560.000,00 (UM MILHÃO QUINHENTOS E SESENTA MIL REAIS)

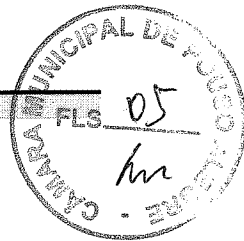
Valor para liquidação imediata - VLI (R\$):  
R\$ 1.200.000,00 (UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

Brasília (DF) 30/01/2024

MARCELINO EPAMINONDAS  
PORTO:14537826134

Assinado de forma digital por MARCELINO  
EPAMINONDAS PORTO:14537826134  
Dados: 2024.01.30 16:05:11 -03'00'

Resp. Técnico: **Marcelino Epaminondas Porto**  
CREA 6643/D-DF  
Empresa: **CMP Avaliações**  
CNPJ: 38.027.876/0001-02  
CREA 4093/RF



#### PREMISSAS/PRESSUPOSTOS/RESSALVAS:

O presente trabalho fundamenta-se na NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Partes 1 e 2: Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- > Em elementos constatados "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- > nas informações de agentes do mercado imobiliário, tomadas como de boa fé;
- > em que a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada;
- > não foram efetuadas investigações quanto às correções de documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;
- > na presente avaliação consideramos que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.
- > Informamos que no terreno avaliado há uma faixa de servidão, com área total de 14800 m<sup>2</sup>

#### DOCUMENTAÇÃO:

MATRÍCULA (*)	CARTÓRIO	COMARCA
26.289	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	POUSO ALEGRE/MG

#### CARACTERIZAÇÕES

##### VISTORIA:

Data da Vistoria: 06/10/2023  
Ocupação: Desocupado

##### REGIÃO:

Pouso Alegre é uma cidade localizada no estado de Minas Gerais, Brasil. É uma das cidades mais importantes da região sul do estado e possui uma história rica e diversificada. Abaixo, vou fornecer uma breve descrição da cidade: Localização: Pouso Alegre está localizado na região sul de Minas Gerais, a aproximadamente 370 quilômetros da capital do estado, Belo Horizonte. A cidade faz parte da microrregião de Pouso Alegre e está estrategicamente posicionada em uma região montanhosa e cercada por belezas naturais.

História: A cidade foi fundada em 1848 e tem uma história que remonta ao período colonial brasileiro. Durante os séculos XIX e XX, Pouso Alegre foi um importante centro econômico e comercial, principalmente devido à agricultura, pecuária e ao café.

Economia: A economia de Pouso Alegre é renovada, com destaque para a indústria, comércio e serviços. A cidade abriga diversas empresas e indústrias dos setores automobilístico, farmacêutico, metalúrgico e têxtil. Além disso, é um polo de saúde, com diversos hospitais e clínicas.

Infraestrutura: Pouso Alegre possui uma infraestrutura bem desenvolvida, com uma boa rede de transporte, incluindo rodovias que conectam a cidade a outros centros urbanos importantes da região. Além disso, conta com serviços públicos, como saúde e segurança, que atendem a população local. Em resumo, Pouso Alegre é uma cidade com uma história rica, uma economia diversificada e uma variedade de opções culturais e de lazer. Sua localização estratégica e beleza natural tornam um local atraente para moradores e visitantes.

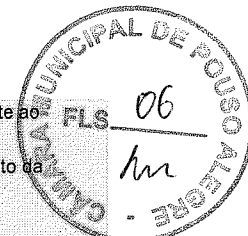
Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Belo\\_Horizonte](https://pt.wikipedia.org/wiki/Belo_Horizonte)

- > Uso predominante: residencial/institucional.
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública.
- > Padrão da região: médio.
- > Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo e segurança.
- > Relevo: com presença de declive.
- > Solo: seco.
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas.
- > Restrições ambientais: não há.

##### TERRENO:

Terreno de área remanescente situado à margem da Av. Das Quaresmeiras, Juto à R. Oitis. Terreno descrito na matrícula 26.289. Faz frente para uma das principais vias que liga a outras cidades vizinhas.

Trata-se de um terreno, em sua totalidade não explorado com vegetação densa e com declive moderado. Localizado em Zona de Empreendimento de Porte, mais especificamente ZEP. Abaixo características referentes ao uso e ocupação do solo de acordo com a Lei nº 6476/2021, de 23 de Setembro de 2021, lei municipal de Pouso Alegre que orienta o desenvolvimento e o crescimento da cidade até 2030, estabelecendo as regras de uso e ocupação do solo de maneira compacta, conectada e coordenada.



**Coefficiente de aproveitamento (CA):**

Coefficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao mesmo.

**CA<sub>min</sub>** define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento de edificação compulsória.

**CA<sub>bas</sub>** define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

**CA<sub>max</sub>**, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

**Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):**

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidades Habitacionais que ali podem ser implantadas.

**Zoneamento ZEP:**

As Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP) correspondem às áreas ocupadas predominantemente por usos não residenciais e empreendimentos de Nível de Risco III, classificados como "alto risco", cuja instalação e funcionamento deverão dispensa os processos de licenciamento urbanístico e os parâmetros de ocupação são definidos pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 da Lei nº 6476/2021, sendo permitidos os seguintes usos

- a) Uso Residencial (R), apenas nos casos de regularização fundiária ou conforme § 3º. do "caput" deste artigo.
- b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco sendo isentos de licenciamento urbanístico prévio para a instalação neste Zoneamento.

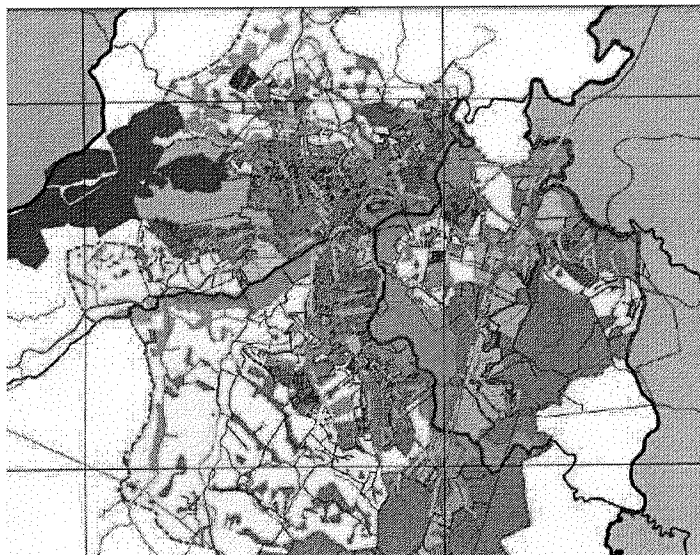
§ 1º Os empreendimentos que se instalarem no interior dos Distritos Industriais consolidados, devem respeitar à legislação ambiental e urbanística vigente, ficando dispensados de licenciamento prévio.

§ 2º Ficam dispensados de licenciamento ambiental os usos e atividades não passíveis de estudo ambiental conforme as normas estaduais e federais competentes.

§ 3º Para empreendimentos de uso residencial e parcelamentos do solo residenciais em Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP), o empreendedor deverá comprovar, mediante a elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, EIC – Estudo de Impacto de Circulação e EIR – Estudo de Impacto de Ruído que não haverá prejuízo aos futuros residentes ou que o uso residencial contempla ações de prevenção à potenciais impactos ocasionados pelos empreendimentos não residenciais vizinhos.

**CA e QT:**

Zonemanto	CA <sub>min</sub>	CA <sub>bas</sub>	CA <sub>max</sub>	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZEP	0,25	2	Sem limite	Sem limite

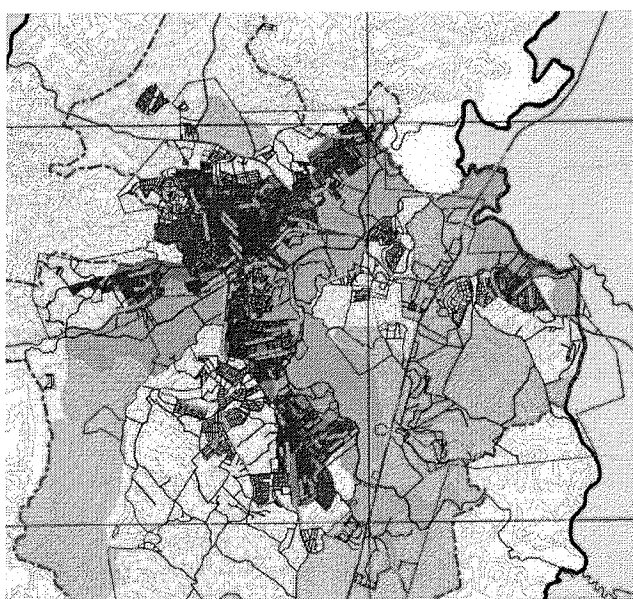


**TO e TP:**

**Taxa de Ocupação (TO)** é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote. A Tabela define TO máx, ou seja, a % máxima que a projeção de edificação pode ter, sendo que o restante do terreno não pode ter projeção de edificação.

A Taxa de permeabilidade (TP) corresponde à % mínima da área do terreno a ser mantida descoberta, em terreno natural e dotada de vegetação e arborização. O controle da permeabilidade do solo nos terrenos deve ser garantido por meio do atendimento à TP, associado à disponibilização de caixa de captação.

TP Mínima	TO Máxima	Observações
10%	NA	



**Parâmetros para lotes e quadras:**

Zoneamento	Área mínima de lote (m <sup>2</sup> )		Área máxima de lote (m <sup>2</sup> )	Frente mínima de lote (m <sup>2</sup> )	Frente mínima de lote para EUC (m)	Extensão máxima de quadra(m)
	Via local ou coletora	Via arterial ou de ligação regional				
ZEP	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

**AVALIAÇÃO**



### DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Em meio às turbulências políticas e econômicas, internas e externas, o Brasil vem buscando soluções para se ajustar a esse cenário desafiador, reequilibrar as suas contas, reestabelecer a confiança de investidores e reaquecer a economia, alinhando-se favoravelmente às pautas mais estruturais e urgentes, como equilíbrio fiscal, reforma tributária e administrativa, pavimentando assim, um caminho mais sustentável e virtuoso de controle inflacionário, redução de juros e, conseqüentemente, crescimento econômico que tem, no segmento da construção civil, sobretudo, no setor imobiliário, um de seus principais pilares e um dos segmentos que reage melhor e mais rapidamente às mudanças de cenários macroeconômicos no País.

O Comitê de Política Monetária (Copom) recentemente ajustou a taxa básica de juros, decrescendo de 13,75% para 13,25%, sinalizando um ciclo de redução contínua dos juros a partir de agora. Com a Selic em declínio, os financiamentos imobiliários tornam-se mais acessíveis, proporcionando condições mais atrativas para quem busca adquirir um imóvel, seja ele usado, novo ou na planta, destravando as negociações, revigorando toda a cadeia produtiva do segmento imobiliário e pressionando a demanda por novos imóveis, impactando diretamente os valores dos imóveis, sobretudo em regiões com menor oferta disponível.

No entanto, mesmo antes do início desse novo ciclo de queda de juros no País, os valores dos imóveis vêm aumentando continuamente, sobretudo nas grandes capitais. A ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – em parceria com o Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) e com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), divulgou recentemente o Índice de Valorização Imobiliária dos últimos 12 meses, o IGMÍ-R – Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial, um dos índices mais confiáveis do setor, apontando um aumento médio de 12,98% no valor dos imóveis no período. Em contrapartida, o IPCA, índice que mede a inflação, registrou crescimento de 3,94%, ratificando a tendência de valorização real e contínua dos imóveis, acima dos índices inflacionários. Aspectos como localização e infraestrutura ajudam na valorização de um imóvel, seja na planta ou usado. Mas os juros em queda também costumam influir – positivamente – nessa conta, já que o mercado imobiliário tradicionalmente aquece suas vendas em período de taxas mais baixas, puxando os preços para cima. O cenário, portanto, é de muito otimismo para o setor imobiliário, que vem acumulando valorização contínua e perene, muito acima da inflação e agora, com a queda dos juros, deve acelerar essa valorização, dado o aquecimento da demanda que certamente irá produzir um ambiente de muitas oportunidades para quem sonha conquistar o imóvel ideal, com a certeza do melhor negócio, nesta reta final de 2023.

Nível de oferta:	Baixo
Nível de demanda:	Baixo
Desempenho do mercado:	Baixo
Liquidez:	Baixa

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano – habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outras – imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

Para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando, utilizamos para o tratamento dos dados um programa desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas, denominado SISREN que utiliza a inferência estatística e a metodologia da Regressão Múltipla.

Consegue-se com isso a possibilidade de análise das influências na variabilidade dos preços de cada característica dos imóveis, pesquisando-se aquelas que são importantes na formação do valor. O programa auxilia á obtenção de um modelo de explicação dos preços, baseado nas informações de mercado. Tem-se ao final a resposta do mercado, com o mínimo de influência subjetiva no processo, e o intervalo probabilístico em que o valor do imóvel se encontra.





#### METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que recomenda com preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma)

Utilizamos para tal da regressão linear múltipla e da inferência estatística. Este escritório adota para estes tratamentos o software Sisren da Pelli Sistemas.

#### PESQUISAS:

Em pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos dados comparativos tratados estatisticamente, após um saneamento preliminar das amostras, com vistas à identificação dos mais diretamente assemelhados, derivados de ofertas e de transações efetivas no mercado imobiliário.

Há em anexo fotos e informações de dados comparativos, de forma a complementar suas caracterizações, que se encontram na amostra pesquisada. Não há relação direta, contudo entre estas informações e fotos com a ordem e mesmo com a relação final de dados considerados na amostra definitiva, estabelecida após a verificação do que pôde ser aproveitado, em razão de atributos não obtidos das fontes contatadas.

Porém estas fotos e estas informações foram mantidas, pois contribuíram na compreensão do mercado e da formação de convicção de valor.

#### DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Para estimativa do valor venal do imóvel foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis:

#### VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

Variável	dicotômica	quantitativa	cd. alocados	próxi	temporal	positiva
AT		x				
Top(1-2-3)			x			x
Urb=2	x					x
Uso	x					x
Fre BR/Ave=2	x					x
Renda				x		x
Pot			x			x
Of=2	x					x
Ano					x	x

#### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
AT	área do terreno (m <sup>2</sup> );
Top(1-2-3)	topografia do terreno sendo: 1= declive/áclive; 2= relativamente plano; 3= totalmente plano;
Urbano=2	Terrenos localizados no centro urbano; 2= sim e 1= não
Uso	uso permitido do terreno sendo: 1= uso restrito; 2= uso com pequenas restrições;
Fre BR/Ave=2	localizado em frente a BR, Rodovia, Avenida =2; localizado em frente a rua comum =1
Renda	renda nominal per capita; IBGE (2010)
Pot	potencial econômico da região sendo: 1= potencial baixo; 2= potencial médio; 3= potencial alto;
Of=2	natureza mercadológica do dado;
Ano	ano de referência da coleta do dado;

#### VARIÁVEL DEPENDENTE:

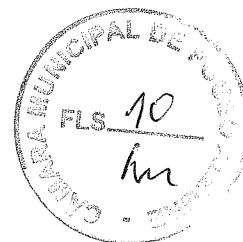
Variável	descrição
Vlr Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	preço ou valor por m <sup>2</sup> de área construída (R\$/m <sup>2</sup> )

## EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, cuja equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação de imóveis consta nos anexos e é assim representada, na forma transformada:

**Função Estimativa:**

$$R\$/m^2 = e^{(+5,414264324 - 5,925662946E-005 * AT + 0,4729135259 * Top(1-2-3) + 0,0002406613395 * Renda)}$$



O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

<b>Coefficiente de Correlação:</b>	0,9358
<b>Coef. de Determinação:</b>	0,8757
<b>Significância do Modelo:</b>	0,01
<b>Desvio Padrão:</b>	0,36003
<b>Resíduos:</b>	distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:
	entre -1/+1 desvios padrões: 66%
	entre -1,64/+1,64 desvios padrões: 95%
	entre -1,96/+1,96 desvios padrões: 100%

**Significâncias dos Regressores: Todas abaixo de 10%.**

## PARÂMETROS ESTATÍSTICOS

### COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO:

Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado.

### COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO:

Representa a explicação dos resultados pelo modelo adotado.

A diferença em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e a eventuais imperfeições da amostra.

### SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES:

Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Nas planilhas de resultados estão demonstrados os valores de "t" para cada regressor e sua confiabilidade.

Todos os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 30%, indicando que são importantes na formação do valor.

### HOMOCEDASTICIDADE:

O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.

### NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

A comparação da distribuição dos resíduos com a curva normal padronizada mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos.

### DISTÂNCIA DE COOK:

A análise gráfica da Distância de Cook mostrou não haver dados influenciadores na predição de valores

### COLINEARIDADE:

A análise gráfica das correlações entre as variáveis independentes, com influência entre si, indica não haver multicolinearidade modelo adotado, sendo os valores encontrados menores que 80%.

### PROJEÇÃO DE VALORES:

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual, e valores admissíveis correspondentes ao intervalo de confiança.



VARIÁVEIS INDEP. CONSIDERADAS, ATRIBUTOS DO AVALIANDO E VALORES PARA CONFIANÇA DE 80%:



**Dados para a projeção de valores:**

- AT = 6.687,40
- Top(1-2-3) = 1
- Renda = 1.035,38

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (16,94%) = 226,99
  - Médio = 273,27
  - Máximo (20,39%) = 328,99
- Valor Total
  - Mínimo = 1.517.970,34
  - Médio = 1.827.466,83
  - Máximo = 2.200.066,06

			Unitário (R\$/m²/mês)	Total (R\$/mês)
<b>Estimativa Pontual</b>			<b>273,27</b>	<b>1.827.466,83</b>
Intervalo de Confiança	Mínimo	16,94%	226,99	1.517.970,34
	Máximo	20,39%	328,99	2.200.066,06
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbitrio	Mínimo	15%	232,28	1.553.346,81
	Máximo	15%	314,26	2.101.586,85
	Confiabilidade		Superior a 80%	
			<b>Adotado *</b>	<b>1.560.000,00</b>
<b>Intervalo de Valores Admissíveis</b>			<b>Mínimo</b>	<b>1.553.346,81</b>
			<b>Máximo</b>	<b>2.101.586,85</b>

(\*) Adotado 15% abaixo do médio calculado devido a situações restritivas existentes no terreno

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Grau de Fundamentação:	II
Grau de Precisão:	II

**CONCLUSÃO**

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):

R\$ 1.560.000,00 (UM MILHÃO QUINHENTOS E SESENTA MIL REAIS)

Valor para liquidação imediata - VLI (R\$):

R\$ 1.200.000,00 (UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

Brasília (DF)

30/01/2024

MARCELINO EPAMINONDAS  
PORTO:14537826134

Assinado de forma digital por MARCELINO EPAMINONDAS  
PORTO:14537826134  
Dados: 2024.01.30 16:05:47 -03'00'

Resp. Técnico: **Marcelino Epaminondas Porto**

CREA 6643/D-DF

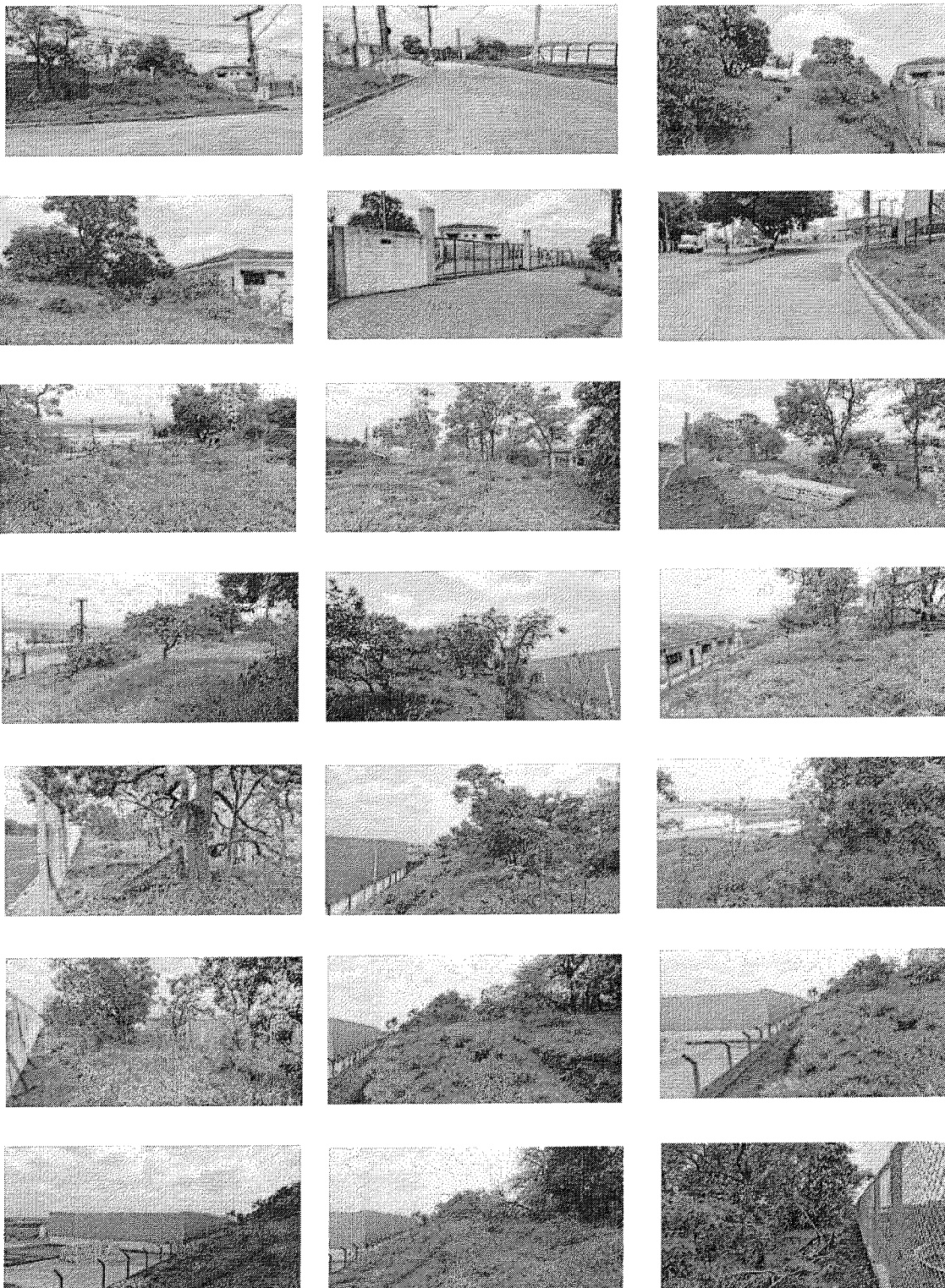
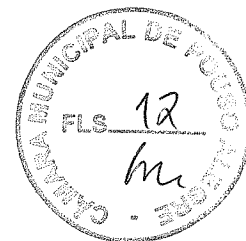
Empresa: **CMP Avaliações**

CNPJ: 38.027.876/0001-02

CREA 4093/RF

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**  
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

**TIPOLOGIA: TERRENO**  
**ENDEREÇO: AVENIDA DAS QUARESMEIRAS**  
**BAIRRO: DISTRITO INDUSTRIAL**  
**CIDADE: POUSO ALEGRE /MG**





**Modelo:**

**Data de Referência:**

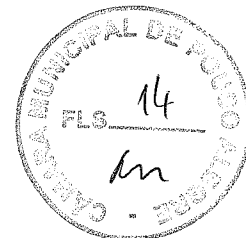
quarta-feira, 25 de outubro de 2023

**Dados para a projeção de valores:**

- AT = 6.687,40
- Top(1-2-3) = 1
- Renda = 1.035,38

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (16,94%) = 226,99
  - Médio = 273,27
  - Máximo (20,39%) = 328,99
- Valor Total
  - Mínimo = 1.517.970,34
  - Médio = 1.827.466,83
  - Máximo = 2.200.066,06
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.092.414,47
  - Máximo = 3.057.113,49
  - Mínimo (40,22%) = 163,35
  - Máximo (67,29%) = 457,15
  - 
  - Campo de Arbítrio
    - RL Mínimo = 232,28
    - RL Máximo = 314,26



## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1) Modelo:

- 

### 2) Data de referência:

- quarta-feira, 25 de outubro de 2023

### 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	21

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9358028 / 0,8892707
Coefficiente de determinação:	0,8757269
Fisher - Snedecor:	39,93
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

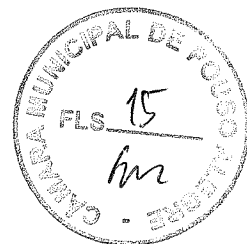
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15,528	3	5,176	39,932
Não Explicada	2,204	17	0,130	
Total	17,731	20		



8) Equação de regressão:

$$\ln(R\$/m^2) = +5,414264324 - 5,925662946E-005 * AT + 0,4729135259 * Top(1-2-3) + 0,0002406613395 * Renda$$

- Função estimativa (moda):

$$R\$/m^2 = +197,2839779 * e^{(-5,925662946E-005 * AT)} * e^{(+0,4729135259 * Top(1-2-3))} * e^{(+0,0002406613395 * Renda)}$$

- Função estimativa (mediana):

$$R\$/m^2 = +224,5872615 * e^{(-5,925662946E-005 * AT)} * e^{(+0,4729135259 * Top(1-2-3))} * e^{(+0,0002406613395 * Renda)}$$

- Função estimativa (média):

$$R\$/m^2 = +239,6248044 * e^{(-5,925662946E-005 * AT)} * e^{(+0,4729135259 * Top(1-2-3))} * e^{(+0,0002406613395 * Renda)}$$

9) Testes de Hipóteses:

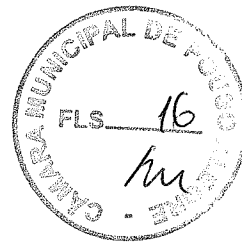
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AT	x	-6,53	0,01
Top(1-2-3)	x	4,25	0,05
Renda	x	2,97	0,86
R\$/m <sup>2</sup>	ln(y)	19,48	0,01

10) Correlações Parciais:

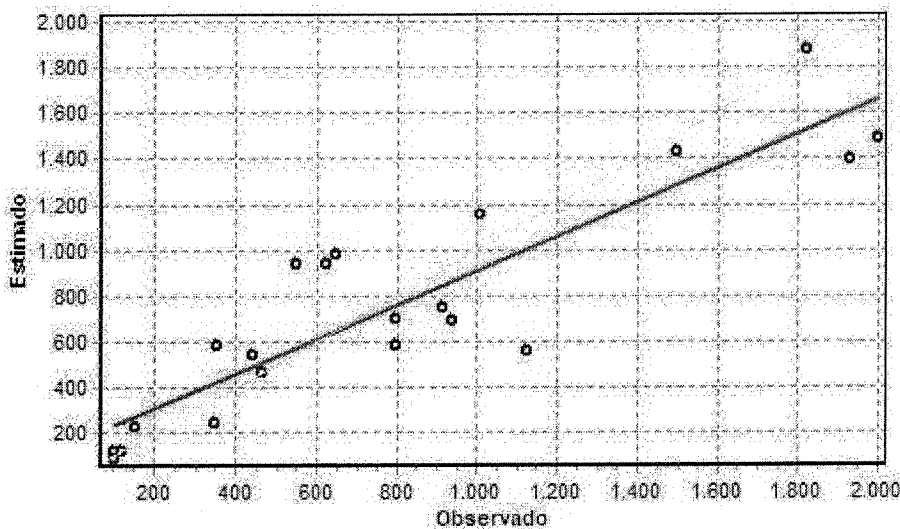
Correlações parciais para AT	Isoladas	Influência
Top(1-2-3)	-0,25	0,54
Renda	-0,33	0,37
R\$/m <sup>2</sup>	-0,79	0,85

Correlações parciais para Top(1-2-3)	Isoladas	Influência
Renda	0,29	0,29
R\$/m <sup>2</sup>	0,62	0,72

Correlações parciais para Renda	Isoladas	Influência
R\$/m <sup>2</sup>	0,59	0,58



### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

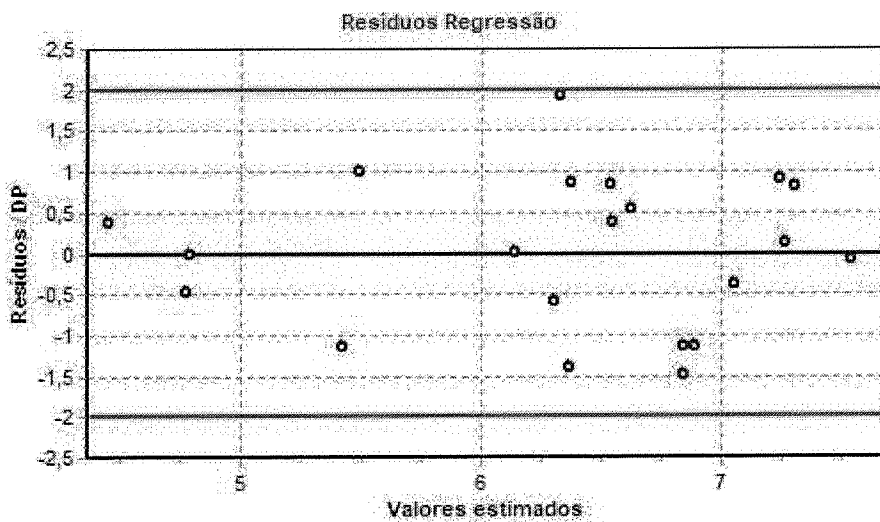
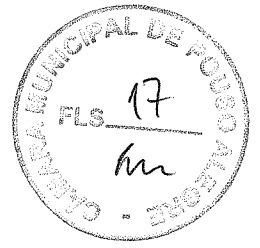


Tabela de dados comparativos																		
Dados	Uso do terreno	Empreço	Complemento	Cidade	Bairro	Informante	Relação de Informante	At	Topo (L2,3)	Urb-2	Urb-2	Fre BR/AV	Renda	Pot. Of-2	Ano	IS	IS/m²	
1	Rod. Fernão Dias		Comparativo	Pouso Alegre	Presidente Juscelino	SDS	(11)3045-2026	1.000,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 799.000,00	\$ 799,00
2	Rod. JK		Comparativo	Pouso Alegre	Fátima II	SDS	(11)3045-2026	4.000,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 3.196.000,00	\$ 799,00
3	Rod. Fernão Dias		Comparativo	Pouso Alegre	Jardim São Francisco	Classe A	(19)98405-2234	10.833,00	1	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 3.791.627,00	\$ 350,01
4	R. Altonia		Comparativo	Pouso Alegre	Jardim canada	Raimundo	(35)99902-9292	5.100,00	2	2	2	1	\$ 1.274,68	1	2	2023	\$ 1.800.000,00	\$ 352,94
5	R. Bom Jesus			Pouso Alegre	Solar do Quitas	Fábio Cunha	(16)98135-2740	36.337,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 3.600.000,00	\$ 99,07
6	Rod. Fernão Dias			Pouso Alegre	Fátima II	Classe A	(19)98405-2234	40.000,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 12.000.000,00	\$ 300,00
7	Rod. Fernão Dias			Pouso Alegre	Distrito Industrial	Potencial Gestão	(31)87164-6501	21.000,00	3	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 18.900.000,00	\$ 900,00
8	R. Euclides Nunes de Oliveira			Pouso Alegre	Pousada do Sol	Impacta Imóveis	(35)99858-5327	408,00	2	2	1	1	\$ 2.113,74	1	2	2023	\$ 225.000,00	\$ 551,47
9	R. Benedito Ferreira			Pouso Alegre	Cidade Vergani	Impacta Imóveis	(35)99858-5327	450,00	3	2	1	1	\$ 2.113,74	1	2	2023	\$ 325.000,00	\$ 722,22
10	R. Dr Célio de Oliveira		Esquina	Pouso Alegre	Centro	Tiago Silva	(35)3026-4140	1.000,00	2	2	2	2	\$ 4.004,34	3	2	2023	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500,00
11	R. João Pinto de Freitas nº 963			Pouso Alegre	Nha Chica	Impacta Imóveis	(35)99858-5327	580,00	1	2	1	1	\$ 3.199,52	3	2	2023	\$ 530.000,00	\$ 913,79
12	Rod. Fernão Dias			Pouso Alegre	Distrito Industrial	Ju Maia	(35)3425-4343	64.000,00	1	2	2	1	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 5.000.000,00	\$ 78,13
13	Av. Moisés Lopes nº 45			Pouso Alegre	Arvore Grande	Satiro Móveis	(35)99851-7519	1.700,00	3	2	2	2	\$ 2.113,74	2	2	2023	\$ 3.280.000,00	\$ 1.929,41
14	Av. Maria da Glória Campos			Pouso Alegre	Pousada do Sol	VIP Imóveis	(35)99773-4022	1.288,00	2	2	2	1	\$ 3.199,52	3	2	2023	\$ 1.300.000,00	\$ 1.009,32
15	R. Vieira de Carvalho			Pouso Alegre	Area Rural	Casa Nova	(35)99780-7881	2.136,00	2	2	2	2	\$ 1.274,88	1	2	2023	\$ 2.000.000,00	\$ 936,33
16	Estr. Polvilho			Pouso Alegre	Area Rural	De Lucca	(19)99953-0060	13.014,00	1	1	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 500.000,00	\$ 38,42
17	Av. Major Rubens Storino			Pouso Alegre	Jardim California	Sueli	(11)99242-6465	4.300,00	1	2	2	2	\$ 2.113,74	2	2	2023	\$ 2.000.000,00	\$ 465,12
18	Estr. do Cristal			Pouso Alegre	Cristal	Dani Campanella	(35)3421-6011	1.200,00	1	1	2	1	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 150.000,00	\$ 125,00
19	Av. Pinto Cobra			Pouso Alegre	São José	Dani Campanella	(35)3421-6011	1.200,00	3	2	2	2	\$ 4.004,34	3	2	2023	\$ 16.600.000,00	\$ 2.000,00
20	Av. João Baptista			Pouso Alegre	Morumbi	Dani Campanella	(35)3421-6011	1.579,80	1	2	2	2	\$ 2.113,74	2	2	2023	\$ 700.000,00	\$ 443,09
21	R. Bernardino de Campos			Pouso Alegre	Distrito Industrial	Dani Campanella	(35)3421-6011	4.720,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 5.300.000,00	\$ 1.122,88
22	R. Roberto Gonçalves			Pouso Alegre	Jardim California	Dani Campanella	(35)3421-6011	4.000,00	2	2	2	2	\$ 3.199,52	3	2	2023	\$ 1.500.000,00	\$ 375,00
23	Av. Prefeito Olavo			Pouso Alegre	Jardim California	Beto Lopes	(35)99729-6334	7.600,00	3	2	2	2	\$ 2.113,74	2	2	2023	\$ 4.940.000,00	\$ 650,00
24	Rod. Fernão Dias			Pouso Alegre	Jardim canada	Beto Lopes	(35)99729-6334	4.000,00	3	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 2.500.000,00	\$ 625,00
25	Av. Pinto Cobra			Pouso Alegre	Perimental	Beto Lopes	(35)99729-6334	4.392,00	3	2	2	2	\$ 4.004,34	3	2	2023	\$ 8.000.000,00	\$ 1.821,49
26	Av. Olavo Gomes de Oliveira			Pouso Alegre	Limeirinha	Ju Maia	(35)3425-4343	12.000,00	2	2	2	2	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 900.000,00	\$ 75,00
27	Estr. Feraldo Camargo			Pouso Alegre	Belvedere	Eriton Oliveira	(35)99987-3210	23.000,00	1	2	2	1	\$ 1.098,23	1	2	2023	\$ 2.760.000,00	\$ 120,00
28	Rod. Fernão Dias			Pouso Alegre	Limeira	Casa Nova	(35)99780-7881	26.000,00	1	2	2	2	\$ 1.765,02	1	2	2023	\$ 2.600.000,00	\$ 100,00
29	R. Paulo Antonio Braga 555			Pouso Alegre	Parque Real	Impacta Imóveis	(35)99858-5327	8.500,00	2	2	2	2	\$ 2.104,41	1	2	2023	\$ 2.800.000,00	\$ 329,41
30	R. Coronel Porfirio			Pouso Alegre	Area Rural	Impacta Imóveis	(35)99858-5327	20.000,00	1	1	2	1	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 1.200.000,00	\$ 60,00
31	R. Professor Geraldo			Pouso Alegre	Ipiranga	Letícia Amaral	(35)99739-1883	12.000,00	1	1	2	1	\$ 1.035,38	1	2	2023	\$ 1.800.000,00	\$ 150,00



(\*) Não considerado



# Mapa de Dados

# Legenda

Dados Comparativos

16

18

Furnas

14 FAISQUEIRA

11

19 FÁTIMA

5

21

15

25

POUSO DO CAMPO

BELO HORIZONTE

9

SÃO GERALDO

10

13

Porto de Sapucaí

2

JARDIM CALIFORNIA

17

20

23

26

24,7 DISTRITO INDUSTRIAL

1

12

6

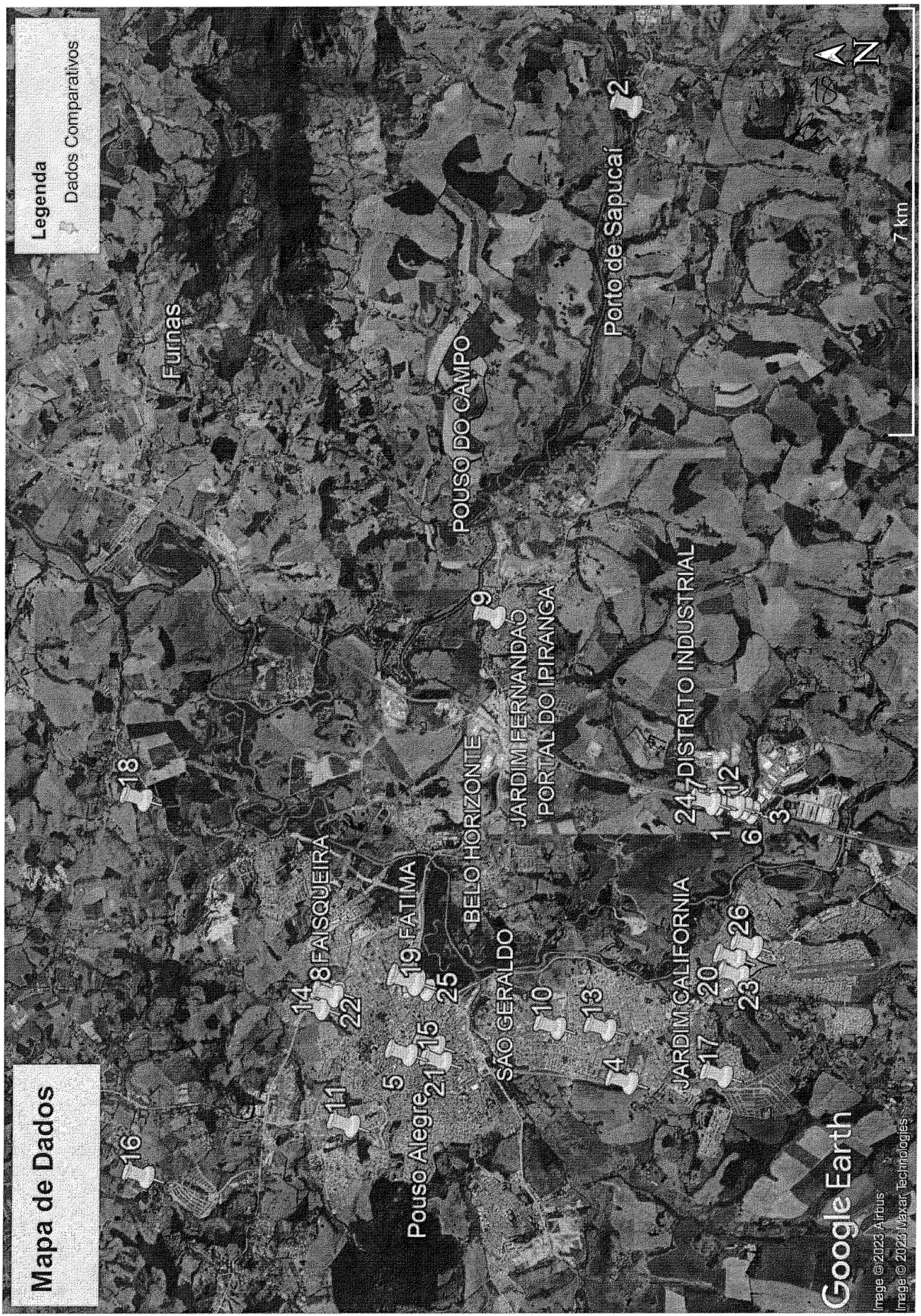
3

Google Earth

Image © 2023 Airbus

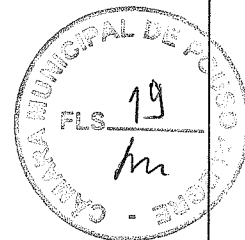
Image © 2024 Maxar Technologies

7 km





T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	AT	7.632,0857	-6,53	-0,000059	x	-19,18%
	Top(1-...	1,9048	4,25	0,472914	x	9,92%
	Renda	1.982,9157	2,97	0,000241	x	7,41%
	R\$/m <sup>2</sup>	566,8028	19,48	5,414264	ln(y)	



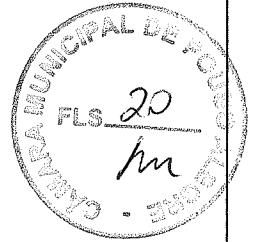
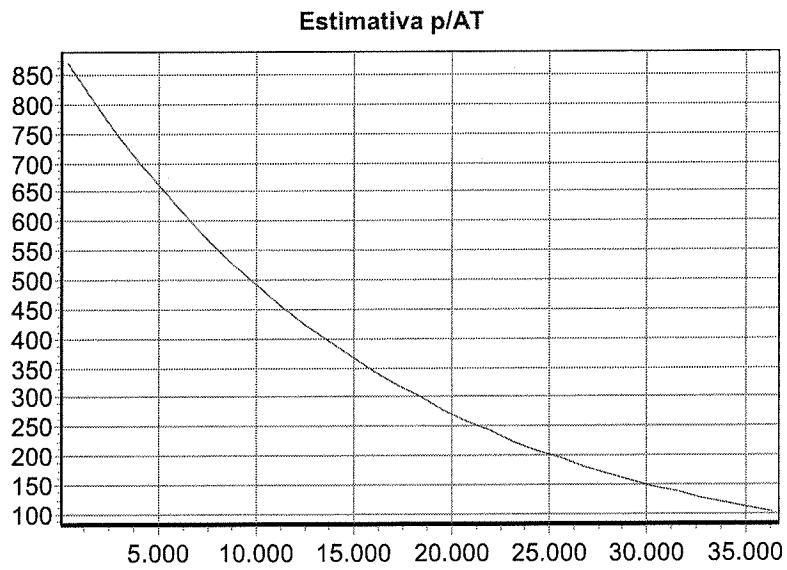


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



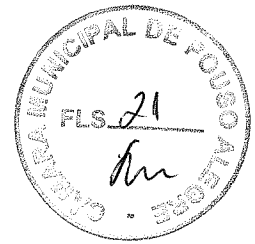
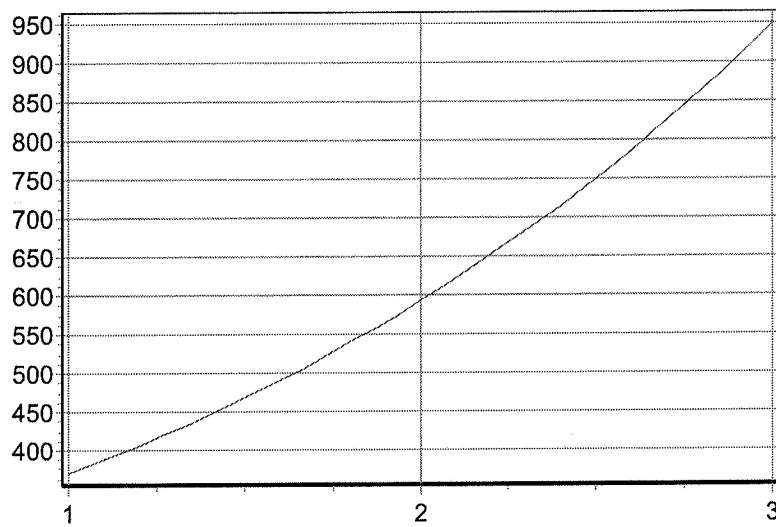


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Top(1-2-3)



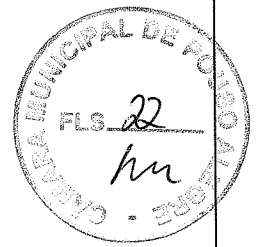
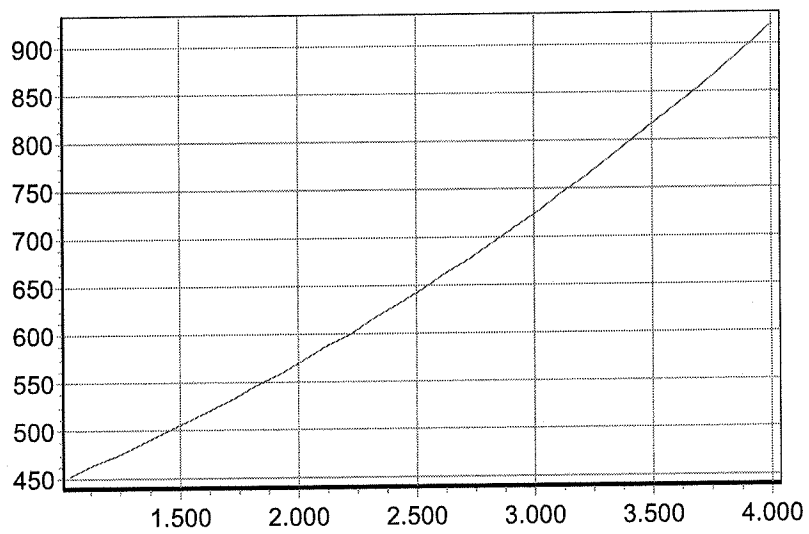


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Renda



D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	6,68336100	6,55001100	0,13335...	2,00%	0,34	0,37	0,66%	0,81%	0,64%
2	6,68336100	6,37224100	0,31112...	4,66%	0,73	0,86	0,66%	4,39%	0,14%
3	5,85796200	5,49442700	0,36353...	6,21%	0,36	1,01	1,31%	6,00%	0,65%
4	5,86629800	6,36464900	-0,4983...	-8,50%	-0,77	-1,38	1,27%	11,27%	-0,15%
5	4,59582700	4,45605900	0,13976...	3,04%	0,04	0,39	17,16%	0,89%	19,47%
8	6,31258700	6,84461000	-0,5320...	-8,43%	-1,31	-1,48	0,00%	12,85%	-1,82%
10	7,31322000	7,26452500	0,04869...	0,67%	0,24	0,14	5,34%	0,11%	6,08%
11	6,81760100	6,62281000	0,19479...	2,86%	0,55	0,54	1,29%	1,72%	1,22%
13	7,56497000	7,24096400	0,32400...	4,28%	1,81	0,90	8,46%	4,76%	8,99%
14	6,91703200	7,05377000	-0,1367...	-1,98%	-0,50	-0,38	1,88%	0,85%	2,02%
15	6,84196800	6,54033400	0,30163...	4,41%	0,83	0,84	1,42%	4,13%	1,04%
17	6,14229500	6,14107000	0,00122...	0,02%	0,00	0,00	0,22%	0,00%	0,25%
19	7,60090200	7,30486500	0,29603...	3,89%	1,74	0,82	8,97%	3,98%	9,67%
20	6,09377300	6,30226000	-0,2084...	-3,42%	-0,35	-0,58	0,34%	1,97%	0,11%
21	7,02365200	6,32957600	0,69407...	9,88%	1,91	1,93	2,64%	21,86%	-0,09%
23	6,47697200	6,89135000	-0,4143...	-6,40%	-1,13	-1,15	0,11%	7,79%	-0,99%
24	6,43775200	6,84515400	-0,4074...	-6,33%	-1,07	-1,13	0,05%	7,53%	-1,01%
25	7,50741000	7,53644000	-0,0290...	-0,39%	-0,18	-0,08	7,69%	0,04%	8,77%
27	4,78749200	4,78857700	-0,0010...	-0,02%	0,00	0,00	13,59%	0,00%	15,52%
28	4,60517000	4,77127800	-0,1661...	-3,61%	-0,06	-0,46	16,97%	1,25%	19,20%
31	5,01063500	5,42527400	-0,4146...	-8,28%	-0,26	-1,15	9,97%	7,80%	10,27%

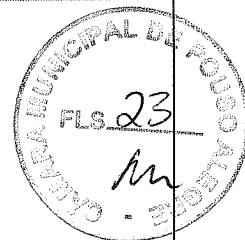
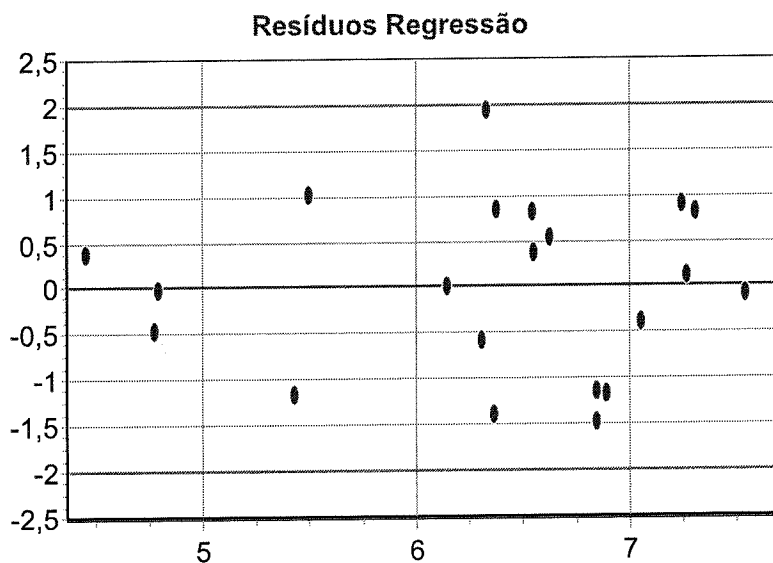
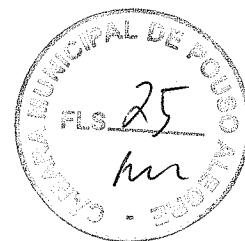


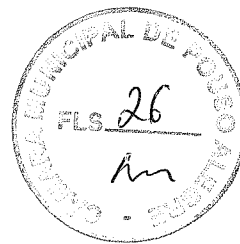


Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

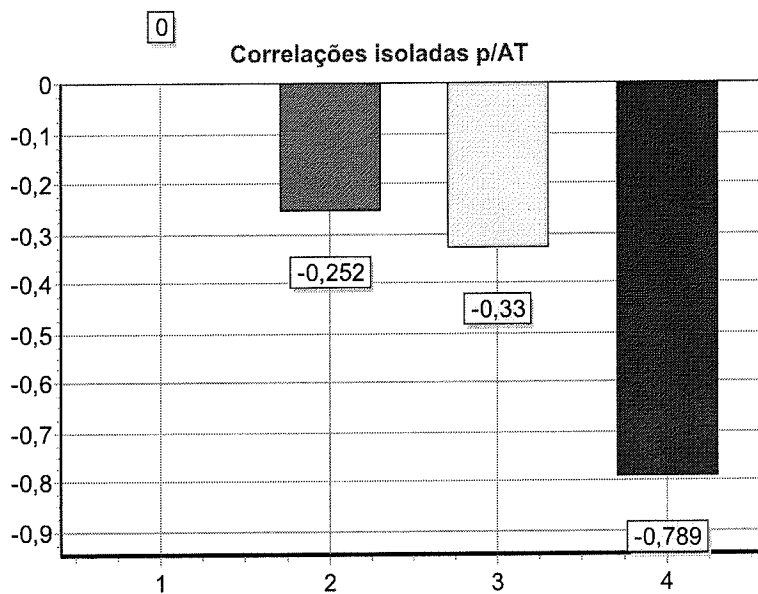


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	AT	x	x1	0	-0,25	-0,33	-0,79
	Top(1-2-3)	x	x2	-0,25	0	0,29	0,62
	Renda	x	x3	-0,33	0,29	0	0,59
	R\$/m <sup>2</sup>	ln(y)	y	-0,79	0,62	0,59	0

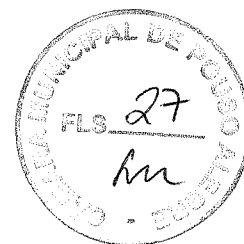




Correlações parciais isoladas

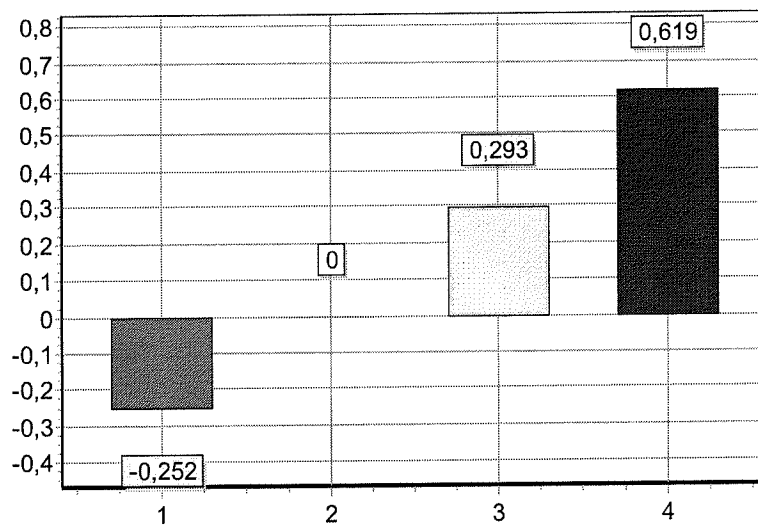


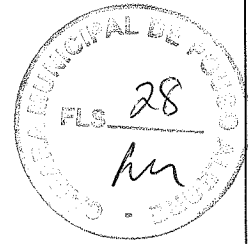




Correlações parciais isoladas

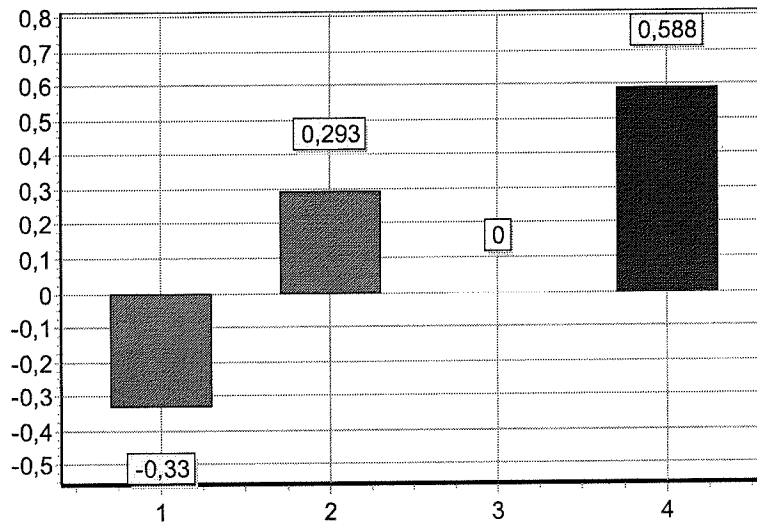
Correlações isoladas p/Top(1-2-3)

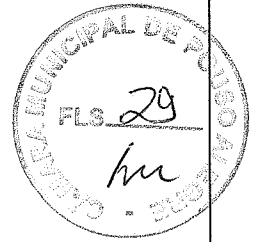




Correlações parciais isoladas

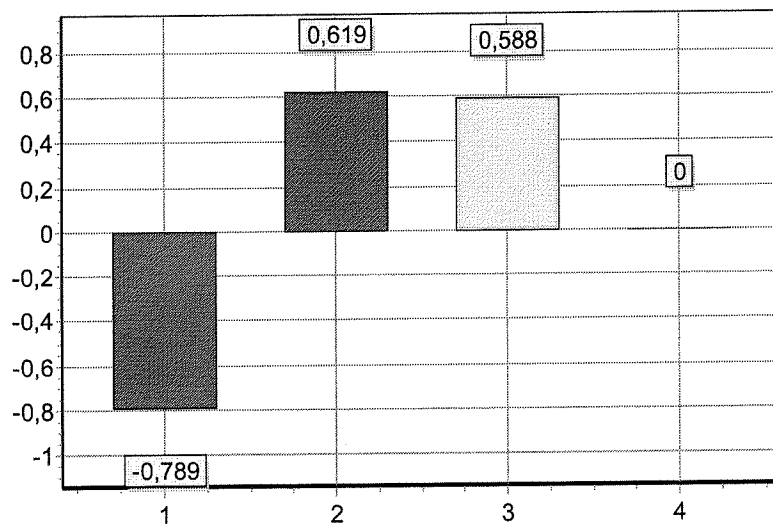
Correlações isoladas p/Renda





Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/R\$/m²

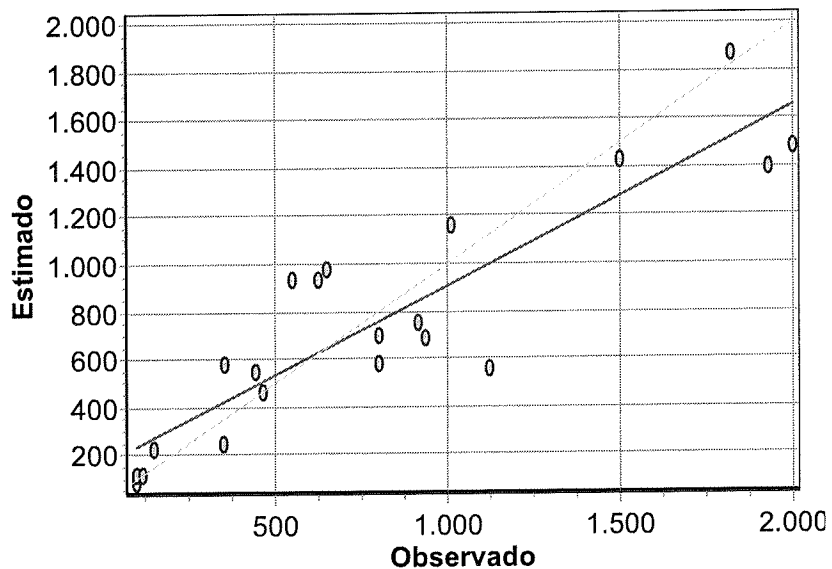


Dados	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Relati..	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
27	120,00	120,13	-0,13	-0,11%	0,00	0,00
17	465,12	464,55	0,57	0,12%	0,00	0,00
25	1.821,49	1.875,14	-53,65	-2,95%	-0,18	-0,08
10	1.500,00	1.428,71	71,29	4,75%	0,24	0,14
1	799,00	699,25	99,75	12,48%	0,34	0,37
5	99,07	86,15	12,92	13,04%	0,04	0,39
14	1.009,32	1.157,21	-147,89	-14,65%	-0,50	-0,38
11	913,79	752,06	161,73	17,70%	0,55	0,54
28	100,00	118,07	-18,07	-18,07%	-0,06	-0,46
20	443,09	545,80	-102,71	-23,18%	-0,35	-0,58
19	2.000,00	1.487,52	512,48	25,62%	1,74	0,82
15	936,33	692,52	243,81	26,04%	0,83	0,84
2	799,00	585,37	213,63	26,74%	0,73	0,86
13	1.929,41	1.395,44	533,97	27,68%	1,81	0,90
3	350,01	243,33	106,68	30,48%	0,36	1,01
21	1.122,88	560,92	561,96	50,05%	1,91	1,93
24	625,00	939,32	-314,32	-50,29%	-1,07	-1,13
23	650,00	983,73	-333,73	-51,34%	-1,13	-1,15
31	150,00	227,07	-77,07	-51,38%	-0,26	-1,15
4	352,94	580,94	-228,00	-64,60%	-0,77	-1,38
8	551,47	938,81	-387,34	-70,24%	-1,31	-1,48





Gráfico de Valores Estimados x Observados



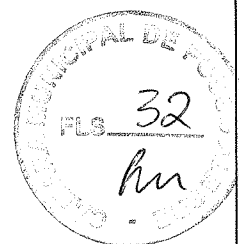
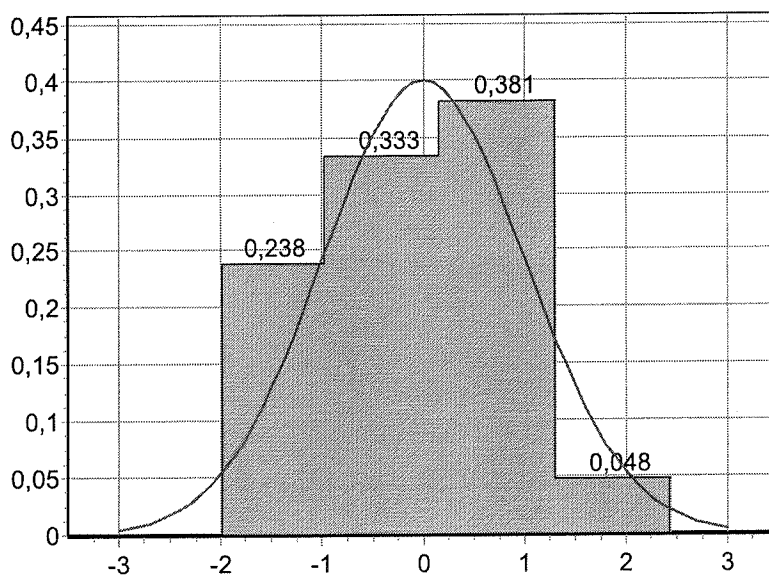


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





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
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

Laudo Nº: 33		Objeto da Avaliação:	
<b>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA - VLI</b>			
<b>VLI MÍNIMO</b>		R\$	<b>1.166.300,00</b>
Redução sobre o valor de avaliação:		R\$	393.700,00 -25,24%
<b>VLI MÁXIMO</b>		R\$	<b>1.235.500,00</b>
Redução sobre o valor de avaliação:		R\$	324.500,00 -20,80%
<b>VLI MÉDIO</b>			<b>1.200.900,00</b>
<b>VALORES DE ENTRADA (mercado)</b>	terreno e edificações	máquinas e equipamentos	valor total da avaliação
	R\$ 1.560.000,00		R\$ 1.560.000,00
<b>PARÂMETROS</b>			
Imóvel com pendência judicial?	<b>FALSO</b>	(se verdadeiro clique no botão à direita)	
Delete o campo F18		<b>VERDADEIRO</b>	
Apenas um imóvel?		<b>de terceiros</b>	
Propriedade do imóvel:			
Mês ZERO - referente data do laudo de avaliação		jan-24	
Prazos previstos para alienação	Prazo mínimo - vli máximo	Prazo máximo - vli mínimo	
	12 meses	18 meses	
Registre o nº 1 no campo F26		1 mês(es)	
Mês da venda	jan-25	jul-25	
Mês final das vendas	jan-25	jul-25	
ITBI, sobre valor de mercado do imóvel		3,00%	
Despesas cartorárias (em Reals)		R\$1.500,00	
IR e CS, sobre ganho de capital		40,00%	
IPTU / ITR (anual - em Reals)		R\$7.800,00	
Custo semestral com avaliação/reavaliação		R\$2.000,00	
Mês de pagamento de IPTU (de 1 a 12)		↑	
<b>DESPESAS MENSIS COM O IMÓVEL</b>			
<b>Discriminação</b>	<b>valor</b>	<b>incidência</b>	
Manutenção/Conservação		mensal	
Vigilância		mensal	
Energia		mensal	
Condomínio		mensal	
Licitações (afetuar rateio p/ incidência mensal)		mensal	
Outros	1.000,00	mensal	
<b>Soma</b>	<b>1.000,00</b>		
Observação importante: Somente as células marcadas em [ ] deverão ser preenchidas.			





Lote 15 da quadra 02

Legenda

Elemento 2

Lote 15 da quadra 02

Av. das Quaresmeiras

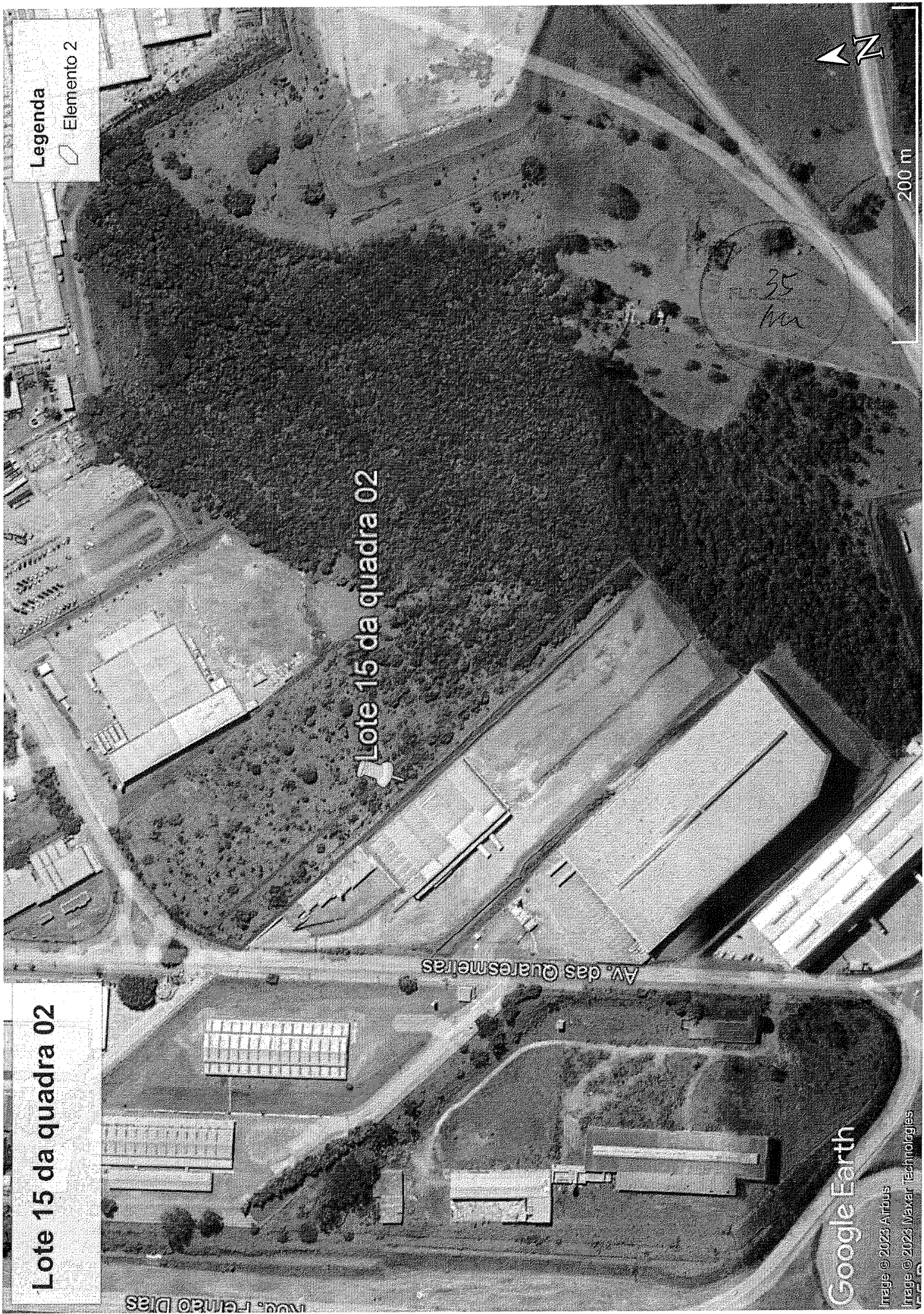
35  
m

Google Earth

Image © 2023 Airbus

Image © 2023 Maxar Technologies

200 m







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 26.289

Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.--TUANY TOLEDO.--

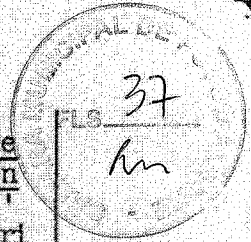
IMÓVEL: Uma área de terreno, no lugar denominado Distrito Industrial, neste município, com a área de 952.058,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações: - Inicia no ponto M-1, ponto este de cruzamento do limite da faixa de domínio esquerda da BR-381 sentido do Belo Horizonte/São Paulo, com a cerca que limita os terrenos da matrícula 7.330 e José Custódio de Barros, situado na altura aproximada do Km 376 + 376,40 metros no sentido Belo Horizonte/São Paulo, daí segue pela cerca de divisa existente por uma distância aproximada de 144,00 metros na orientação verdadeira NE, confrontando com terrenos de José Custódio de Barros, até alcançar o ponto M-2, daí, continua pela direita, digo, continua pela divisa acima por cerca existente por uma distância aproximada de 174,00 metros, pela confrontação anterior até encontrar o ponto M-3, deste ponto, continua no sentido leste pela cerca por uma distância aproximada de 348,00 metros, na confrontação com terrenos de sucessores de José Alfredo de Paula, para encontrar o ponto M-4, num canto de cerca; donde, segue no sentido Sudoeste pela cerca existente por uma distância aproximada de 458,00 metros, pela confrontação anterior, até alcançar o ponto M-5, deste ponto, deflexiona à esquerda com aproximadamente 90º e segue por uma distância aproximada de 488,00 metros, confrontando com terrenos de Wilson Santos Nora, até encontrar o ponto M-6, ponto este situado no limite dos terrenos de Wilson dos Santos Nora e sucessores de Maria Leocádia da Costa, daí, segue no sentido SO por córrego e cerca existente no local por uma distância aproximada de 636,00 metros, confrontando com terrenos de sucessores de Maria Leocádia da Costa, para encontrar o ponto M-7, deste ponto, abandona a cerca e segue no sentido verdadeiro 25º03'37" SO por uma distância de 503,20 metros em linha reta, pela confrontação anterior, atingindo o ponto M-8, daí segue, digo, prossegue no mesmo sentido 25º03'37" SO por uma distância de 32,10 metros pela confrontação anterior, para encontrar o ponto M-9 situado no canto de uma cerca existente, prosseguindo por esta cerca existente no sentido Sul por uma distância de 92,00 metros, pela confrontação anterior, encon

57/63  
1400/100



tra o ponto M-10, situado na margem direita do córrego das Flores, daí segue pela referida margem no sentido jusante por uma distância aproximada de 360,00 metros, confrontando com a área remanescente da matrícula nº 7.331, atingindo o ponto M-11; donde abandona o referido córrego e segue com rumo 50º49'08" NØ, por uma distância de 223,20 metros em linha reta, pela confrontação anterior, atingindo o ponto M-12, no limite da faixa de domínio da BR-381, daí, segue pelo referido limite no sentido para Belo Horizonte - por uma distância de 1.510,64 metros, confrontando com a faixa de domínio da BR-381 e atingindo o ponto M-1 do início desta descrição e perfazendo uma área de 952.058,00 metros quadrados, conforme planta PSA-DTGP-0299 nos arquivos de CDI-MG. -- PROPRIETARIOS: -- / Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI - MG, sociedade sob o controle do Estado de Minas Gerais, inscrita no CGC nº 16.523.664.0001-75. -- Belo Horizonte. -- TITULO AQUISITIVO: -- Registro 01 da matrícula 25.953 do Lº 02. -- Pouso Alegre, vinte e tres(23) de junho de 1986. -- O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.01. -- Pouso Alegre, vinte e tres(23) de junho 1986.  
MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO: -- QUADRA 1: -- módulo 1: -- com área total de 40.000,00 metros quadrados, sendo: -- 184,75 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 02; 80,63 metros + 7,55 metros + 117,92 metros = 206,10 metros do lado esquerdo com a Avenida Acácias e área verde 4; e 286,70 metros de fundos com área verde 4; módulo 2: -- com área total de 2.121,30 metros quadrados, sendo 14,14 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 3; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 1 e 14,14 metros nos fundos com área verde 4; módulo 3: -- com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo: -- 28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 4; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 2; e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 4: -- com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo: -- 28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 5; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 3 e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 5: -- com a área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo: -- 28,28 metros de frente para a







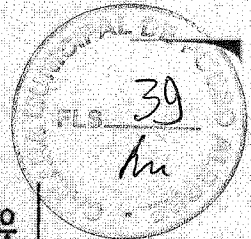
### CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 02.--

MATRÍCULA N.º 26.289

Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.--

IMÓVEL: Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 6; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 4 e 28,28 metros nos fundos com área verde 4 módulo 6:-com área total de 4.242,60 metros quadrados sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 7; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 5 e nos fundos 28,28 metros com área verde 4; módulo 7:-com a área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 8; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 6 e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 8:- com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 9; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 7 e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 9: com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 10; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 8; e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 10:-com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 11; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 9, e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 11:-com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 12; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 10; e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 12:- com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 13; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 11 e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 13:-com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 14; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 12 e nos fundos 28,28 metros com área verde 4; módulo 14:-com área total de 4.242,60 metros quadrados, sendo:-28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras;



da Quaresmeiras; 212,13 metros do lado direito com lote 15; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 13; e 28,28 metros nos fundos com área verde 4; módulo 15: - com área total de 110.000,00 metros quadrados, sendo: 284,95 metros + 28,51 metros = 313,46 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 356,54 metros + 187,04 metros + 46,25 metros = 589,83 metros do lado direito com área verde 4; 212,13 metros do lado esquerdo com lote 14; e 623,75 metros nos fundos com área verde 4; QUADRA 2: - módulo 1: - com área total de 3.400,00 metros quadrados, sendo: -54,25 metros de frente para Avenida Alecrins; 60,00 metros do lado direito com área verde 4; 110,00 metros do lado esquerdo com lote 2; e 42,17 metros nos fundos com área verde 2; módulo 2: - com área total de 2.280,00 metros quadrados, sendo 27,13 metros de frente para a Avenida Alecrins; 110,00 metros do lado direito com lote 1; 118,00 metros do lado esquerdo com lote 3; e 22,36 metros nos fundos com lote 6; módulo 3: - com área total de 2.360,00 metros quadrados, sendo: -21,94 metros de frente para a Avenida Alecrins; 118,00 metros do lado direito com lote 2; 118,00 metros do lado esquerdo com lote 4; e 22,36 metros nos fundos com lote 6; módulo 4: - com área total de 2.310,00 metros quadrados, sendo 21,94 metros de frente para a Avenida Alecrins; 118,00 metros do lado direito com lote 3; 113,00 metros do lado esquerdo com lote 5 e 22,36 metros nos fundos com lote 6; módulo 5: - com área total de 8.612,90 metros quadrados., sendo: -113,00 metros + 39,44 metros = 152,44 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 113,00 metros do lado direito com lote 4; 159,80 metros do lado esquerdo com lote 6; módulo 6: - com área total de 4.600,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 230,00 metros do lado direito com lote 5; 230,00 metros do lado esquerdo com lote 7; e 28,28 metros nos fundos com área verde 2; módulo 7: - com área total de 4.600,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 230,00 metros do lado direito com lote 6; 230,00 metros do lado esquerdo com lote 8; 28,28 metros nos fundos com área verde 2; módulo 8: - com área total de 4.600,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 230,00 metros do lado direito com lote 7; 230,00 metros do lado esquerdo com lote 9; e 28,28 metros nos fundos com área verde 2; módulo 9: - com área total de 4.600,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a





FLS. 40

hu

## CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre -- Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) -- REGISTRO GERAL -- Fls. 03.--

MATRÍCULA N.º 26.289

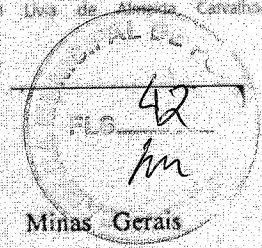
Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.--

IMÓVEL: Avenida Quaresmeiras; 230,00 metros do lado direito com lote 8; 230,00 metros do lado esquerdo com lote 10; e 28,28 metros nos fundos com área verde 2; módulo 10: com área total de 4.800,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 230,00 metros do lado direito com lote 9; 250,00 metros do lado esquerdo com lote 11; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 11: com área total de 5.200,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 250,00 metros do lado direito com lote 10; 270,00 metros do lado esquerdo com lote 12; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 12: com área total de 5.600,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para Avenida Quaresmeiras; 270,00 metros do lado direito com lote 11; 290,00 metros do lado esquerdo com lote 13; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 13: com área total de 6.000,00 metros quadrados, sendo: -28,28 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 290,00 metros do lado direito com lote 12; 310,00 metros do lado esquerdo com lote 14; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 14: com área total de 6.387,90 metros quadrados, sendo: -12,44 metros + 15,06 metros = 27,50 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 310,00 metros do lado direito com lote 13; 328,79 metros do lado esquerdo com lote 15; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 15: com área total de 6.687,40 metros quadrados, sendo 23,56 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 328,79 metros do lado direito com lote 14; 339,95 metros do lado esquerdo com lote 16; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 16: com área total de 6.923,58 metros quadrados, sendo: -20,68 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 339,95 metros do lado direito com lote 15; 343,64 metros do lado esquerdo com lote 17; e 4,68 metros + 16,63 metros = 21,31 metros nos fundos com área verde 2; módulo 17: com área total de 6.679,70 metros quadrados, sendo: -19,90 metros de frente para a Rua dos Oitis; 343,64 metros do lado direito com lote 16; 324,33 metros do lado esquerdo com lote 18; e 27,80 metros nos fundos com área



a verde 2; módulo 18: - com área total de 6.259,60 metros quadrados, sendo: -5,85 metros + 14,53 metros = 20,38 metros de frente para a Rua dos Oitis; 324,33 metros do lado direito com lote 17; 301,63 metros do lado esquerdo com lote 19; e 27,80 metros nos fundos com área verde 2; módulo 19: - com área total de 11.207,82 metros quadrados, sendo: -71,90 metros de frente para a Rua dos Oitis; 301,63 metros do lado direito com lote 18; 287,14 metros do lado esquerdo com lote 20; e 8,17 metros nos fundos com área verde 2; módulo 20: - com área total de 5.434,80 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; -287,14 metros do lado direito com lote 19; 256,34 metros do lado esquerdo com lote 21; e 36,72 metros nos fundos com área verde 2; módulo 21: - com área total de 4.818,80 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 256,34 metros do lado direito com lote 20; 225,54 metros do lado esquerdo com lote 22, e 36,72 metros nos fundos com área verde 2; módulo 22: - com área total de 4.202,80 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 225,54 metros do lado direito com lote 21; 194,74 metros do lado esquerdo com lote 23; 36,72 metros nos fundos com área verde 2; módulo 23: - com área total de 3.586,80 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 194,74 metros do lado direito com lote 22; 163,94 metros do lado esquerdo com lote 24 e área verde 2; e nos fundos com 36,72 metros para área verde 2; módulo 24: - com área total de 2.475,00 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 123,75 metros do lado direito com lote 23; 123,75 metros do lado esquerdo com lote 25; 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 25: - com área total de 2.475,00 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; -123,75 metros do lado direito com lote 24; 123,75 metros do lado esquerdo com lote 26; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 26: - com área total de 2.475,00 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 123,75 metros do lado direito com lote 25; 123,75 metros do lado esquerdo com lote 27; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 27: - com área total de 2.475,00 metros quadrados, sendo: -20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; -123,75 metros do lado direito com lote 26; 123,75 metros do lado esquerdo com lote 28; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 28: - com área de 2.475,00 metros quadrados, sendo: -20,00m. frente Rua -





### CARTÓRIO AMARAL

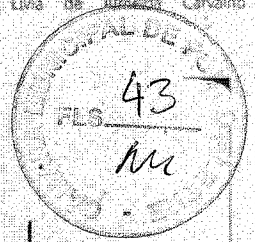
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fis. 04.--

MATRÍCULA N.º 26.289

Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.--

IMÓVEL: Oitis, 123,75 metros do lado direito com lote 27; 123,75 metros do lado esquerdo com lote 29; e 20,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 29: - com área total de 9.281,25 metros quadrados, sendo: - 95,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 123,75 metros do lado direito com lote 28; 130,06 metros do lado esquerdo com lote 30 e 55,00 metros nos fundos com área verde 2; módulo 30: - com a área total de 127.280,00 metros quadrados, sendo: - 365,00 metros de frente para a Rua Oitis, lote 29, lote 31; 92,98 metros + 117,40 metros + 150,46 metros = 360,84 metros do lado direito - com área verde 2; 28,00 metros + 129,00 metros + 196;08 metros = 353,08 metros do lado esquerdo com lote 42 e área verde 3; 300,67 metros nos fundos com área verde 3; módulo 31: - com área total de 25.549,00 metros quadrados, sendo: - 80,00 metros + 70,00 metros = 150,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 165,04 metros do lado direito com lote 30; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 32; e 180,30 metros nos fundos com lote 42.-- módulo 32: - com a área total de 4.130,60 metros quadrados, sendo: - 20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 31; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 33; e 20,00 metros nos fundos com lote 42; módulo 33: - com área de 4.130,60 metros quadrados, sendo: - 20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 32; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 34 e 20,00 metros nos fundos com lote 42; módulo 34: - com área total de 4.130,60 metros quadrados, sendo: - 20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 33; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 35 e 20,00 metros nos fundos com lote 42.-- módulo 35: - com área total de 4.130,60 metros quadrados, sendo: - 20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 34; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 36; e 20,00 metros nos fundos com lote 42; - módulo 36: - com área total de 4.130,60 metros quadrados, sendo: - 20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 35; 206,53 metros do lado esquerdo com lote 37; e 20,00 metros -





NOS FUNDOS com lote 42; módulo 37:-com área total de 4.092,20 metros quadrados, sendo:-20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 206,53 metros do lado direito com lote 36; 202,69 metros do lado esquerdo com lote 38; 20,36 metros nos fundos com lote 42; módulo 38:-com área total de 4.015,30 metros quadrados, sendo:-20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 202,69 metros do lado direito com lote 37; 198,84 metros do lado esquerdo com lote 39; e 20,36 metros nos fundos com lote 42; módulo 39:-com a área total de 3.938,40 metros quadrados, sendo:-20,00 metros de frente para a Rua dos Oitis; 198,84 metros do lado direito com lote 38; 195,00 metros do lado esquerdo com lote 40; e 20,36 metros nos fundos com lote 42; módulo 40:-com a área total de 9.666,60 metros quadrados, sendo:-69,25 metros de frente para a Rua dos Oitis; 195,00 metros do lado direito com lote 39; 84,18 metros do lado esquerdo com lote 41; e 130,70 metros nos fundos com a Avenida Quaresmeiras; módulo 41:-com a área total de 1.751,80 metros quadrados, sendo:-54,16 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 53,23 metros + 7,50 metros = 60,73 metros do lado direito com Rua dos Oitis; 84,18 metros do lado esquerdo com lote 40; módulo 42:-com área total de 137.055,00 metros quadrados, sendo:-75,00 metros + 70,00 metros + 50,00 metros = 195,00 metros de frente para a Avenida Quaresmeiras; 61,08 metros + 308,30 metros + 129,00 metros + 450,00 metros = 948,38 metros do lado direito com lotes 30 a 41 e área verde 3; 353,00 metros + 260,00 metros = 613,00 metros do lado esquerdo com área verde 4; 183,28 metros do lado, digo, nos fundos com área verde 4; QUADRA 03:-módulo 1:-com a área de 2.500,00 metros quadrados, sendo:-50,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com área verde 1; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 2; 50,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 2:-com a área total de 500,00 metros quadrados, sendo:-10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 1; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 3; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 3:-com a área total de 500,00 metros quadrados, sendo:-10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 2; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 4; 10,00 metros de fundos com área verde 1; módulo 4:-com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:-10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 3; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 5; e 10,00 metros de fundos



## CARTÓRIO AMARAL

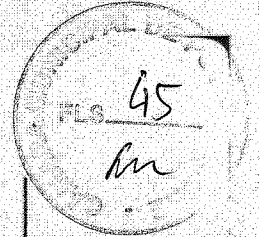
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 05.--

MATRÍCULA N.º 26.289

Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.--(Tuany Toledo)

IMÓVEL: com área verde 1; módulo 5:--com área de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 4; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 6; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 6:-- com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 5; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 7; e 10,00 metros de fundos com área verde 1; módulo 7:--com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com lote 6; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 8; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 8:--com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com o lote 7; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 9; e 10,00 metros de fundos com área verde 1; módulo 9:--com a área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida das Acácias; 50,00 metros do lado direito com o lote 8; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 10; e 10,00 metros de fundos com área verde 1; módulo 10:-- com a área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--(10,00 metros de frente para a Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito com lote 9; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 11; e 10,00 metros de fundos com área verde 1; módulo 11:--com a área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito com lote 10; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 12; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 12:-- com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito, com lote 11; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 13; e 10,00 metros nos fundos com a área verde 1; módulo 13:--com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:--10,00 metros de frente para a Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito com o lote 12; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 14; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 14:--





com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:-  
10,00 metros de frente para a Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito com lote 13; 50,00 metros do lado esquerdo com lote 15; e 10,00 metros nos fundos com área verde 1; módulo 15:-com área total de 500,00 metros quadrados, sendo:-10,00 metros de frente para Avenida Alecrins; 50,00 metros do lado direito com o lote 14; 50,00 metros do lado esquerdo com área verde 1; 10,00 metros nos fundos com área verde 1;Tudo nos termos do decreto lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, devidamente arquivado em cartório, protocolado sob o nº 55.449, em 23 de junho de 1986. O OFICIAL:-

*[Handwritten signature]*

AV.02.-.Pouso Alegre, 28(vinte e oito) de novembro de 1995.-.Por escritura de 24/11/995, de notas do 3º Tabelião desta cidade, Lº 173, fis. 115/116, consta que a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre permutou a COMPANHIA DE DISTRITOS INDUSTRIAIS DE MINAS GERAIS - CDI-MG. Área 01, com 955,00 metros quadrados, matrícula 44.620; Área 02, com 463,00 metros quadrados, matrícula 44.621; Área 03, com 6.944,50 metros quadrados, matrícula 44622 áreas estas institucionais, nos termos do Art. 22 da Lei Federal de nº 6.766 de 19/12/1979 e autorização legislativa e consequente Lei Municipal 3006, de 31 de agosto de 1995.-.O OFICIAL:-/.....

*[Handwritten signature]*

AV.03.-.Pouso Alegre, 27(vinte e sete)de dezembro de 1995.-.Por processo de desmembramento de acordo com o decreto 2.152/95, que dispõe sobre aprovação do projeto de modificação do lotes 42-A da quadra 02 do setor norte do Distrito Industrial Tuany Toledo, e Instrução do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) Boletim nº 144 (maio de 1989), consta que o proprietário retro, desmembrou lote 42-B da quadra 02, com a área de 112.480,77 metros quadrados, conforme registro 01 da matrícula 44.730; e lote 42-C da quadra 02, com a área de 11.891,37 metros quadrados, conforme registro 01 da matrícula 44.731 do Lº 02, restando ainda 4.320,43 metros quadrados neste registro, área esta de acréscimo ao setor do sistema viário do Distrito Industrial Tuany Toledo, considerada área publica.-.C OFICIAL:-

*[Handwritten signature]*

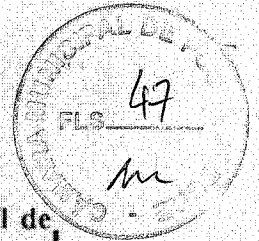


# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 06.

MATRÍCULA Nº	26.289
Denominação do Imóvel:	"Distrito Industrial Tuany Toledo"
IMÓVEL:	AV.04.- Pouso Alegre, 01(primeiro) de abril de 1996.- Por processo de unificação, o restante do imóvel da averbação 3 com a área de 4.320,43 metros quadrados, foi unificado ao mesmo adquirente, conforme registro 01 da matrícula 45 049 do livro 2. - <u>O OFICIAL</u> .....
	AV.05.- Pouso Alegre, 01(primeiro) de abril de 1996.- Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, que o imóvel retro possui uma área verde no setor norte, com a área total de 261.250,00 metros quadrados, assim discriminada: <u>área verde 1</u> : com 11.780,00 metros quadrados, <u>área verde 2</u> , com 125.480,00 metros quadrados, sendo que foi desafetada a área de 6.944,50 metros quadrados, na averbação 02 desta matrícula denominado área 3 registrado na matrícula 44.622; autorizado pelo decreto nº 2.925/94, tendo atualmente a área de 118.535,50 metros quadrados; <u>área verde 3</u> , com 54.790,00 metros quadrados; <u>área verde 4</u> , com 69.300,00 metros quadrados; nos termos do memorial descrito; arquivado em cartório protocolado sob o nº 55.449 em 23-06-1986. - <u>O OFICIAL</u> .....
	AV.06.- Pouso Alegre, 01(primeiro) de abril de 1996.- Fica constando na averbação 02 da presente matrícula, que a área 01 com 955,00 metros quadrados registrado na matrícula 44.620 do livro 2, bem como a área 2 com 463,00 metros quadrados, registrado na matrícula 44.621 do livro 2, foi autorizada pela lei 2.925/94 Municipal a descaracterização do sistema viário, frente ao rotor da Rua Oitis, no Distrito Industrial. - <u>O OFICIAL</u> .....
	AV.07.- Pouso Alegre, 10(dez) de novembro de 2004.- Fica constando na averbação 05 da presente matrícula, a descaracterização da área verde 2, a qual foi transformada em <u>ÁREA INSTITUCIONAL</u> , identificada como <u>ÁREA INSTITUCIONAL 02</u> , com a área total de 10.339,09 metros quadrados, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 110,00 metros para o fundo dos lotes 01 e 06 da quadra 02, 368,96 metros para a área verde 2-B, e 30,62 metros para a Avenida dos Alecrins, ficando o





remanescente, identificada por ÁREA VERDE 2-B, Com a área total de 108.196,41 metros quadrados, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 1.124,01 metros para o fundo dos lotes 01 e 06 a 30 da quadra 02, 33,00 metros para a Area Verde 03, 849,30 metros para o limite do Distrito Industrial, 200,00 metros para o Córrego das Flores e 105,62 metros para a Avenida dos Alecrins, arquivado em cartório, protocolado sob o nº 157.167 em 10-11-2004. - O OFICIAL /

AV.08.- Pouso Alegre, 04 (quatro) de dezembro de 2002.- Fica cancelado as baixas dos lotes 13 ao 28 da da quadra 02, retornando para o antigo proprietário Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais-CDI-MG, ficando os lotes com as mesmas medidas, nos termos do mandado expedido pelo Juízo de Direito desta comarca, extraído dos autos 0525 02 009097-9, pela secretaria da 3ª vara Civil desta comarca, em 27 de novembro de 2002, arquivado em cartório, protocolado sob o nº 144.399, em 04 de dezembro de 2002. - O OFICIAL /

AV.09.- Pouso Alegre, 15 (quinze) de dezembro de 2006.- Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, que de acordo com os termos dos artigos 1.118 do CC, do 234 da lei 6.404/76 e do 294 da lei nº 6.015/73, os lotes 38 e 39 da quadra 02, passam para o nome da incorporadora COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS-CODEMIG, conforme requerimento protocolado sob o nº 171.627 em 15-12-2006. - O OFICIAL /

AV.10.- Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro de 2006 - Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, que de acordo com a Lei Estadual nº 14.892 de 17.12.2003, os lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 da quadra 02, passam para o nome da incorporadora COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 19.791.581/0001-55; nos termos dos artigos 1.118 do CC, do 234 da Lei 6.404/76 e do 294 da Lei nº 6.015/73; conforme requerimento protocolado sob o nº 171.904, em 28.12.2006. - O OFICIAL /

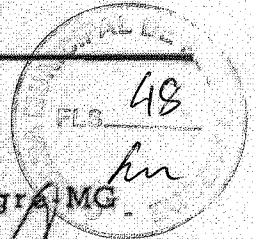
AV 11.- Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro 2006.

lote 10

lote 10

*Augustina*





# Cartório Amaral

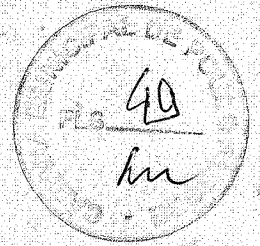
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 07.-

MATRÍCULA Nº	26.289
Denominação do Imóvel:	Distrito Industrial Tuany Toledo.-
IMÓVEL:	AV.11.-Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro de 2006.- Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, que de acordo com Lei Estadual nº14.892 de 17/12/2003, os lotes 13 e 41 da quadra 02, passa para o nome da incorporadora <b>COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG</b> , com sede em Belo Horizonte -MG, CNPJ 19.791.581/0001-55; nos termos dos artigos 1.118 do CC de 2002 da 6.404/76 e do 294 da Lei nº6.015/73; conforme requerimento protocolado sob o nº171.905 em 28/12/2006. - <u>O OFICIAL.-/</u>
	AV.12.-Pouso Alegre, 12 (doze) de dezembro de 2007.-Por Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº277, fls.064, devidamente <u>registrada sob o nº01 das matrículas 69.886 à 69.898 do Livro 02</u> , consta que a proprietária constante da averbação 10 da matrícula retro, alienou por venda ao <b>MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE</b> , os lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 da quadra 02, situado no Distrito Industrial de Pouso Alegre. - <u>O OFICIAL.-/</u>
	<u>AV-13-26.289.-</u> Protocolo nº230.750 em 27/08/2013.-Parte da <b>ÁREA VERDE 2B</b> , com a área de 4.805,00 metros quadrados, foi transportado para matrícula nº86.916 do Livro 02.-Data da averbação 03/09/2013. (jrp).....
	<u>AV-14-26.289.-</u> Protocolo nº234.932 de 19/12/2013.-Parte da <b>ÁREA VERDE 2B</b> , foi <b>DESDOBRADA</b> a favor da mesma adquirente <u>conforme matrícula nº87.740 do Livro 02</u> , com a área de 1.152,00 metros quadrados.-Dou fe. (jrp).- (EM- 1.301,47 +RECOMPE-78,08+ TFJ- 1.064,84) em 21/11/2013. Pouso Alegre, 07(sete) de janeiro de 2014. - <u>O OFICIAL.-/</u>
	<u>Av-15-26.286.-</u> Protocolo nº 242.007 em 08/08/2014.-Por escritura lavrada no 3º Tabelionato desta cidade, Lº367-E, fls.174/175, datada em 01 (primeiro) de agosto de 2014, a proprietária <b>Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG</b> , já qualificada, vendeu parte do imóvel desta matrícula a <b>ILUSTRE DISTRIBUIDOR ATACADISTA LTDA</b> , CNPJ

*Continua no verso*







10.297.699/0001-57, com sede na Rua Ismael Pinto Noronha, nº 86, bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, conforme registro 01 da matrícula 90.628, do Livro 02, sendo o lote de nº 13, da quadra 02, com área de 6.000,00 metros quadrados.- Dou fé.- Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de agosto de 2014.- (vtap).- O Oficial: .....

Av-16-26.286.-Protocolo nº 242.007 em 08/08/2014.-Por escritura lavrada no 3º Tabelionato desta cidade, Lº367-E, fls.174/175, datada em 01 (primeiro) de agosto de 2014, a proprietária Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG, já qualificada, vendeu parte do imóvel desta matrícula a ILUSTRE DISTRIBUIDOR ATACADISTA LTDA, CNPJ 10.297.699/0001-57, com sede na Rua Ismael Pinto Noronha, nº 86, bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, conforme registro 01 da matrícula 90.629, do Livro 02, sendo o lote de nº 14, da quadra 02, com a área de 6.387,90 metros quadrados.- Dou fé.- Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de agosto de 2014.- (vtap).- O Oficial: .....

Av-17-26.289.-Protocolo nº 257.158 de 27/10/2015.-ABERTURA DE MATRICULA - Os imóveis constituídos pelos lotes 01,02,03,04 e 05 da quadra 02, foram transferidos para as matrículas 94.975 a 94.979 do Livro 02, respectivamente.- Dou fé. Pouso Alegre, 29 (vinte e nove) de outubro de 2015.- (epom).- O Oficial: .....





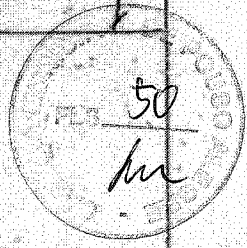
### CARTÓRIO AMARAL

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

MATRÍCULA N.º 26.289.--

Denominação do Imóvel:

IMÓVEL: PICHA AUXILIAR



#### QUADRA 01

Módulo - Rua	matrícula
01 - Av. Quaresmeiras	matrícula
02 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.396</u>
03 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.397</u>
04 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.398</u>
05 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.399</u>
06 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.400</u>
07 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.401</u>
08 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/50.402</u>
09 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
10 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
11 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
12 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
13 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
14 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/30.288</u>
15 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 1/20.876.</u>

#### QUADRA 02

Módulo- Rua	matrícula
01 X - Av. Alecrins	matrícula <u>R-1/94.975</u>
02 X - Av. Alecrins	matrícula <u>R-1/94.976</u>
03 X - Av. Alecrins	matrícula <u>R-1/94.977</u>
04 X - Av. Alecrins	matrícula <u>R-1/94.978</u>
05 X - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R-1/94.979</u>
06 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.523.</u>
07 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.524.</u>
08 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.525.</u>
09 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.526.</u>
10 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.527.</u>
11 - Av. Quaresmeiras	matrícula <u>R. 01/58.528.</u>





51  
lm

QUADRA 02

Módulo - Rua	matrícula
12 - Av. Quaresmeiras	matrícula <del>R.01/58.5296-</del>
13 - Av. Quaresmeiras	matrícula R.01/34.483. AV.08/10/15
14 - Av. Quaresmeiras	matrícula R.01/34.483. AV.08/10/15
15 - Av. Quaresmeiras AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
16 - Av. Quaresmeiras AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
17 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
18 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
19 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
20 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
21 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
22 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
23 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
24 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
25 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
26 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
27 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
28 - Rua dos Oitis AV.12	matrícula R.01/34.483. AV.08/10
29 - Rua dos Oitis	matrícula R.1/45.048
30 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/29.009.-
31 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/45.047
32 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/37.278.-
33 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/37.278.-
34 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/37.278.- SIMA
35 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/37.278.-
36 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/61.473.-
37 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/61.473.-
38 - Rua dos Oitis	matrícula ver A.09 -R. 68.691
39 - Rua dos Oitis	matrícula ver AV.09-R. 68.692
40 - Rua dos Oitis	matrícula R.01/49120/49121/49122
41 - Av. Quaresmeiras	matrícula AV.11/
42 - Av. Quaresmeiras	matrícula R.01/44.619/ Ver AV.03. ver AV. 4

QUADRA 03

Módulo - Rua	matrícula
01 - Av. Das Acácias	matrícula _____
02 - Av. das Acácias	matrícula _____
03 - Av. das Acácias	matrícula _____



### CARTÓRIO AMARAL

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 02.--

MATRÍCULA N.º 26.289.--

Denominação do Imóvel:

IMÓVEL: FICHA AUXILIAR

52  
lu

#### QUADRA 03

Módulo - Rua	matrícula
04 - Av. das Acácias	matrícula _____
05 - Av. das Acácias	matrícula _____
06 - Av. das Acácias	matrícula _____
07 - Av. das Acácias	matrícula _____
08 - Av. das Acácias	matrícula _____
09 - Av. das Acácias	matrícula _____
10 - Av. Alecrins	matrícula _____
11 - Av. Alecrins	matrícula _____
12 - Av. Alecrins	matrícula _____
13 - Av. Alecrins	matrícula _____
14 - Av. Alecrins	matrícula _____
15 - Av. Alecrins	matrícula _____

#### ÁREA VERDE

Calha

ÁREA VERDE	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MATRÍCULA
Área verde 1	11.780,00	<del>PR.01/63.934.--</del>
Área verde 2	118.535,50	<del>AV.05/AV.07/63.950/</del>
Área verde 3	54.790,00	
Área verde 4	69.300,00	





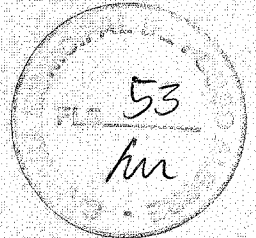
### CERTIDÃO

**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 26.289 a que se refere.

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

Pouso Alegre/MG, 14 de fevereiro de 2023

Wanessa de Oliveira Damas Reis  
ESCREVENTE JUNIOR



Custas: Emol: R\$ 24,92 - Recompe: 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: GLO19169 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4323896088363681	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Wanessa de Oliveira Damas Reis ESCREVENTE JUNIOR Emol: R\$ 24,92 - TFJ R\$ 9,33 - ISS: R\$ 1,32 - Total R\$ 37,06 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	



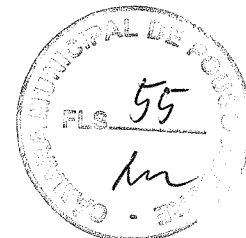


**CONVÊNIO entre a CODEMIG e o MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXX, para assistência e cooperação técnica no planejamento e administração de distrito industrial.**

Ao(s) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) dia(s) do mês de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS – CODEMIG**, com sede na Rodovia Papa João Paulo II, 4001, Edifício Gerais, andar 6, setor lado ímpar, Bairro Serra Verde, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 31630-901, representada na forma de seu estatuto, por seu Diretor Presidente, THIAGO COELHO TOSCANO, e por seu procurador SERGIO LOPES CABRAL, e o **MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXX**, com sede em XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX inscrito no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXX neste ato representado pelo Prefeito Municipal XXXXXXXXXXXX – doravante denominados, respectivamente, **CODEMIG e MUNICÍPIO**,

Considerando que o Estado de Minas Gerais editou a Lei n. 20.020, de 5 de janeiro de 2012, aditada pela Lei nº 22.257, de 27 de julho de 2016, para disciplinar a assistência técnica e a cooperação da **CODEMIG** aos Municípios mineiros, com vistas ao planejamento, à construção e à administração de distritos industriais e de áreas destinadas à implantação de empresas;

Considerando que a referida Lei nº 20.020, de 5 de janeiro de 2012, alterada pela Lei nº 22.257, de 27 de julho de 2016, prevê a municipalização dos Distritos Industriais de duas diferentes formas: (i) pela doação aos respectivos municípios, em se tratando de lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a terceiros, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei;



e (ii) pela transferência, aos respectivos municípios, dos lotes e terrenos já alienados ou prometidos a terceiros, de acordo com o artigo 4º da Lei;

Considerando que a implantação de distritos industriais e de áreas destinadas a empresas constitui importante instrumento de desenvolvimento econômico local e regional, gerador de renda, emprego e receita fiscal – benefícios cujos protagonistas mais próximos são os Municípios em que estão localizados;

Considerando que foi implantado pela Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais – CDI/MG, incorporada pela **CODEMIG** nos termos da Lei Estadual nº 14.892 de 17/12/2003, o **Distrito Industrial de XXXXXXXXXXXXX**, perfeitamente conhecido pelo **MUNICÍPIO** em toda sua extensão, características físicas, confrontações, ocupações e situação fático-jurídica, no qual ainda existem terrenos sem ocupação, sendo do interesse **MUNICÍPIO** contribuir para acelerar seu pleno e rápido aproveitamento,

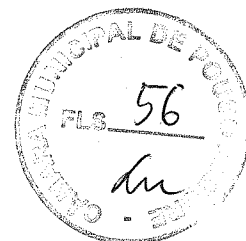
As partes resolvem firmar o presente **CONVÊNIO**, para disciplinar, entre outras avenças, a integral municipalização do referido **Distrito Industrial**, a partir da doação, ao **MUNICÍPIO**, dos lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a terceiros, e da transferência, a ele, da administração dos demais lotes e terrenos, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **Cláusula Primeira – Do Objeto**

Constituem objeto deste Convênio:

A cessão plena ao **MUNICÍPIO**, pela **CODEMIG**, da administração do **Distrito Industrial de XXXXXXXXXXXXX** e de todos os terrenos que o integram, inclusive aqueles já alienados ou prometidos, nos termos do art. 4º, da lei 20.020/2012;

- 1.1. A promessa formal de doação irrevogável e irretroatável ao **MUNICÍPIO**, pela **CODEMIG**, de todos os terrenos ainda não ocupados no referido Distrito Industrial, relacionados na Cláusula Segunda, nos termos dos arts. 2º e 3º, da lei 20.020/2012;



- 1.2. O compromisso, pelo **MUNICÍPIO**, de remissão total, mediante lei municipal, de quaisquer dívidas de natureza fiscal incidentes **sobre os terrenos localizados no Distrito Industrial;**
- 1.3. A assunção pelo **MUNICÍPIO** da obrigação de manter, a qualquer tempo, por si ou por terceiros adquirentes, a destinação do imóvel para fins exclusivamente industriais e de aliená-lo somente a empresas cuja atividade seja compatível com o respectivo distrito industrial.
- 1.4. A aceitação pelo **MUNICÍPIO**, sem reservas ou condições da sub-rogação em direitos e obrigações da **CODEMIG** previstos em contratos ou escrituras de compra e venda ou de promessa de compra e venda.
- 1.5. A prestação ao **MUNICÍPIO**, pela **CODEMIG**, de assistência técnica para o planejamento e administração do referido Distrito Industrial.

**Cláusula Segunda – Dos bens a serem doados (artigos 2º e 3º da Lei nº 20.020/2012)**

A **CODEMIG** doará ao **MUNICÍPIO**, no estado em que encontram, mediante escritura pública, a ser outorgada no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura deste convênio, e desde que cumpridas as obrigações assumidas pelo **MUNICÍPIO** neste convênio, todos os lotes e terrenos do Distrito Industrial de Pouso Alegre não alienados ou prometidos a terceiros na presente data, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 20.020/2012, conforme abaixo discriminados:

Lotes XXXXX a XXXXXXXXX da quadra XXXXXXXXXX, registrado no Ofício do Registro de Imóveis de XXXXXXXXXX, matrícula XXXXXXXX, Livro XXX-RG, com área e descrição conforme registro.

- 2.1. A **CODEMIG** também doará ao **MUNICÍPIO** todos os terrenos já alienados ou prometidos a terceiros que porventura vierem a ser arrecadados em virtude de descumprimento de cláusula contratual por parte de compradores ou promissários compradores.



- 2.2. Correrão por conta do **MUNICÍPIO** os emolumentos, despesas e encargos de natureza fiscal decorrentes da doação.
- 2.3. A doação será feita com cláusula de destinação dos terrenos, sob pena de reversão, em conformidade com o art. 3º, inciso II, da Lei estadual n. 20.020, de 5 de janeiro de 2012, cláusula que constará da respectiva escritura pública de doação.
- 2.4. A doação deverá ser concluída pelas partes no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar da assinatura deste Termo de Convênio, ou em caso de retomada do imóvel, a contar da retomada da posse pela CODEMIG.

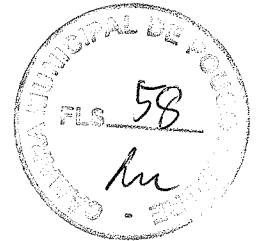
#### **Cláusula Terceira – Da transferência da administração do Distrito Industrial (artigo 4º da Lei nº 20.020/2012)**

É transferida ao **MUNICÍPIO** a administração de todo o Distrito Industrial, nos termos do artigo 4º da Lei nº 20.020/2012, inclusive dos terrenos já alienados ou prometidos a terceiros. Nesse sentido, fica o **MUNICÍPIO** sub-rogado nos direitos e obrigações da **CODEMIG** relativos ao distrito, previstos em contratos ou escrituras públicas de compra e venda ou de promessa de compra e venda, inclusive para decidir e aprovar projetos, fixar prazos para sua implantação, autorizar futuras transferências, pelos respectivos adquirentes, de terrenos já alienados e receber as respectivas tarifas, e ainda no atendimento das exigências que vierem a ser fixadas por lei e pelos órgãos públicos competentes.

**Parágrafo primeiro.** Para os fins do *caput* desta Cláusula, relacionam-se, abaixo, os lotes e os terrenos do Distrito Industrial:

QUADRA	LOTE	ÁREA	MATRÍCULA
XXX	XXX	XXX	XXX

**Parágrafo segundo.** Não se incluem nos direitos referidos nesta cláusula os créditos decorrentes de prestações ainda não quitadas e devidas por adquirentes de terrenos.



**Parágrafo terceiro.** Para os efeitos deste artigo, nas alienações que vier a fazer dos terrenos recebidos em doação, o **MUNICÍPIO** obriga-se a adotar, nos contratos e escrituras públicas, cláusulas e condições semelhantes às já utilizadas pela **CODEMIG** para o Distrito Industrial de Pouso Alegre.

**Parágrafo quarto.** Na hipótese de já existir(em) ação(ões) judicial(ais) em curso, entre a CODEMIG e compradores de terrenos no referido Distrito Industrial, o MUNICÍPIO pedirá sua habilitação na lide, ao lado da CODEMIG, no prazo de 90(noventa) dias, contados a partir da assinatura deste termo de convênio.

**Parágrafo quinto.** Passam a ser de exclusiva responsabilidade do **MUNICÍPIO** eventuais encargos ou ônus de natureza urbanística ou ambiental, de qualquer espécie, decorrentes da administração do referido Distrito Industrial, mesmo que tenham fato ou origem em data anterior ao presente convênio.

**Parágrafo sexto.** O MUNICÍPIO adotará metas qualitativas e quantitativas, prazos, critérios, cronogramas e posturas municipais que respeitem obrigações e direitos já pactuados em contratos ou outras avenças com adquirentes de áreas do Distrito Industrial objeto do presente convênio, respondendo exclusivamente pelo ônus imposto e quaisquer prejuízos decorrentes do descumprimento desta obrigação.

**Parágrafo sétimo.** A transferência ao Município da administração do Distrito Industrial, ora realizada, é irrevogável e irretroatável ainda que o presente Termo de Convênio venha a ser denunciado ou rescindido.

#### **Cláusula Quarta**

A partir da celebração do presente convênio, ficará o Município obrigado a exercer fiscalização a respeito das atividades desenvolvidas pelas empresas instaladas no Distrito Industrial, em especial em relação ao cumprimento do disposto na Lei Estadual nº 20.020, de 05/01/2012 e a manutenção da atividade industrial, comercial ou de serviço pelas empresas ali instaladas.





#### **Cláusula Quinta – Da remissão de dívidas fiscais**

O MUNICÍPIO se compromete a remitar integralmente, se existentes, mediante lei municipal, quaisquer dívidas de natureza fiscal e respectivos acessórios, de responsabilidade da CODEMIG, incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial, lançadas ou inscritas em dívida ativa, ressaltando a cobrança dos créditos tributários dos atuais promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes de terrenos do Distrito Industrial em razão da incidência de IPTUs, taxas municipais, contribuições e respectivos acessórios, conforme Lei Municipal XXXX/X. Essa remissão é ENCARGO da doação conforme determina o inciso I, do art. 3º da lei 20.020/2012.

**Parágrafo primeiro.** Fica a CODEMIG isenta, por prazo indeterminado, dos tributos incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial, inclusive sobre taxas, contribuições de melhoria e tributos instituídos posteriormente à concessão da presente isenção, sem prejuízo da cobrança de créditos tributários de promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes desses terrenos, em relação aos tributos de competência municipal”.

#### **Cláusula Sexta – Da regência**

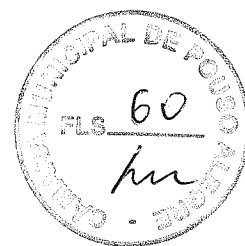
Este convênio se rege pela Lei n. 20.020, de 5 de janeiro de 2012, do Estado de Minas Gerais, tal como alterada pela Lei nº 22.257/2016 e demais dispositivos legais aplicáveis.

#### **Cláusula Sétima – Da declaração de regularidade municipal**

O **MUNICÍPIO** declara que NÃO está em mora, inadimplente com outro convênio, ou em situação de irregularidade para com o Estado ou com entidades da Administração Pública Estadual Indireta; salvo aquelas relativas a ações de educação, saúde e assistência social, conforme parágrafo 3º do art. 25 da Lei Complementar Federal nº 101, de 2000;

#### **Cláusula Oitava - Da aprovação pela Câmara Municipal**

Como condição para sua validade, este Convênio encontra-se aprovado, sem restrições, pela Câmara Municipal, através da Lei Municipal XXXX/X.



#### **Cláusula Nona – Do cumprimento**

O presente convênio deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas acordadas, legislação em vigor, contratos assinados pela CODEMIG com adquirentes e/ou ocupantes de terrenos do distrito industrial, que todos declaram conhecer, respondendo cada parte pela responsabilidade assumida.

#### **Cláusula Décima – Da alienação dos imóveis**

Para os fins deste convênio, não se consideram aplicáveis as disposições da Lei nº 8.666/93, da Lei 14.133/21, da Lei nº 13.303/2016, ou do Decreto Estadual de Convênio nº 46.319/13, uma vez que a alienação dos imóveis localizados em Distrito Industrial prescinde de procedimento licitatório.

#### **Cláusula Décima Primeira – Dos Dados Pessoais**

As PARTES, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar no presente CONVÊNIO em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgão reguladores e/ou fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei Federal nº 13.709/2018.

**Parágrafo Primeiro.** O MUNICÍPIO deverá guardar sigilo sobre os dados pessoais compartilhados pela CODEMIG e só poderá fazer uso dos dados exclusivamente para fins de cumprimento do objeto deste CONVÊNIO, sendo-lhe vedado, a qualquer tempo, o compartilhamento desses dados sem a expressa autorização do(a) CODEMIG, ou o tratamento dos dados de forma incompatível com as finalidades e prazos acordados.

**Parágrafo Segundo.** As PARTES deverão notificar uma à outra, por meio eletrônico, em até 2 (dois) dias úteis, sobre qualquer incidente detectado no âmbito de suas atividades, relativo a operações de tratamento de dados pessoais decorrentes da relação das Partes no âmbito deste contrato.



**Parágrafo Terceiro.** As PARTES se comprometem a adotar as medidas de segurança administrativas, tecnológicas, técnicas e operacionais necessárias a resguardar os dados pessoais que lhe serão confiados, levando em conta as diretrizes de órgãos reguladores, padrões técnicos e boas práticas existentes.

**Parágrafo Quarto.** A CODEMIG terá o direito de acompanhar, monitorar, auditar e fiscalizar a conformidade do MUNICÍPIO, diante das obrigações de operador, para a proteção de dados pessoais referentes à execução deste contrato.

**Parágrafo Quinto.** As PARTES ficam obrigadas a indicar encarregado pela proteção de dados pessoais, ou preposto, para comunicação sobre os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores.

**Parágrafo Sexto.** As PARTES darão conhecimento formal a seus empregados, servidores e colaboradores das obrigações e condições acordadas nesta cláusula. As diretrizes aqui estipuladas deverão ser aplicadas a toda e qualquer atividade que envolva a presente contratação.

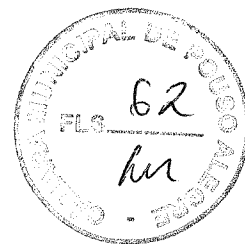
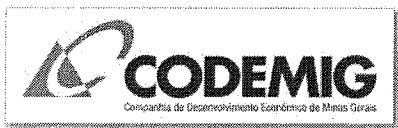
#### **Cláusula Décima-segunda – Modo de Assinatura**

As partes avençam que a assinatura do instrumento dar-se-á por meio digital ou, alternativamente, por meio físico, sendo vedada a formalização híbrida de assinaturas.

**Parágrafo Único:** Havendo a escolha da assinatura por meio de assinatura digital, prevalecerá, para todos os efeitos, a data de assinatura do último signatário e o local de assinatura será Belo Horizonte/MG.

#### **Cláusula Décima-terceira – Do Foro**

Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas com este convênio.



E por estarem justas e convenientes, as partes assinam o presente convênio, em três vias de igual teor e para um só efeito.

Belo Horizonte-MG, de de 202\_

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS – CODEMIG**

\_\_\_\_\_  
THIAGO COELHO TOSCANO  
Diretor-Presidente

\_\_\_\_\_  
SERGIO LOPES CABRAL  
Procurador

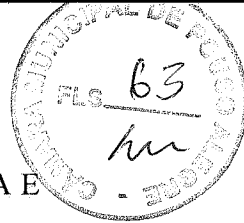
**MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXXXXXX**

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Prefeito Municipal

**TESTEMUNHAS:**

1) \_\_\_\_\_  
CPF:

2) \_\_\_\_\_  
CPF:



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA SOBRE PROJETO DE LEI Nº 1508/2024, DE AUTORIA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO QUE “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

### RELATÓRIO

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária cabe especificamente, nos termos do art.º 69, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

### FUNDAMENTAÇÃO

Esta Relatoria constatou que o Projeto de lei nº 1.508/2024 tem como objetivo autorizar e sancionar o convênio com a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais – CODEMIG. Competirá a CODEMIG, doar ao Município, em caráter irrevogável e irretratável, os lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a terceiros.

O presente Projeto se visa esclarecer que o benefício fiscal concedido a CODEMIG é um encargo vantajoso à municipalidade, pois corresponde a uma pequena fração do valor do imóvel a ser recebido em doação. O Município passará a ser proprietário de um lote no Distrito Industrial, cujo o valor é de R\$ 1.560.000,00 (hum milhão quinhentos e sessenta mil reais)

### CONCLUSÃO DA RELATORIA

O Relator da Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 1.508/2024.**



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**GABINETE PARLAMENTAR**



Pouso Alegre, 05 de março de 2024.

ELY CARLOS DE Assinado de forma digital  
MORAIS:05284 MORAI:05284269667  
269667 Dados: 2024.03.05  
15:06:25 -03'00'

**Ely da Autopeças**

**Relator**

IGOR PRADO Assinado de forma digital  
TAVARES:09542 TAVARES:09542853602  
853602 Dados: 2024.03.05 15:50:32  
-03'00'

**Igor Tavares**  
**Presidente**

GILBERTO Assinado de forma digital  
GUIMARAES por GILBERTO GUIMARAES  
BARREIRO:1715564 BARREIRO:17155649600  
9600 Dados: 2024.03.05 15:12:47  
-03'00'

**Gilberto Barreiro**  
**Secretário**



**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO SOBRE  
PROJETO DE LEI Nº 1.508/2024, DE AUTORIA DO CHEFE DO PODER  
EXECUTIVO “A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA  
MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

*RELATÓRIO*

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do **PROJETO DE LEI Nº 1.508/2024, DE AUTORIA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO “A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

*FUNDAMENTAÇÃO*

Em conformidade com as disposições estabelecidas nos artigos 67 e subsequentes do Regimento Interno desta Casa, aliados ao artigo 37 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município, é incumbência das Comissões Permanentes a análise e emissão de parecer acerca das proposições submetidas a elas. No que concerne a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação, delineada expressamente pelo artigo 68 da Resolução 1.172, de 04 de dezembro de 2012<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Art. 68. Compete à Comissão de Legislação, Justiça e Redação:

- I – manifestar-se quanto ao aspecto constitucional, legal e regimental e quanto ao aspecto gramatical e lógico dos projetos de leis, emendas à lei orgânica e resoluções que tramitarem pela Câmara, ressalvadas as propostas de leis orçamentárias e os pareceres o Tribunal de Contas, citando, quando for o caso, o dispositivo constitucional, legal ou regimental;
- II – manifestar-se diante do veto do Chefe do Poder Executivo, com exceção dos projetos orçamentários, cuja manifestação ficará a cargo da Comissão de Administração



No que se refere à origem, a iniciativa por parte do Chefe do Executivo encontra-se em consonância com as disposições da Lei Orgânica do Município, conforme preconizado em seu artigo 69 XIV:

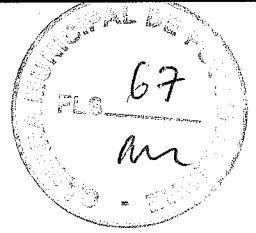
*Art. 69 – Compete ao Prefeito: XIV – celebrar convênios, nos termos dos arts. 101 e 102.*

Ademais, há de se destacar no que se diz sobre a Competência, está definida no artigo 19, IV e XXXVI:

*Art. 19 - Compete ao Município: IV - firmar acordo, convênio, ajuste e instrumento congêneres; XXXVI - associar-se a outros Municípios do mesmo complexo geo-econômico e social, mediante convênio autorizado pela Câmara, para a gestão, sob planejamento, de funções públicas ou serviços de interesse comum, de forma permanente ou transitória;*

O Projeto de Lei nº 1.508/2024, autoriza o Poder Executivo a firmar convênio com a CODEMIG para a municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre, bem como determina outras providências pertinentes. Essa iniciativa implica na transferência do controle administrativo local sobre o desenvolvimento econômico municipal, visando facilitar a implementação de políticas e programas voltados para atrair investimentos, promover o crescimento das empresas locais e gerar empregos na região. Adicionalmente, a municipalidade passará a ser proprietária de um lote no Distrito Industrial, cujo valor é de R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais). O benefício fiscal concedido à CODEMIG é favorável à municipalidade, representando uma fração mínima do valor do imóvel que será recebido em doação. A renúncia fiscal, em contrapartida à





doação, equivale a R\$ 19.612,45, de acordo com informações fornecidas pela Secretaria Municipal de Finanças.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer FAVORÁVEL à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à sua tramitação.

CONCLUSÃO DA RELATORIA

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1.508/2024 verificou-se que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação EXARA PARECER FAVORÁVEL, à tramitação do referido Projeto de Lei, julgando o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 05 de março de 2024.

IGOR  
PRADO  
TAVARES:09  
542853602

Assinado de forma digital por IGOR PRADO TAVARES:0954285360  
2  
Dados: 2024.03.05 16:17:09 -03'00'

Igor Tavares

Relator

MIGUEL SIMIAO PEREIRA  
JUNIOR:079692  
56660

Assinado de forma digital por MIGUEL SIMIAO PEREIRA JUNIOR:07969256660  
Dados: 2024.03.05 17:13:23 -03'00'

Miguel Júnior Tomatinho

Presidente

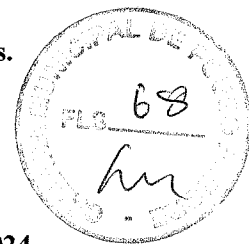
ARLINDO CESAR DA MOTTA PAES CAMANDUCAIA E SILVA:53249828653

Assinado de forma digital por ARLINDO CESAR DA MOTTA PAES CAMANDUCAIA E SILVA:53249828653  
Dados: 2024.03.05 17:00:38 -03'00'

Arlindo Da Motta

Secretário

Excelentíssimo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre - Minas Gerais.



Pouso Alegre, 11 de março de 2024.

### PARECER JURÍDICO

#### **Autoria – Poder Executivo**

Nos termos dispostos no artigo 79 do Regimento Interno da Câmara Municipal, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.508/2024**, de autoria do **Chefe do Poder Executivo** que, “**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE.**”

O Projeto de lei em análise dispõe em seu *artigo primeiro (1º)* que fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênio com a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG, inscrita no CNPJ sob nº 19.791.581/0001-55, sucessora da Companhia | de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI/MG, inscrita no CNPJ sob nº 16.523.664/0001-75, a fim de proceder a integral municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre, nos termos da Lei Estadual nº 20.020, de 5 de janeiro de 2012.

O *artigo segundo (2º)* dispõe que competirá à CODEMIG, entre outras obrigações, doar ao Município, em caráter irrevogável e irretratável, os lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a terceiros. E seu § 1º estabelece que após à assinatura da escritura pública de doação, fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por despacho fundamentado do Secretário Municipal de Finanças a remissão integral de quaisquer dívidas de natureza fiscal e respectivos acessórios, de responsabilidade da CODEMIG, incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial de Pouso Alegre, lançadas ou inscritas em dívida ativa, ressalvando a cobrança dos créditos tributários dos atuais promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes de terrenos do Distrito Industrial em razão da incidência de IPTU's, taxas municipais, contribuições e respectivos acessórios; e isenção à CODEMIG, por prazo indeterminado, dos tributos incidentes sobre todos os terrenos situados no Distrito Industrial de Pouso Alegre, inclusive sobre taxas, contribuições de melhoria e tributos instituídos posteriormente

à concessão da presente isenção, sem prejuízo da cobrança de créditos tributários de promissários compradores, adquirentes e/ou ocupantes desses terrenos, em relação aos tributos de competência municipal.



O *artigo terceiro (3º)* dispõe que as despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

O *artigo quinto (5º)* dispõe que revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

### **INICIATIVA E COMPETÊNCIA:**

Nesse contexto, a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 19, dispõe que:

*Art. 19. Compete ao Município:*

(...)

*IV - firmar acordo, convênio, ajuste e instrumento congêneres;*

*Art. 39 Compete à Câmara, fundamentalmente:*

(...)

*V - autorizar o Prefeito a celebrar convênio com entidade de direito público ou privado, cujo objeto incida na competência legislativa da Câmara, observado o disposto no art. 40, XIV.*

*Art. 69 Compete ao Prefeito:*

(...)

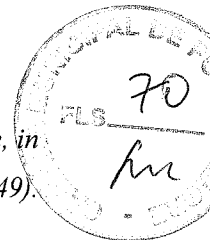
*XIV - celebrar convênios e contratos, nos termos dos arts. 101 e 102;*

O presente projeto de lei foi elaborado no exercício da competência legislativa, consoante o disposto no artigo 30, incisos I, da Constituição Federal, já que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local.

Por interesse local entende-se:

*“todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e*

*imediatamente na vida municipal é de interesse local". (CASTRO José Nilo de, in Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, BeloHorizonte, 1999, p. 49).*



A competência do Município, portanto, reside no direito subjetivo público de tomar toda e qualquer providência, em assunto de interesse local, isto é, em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República; Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal.

Ainda quanto a iniciativa, na lição de HELLY LOPES MEIRELLES, *"só o administrador, em contato com a realidade, está em condições de bem apreciar os motivos ocorrentes de oportunidade e conveniência na prática de certos atos, que seria impossível ao legislador, dispondo na regra jurídica – lei – de maneira geral e abstrata, prover com justiça e acerto. Só os órgãos executivos é que estão, em muitos casos, em condições de sentir e decidir administrativamente o que convém e o que nãoconvém ao interesse coletivo"*.

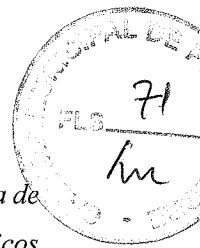
E, segundo leciona **CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELO**: *"...quem exerce função administrativa está adstrito a satisfazer interesse público, ou seja, interesse de outrem: a coletividade."* (Curso de Direito Administrativo, 17ª ed., Malheiros, pág.62).

Sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Poder Executivo.

Nesta senda, os ensinamentos do mestre **Hely Lopes Meirelles**, in *Direito Municipal Brasileiro*, 13ª edição, Malheiros, página 587:

*"Vale ressaltar que essa competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local' bem como a de 'suplementar a legislação federal e estadual no que couber' - ou seja, em assuntos em que predomine o interesse local – ampliam significativamente a atuação legislativa da Câmara de Vereadores.*

*Leis de iniciativa da Câmara, ou mais propriamente, de seus vereadores são todas as que a lei orgânica municipal não reserva, expressa e privativamente, à iniciativa do prefeito. As leis orgânicas municipais devem reproduzir, dentre as matérias previstas nos arts. 61, §1º e 165 da CF, as que se inserem no âmbito da competência municipal. São, pois, de iniciativa exclusiva do prefeito, como Chefe do Executivo local, os projetos de lei que disponham sobre a criação, estruturação e atribuições*



*das secretarias, órgãos e entes da Administração Pública Municipal; matéria de organização administrativa e planejamento de execução de obras e serviços públicos; criação de cargos, funções ou empregos públicos na Administração direta, autarquia e fundacional do Município; o regime jurídico único e previdenciário dos servidores municipais, fixação e aumento de sua remuneração; plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e os critérios suplementares e especiais. Os demais projetos competem concorrentemente ao prefeito e à Câmara, na forma regimental.*

Em relação ao **convênio**, vislumbra-se, a partir da promulgação da Emenda Constitucional n. 19, de 04 de junho de 1998, a intenção do ordenamento jurídico brasileiro de propiciar o fortalecimento da associação dos entes federados na adoção de medidas afetas à estruturação dos serviços públicos, consoante disposto no art. 241 da Carta Política de 1988, in verbis:

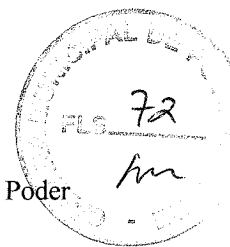
*“Art. 241. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios disciplinarão por meio de lei os consórcios públicos e os convênios de cooperação entre os entes federados, autorizando a gestão associada de serviços públicos, bem como a transferência total ou parcial de encargos, serviços, pessoal e bens essenciais à continuidade dos serviços transferidos.”*

Os convênios também ostentam a condição de acordos firmados na esfera pública, podendo ser celebrados entre entes públicos ou entre o Estado e entidades privadas, para a realização de objetivos comuns por meio da estipulação de compromissos entre os partícipes.

A situação jurídica aqui analisada se insere dentre da natureza jurídica de um ‘convênio’, em face dos interesses conexos entre as partes, no intuito de beneficiar pessoas determináveis.

O convênio nada mais é que um acordo em que as partes buscam um mesmo objetivo, como é o presente caso.

José dos Santos Carvalho Filho ensina que “não há legislação específica sobre tal regime, mas como os convênios são pactos nos quais as partes manifestam suas vontades e expressam seus direitos e obrigações, nada impede se continue adotando a mesma sistemática, de resto já utilizada há muito tempo. Na verdade, é o instrumento pactuado que serve de lex inter partes, com uma ou outra especificidade própria do direito público em razão da presença de pessoa governamental”.



Já quanto a **remissão e isenção** a administração do patrimônio municipal compete ao Chefe do Poder Executivo, cabendo-lhe gerir a forma de arrecadação, execução da despesa, dentre outros atos.

A Lei de Responsabilidade Fiscal em seu artigo 14, diz que deverá acompanhar o projeto a estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que devam iniciar sua vigência e nos dois seguintes, e, esta proposta deve compatibilizar com a LDO, conforme *in verbis*:

*“Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:*

*I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;*

*II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.*

*§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.*

*§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.*

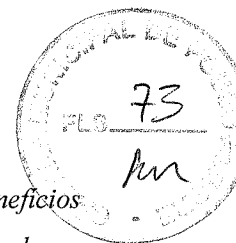
*§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:*

*I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;*

*II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.”*

Para conceder a remissão e isenção é necessário o preenchimento de alguns requisitos que a lei impõe, conforme artigo intitulado – Responsabilidade Fiscal: um marco na Administração Pública, autor Armênio de Oliveira dos Santos:

*“Visando disciplinar e impor limites à guerra fiscal instalada no país recentemente, a Lei Complementar dedicou uma seção para tratar da renúncia de receitas, mais*



*precisamente em seu art. 14. O dispositivo não impede a concessão de benefícios fiscais, porém, para fazê-lo é necessária a observação e cumprimento de alguns requisitos.*

*A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que iniciar sua vigência e nos dois seguintes, estar prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias e implica na demonstração, pelo proponente, de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da Lei Orçamentária Anual e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo de metas fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias.*

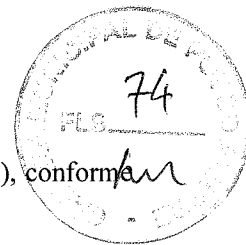
*No entanto, se a renúncia afetar as metas constantes do anexo de metas, deverá a proposta estar acompanhada de medidas de compensação no exercício em que entrar em vigor e nos dois seguintes, por meio do aumento de receita mediante elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo ou de majoração ou criação de tributo ou contribuição. No caso do ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício necessitar de compensação de receitas, o benefício só entrará em vigor quando estas medidas forem implementadas.*

*Não são consideradas como renúncia de receita as alterações das alíquotas dos impostos de importação de produtos estrangeiros, exportação, para o exterior, de produtos nacionais ou nacionalizados, produtos industrializados e operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários e o cancelamento de débitos cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.*

*A renúncia teve seu conceito ampliado com a nova Lei, passando a compreender: anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.*

*Observe-se que, para estabelecer o tratamento diferenciado ou a isenção em caráter não geral, é necessário levar em consideração o universo dos contribuintes e, portanto, será considerada renúncia de receita aquele ato que isente parcela deste.*

Enfim, percebe-se que tais requisitos foram preenchidos, diante da Declaração de Ausência de Impacto Orçamentário/Financeiro, assinado pelo Secretário Municipal de Finanças, Sr. Silvestre Candido de Souza Turbino.



Lado outro, entendo que a isenção pode ter caráter atemporal (prazo indeterminado), conforme consta do inciso II, § 1º do artigo 2º. Assim já decidiu o STJ:

*TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA SOBRE A RECEITA BRUTA (CPRB). IRRETRATABILIDADE DA OPÇÃO IMPOSTA AO CONTRIBUINTE PARA TODO O ANO CALENDÁRIO. ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO TRIBUTÁRIO PELA LEI 13.670/2018. RETOMADA DO ANTERIOR REGIME NO MESMO EXERCÍCIO FINANCEIRO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Inicialmente, é importante ressaltar que o presente recurso atrai a incidência do Enunciado Administrativo 3 do STJ, segundo o qual aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Discute-se nos autos se a irretratabilidade da opção pela tributação sobre a receita bruta (CPRB), introduzida pelo § 13 do art. 9º da Lei 12.546/2011, impede que a alteração legislativa promovida pela Lei 13.670/2018, no sentido de excluir algumas atividades econômicas do regime de desoneração da folha de salários, entre em vigor no mesmo exercício financeiro. 3. Os benefícios fiscais representam uma redução da carga tributária suportada pelo contribuinte, concretizada sob a forma de isenção, redução de alíquota, alteração de base de cálculo, entre outras medidas fiscais dessa natureza. A legislação tributária, ao tratar especificamente sobre a isenção (art. 178 do CTN), previu a possibilidade de sua revogação, desde que concedida incondicionalmente e por prazo indeterminado, e que seja observado o princípio da anterioridade. 4. A orientação do STJ é a de que a isenção não onerosa, "justamente porque não condicionada a qualquer contraprestação por parte do contribuinte, consubstancia favor fiscal que pode ser reduzido ou suprimido por lei a qualquer tempo, sem que se possa cogitar de direito adquirido à sua manutenção. É o que se depreende da leitura a contrario sensu da Súmula 544/STF ('isenções tributárias concedidas, sob condição onerosa, não podem ser livremente suprimidas'), bem assim da norma posta no art. 178 do CTN, segundo a qual 'a isenção, salvo se concedida por prazo certo e em função de determinadas condições, pode ser revogada ou modificada por lei, a qualquer tempo, observado o disposto no inciso III do art. 104'" (REsp n. 605.719/PE, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 21/9/2006, DJ de 5/10/2006). O mesmo raciocínio deve ser aplicado aos demais incentivos tributários (AgInt no REsp n. 1.731.073/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em*





28/3/2022, DJe de 31/3/2022; e REsp n. 1.928.635/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 16/8/2021). 5. Feitas essas considerações, constata-se que, no caso concreto, a parte impetrante não possui o direito líquido e certo ao recolhimento da contribuição previdenciária sobre a receita bruta até o final de 2018 a pretexto da alteração legislativa promovida pela Lei 13.161/2015, que previu a irretratabilidade da opção para todo o ano calendário. 6. Isso, porque a desoneração da folha de pagamento, instituída pela Lei 12.546/2011, representa medida de política fiscal criada para fomentar as atividades de determinados setores da economia e, assim como todo e qualquer benefício fiscal concedido por liberalidade do poder público, sem contraprestação do particular, não gera direito adquirido, de modo que sua revogação poderia ter sido feita a qualquer tempo, desde que respeitado o princípio da anterioridade, que no caso, por se tratar de contribuição previdenciária, sujeitou-se apenas ao prazo nonagesimal, nos termos do art. 195, § 6º, da CF/1988. 7. Outrossim, constata-se que a irretratabilidade prevista no § 13 do art. 9º da Lei 12.546/2011 restringe-se à empresa optante, não podendo servir de fundamento para interferir na discricionariedade do Poder Legislativo. Isso seria aceitar que o legislador ordinário pudesse estabelecer limites à competência legislativa futura do próprio legislador ordinário, o que não encontra respaldo no ordenamento jurídico, seja na Constituição Federal, seja nas leis ordinárias ( REsp n. 575.806/PE, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 19/11/2007). 8. Precedentes: AREsp n. 1.932.059/RS, de minha relatoria, Primeira Turma, julgado em 23/6/2022, DJe de 30/6/2022; e AgInt no REsp n. 1.964.796/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 5/4/2022, DJe de 28/4/2022. 9. Agravo interno da contribuinte a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AREsp: 1718678 SP 2020/0150722-8, Data de Julgamento: 14/11/2022, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/11/2022)

#### **JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI:**

*A municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre importará na formalização do controle pela Administração local dos rumos do desenvolvimento econômico municipal, facilitando a implementação de política de programas voltados para atrair investimentos, promover o crescimento das empresas interessadas e gerar empregos locais.*



*Por se tratar de área pública a infraestrutura do Distrito Industrial, já é o Município quem faz a manutenção. A medida sedimentará essa responsabilidade e a administração, permitindo investimento de recursos públicos com maior eficiência, autonomia e segurança além de resultar em maiores benefícios econômicos, sociais e ambientais.*

*Ademais, a municipalidade passará a ser proprietária de um lote no Distrito Industrial - inscrito na matrícula nº 26.289 do Cartório de Registro de Imóveis — cujo valor é de R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais), conforme laudo anexo.*

*O benefício fiscal concedido a CODEMIG é um encargo vantajoso à municipalidade, pois corresponde a uma pequena fração do valor do imóvel a ser recebido em doação (documentos anexos). A extinção do crédito tributário, em contrapartida à doação, de acordo com informações da Secretaria Municipal de Finanças, equivale a R\$ 19.612,45 (dezenove mil, seiscentos e doze reais e quarenta e cinco centavos).*

*De acordo com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, as obrigações constantes no termo do convênio são absolutamente exequíveis e incorporados pela municipalidade, de modo que não gerará à Administração qualquer ônus adicional em consideração à atual realidade fática.*

*Em sendo assim, a celebração do convênio propicia vantagens ao Município. O lote a ser recebido poderá ser mecanismo de atração de investimentos e aumento da arrecadação Municipal.*

#### **DOS REQUISITOS LEGAIS ATINENTES AO ARTIGO 16 DA LEI 101/2000:**

Por fim, cumpre ressaltar que o Poder Executivo, em obediência ao disposto na Lei Complementar 101, de 4 de maio de 2000, em seu artigo 16, apresentou Declaração de Ausência de Impacto Orçamentário/Financeiro, assinado pelo Secretário Municipal de Finanças, Sr. Silvestre Candido de Souza Turbino.

#### **QUORUM:**

Sendo assim, temos a esclarecer que para a sua aprovação é exigido quórum de **maioria qualificada** de votos, ou seja, de dois terços da Câmara, nos termos do artigo 53, § 1º, alínea “d”, da Lei Orgânica do Município. Vejamos:



*Art. 53 As deliberações da Câmara serão tomadas por maioria de votos, desde que presentes mais da metade de seus membros.*

*§ 1º Depende do voto de dois terços dos membros da Câmara, além de outras previstas nesta lei, a aprovação das matérias que versem:*

*(...)*

*d) aquisição de bem imóvel por doação com encargo;*

### **CONCLUSÃO:**

Por tais razões, exara-se *parecer favorável* ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei nº 1.508/2024**, para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

Salienta-se que, o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

**CARLOS EDUARDO DE  
OLIVEIRA RIBEIRO:04366224674**

Assinado de forma digital por CARLOS  
EDUARDO DE OLIVEIRA RIBEIRO:04366224674  
Dados: 2024.03.11 16:36:15 -03'00'

*Carlos Eduardo de Oliveira Ribeiro*

***OAB/MG nº 88.410***



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE  
**PROJETO DE LEI Nº 1.508/2024, AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A  
FIRMAR CONVÊNIO COM A CODEMIG PARA MUNICIPALIZAÇÃO DO  
DISTRITO INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

RELATÓRIO

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre –  
MG, no uso de suas atribuições legais para exame do “**PROJETO DE LEI Nº  
1.508/2024**”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado  
com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões  
Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são  
apresentadas e, a esta Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária  
cabe especificamente, nos termos do art.º 69, do Regimento Interno, examinar as  
proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

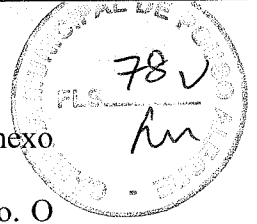
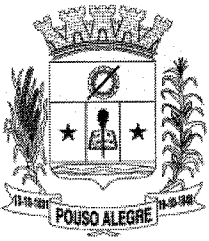
Esta Relatoria constatou, que o Projeto de lei nº 1.508/2024, tem como objetivo  
autorizar e sancionar a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênio com a Companhia de  
Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG, inscrita no CNPJ sob nº  
19.791.581/0001-55, sucessora da Companhia | de Distritos Industriais de Minas Gerais  
- CDI/MG, inscrita no CNPJ sob nº 16.523.664/0001-75, a fim de proceder a integral  
municipalização do Distrito Industrial de Pouso Alegre, nos termos da Lei Estadual nº  
20.020, de 5 de janeiro de 2012.

Art. 2º. Competirá à CODEMIG, entre outras obrigações, doar ao Município, em  
caráter irrevogável e irrevogável, os lotes e terrenos ainda não alienados ou prometidos a  
terceiros.

O presente Projeto tem por justificativa, esclarecer referente a municipalização do  
Distrito Industrial de Pouso Alegre, que importará na formalização do controle pela  
Administração local dos rumos do desenvolvimento econômico municipal, facilitando a  
implementação de políticas e programas voltados para atrair investimentos, promover o  
crescimento das empresas interessadas e gerar empregos locais.

Visto que, a municipalidade passará a ser proprietária de um lote no Distrito  
Industrial inscrito na matrícula nº 26.289 do Cartório de Registro de Imóveis - cujo valor



é de R\$ 1.560.000,00 (Um milhão quinhentos e sessenta mil reais), conforme laudo anexo no Projeto.

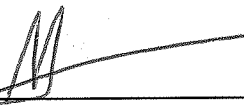
Portanto conclui-se que, a celebração do convênio propicia vantagens ao Município. O lote a ser recebido poderá ser mecanismo de atração de investimentos e aumento da arrecadação Municipal.

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1.508/2024, emite-se o parecer.


CONCLUSÃO DA RELATORIA

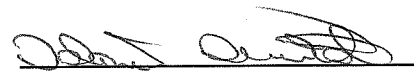
O Relator da Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 1.508/2024.**

Pouso Alegre, 5 de março de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Vereador Miguel Jr. Tomatinho

Relator

  
\_\_\_\_\_  
Vereador Igor Tavares  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Vereador Odair Quincote  
Secretário