

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 1.516/2024

Aos Vereadores e ao Depart. Jurídico, em 02/04/2024

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR OS IMÓVEIS QUE MENCIONA PARA SEDIAR O CENTRO DE APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E HABILIDADES EDUCACIONAIS - CACHE - PERTENCENTE À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.

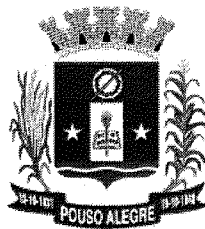
Autor: PODER EXECUTIVO

Quórum:

- ☒ (X) Maioria Simples
- ☐ () Maioria Absoluta
- ☐ () Maioria Qualificada

Anotações: Requerimento nº 22/2024 - início discussão - aprovado na reunião preliminar de dia 2/4/2024 por 12 x 1 votos. voto contrário do vereador Leonardo Martins.

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: _____	Proposição: _____	Proposição: <u>aprovado</u>
Por _____ votos	Por _____ votos	Por <u>14 x 0</u> votos
em ____ / ____ / ____	em ____ / ____ / ____	em <u>2 / 4 / 2024</u>
Ass.: _____	Ass.: _____	Ass.: <u>Luiz Teodoro</u>



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 1.516 / 2024

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A
ADQUIRIR OS IMÓVEIS QUE MENCIONA PARA
SEDIAR O CENTRO DE APRIMORAMENTO DE
COMPETÊNCIAS E HABILIDADES
EDUCACIONAIS - CACHE - PERTENCENTE À
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.**

Autor: Poder Executivo

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir os seguintes imóveis, para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais – CACHE, pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre:

I - imóvel urbano situado à Rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP 37.550-067, em Pouso Alegre – Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno com área de 403,88m² de superfície, encerrada em um perímetro de 95,29m, de propriedade de Ondina Carvalho de Souza, portadora do CPF nº 008.545.146-00, conforme matrícula 121.519, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$2.369.491,60 (dois milhões trezentos e sessenta e nove mil quatrocentos e noventa e um reais e sessenta centavos), considerado valor proposto médio em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente Lei;

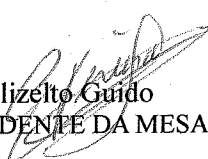
II - imóvel urbano situado à Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP 37.557-032, em Pouso Alegre – Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno, com área de 106,90m² de superfície, com três pavimentos, de propriedade de Bruno Aquino de Souza, portador do CPF nº 068.942.776-05, conforme matrícula 114.700, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$630.508,40(seiscentos e trinta mil quinhentos e oito reais e quarenta centavos), considerado valor proposto voluntário abaixo da média em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente Lei.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento em 30 (trinta) dias úteis após a assinatura da escritura de transferência dos imóveis com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser prorrogado até a regularização das certidões.

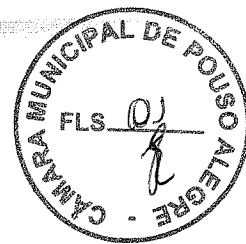
Art. 3º As despesas decorrentes da presente Lei correrão à conta de dotação orçamentária nº 02.007.000.0012.0361.0027.1040.34490.61 – Fonte 2.540.000.0000 da Secretaria Municipal de Educação.

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

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 2 de abril de 2024.


Elizelto Guido
PRESIDENTE DA MESA


Igor Tavares
1º SECRETÁRIO



PROJETO DE LEI Nº 1.516, DE 25 DE MARÇO DE 2024

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir os imóveis que menciona para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais - CACHE - pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre.

Autor: Poder Executivo

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir os seguintes imóveis, para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais – CACHE, pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre:

- I- imóvel urbano situado à Rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP 37.550-067, em Pouso Alegre – Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno com área de 403,88m² de superfície, encerrada em um perímetro de 95,29m, de propriedade de Ondina Carvalho de Souza, portadora do CPF nº 008.545.146-00, conforme matrícula 121.519, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$2.369.491,60(dois milhões trezentos e sessenta e nove mil quatrocentos e noventa e um reais e sessenta centavos), considerado valor proposto médio em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente Lei.
- II- imóvel urbano situado à Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP 37.557-032, em Pouso Alegre – Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno, com área de 106,90m² de superfície, com três pavimentos, de propriedade de Bruno Aquino de Souza, portador do CPF nº 068.942.776-05, conforme matrícula 114.700, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$630.508,40(seiscentos e trinta mil quinhentos e oito reais e quarenta centavos), considerado valor proposto voluntário abaixo da média em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente lei.

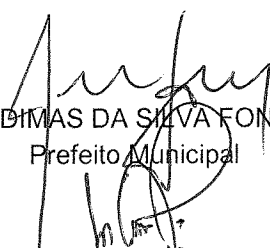
Art. 2º O Município efetuará o pagamento em 30(trinta) dias úteis após a assinatura da escritura de transferência dos imóveis com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser prorrogado até a regularização das certidões.

Art. 3º As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta de dotação orçamentária nº 02.007.000.0012.0361.0027.1040.34490.61 – Fonte 2.540.000.0000 da Secretaria Municipal de Educação.

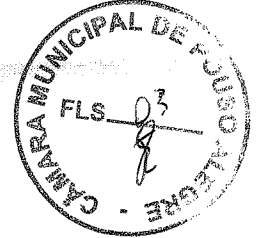


Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre/MG, 25 de março de 2024.


JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Renato Garcia de Oliveira Dias
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Constatou-se a necessidade de adquirir dois imóveis, pois são considerados imóveis contíguos, que corresponderá a um único espaço, a fim de sediar Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais - CACHE - pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Pouso Alegre, onde será realizado o projeto do desenvolvimento de inglês e matemática no ensino fundamental aos alunos da rede municipal de ensino, mediante um novo espaço que atenderá aproximadamente 1.000(um mil) alunos.

A instalação do Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais - CACHE pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Pouso Alegre será devidamente estruturada, abrangendo dois imóveis, sendo o primeiro imóvel constituído por uma casa plana com capacidade: um jardim, sala de dois banheiros, copa, cozinha, área de serviço, lavanderia e área externa descoberta, com padrão construtivo médio; sendo o segundo imóvel (adjacente) ao primeiro imóvel constituído por uma casa triplex, possibilitando um ambiente adequado para ofertar às crianças e jovens estudantes atividades que ultrapassem o currículo escolar.

Objetiva-se a realização de atendimentos focados na recuperação, aceleração e aperfeiçoamento na aprendizagem nas esferas de matemática e inglês. Desse modo, garantindo um ambiente dedicado ao estudo de matemática e inglês a fim de estabelecer o sucesso acadêmico a longo prazo na vida do estudante.

Para a melhor organização do atendimento se dará o estimativo de 1.000(mil) alunos matriculados na rede, que serão distribuídos nas salas que serão formadas junto ao apoio de servidores (administrativos e pedagógicos) que prestarão os serviços, consagrando o esperado projeto para a Educação, no âmbito do ensino fundamental, proporcionando a melhor localização e estrutura física para todos os envolvidos.

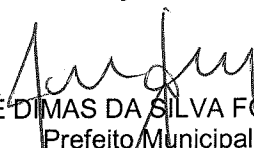
As referidas aquisições representam dois blocos que formará um único espaço com adequação, preparação para a acessibilidade, localização desejada na área central, perfazendo assim, a infraestrutura de qualidade e eficácia, em observância ao interesse público pela realização dos serviços direcionados aos estudantes da rede de ensino da Secretaria Municipal de Educação.

Quanto ao valor de aquisição foi realizada a avaliação imobiliária, demonstrando o valor de mercado, levando em consideração a estrutura, a localização e as propostas, reputa-se a economicidade ao Município, norteado pelos princípios da moralidade e eficiência dos atos da Administração.

Depreende, por fim, pelos apontamentos relevantes, que o propósito de concretizar o pleno atendimento do interesse público mediante a melhoria na educação, em observância às diretrizes e fundamentos educacionais, é que se justifica a aquisição dos imóveis apresentados.

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, 25 de março de 2024.


JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



ESTIMATIVA DO IMPACTO

As despesas referentes à aquisição dos imóveis situados à Rua Cel Otávio Meyer, nº 39, Centro no valor de R\$ 2.369.491,60 (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e noventa e um reais, sessenta centavos), e Travessa Francisca Rios, nº 55, Centro no valor de R\$ 630.508,40 (seiscentos e trinta mil, quinhentos e oito reais, quarenta centavos), serão contabilizados na dotação 02.007.000.0012.0361.0027.1040.34490.61 – Fonte 2.540.000.0000, cujo saldo atual é de R\$ 3.240.278,50 (três milhões, duzentos e quarenta mil, duzentos e setenta e oito reais, cinquenta centavos), o qual será suficiente para garantir o empenho de tais despesas, estando abrangida por funcional programática específica, atendendo à Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, encontrando-se adequada aos parâmetros financeiros e orçamentários da administração, não infringindo portanto qualquer disposições da legislação especificamente o art. 16 da LC 101/2000. As despesas serão custeadas com o superávit apurado no exercícios anterior, o qual é suficiente para custeá-la.

Concluimos portanto, que a entidade disporá de recursos orçamentários e financeiros suficientes para a realização destas despesas.

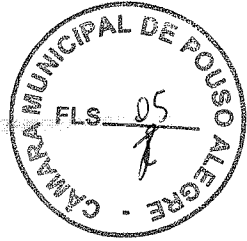
Pouso Alegre, 22 de março de 2024.



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

Silvestre Cândido de Souza Turbino
Secretário Municipal de Finanças





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

Objeto: Aquisição de imóvel para sediar Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais - CACHE pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre.

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

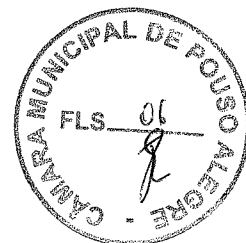
Declaro ainda, que a contratação não afetará em proporção um aumento de despesa.

Pouso Alegre, 25 de março de 2024.

SUELENE
MARCONDES DE
SOUZA
FARIA:58676899649

Suelene Marcondes de Souza Faria
Secretária Municipal de Educação

Assinado digitalmente por SUELENE MARCONDES DE
SOUZA FARIA:58676899649
NO: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=EM
BRANCO, OU=21545437000180, OU=presencial, CN=
SUELENE MARCONDES DE SOUZA FARIA:58676899649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.03.26 06:58:52-0300
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.3



DECLARAÇÃO DE INTERESSE

De: Ondina Carvalho de Souza

Proprietária do imóvel

Para: Suelene Marcondes de Souza Faria

Representante da Secretaria de Educação

Prezados,

Venho, por meio deste documento, declarar interesse em vender o imóvel sendo uma casa nº 39, situada na Rua Coronel Otávio Meyer, bairro centro, Município de Pouso Alegre – MG, com área construída de 223,25m², e seu respectivo terreno com área de 403,88m² de superfície e área construída de 250m², CEP 37.550-067, matrícula nº 121.519, pelo valor de R\$2.369.491,60(dois milhões trezentos e sessenta e nove mil quatrocentos e noventa e um reais e sessenta centavos) a ser relacionado no processo de compra para sediar o Centro Educacional de Matemática e Inglês pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre.

Esta proposta tem validade por 90(noventa) dias.

Pouso Alegre, 18 de março de 2024.

Por procuração



Documento assinado digitalmente

BRUNO AQUINO DE SOUZA

Data: 20/03/2024 16:14:44-0300

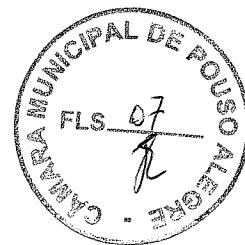
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

ONDINA CARVALHO DE SOUZA

Proprietária do imóvel

CPF nº 008.545.146-00

DECLARAÇÃO DE INTERESSE



De: Bruno Aquino de Souza

Proprietário do imóvel

Para: Suelene Marcondes de Souza Faria
Representante da Secretaria de Educação

Prezados,

Venho, por meio deste documento, declarar interesse em vender o imóvel sendo uma casa contendo 03 pavimentos, situada na Travessa Francisca Rios, coletada pelo nº 55, bairro centro, Município de Pouso Alegre-MG, com área construída de 223,25m²(duzentos e vinte e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados) e seu respectivo terreno com área total de 106,90m² e área construída de 223,25m², CEP 37.557-032, matrícula nº 121.519, pelo valor de R\$630.508,40(seiscentos e trinta mil quinhentos e oito reais e quarenta centavos) a ser relacionado no processo de compra para sediar o Centro Educacional de Matemática e Inglês pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre.

Esta proposta tem validade por 90(noventa) dias.

Pouso Alegre, 18 de março de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br BRUNO AQUINO DE SOUZA
Data: 18/03/2024 16:43:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Bruno Aquino de Souza

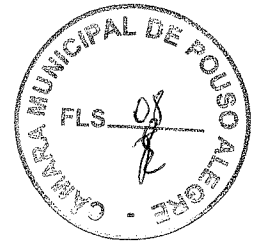
Proprietário do imóvel

CPF nº 068.942.776-05

Rg nº MG – 10.934.731 SSP/MG



Empreendimentos Imobiliários



RESPONSÁVEL TÉCNICO CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

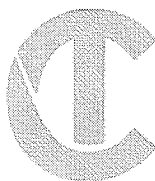
**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
DE BEM IMÓVEL**

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

Por solicitação da Secretaria de Educação de Pouso Alegre, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel (casa linear) com matrícula nº 121.519, com área total de 403,88m² e área construída de 250m², pertencente a Antonio de Souza.

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





Empreendimentos Imobiliários



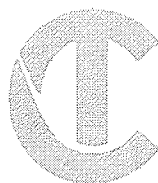
Pouso Alegre

Fev/2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
2. OBJETIVO	03
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	03
4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	04
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. MEMORIAL DE VISITA	04
6. LOCALIZAÇÃO	05
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
7. VISTORIA DO IMÓVEL	05
8. AVALIAÇÃO	39
8.1. Conceitos	39
8.2. Método de Avaliação	39
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	39
9.1. Dados coletados em pesquisa	39
9.2. Tratamento da amostragem	40
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	40
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	40
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	40
9.3. Análise dos resultados	41
9.4. Especificação da Avaliação	43
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL	44
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
11. CONCLUSÕES	45
12. ANEXOS	46





Empreendimentos Imobiliários

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Educação** de Pouso Alegre/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **constituído de benfeitorias**, na cidade de Pouso Alegre/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado no endereço **rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP37.550-067, Pouso Alegre/MG**. O imóvel avaliando encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pouso Alegre, sob a **matrícula nº 121.519** com área total de 403,88m² e área construída de 250m².

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

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado para aquisição do imóvel localizado no **endereço rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP37.550-067, Pouso Alegre/MG**.

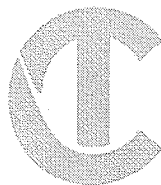
As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

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

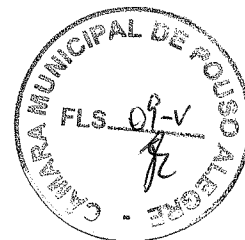
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.





Empreendimentos Imobiliários



4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

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

- NBR 14.653-2/2011

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado:

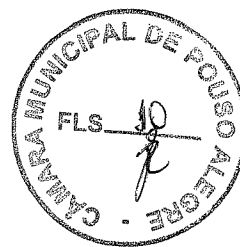
- Especificidades características do imóvel;
- Método aplicado, com citação do item da ABNT utilizado como base;
- Descrição sucinta do método;
- Procedimentos adotados, tais como requisição de documentação, conhecimento da documentação, vistoria do bem avaliado, coleta de dados, escolha da metodologia,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

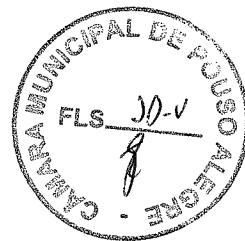
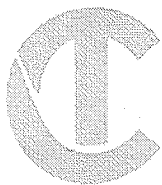
5. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na **data 19/02/2024, pelo corretor (acompanhado do Sr. Flávio).**

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



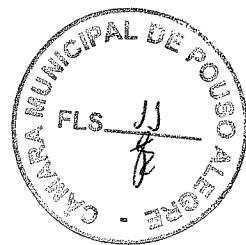
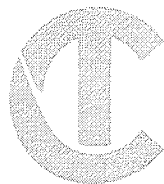




Empreendimentos Imobiliários



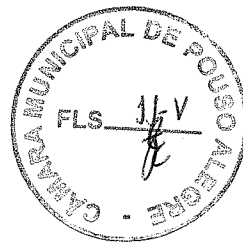
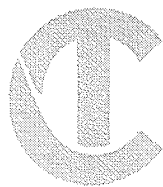
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



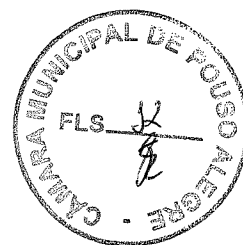
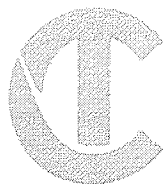
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



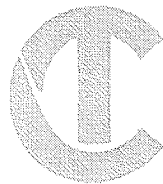
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



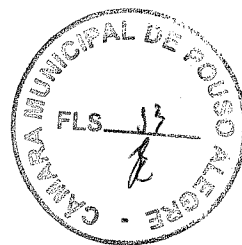
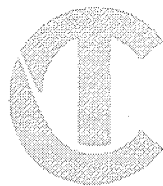
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



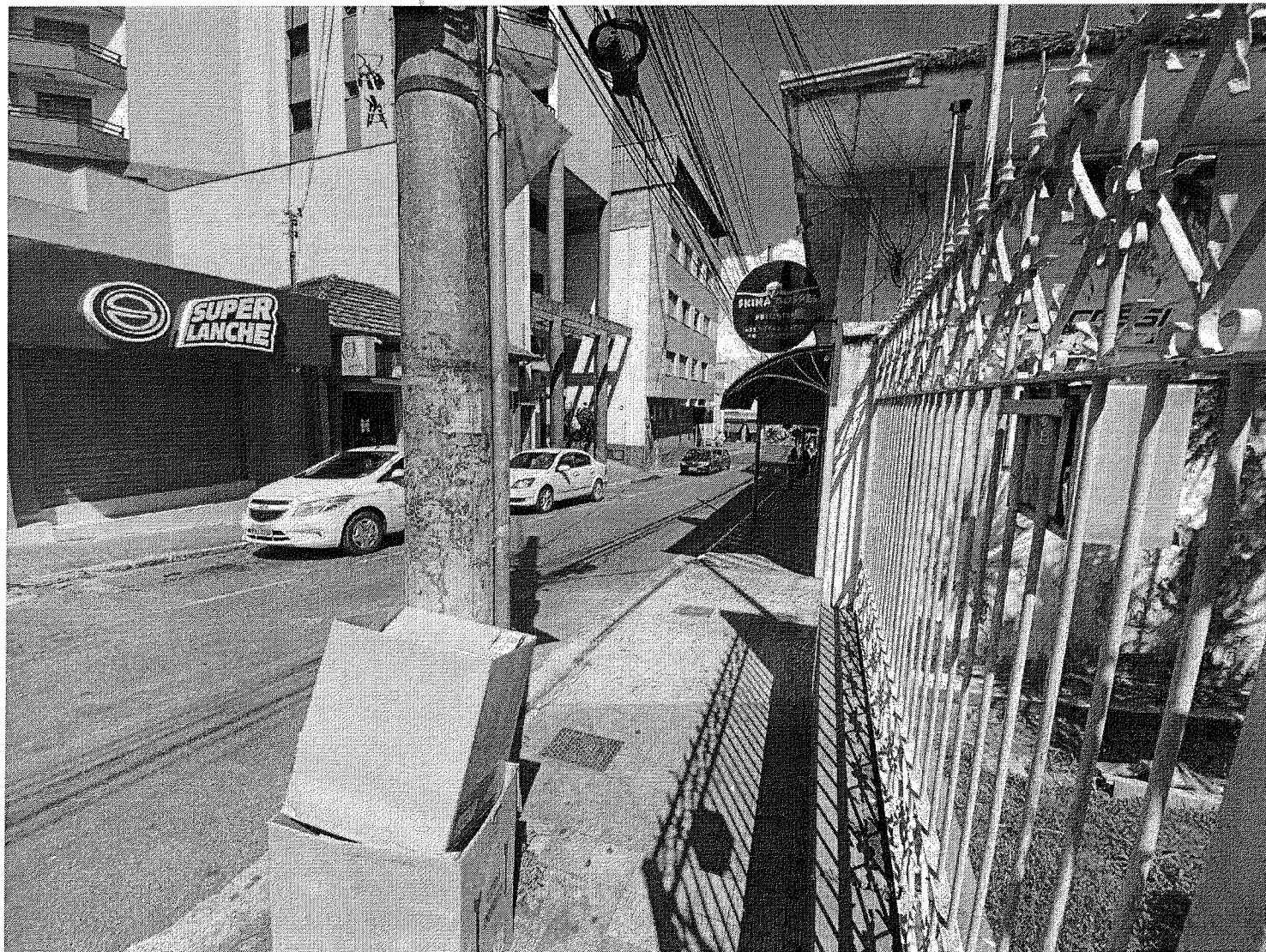
Empreendimentos Imobiliários



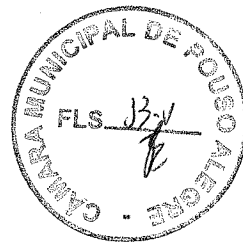
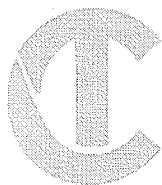
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



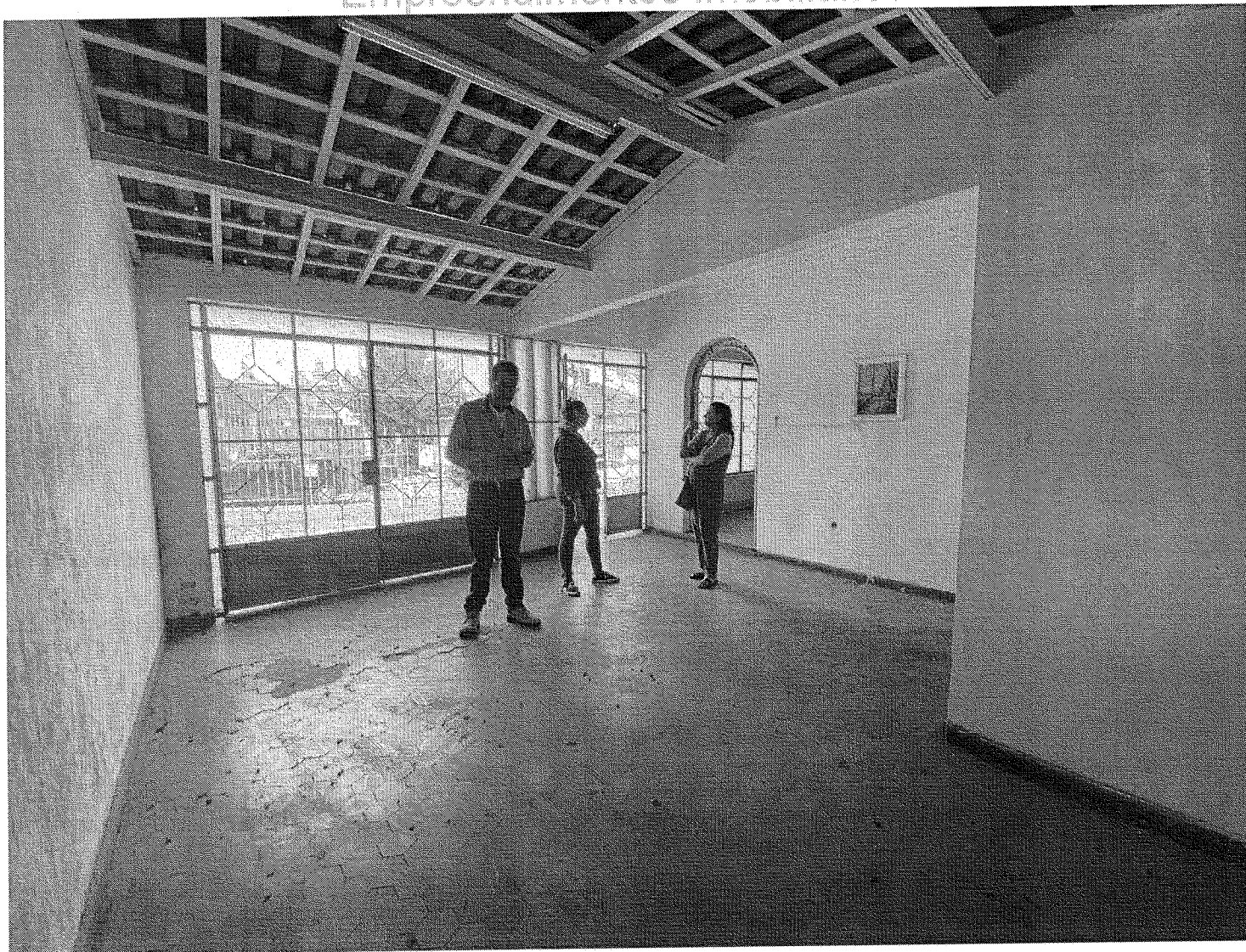
Empreendimentos Imobiliários



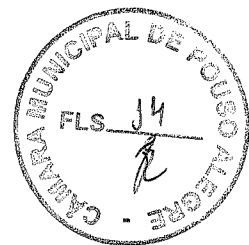
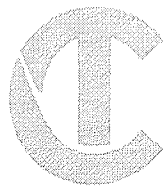
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



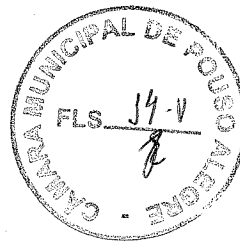
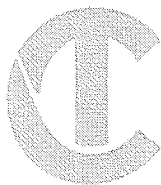
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



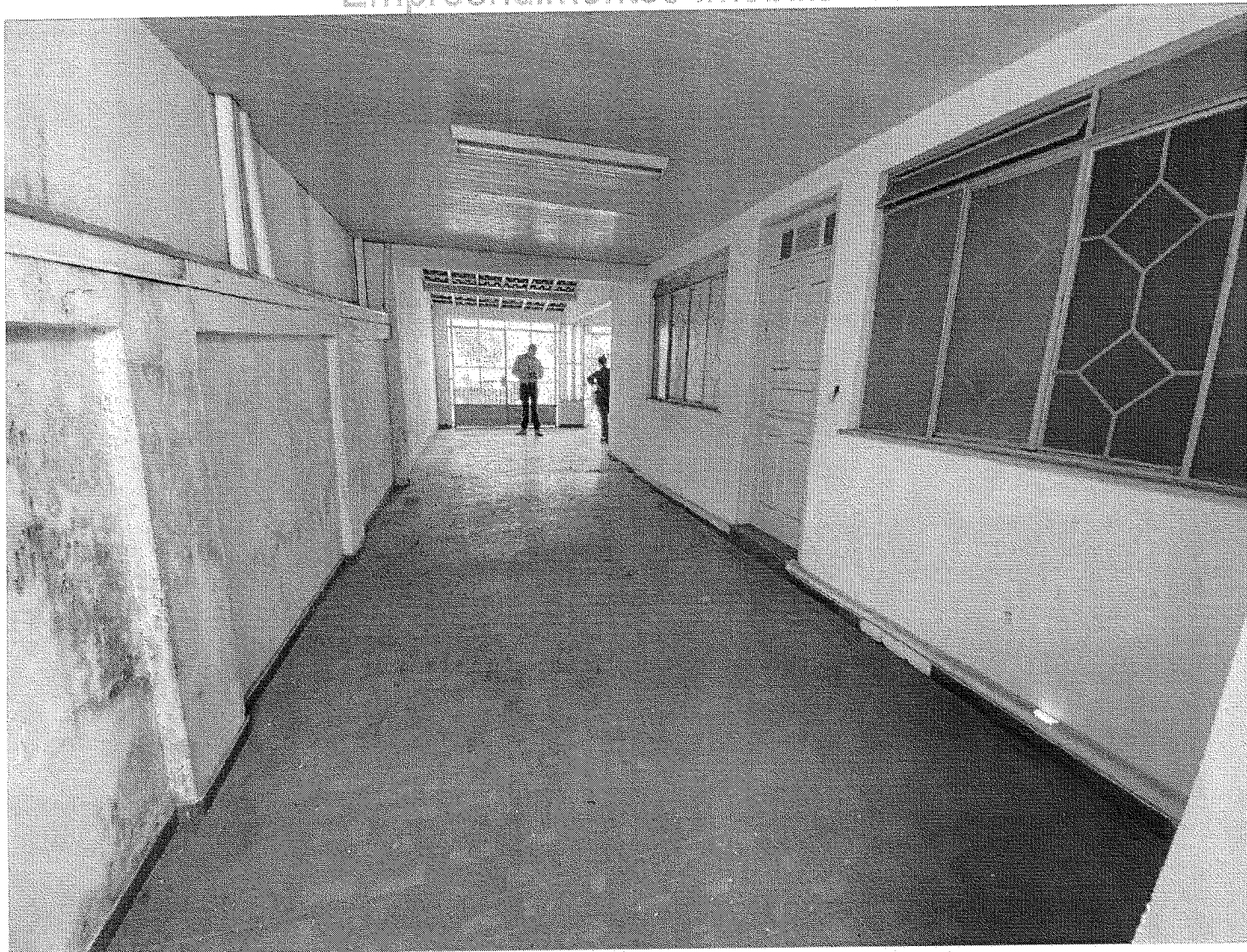
Empreendimentos Imobiliários



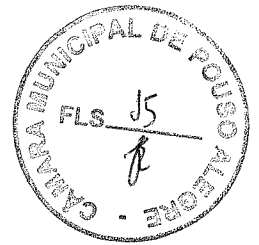
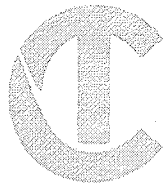
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



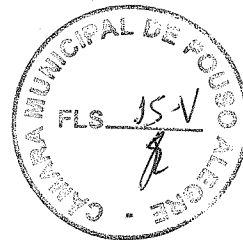
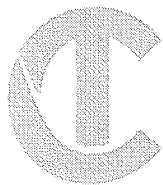
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



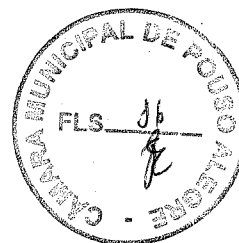
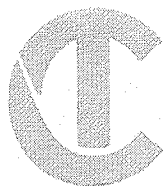
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



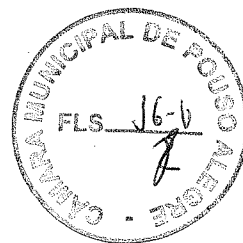
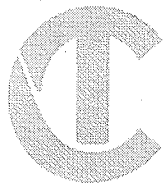
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



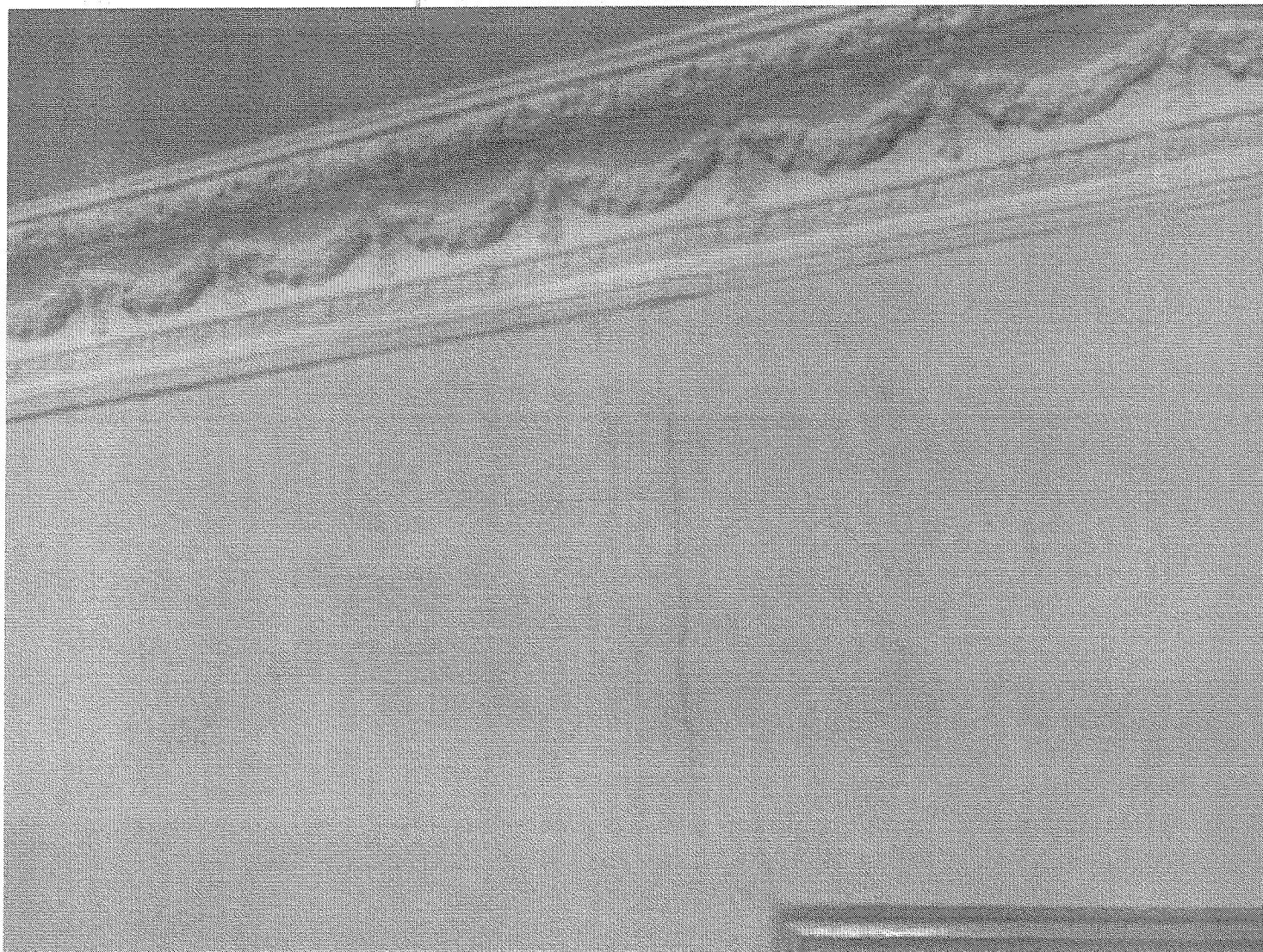
Empreendimentos Imobiliários



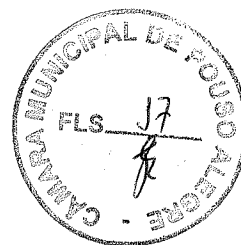
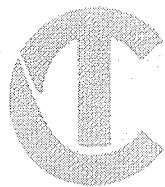
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



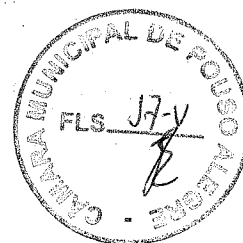
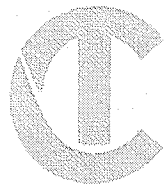
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



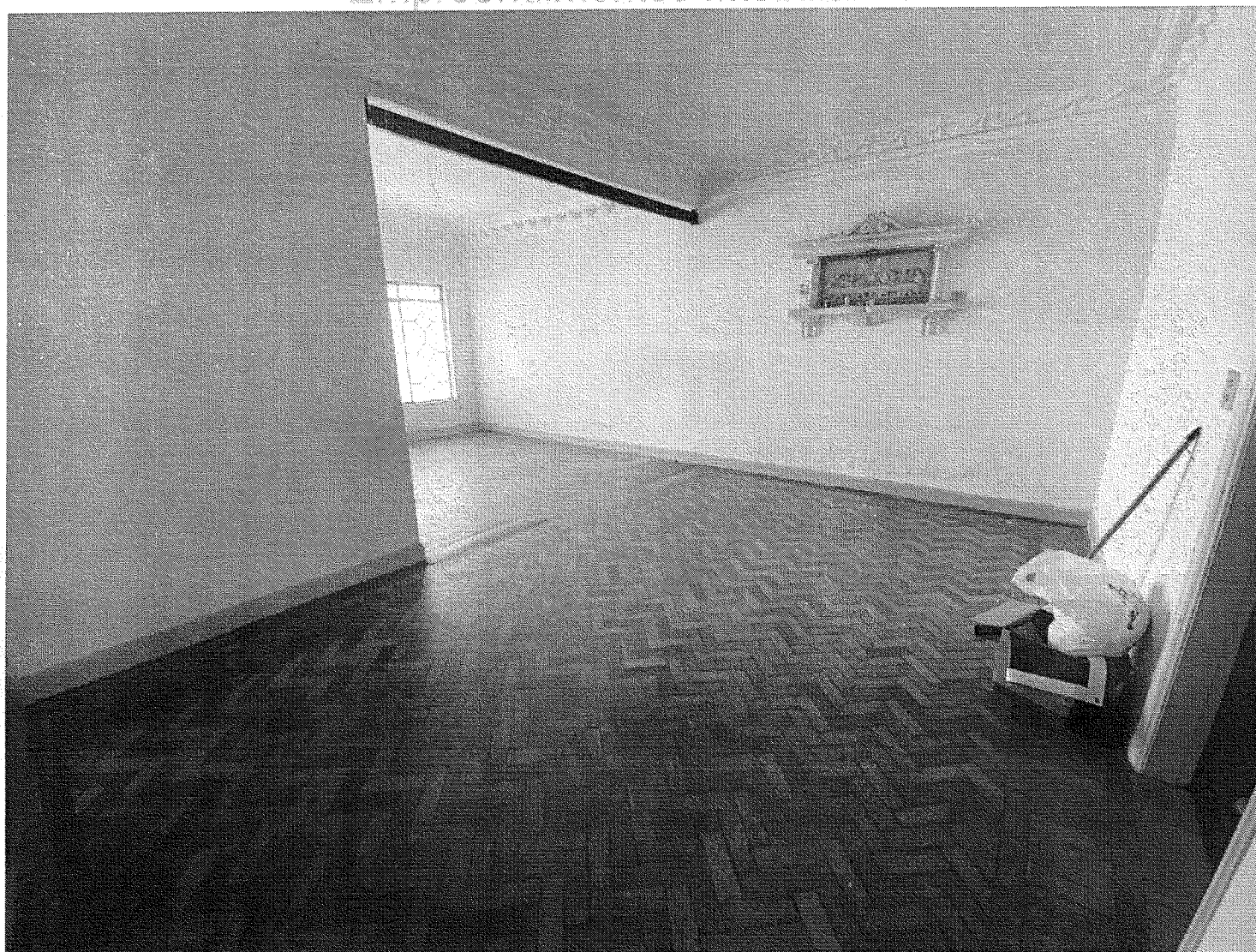
Empreendimentos Imobiliários



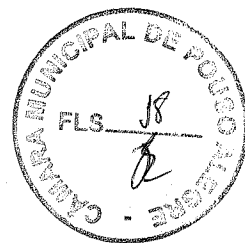
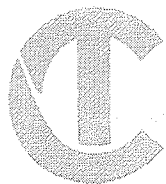
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



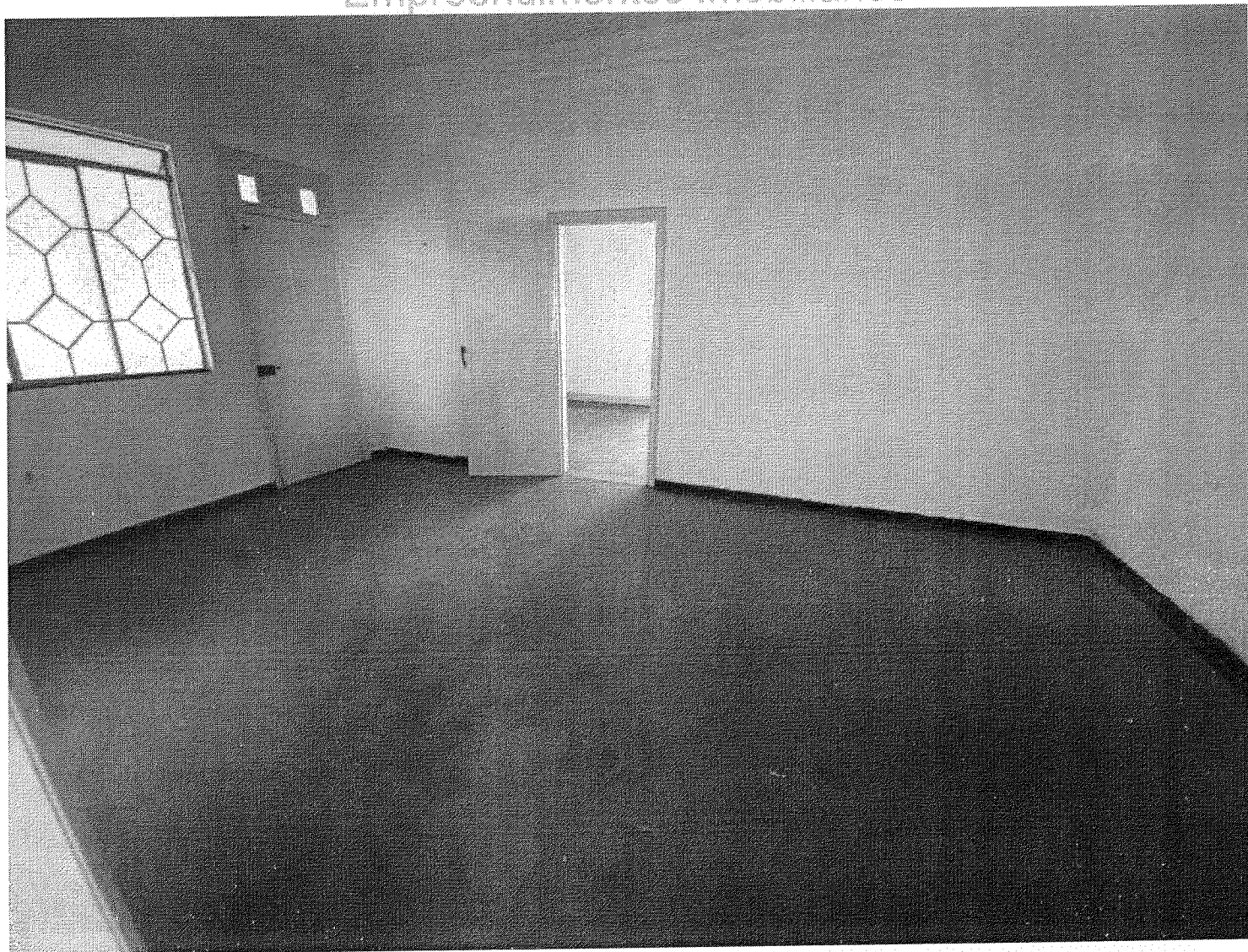
Empreendimentos Imobiliários



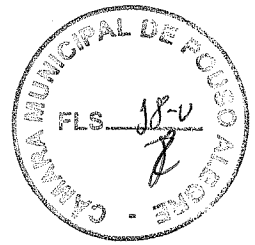
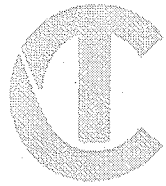
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



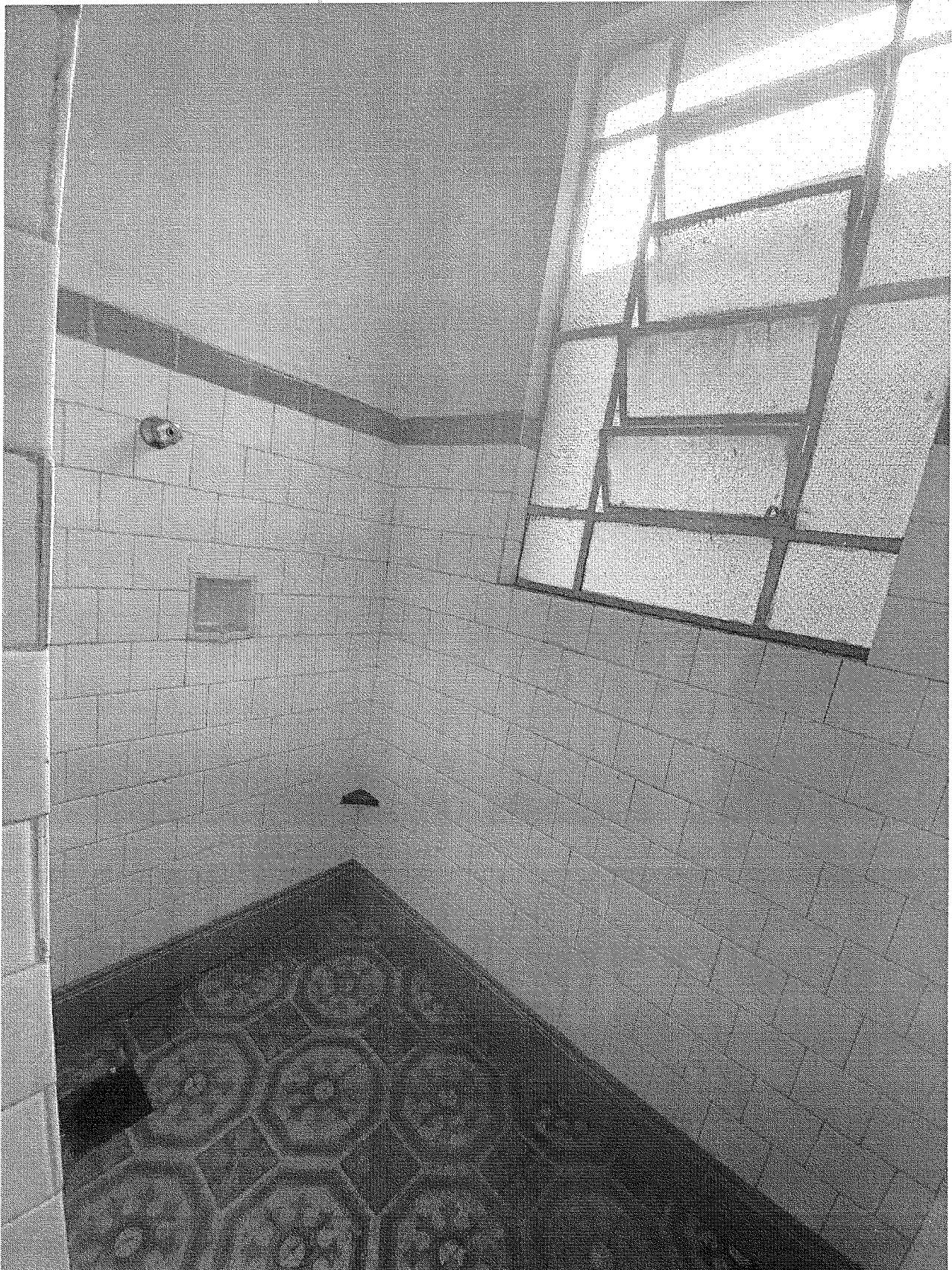
Empreendimentos Imobiliários



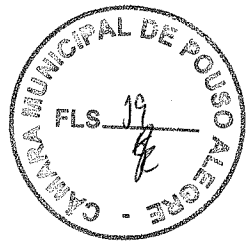
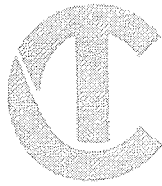
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



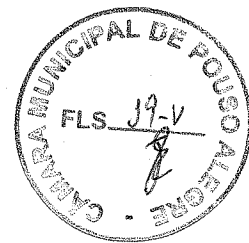
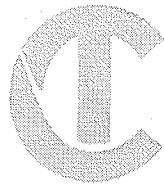
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



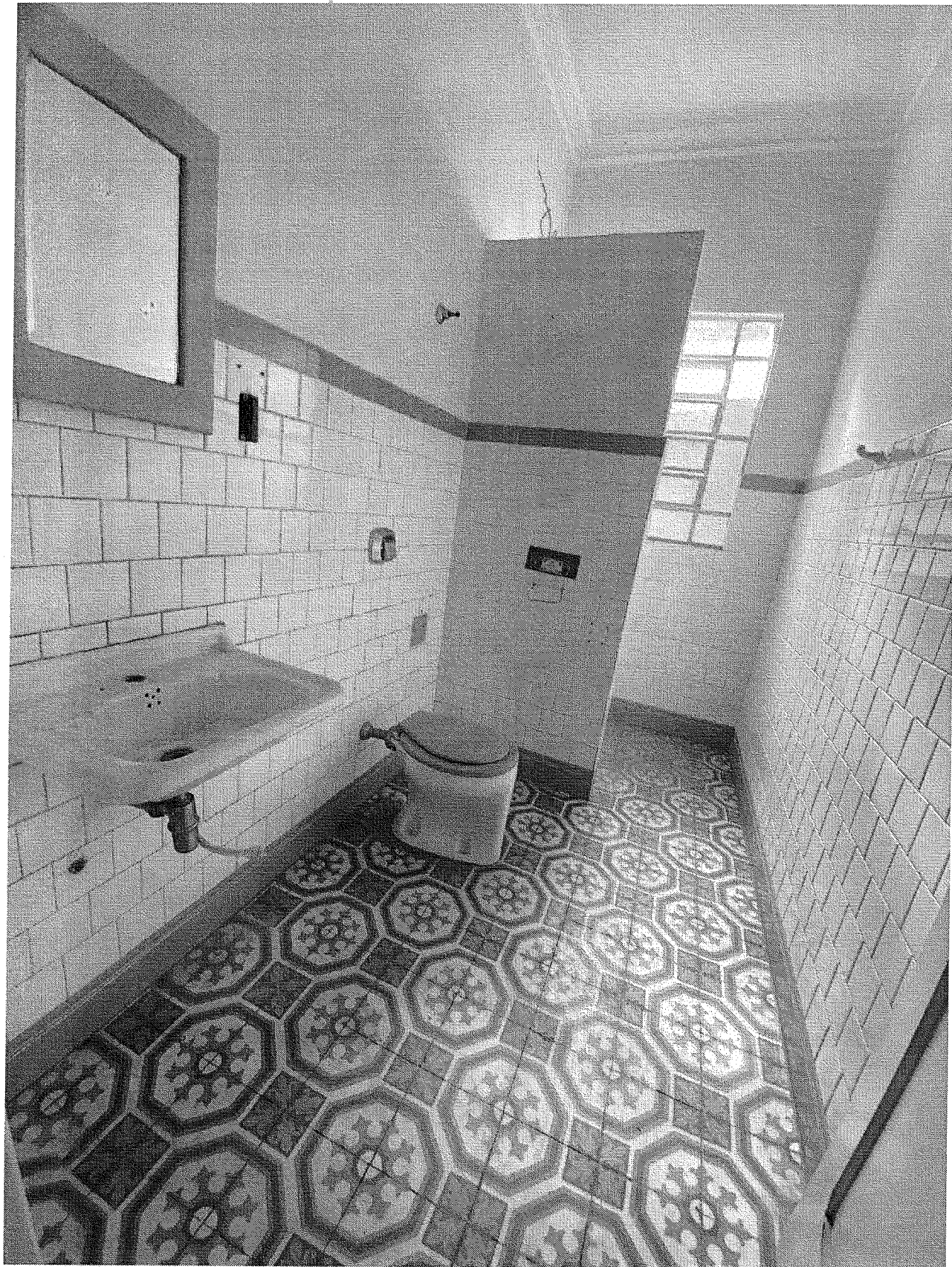
Empreendimentos Imobiliários



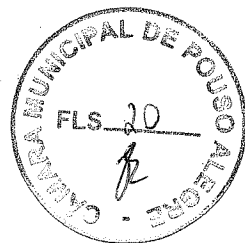
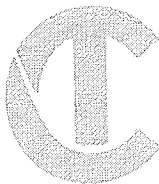
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



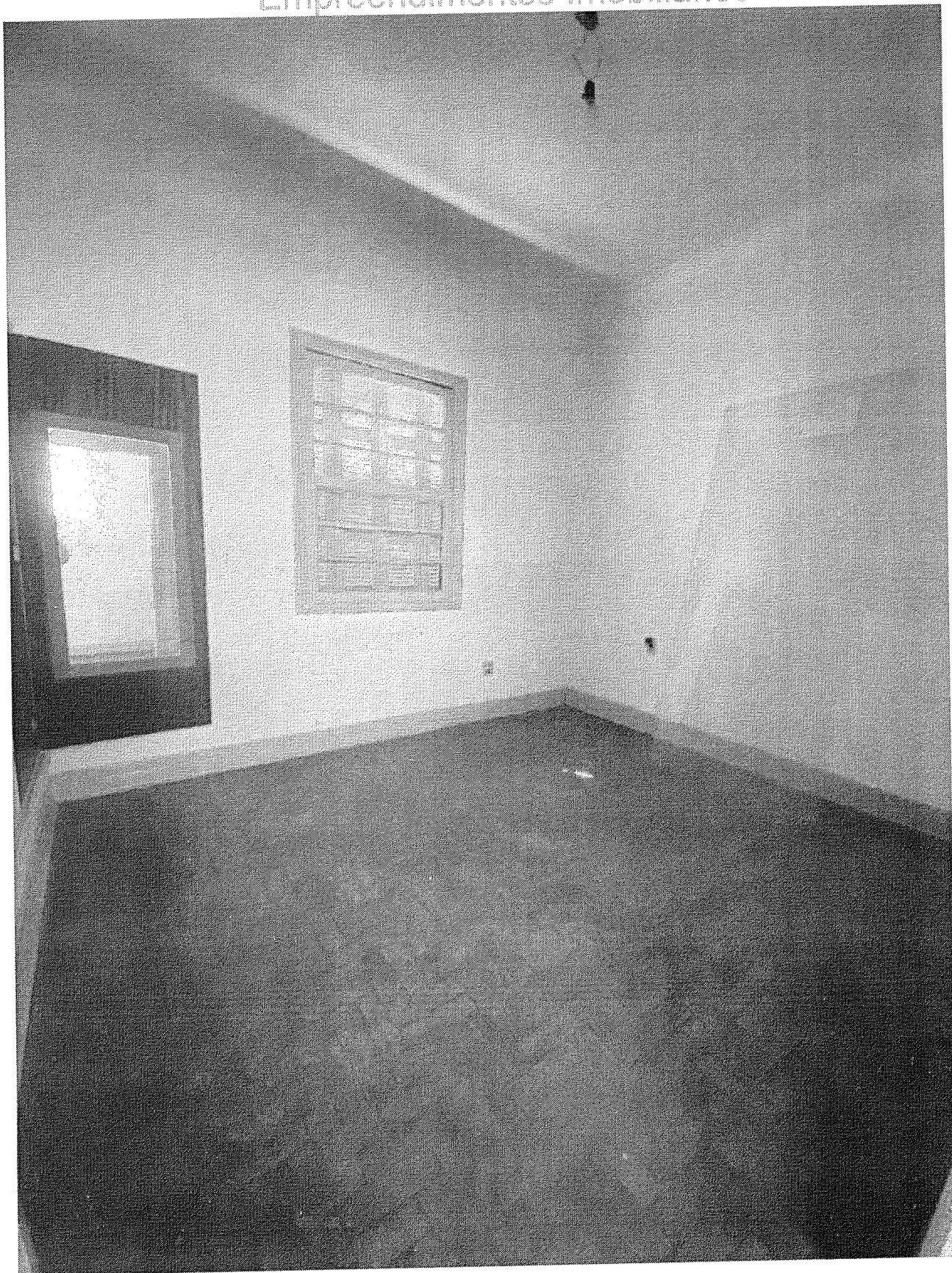
Empreendimentos Imobiliários



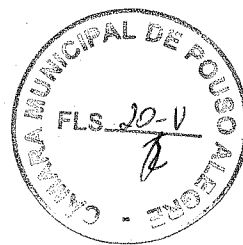
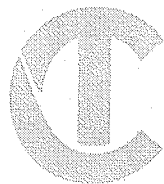
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



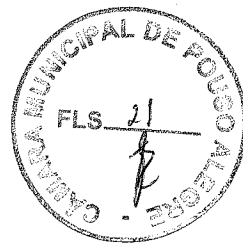
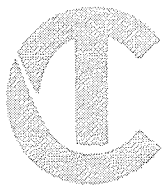
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



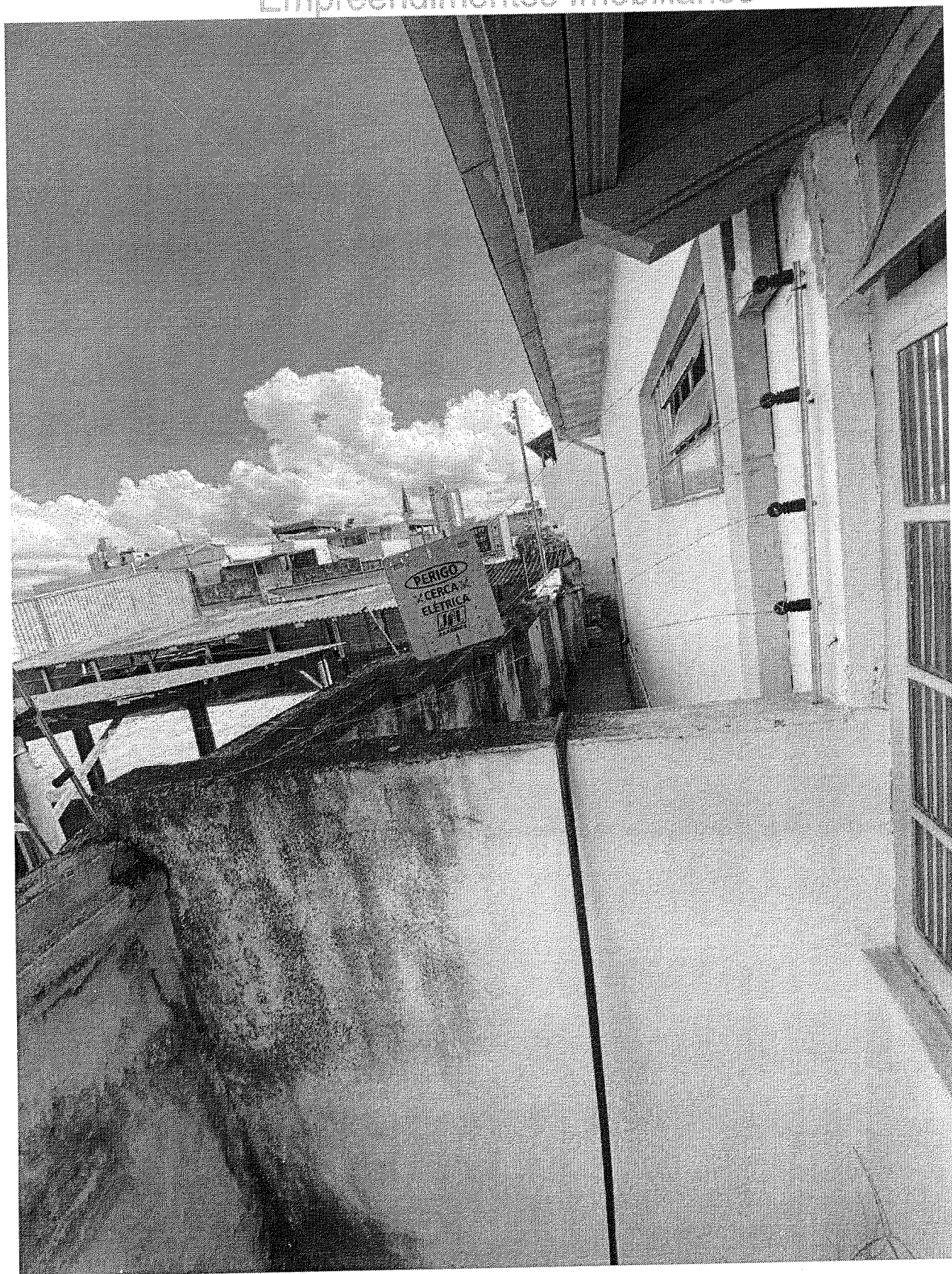
Empreendimentos Imobiliários



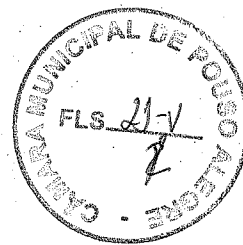
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



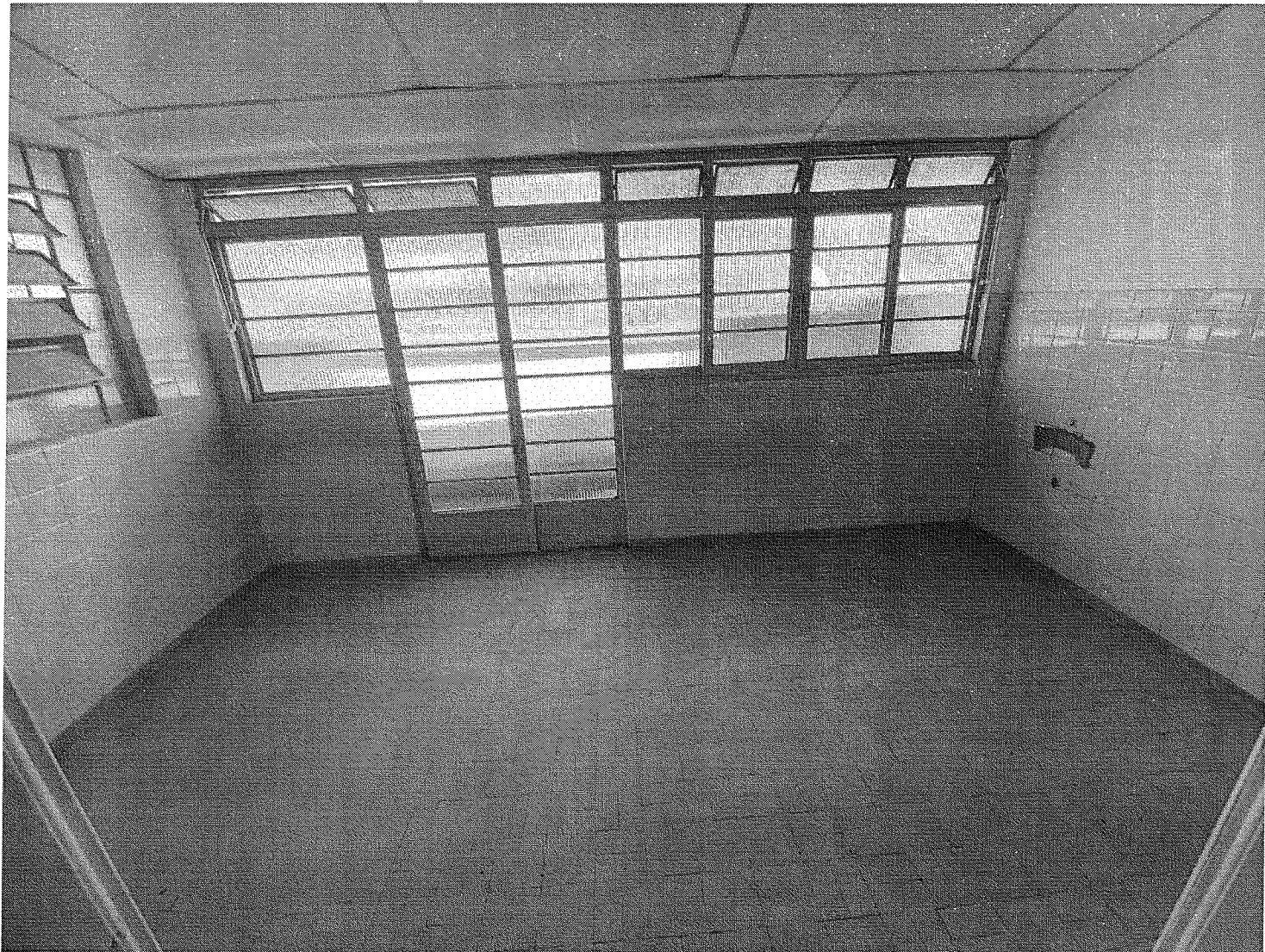
Empreendimentos Imobiliários



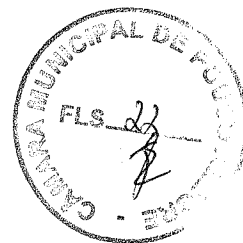
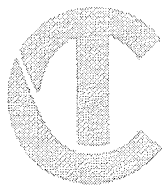
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



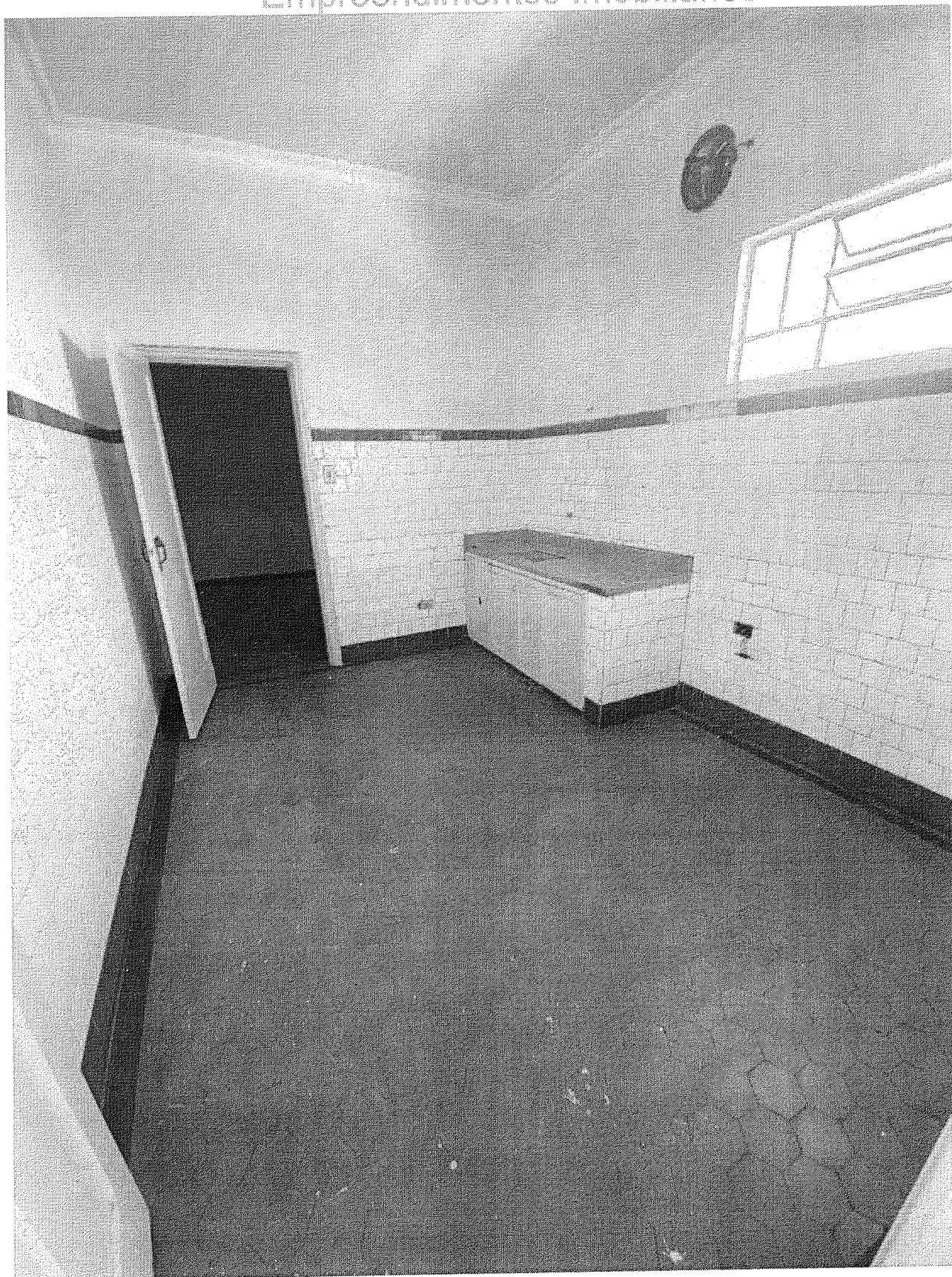
Empreendimentos Imobiliários



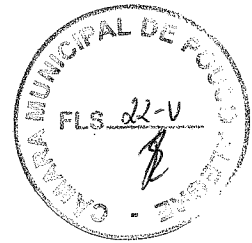
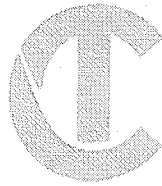
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



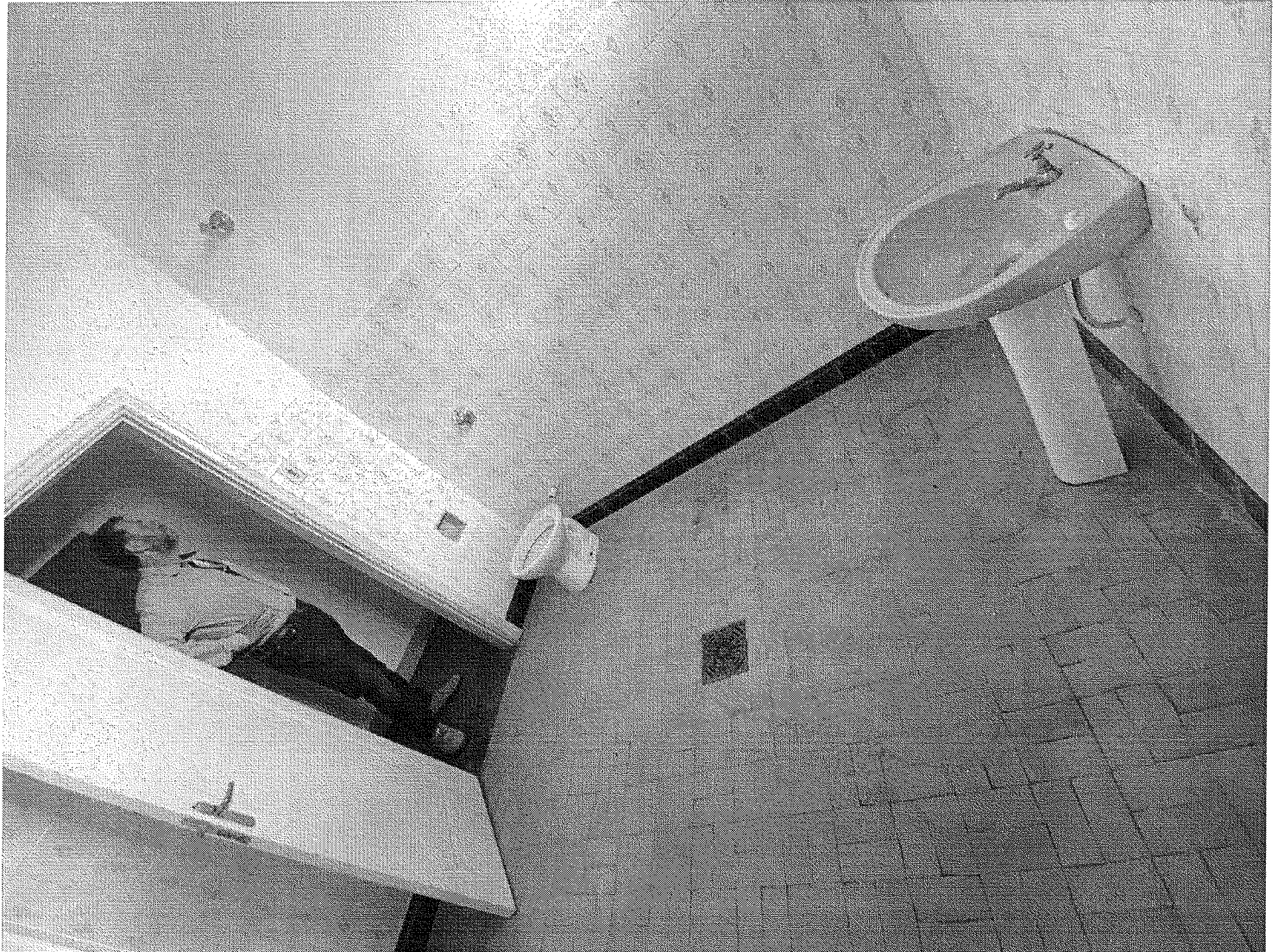
Empreendimentos Imobiliários



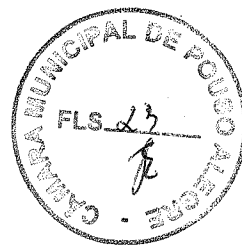
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



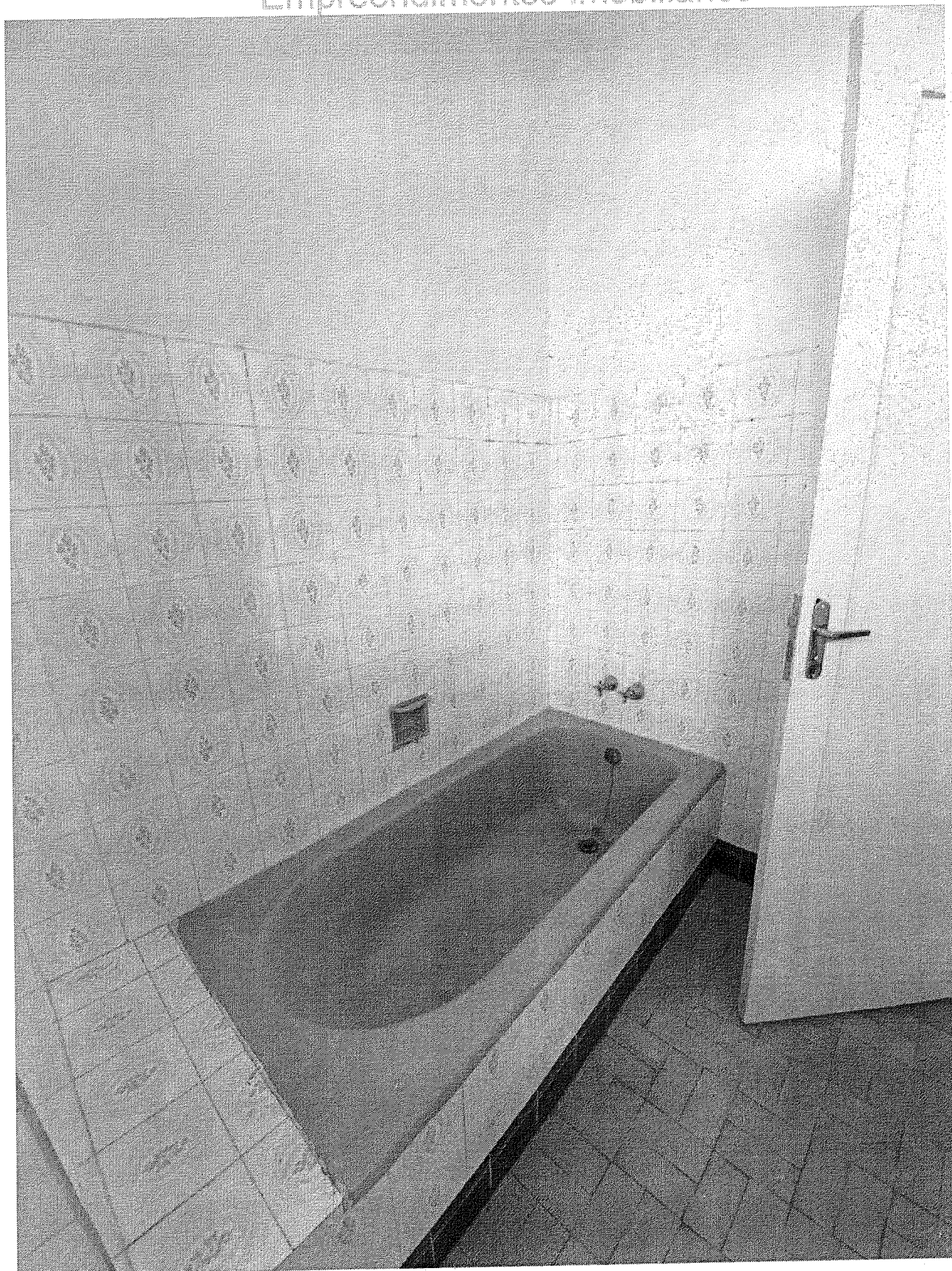
Empreendimentos Imobiliários



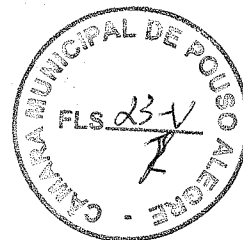
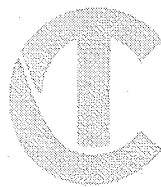
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



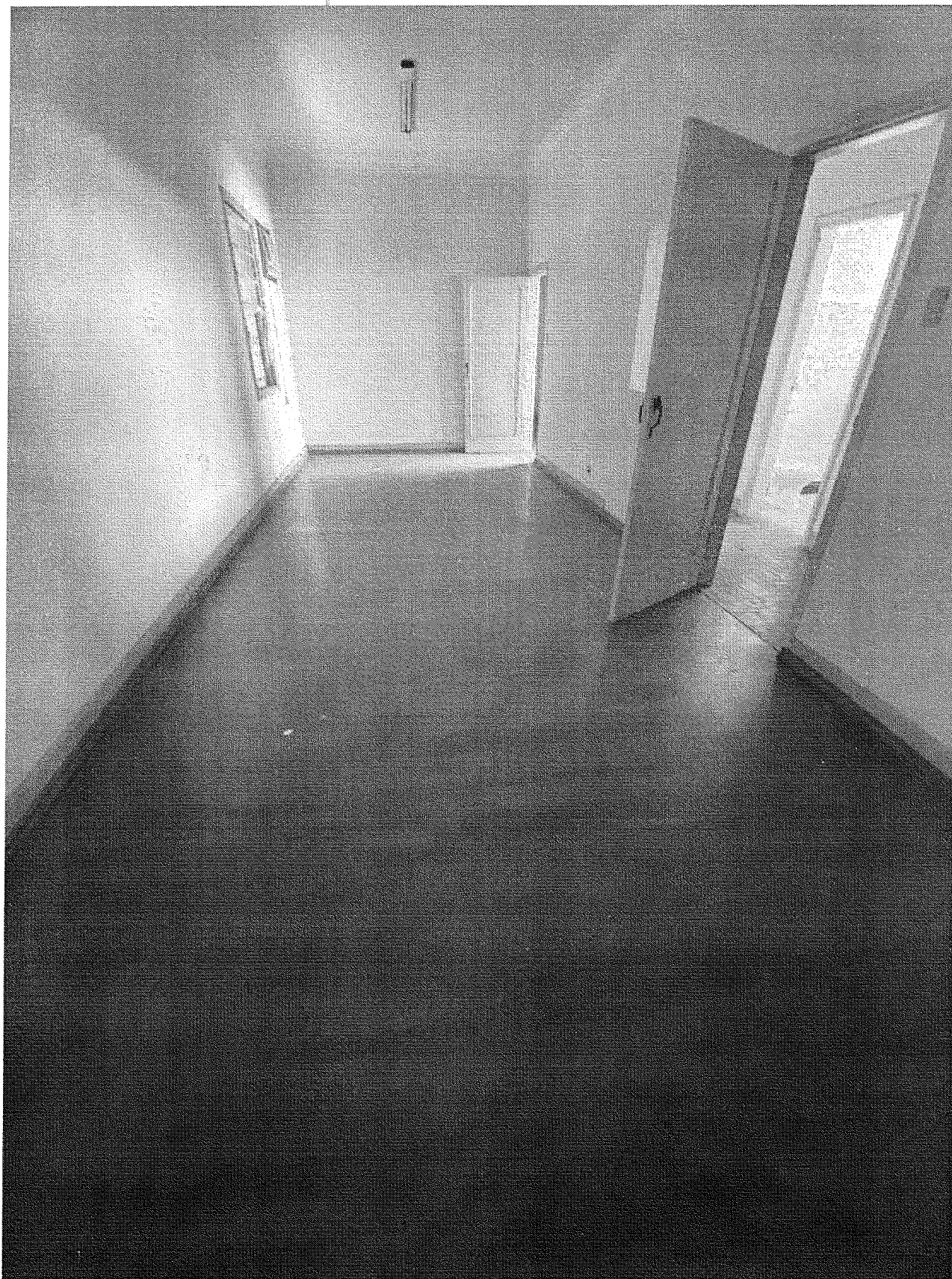
Empreendimentos Imobiliários



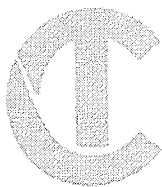
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



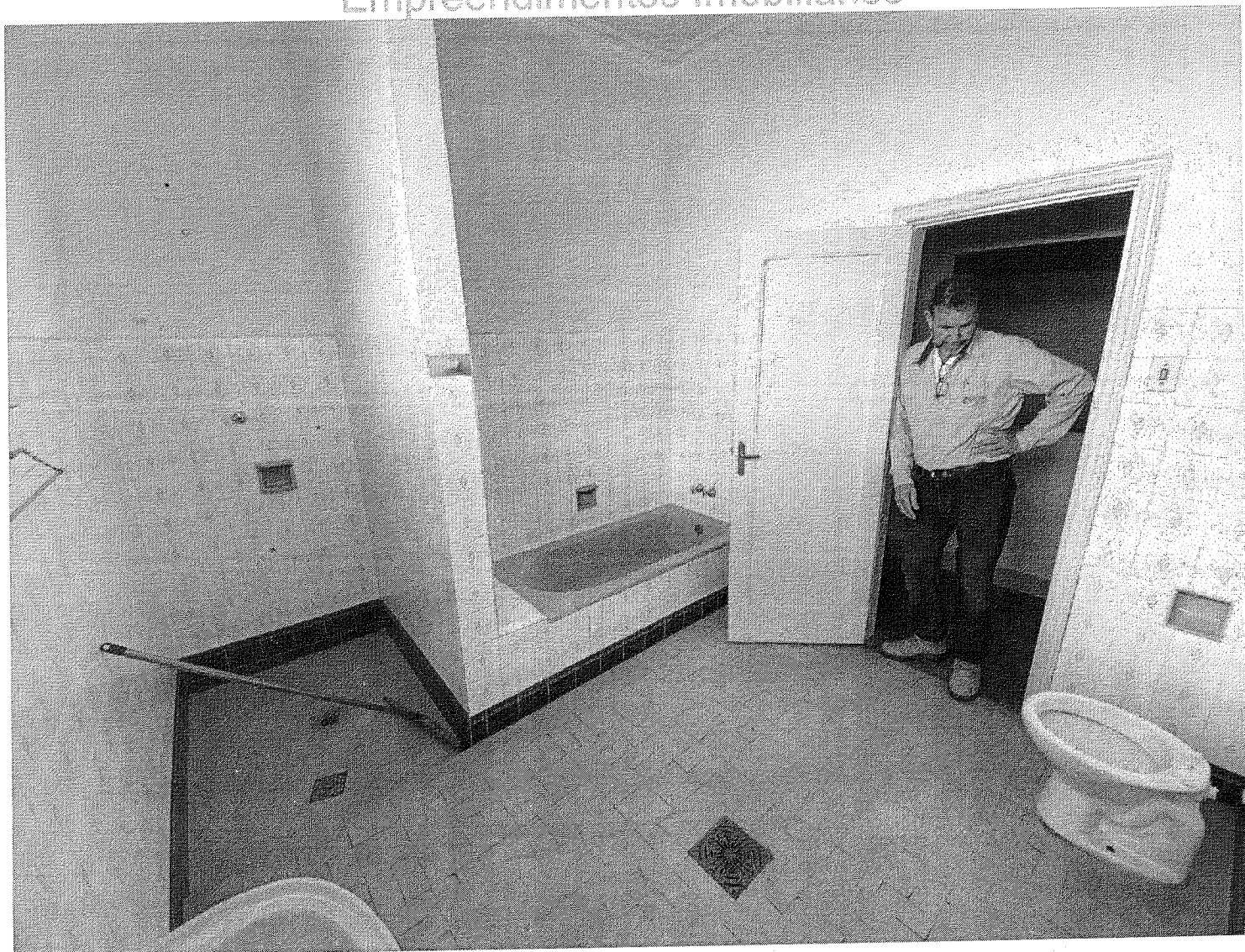
Empreendimentos Imobiliários



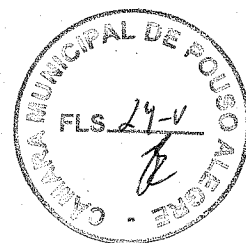
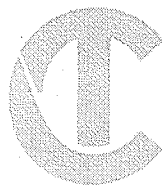
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



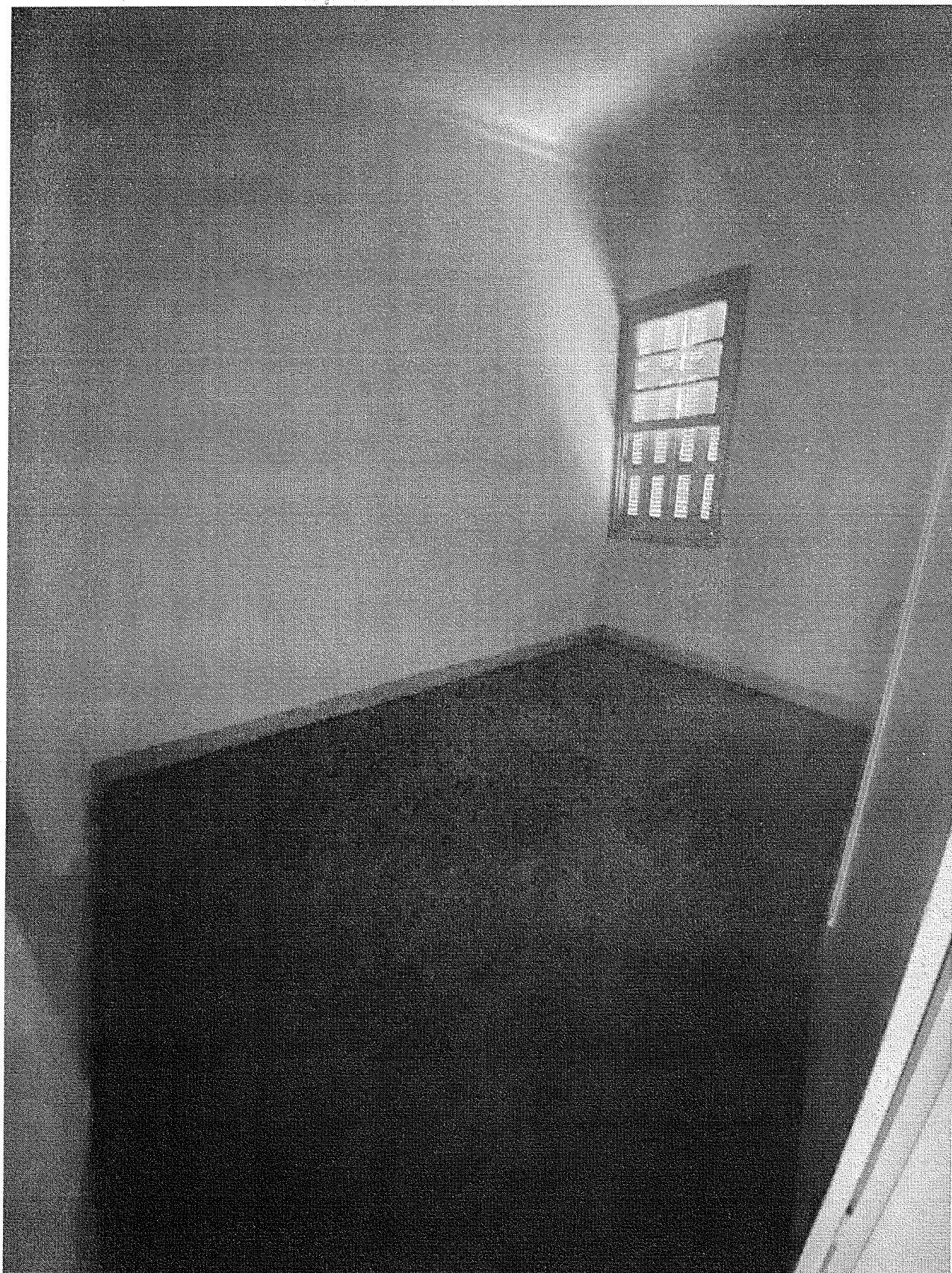
Empreendimentos Imobiliários



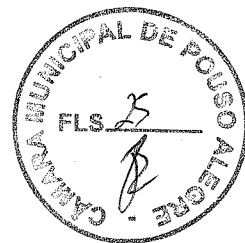
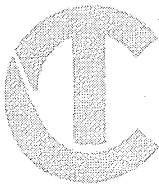
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



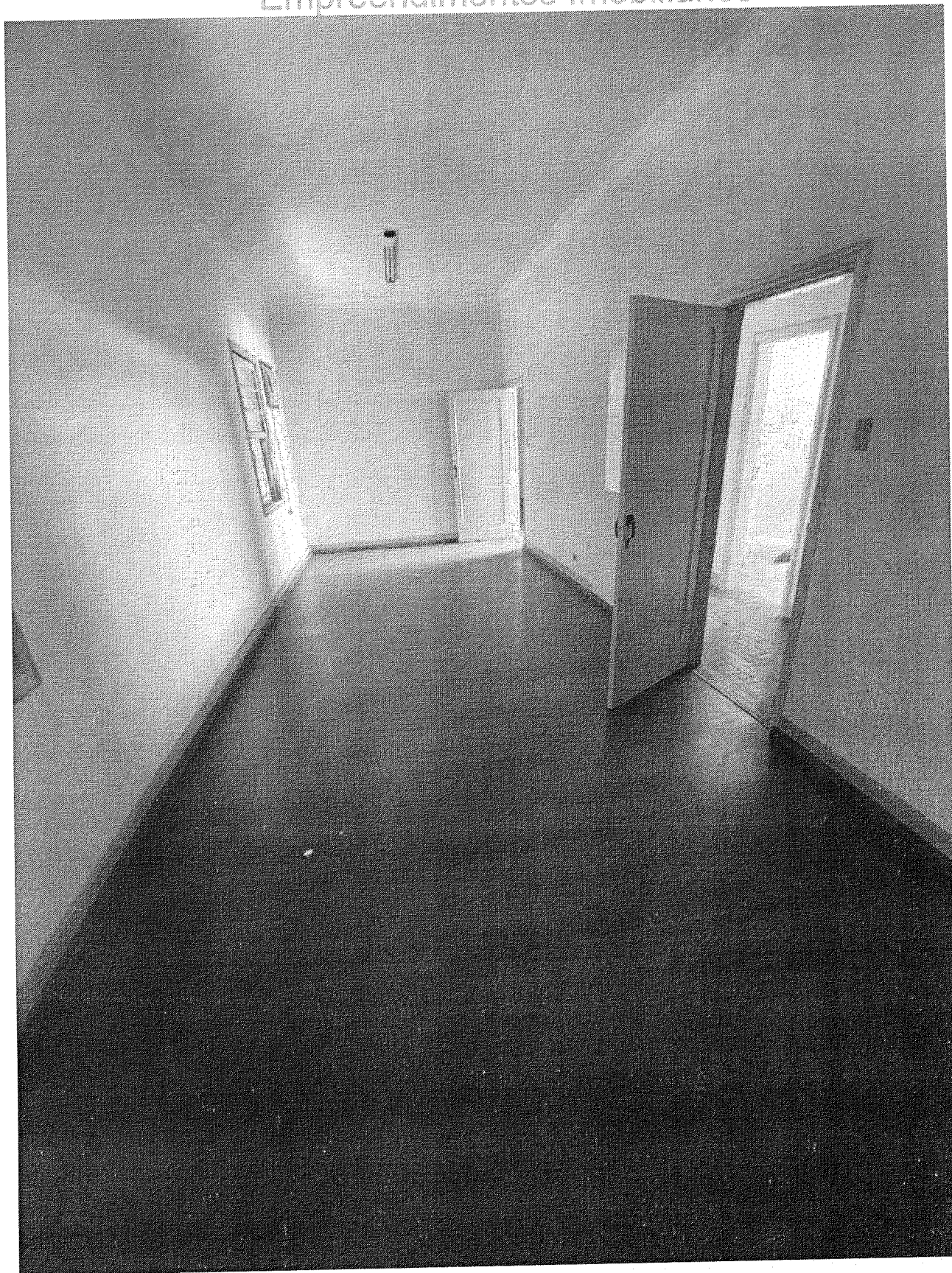
Empreendimentos Imobiliários



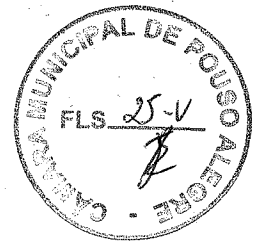
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



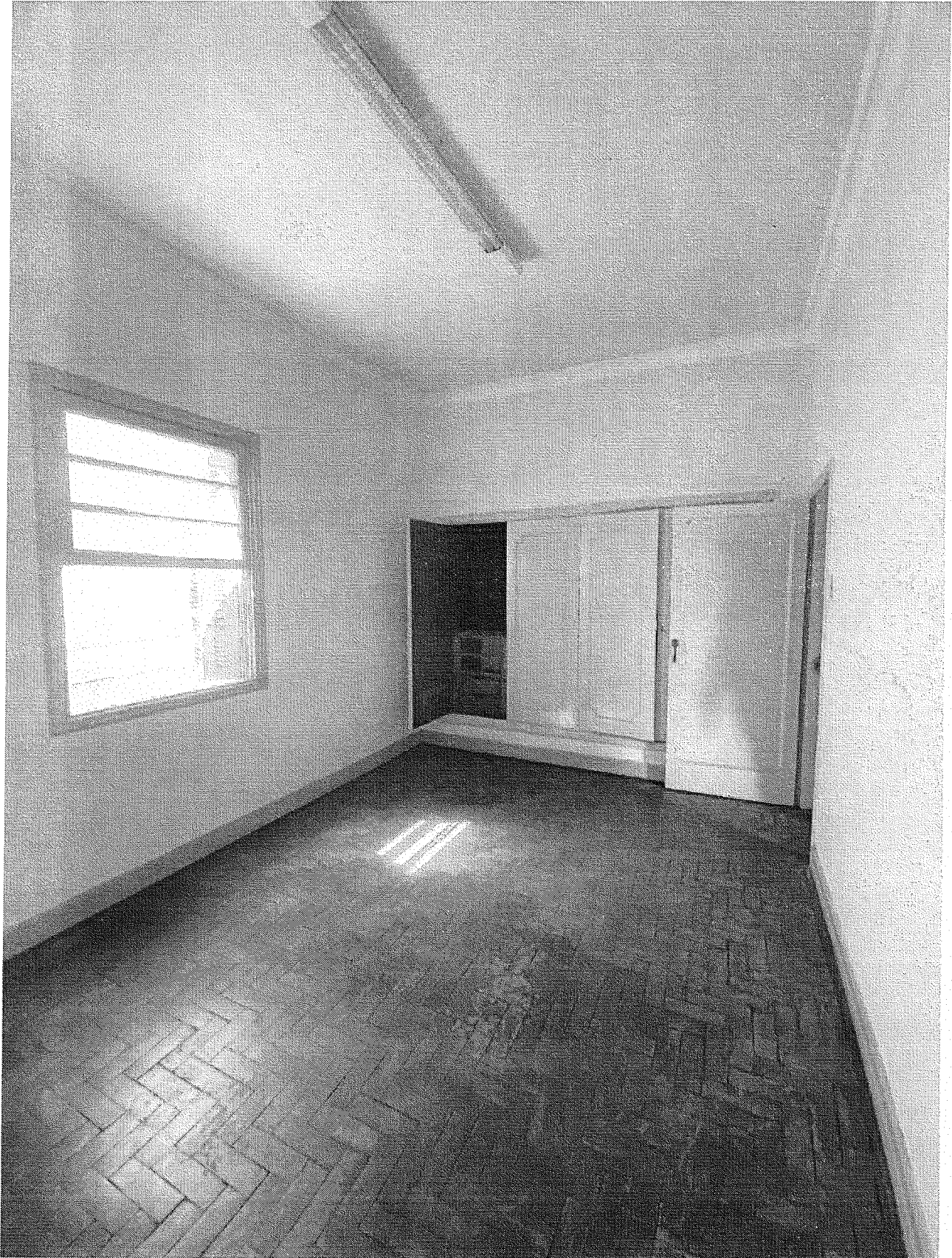
Empreendimentos Imobiliários



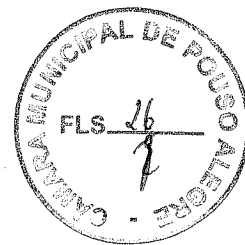
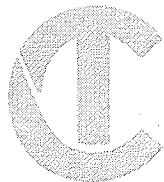
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



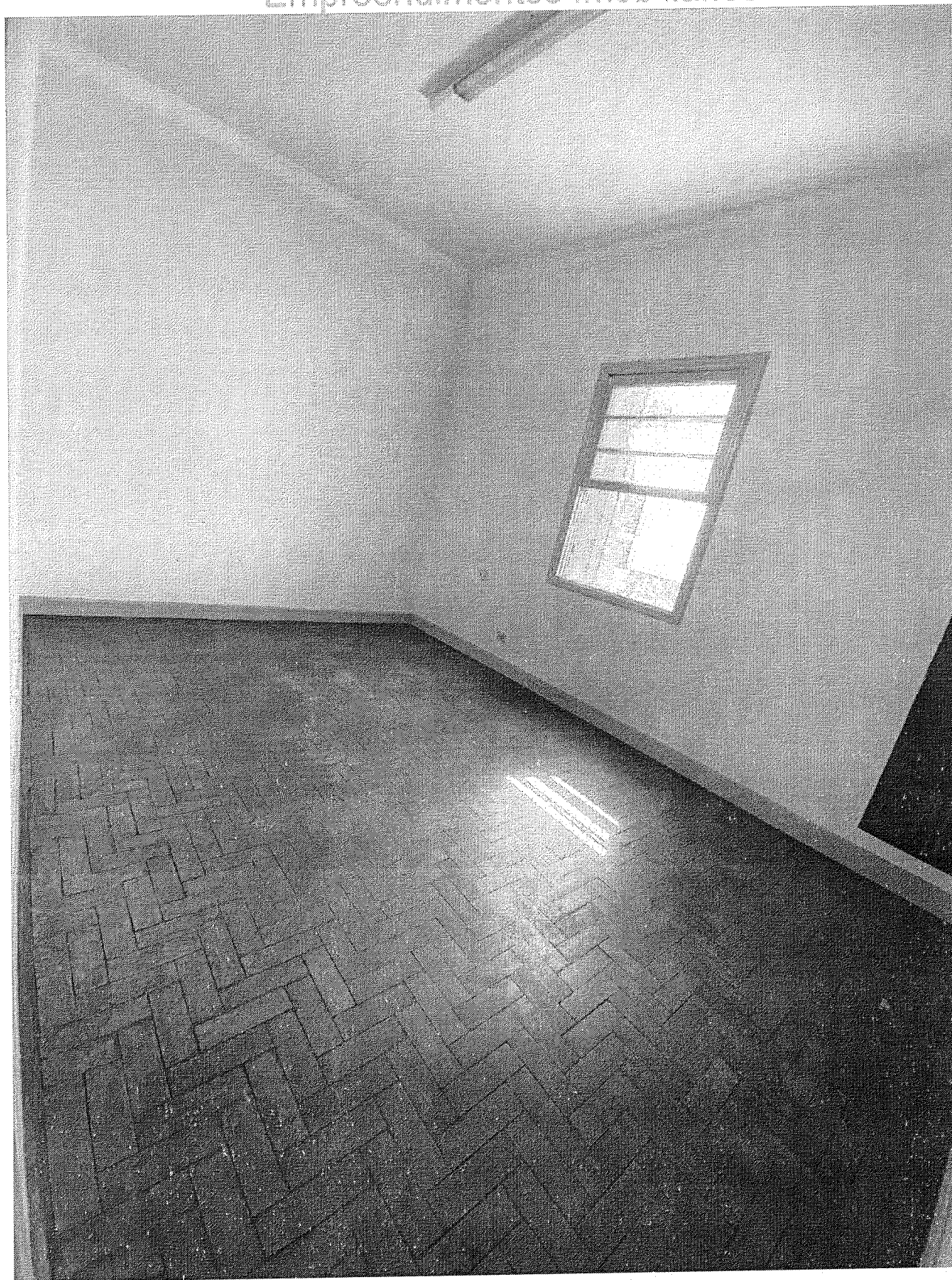
Empreendimentos Imobiliários



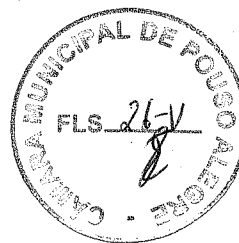
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



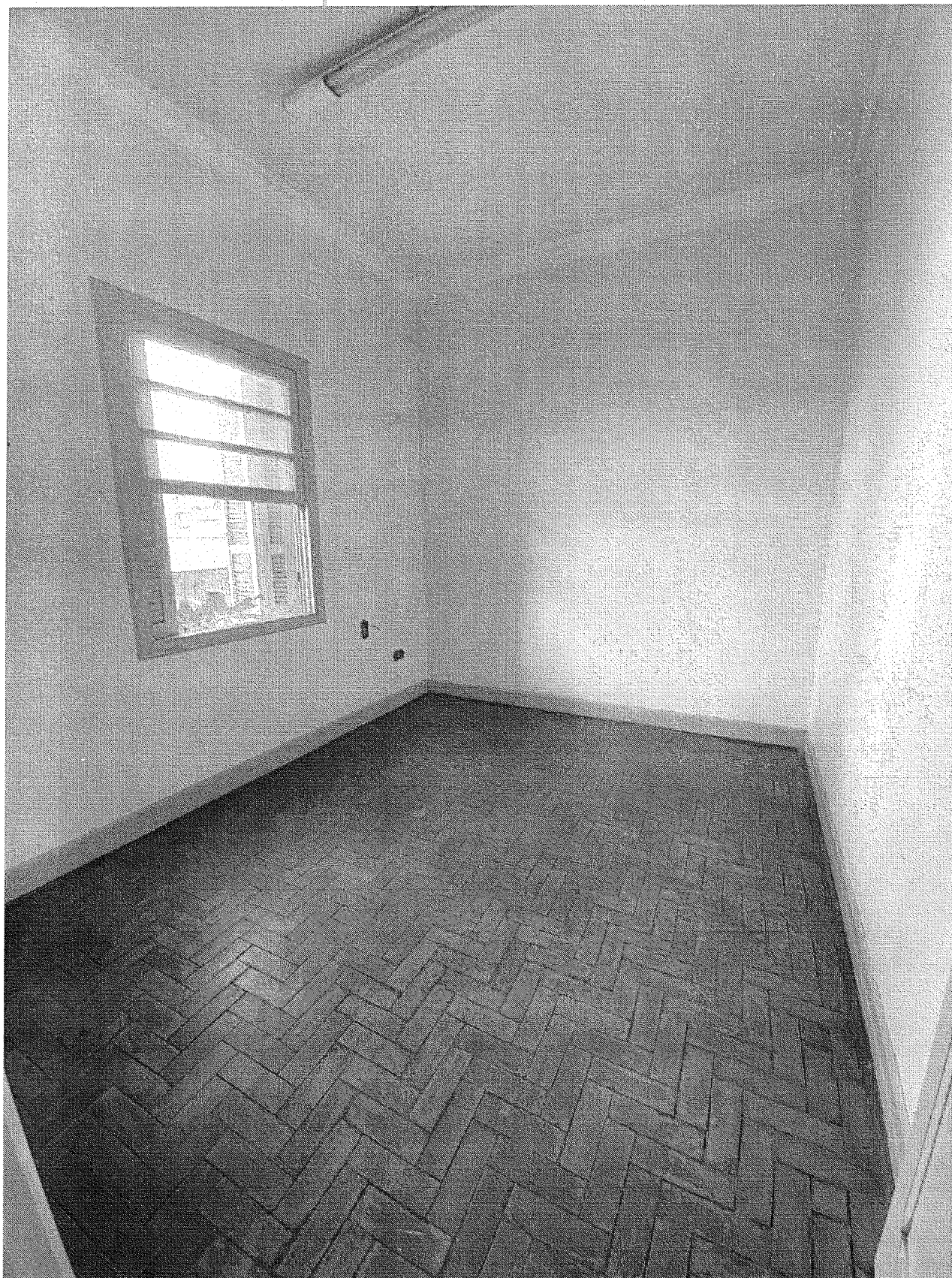
Empreendimentos Imobiliários



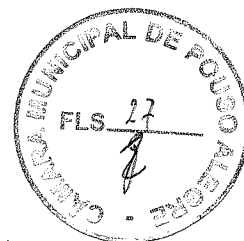
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



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



Empreendimentos Imobiliários

8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

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

8.2. Método de Avaliação

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

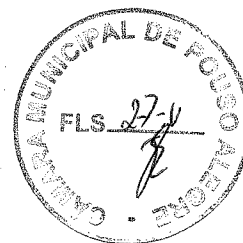
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	24
Variáveis utilizadas:	21

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Area privativa	Valor total
1	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 6.050,95	157	R\$ 950.000,00
2	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 4.263,56	258	R\$ 1.100.000,00
3	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 4.195,80	143	R\$ 600.000,00
4	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 3.103,44	290	R\$ 900.000,00
5	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 9.067,35	386	R\$ 3.500.000,00
6	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 7.222,22	90	R\$ 650.000,00
7	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 2.625,00	200	R\$ 525.000,00
8	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 5.454,54	110	R\$ 600.000,00
9	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 3.823,52	170	R\$ 650.000,00
10	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 2.916,66	108	R\$ 315.000,00
11	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 5.000,00	80	R\$ 400.000,00
12	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 3.611,11	126	R\$ 455.000,00
13	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 4.261,36	176	R\$ 750.000,00
14	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 6.666,66	120	R\$ 800.000,00
15	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 2.920,96	291	R\$ 850.000,00
16	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 9.230,76	130	R\$ 1.200.000,00
17	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 5.416,66	240	R\$ 1.300.000,00
18	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 6.666,66	210	R\$ 1.400.000,00
19	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 3.500,00	400	R\$ 1.400.000,00
20	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 7.142,85	98	R\$ 700.000,00
21	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 4.333,33	90	R\$ 390.000,00
22	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 6.666,66	150	R\$ 1.000.000,00
23	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 5.000,00	300	R\$ 1.500.000,00
24	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 9.259,25	270	R\$ 2.500.000,00





Empreendimentos Imobiliários

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9553417 / 0,9553417
Coeficiente de determinação:	0,9126778
Fisher - Snedecor:	94,07
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	90%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	9,52%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10213075513936,535	2	5106537756968,268	94,067
Não Explicada	977155438444,419	18	54286413246,912	
Total	11190230952380,953	20		

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

$$\text{Valor total} = -1688515,71 + 0,01944659798 * \text{Valor unitário}^2 + 153378,2595 * \text{Área privativa}$$

Testes de Hipóteses:

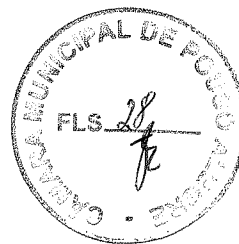
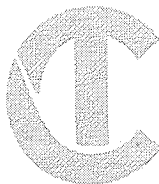
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x^2	9,44	0,01
Área privativa	$x\frac{1}{2}$	9,96	0,01
Valor total	y	-7,48	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área privativa	-0,00	0,84
Valor total	0,66	0,91

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0,69	0,92



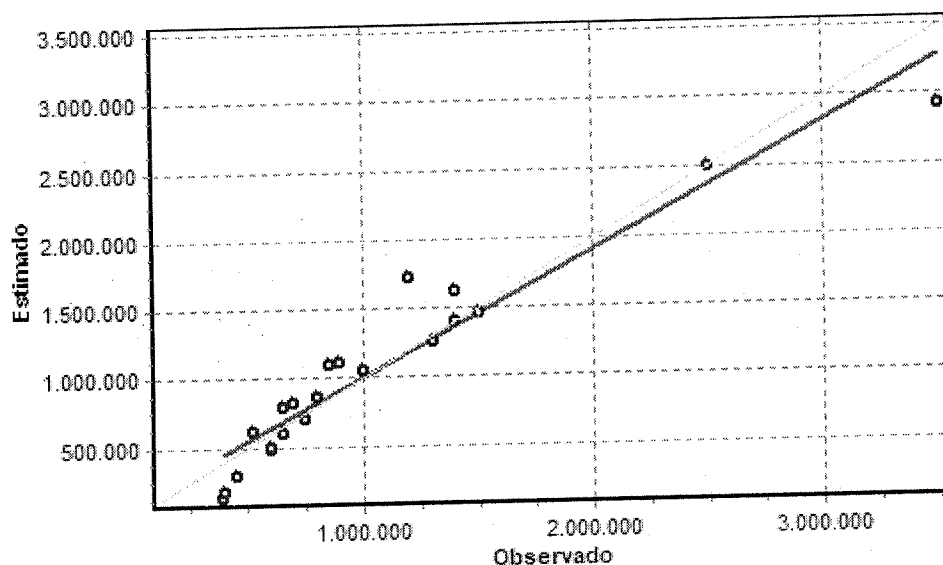


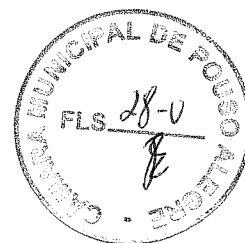
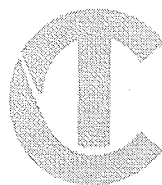
Empreendimentos Imobiliários

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
3	600.000,00	487.973,77
4	900.000,00	1.110.718,73
5	3.500.000,00	2.923.726,72
6	650.000,00	780.901,75
7	525.000,00	614.579,65
8	600.000,00	498.704,36
9	650.000,00	595.587,88
11	400.000,00	169.506,10
12	455.000,00	286.736,87
13	750.000,00	699.411,29
14	800.000,00	855.950,46
15	850.000,00	1.093.839,91
16	1.200.000,00	1.717.250,43
17	1.300.000,00	1.258.177,25
18	1.400.000,00	1.398.437,95
19	1.400.000,00	1.617.270,31
20	700.000,00	822.022,98
21	390.000,00	131.721,55
22	1.000.000,00	1.054.268,17
23	1.500.000,00	1.454.238,62
24	2.500.000,00	2.498.975,27

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



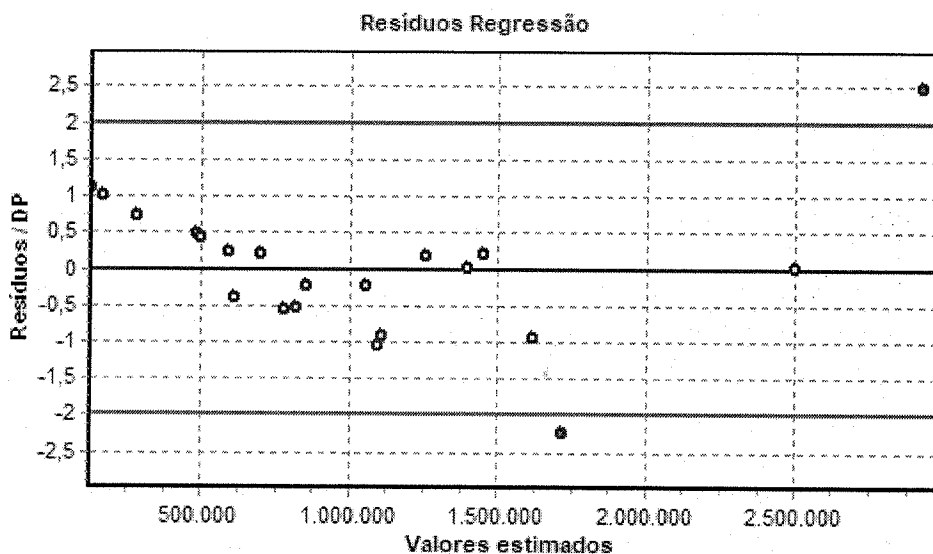


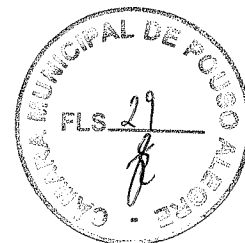
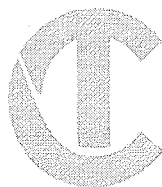
Empreendimentos Imobiliários

Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
3	600.000,00	487.973,77	112.026,23	18,67%	0,48
4	900.000,00	1.110.718,73	-210.718,73	-23,41%	-0,90
5	3.500.000,00	2.923.726,72	576.273,28	16,46%	2,47
6	650.000,00	780.901,75	-130.901,75	-20,14%	-0,56
7	525.000,00	614.579,65	-89.579,65	-17,06%	-0,38
8	600.000,00	498.704,36	101.295,64	16,88%	0,43
9	650.000,00	595.587,88	54.412,12	8,37%	0,23
11	400.000,00	169.506,10	230.493,90	57,62%	0,99
12	455.000,00	286.736,87	168.263,13	36,98%	0,72
13	750.000,00	699.411,29	50.588,71	6,75%	0,22
14	800.000,00	855.950,46	-55.950,46	-6,99%	-0,24
15	850.000,00	1.093.839,91	-243.839,91	-28,69%	-1,05
16	1.200.000,00	1.717.250,43	-517.250,43	-43,10%	-2,22
17	1.300.000,00	1.258.177,25	41.822,75	3,22%	0,18
18	1.400.000,00	1.398.437,95	1.562,05	0,11%	0,01
19	1.400.000,00	1.617.270,31	-217.270,31	-15,52%	-0,93
20	700.000,00	822.022,98	-122.022,98	-17,43%	-0,52
21	390.000,00	131.721,55	258.278,45	66,23%	1,11
22	1.000.000,00	1.054.268,17	-54.268,17	-5,43%	-0,23
23	1.500.000,00	1.454.238,62	45.761,38	3,05%	0,20
24	2.500.000,00	2.498.975,27	1.024,73	0,04%	0,00

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



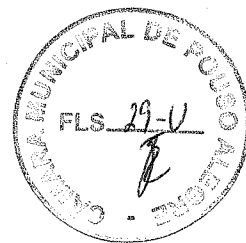
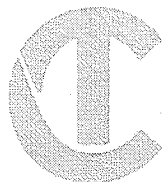


Empreendimentos Imobiliários

Especificação da avaliação

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





Empreendimentos Imobiliários

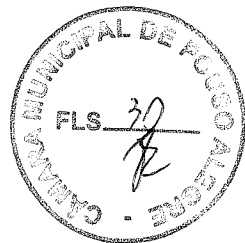
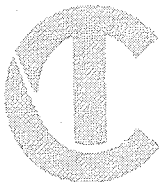
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	9.477,96	2.369.491,60
Mínimo	8.322,37	2.080.592,83
Máximo	10.633,56	2.658.390,37
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	8.056,27	2.014.067,86
Máximo	10.899,66	2.724.915,34
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	7.783,31	1.945.829,31
Máximo	11.172,61	2.793.153,89
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	9.477,96	2.369.491,60
Variável base	250	





Empreendimentos Imobiliários

11. CONCLUSÕES

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 2.369.491,60 (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e noventa e um reais, sessenta centavos)

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

Valor mínimo de R\$ 2.080.592,83 (dois milhões, oitenta mil, quinhentos e noventa e dois reais, oitenta e três centavos).

Valor máximo de R\$ 2.658.390,37 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa reais, trinta e sete centavos).

Este trabalho consta de 49 páginas, assinadas digitalmente.

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

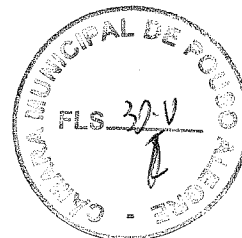
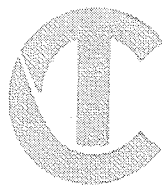
Juiz de Fora, 22 de fevereiro de 2024.



Documento assinado digitalmente
CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO
Data: 22/02/2024 23:12:49-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

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





Empreendimentos Imobiliários

12. ANEXOS

Visualização disponibilizada pelo SAGEC entre registros em: 01/11/2024 Visualizado em: 22/01/2024 12:01:57

Visualização gerada em 22/01/2024 12:01:58 Não vale como certidão

CNM: 0540233.2.0121519-02

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

Matrícula

Ficha

Pouso Alegre, 08 de novembro de 2023

121.519

01

IMÓVEL: Casa nº 39, situada na Rua Cel. Otávio Meyer, Bairro Centro, município de Pouso Alegre/MG, com área construída de 223,25 m², e seu respectivo terreno com área de 403,88 m² de superfície, encerrada em um perímetro de 95,29 m e a seguinte descrição técnica (Sirgas 2000; Fuso 23°; MC 45°):

CROQUI DO IMÓVEL

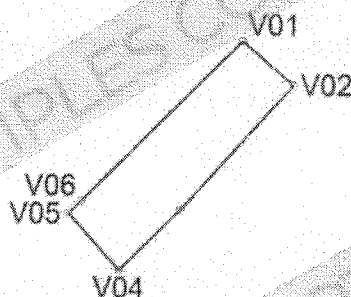
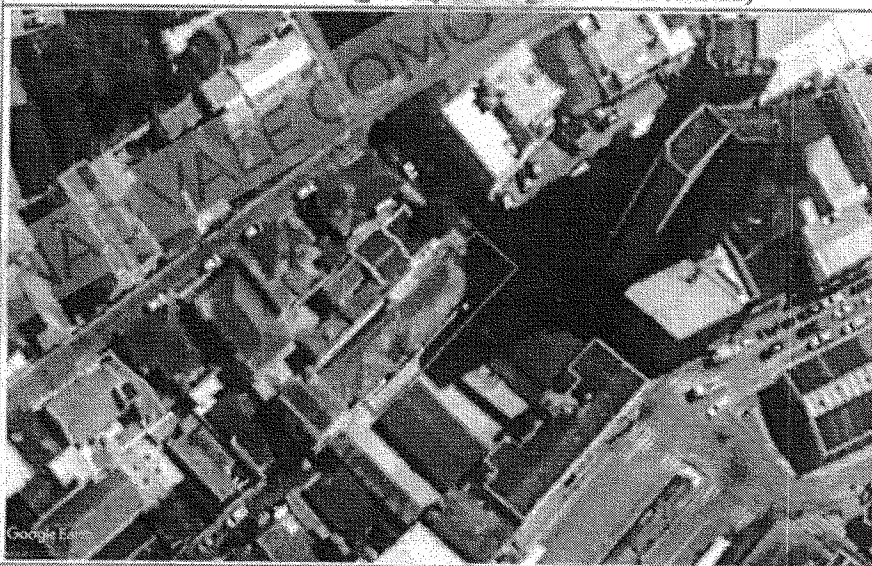


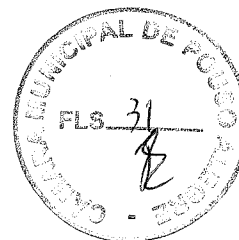
IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth em 03/2022)



Continua no verso.



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



Empreendimentos Imobiliários

Verificação de consulta pelo SAEIC (www.registradores.org.br). Verificado em: 22/01/2024 17:01:57

Verificação gerada em 22/01/2024 17:01:57. Não vale como certidão

CNM: 054023.2.0121519-02

Alinhamento	Azimute	Distância (m)	Alinhamento	Azimute	Distância (m)
V01 - V02	130°23'58"	10,05	V04 - V05	317°29'34"	11,30
V02 - V03	222°04'17"	24,92	V05 - V06	45°14'35"	02,63
V03 - V04	225°42'58"	12,72	V06 - V01	45°14'35"	33,67

Coordenadas UTM, do vértice 1: posição X: 403.267,55 m e posição Y: 7.541.398,82 m

Vértices	Confrontações
1 - 2	Rua Otavio Meyer
2 - 4	Matricula 69.192
4 - 5	Matricula 114.700
5 - 6	Matricula 44.799
6 - 1	Matricula 24.077

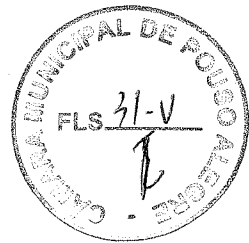
CADASTRO: Inscrição Municipal sob o nº 001.0084.0049.000.

PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO DE SOUZA, brasileiro, aposentado, filho de Cândido José de Souza e Lydia Aquino de Souza, inscrito no CPF sob o nº 003.440.016-87, e sua esposa **ONDINA CARVALHO DE SOUZA**, brasileira, aposentada, filha de José Vieira de Carvalho e Maria Antonieta de Carvalho, inscrita no CPF sob o nº 008.545.146-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº. 6.515/77 (01/05/1943), residentes e domiciliados na Rua Dincia Nery, nº. 155, Bairro Esplanada, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 121.518, do Livro 2 do Registro Geral desta Serventia. (Emolumentos: R\$ 56,97 Recompe: R\$ 3,42 TFI: R\$ 18,99 ISS: R\$ 3,02 Total: R\$ 82,40. Qtd: 1. Cod. 4401. Selo: HEZ23068. Cod. Segurança: 7682283845304271). Dou fé. Pouso Alegre, 08 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada: Cindy Keiko Coutinho

Av-1-121.519 - ÓBITO - Procedo a presente averbação de transporte, de ofício, conforme matrícula anterior nº 121.518, para constar que foi lavrado pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Pouso Alegre/MG, no termo nº 35917, Livro C-75, fls. 89, o assento de óbito de **ANTÔNIO DE SOUZA**, já qualificado, falecido em 22/06/2018. (Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos, nos termos do art. 10, parágrafo 2º da Lei 15.424/04). Dou fé. Pouso Alegre, 08 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada: Cindy Keiko Coutinho





Empreendimentos Imobiliários



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças
Departamento de Tributação

CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 207918

Inscrição Cadastral: 001.0084.0049.000

Quadra: 084

Lote: 0003

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1955

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA CORONEL OTAVIO MEYER

Número: 39

Bairro: CENTRO

Compl.:

CEP: 37.550-067

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

Informação do Proprietário

Endereço de Correspondência

Valores do Imóvel

Frente:	10,50	Fração Ideal: 1
	10,50	
Área Edificada:	250,00	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	424,50	0,00
Área Total Edificada:	250,00	
Valor Venal Territorial:	112.257,94	
Valor Venal Predial:	109.987,50	
Valor Venal Total:	222.245,44	

Histórico de Área Construída:

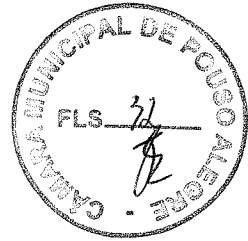
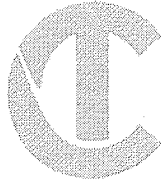
Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	494,50	0,00
01/01/1992	494,50	0,00
01/01/1993	494,50	0,00
01/01/1994	494,50	0,00
01/01/1995	494,50	0,00
01/01/1996	494,50	0,00
01/01/1997	494,50	0,00
01/01/1998	494,50	0,00
01/01/1999	494,50	0,00
01/01/2000	494,50	0,00
01/01/2001	494,50	0,00
01/01/2002	494,50	0,00
01/01/2003	494,50	0,00
01/01/2004	494,50	0,00
01/01/2005	494,50	0,00
01/01/2006	494,50	0,00
01/01/2007	494,50	0,00
01/01/2008	494,50	0,00
01/01/2009	494,50	0,00
01/01/2010	494,50	0,00
01/01/2011	494,50	0,00

Certidão Emitida por - Certidão Emitida às 11:45:42 do dia 16/08/2023
Código para Validação da certidão: WIP131207-000-IPKBYEIPGAKBLQ-9

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



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



Empreendimentos Imobiliários



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças
Departamento de Tributação

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2012	494,50	0,00
01/01/2013	494,50	0,00
01/01/2014	494,50	0,00
01/01/2015	494,50	0,00
01/01/2016	494,50	0,00
01/01/2017	494,50	0,00
01/01/2018	494,50	0,00
01/01/2019	494,50	0,00
01/01/2020	424,50	0,00
01/01/2021	424,50	0,00
01/01/2022	424,50	0,00
01/01/2023	424,50	0,00

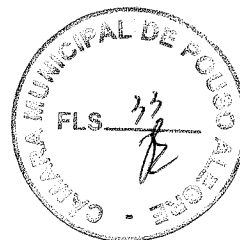
Certidão Emitida por - Certidão Emitida às 11:45:42 do dia 16/08/2023
Código para Validação da certidão: WIP131207-000-IPKBYEIPGAKBLQ-9
Rua Dionísio Machado nº 96, Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.553-406



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



Empreendimentos Imobiliários



RESPONSÁVEL TÉCNICO CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
DE BEM IMÓVEL**

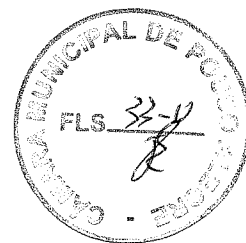
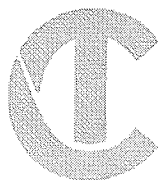
REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

Por solicitação da Secretaria de Educação de Pouso Alegre, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel (casa triplex) com matrícula nº 114.700, com área total de 106,90m² e área construída de 223,25m², pertencente a Bruno Aquino de Souza.

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



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



Empreendimentos Imobiliários

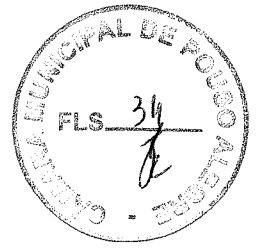
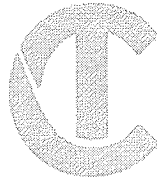
Pouso Alegre

Fev/2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
2. OBJETIVO	03
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	03
4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	04
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. MEMORIAL DE VISITA	04
6. LOCALIZAÇÃO	05
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
7. VISTORIA DO IMÓVEL	05
8. AVALIAÇÃO	43
8.1. Conceitos	43
8.2. Método de Avaliação	43
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	43
9.1. Dados coletados em pesquisa	43
9.2. Tratamento da amostragem	44
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	44
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	44
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	45
9.3. Análise dos resultados	46
9.4. Especificação da Avaliação	48
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL	49
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
11. CONCLUSÕES	50
12. ANEXOS	51





Empreendimentos Imobiliários

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Educação** de Pouso Alegre/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **constituído de benfeitorias**, na cidade de Pouso Alegre/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado no endereço **Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP37.557-032, Pouso Alegre/MG**. O imóvel avaliando encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pouso Alegre, sob a **matrícula nº 114.700** com área total de 106,90m² e área construída de 223,25m².

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

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado para aquisição do imóvel localizado no **endereço Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP37.557-032, Pouso Alegre/MG**.

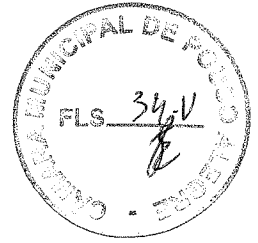
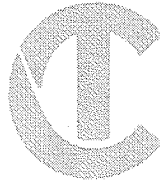
As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

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

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.





Empreendimentos Imobiliários

4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

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

- NBR 14.653-2/2011

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado:

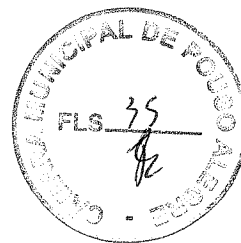
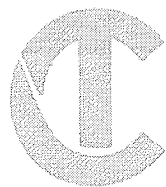
- Especificidades características do imóvel;
- Método aplicado, com citação do item da ABNT utilizado como base;
- Descrição sucinta do método;
- Procedimentos adotados, tais como requisição de documentação, conhecimento da documentação, vistoria do bem avaliado, coleta de dados, escolha da metodologia,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

5. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na **data 19/02/2024, pelo corretor (acompanhado do Sr. Flávio).**

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

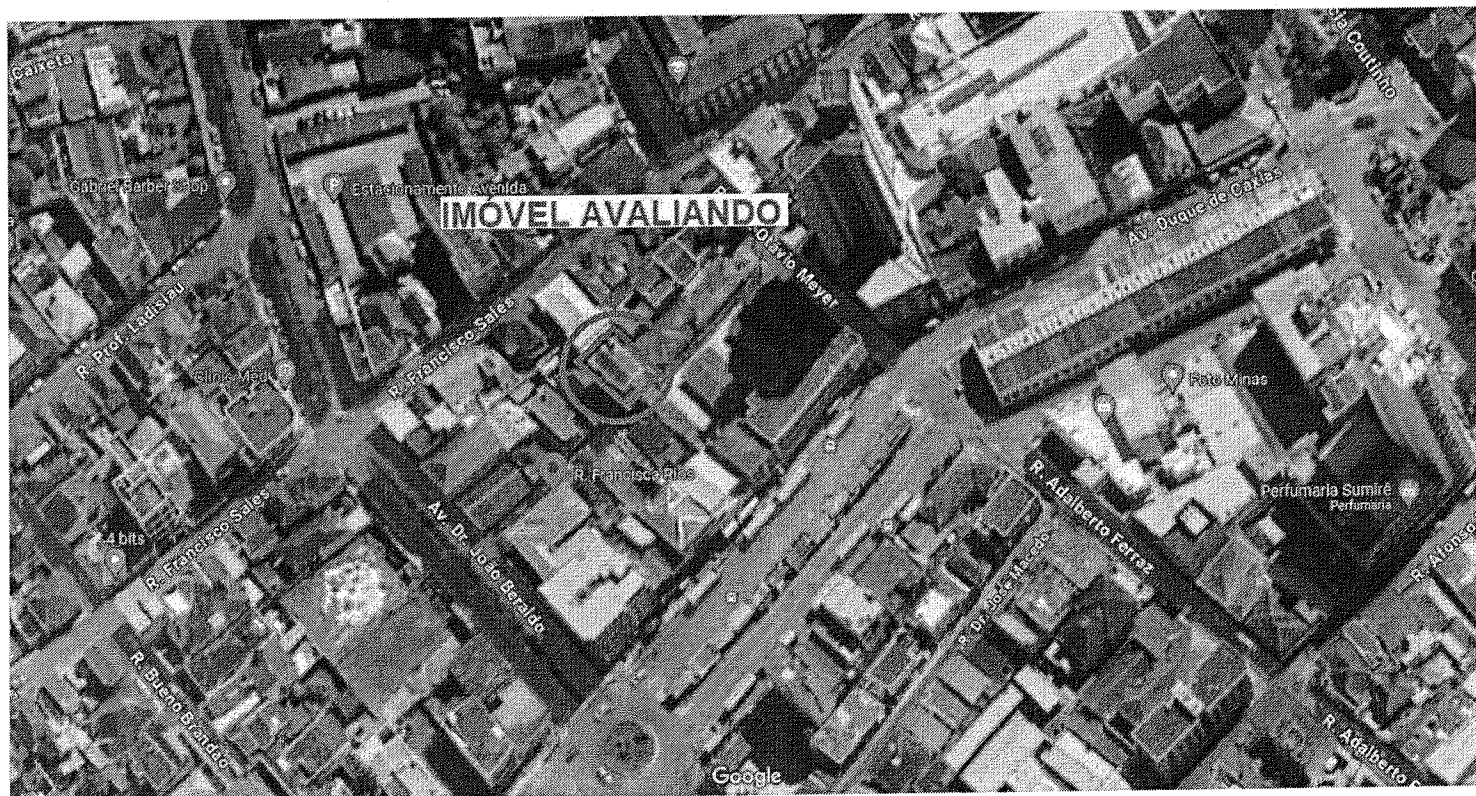




Empreendimentos Imobiliários

6. LOCALIZAÇÃO

6.1. Localização do Imóvel



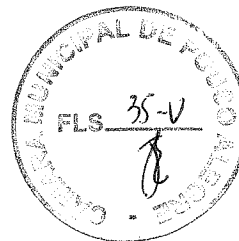
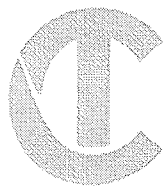
6.2. Análise da região

A região onde o imóvel está localizado, possui todos os recursos de infraestrutura urbana, com grande disponibilidade de linha de transporte urbano, com pouco fluxo de pessoas devido sua posição no centro da cidade, com baixo fluxo de veículos por se tratar de rua sem saída para veículos e com acesso pavimentado. O imóvel avaliando é uma casa triplex com área total do terreno de 106,90m² e área construída de 223,25m², de frente para a via.

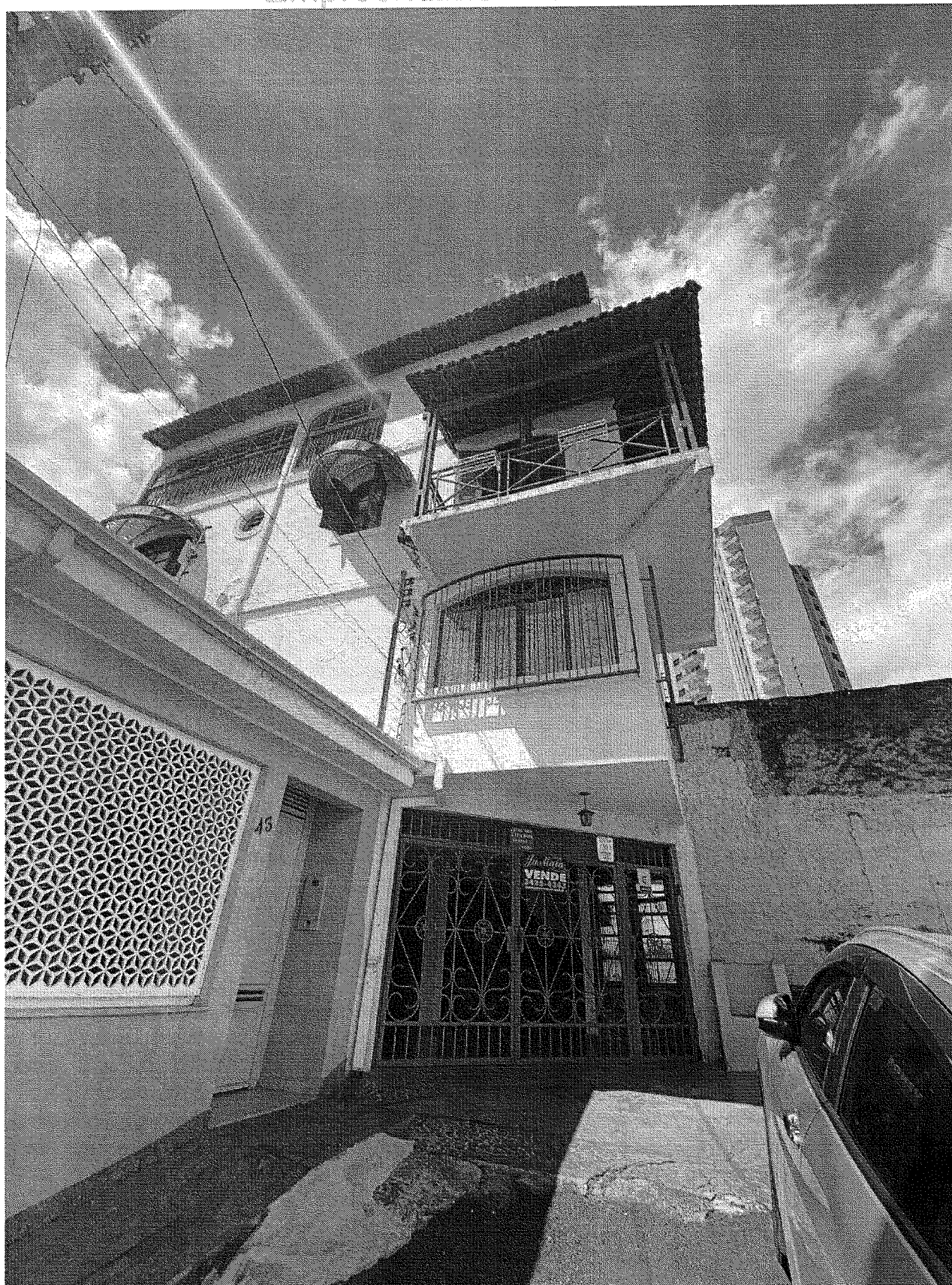
7. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma casa triplex com área construída de 223,25m², com vaga garagem para 5 carros distribuídas no nível da rua e o descreveremos como: 1º pavimento; sala ampla, sala de jantar, banheiro, lavabo, copa/cozinha, despensa, área de serviço, lavanderia, área externa. 2º pavimento; 2/4 com varanda sendo 1 suite, banho social, hall. 3º pavimento; sala ampla e terraço coberto. O imóvel avaliando adota o padrão construtivo médio, com método construtivo convencional, com estado de conservação bom, com idade aparente de aproximadamente 20 (vinte) anos.

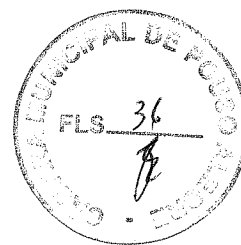
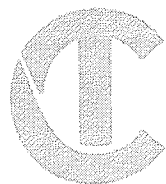




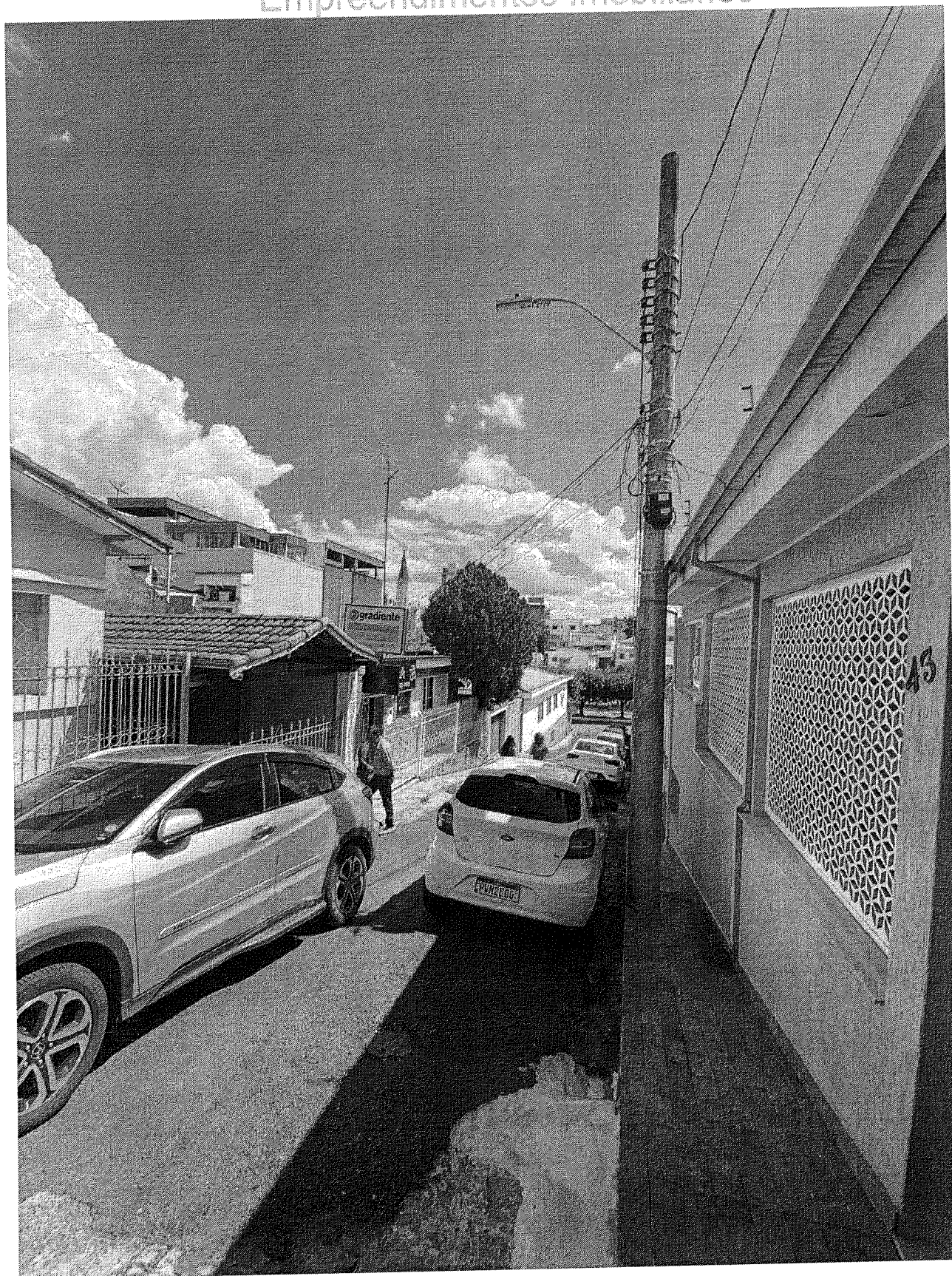
Empreendimentos Imobiliários



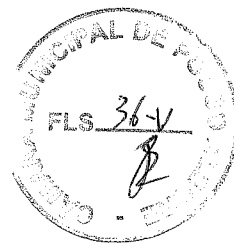
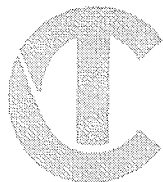
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



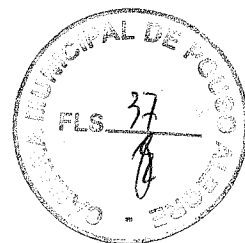
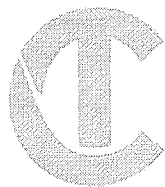
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

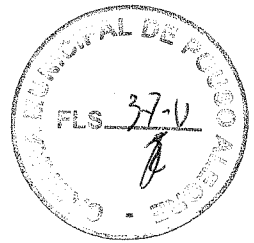
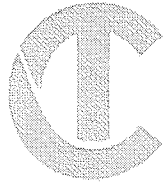


CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

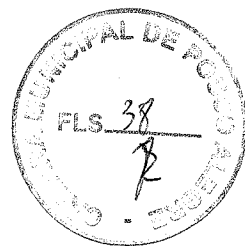
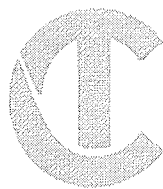




Empreendimentos Imobiliários



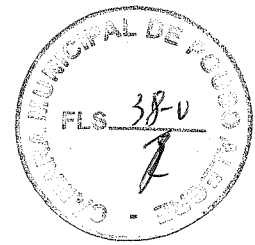
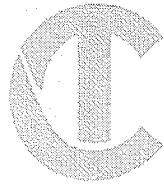
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



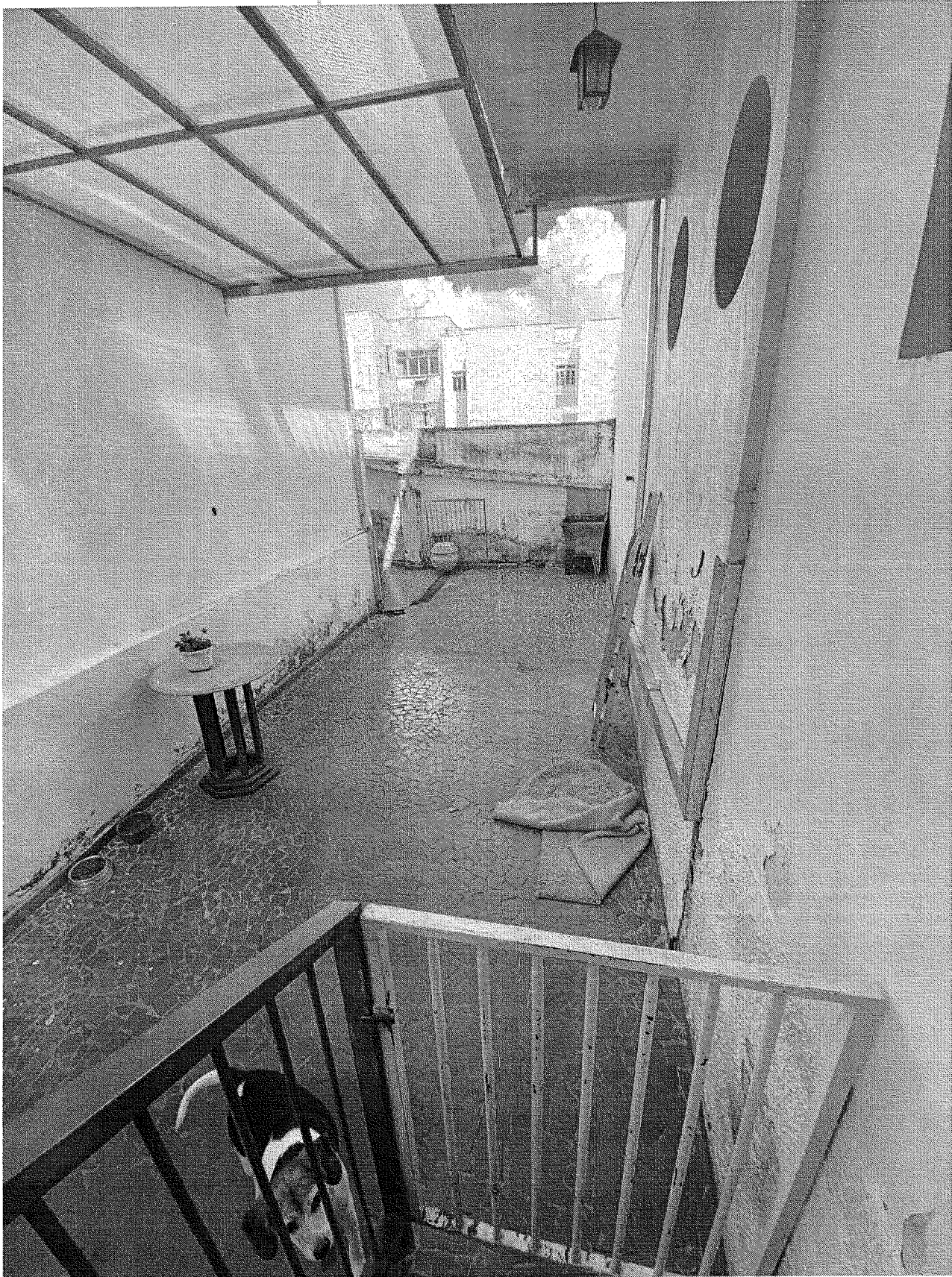
Empreendimentos Imobiliários



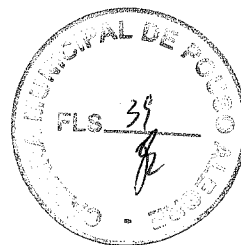
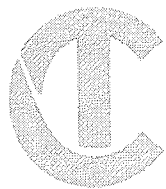
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



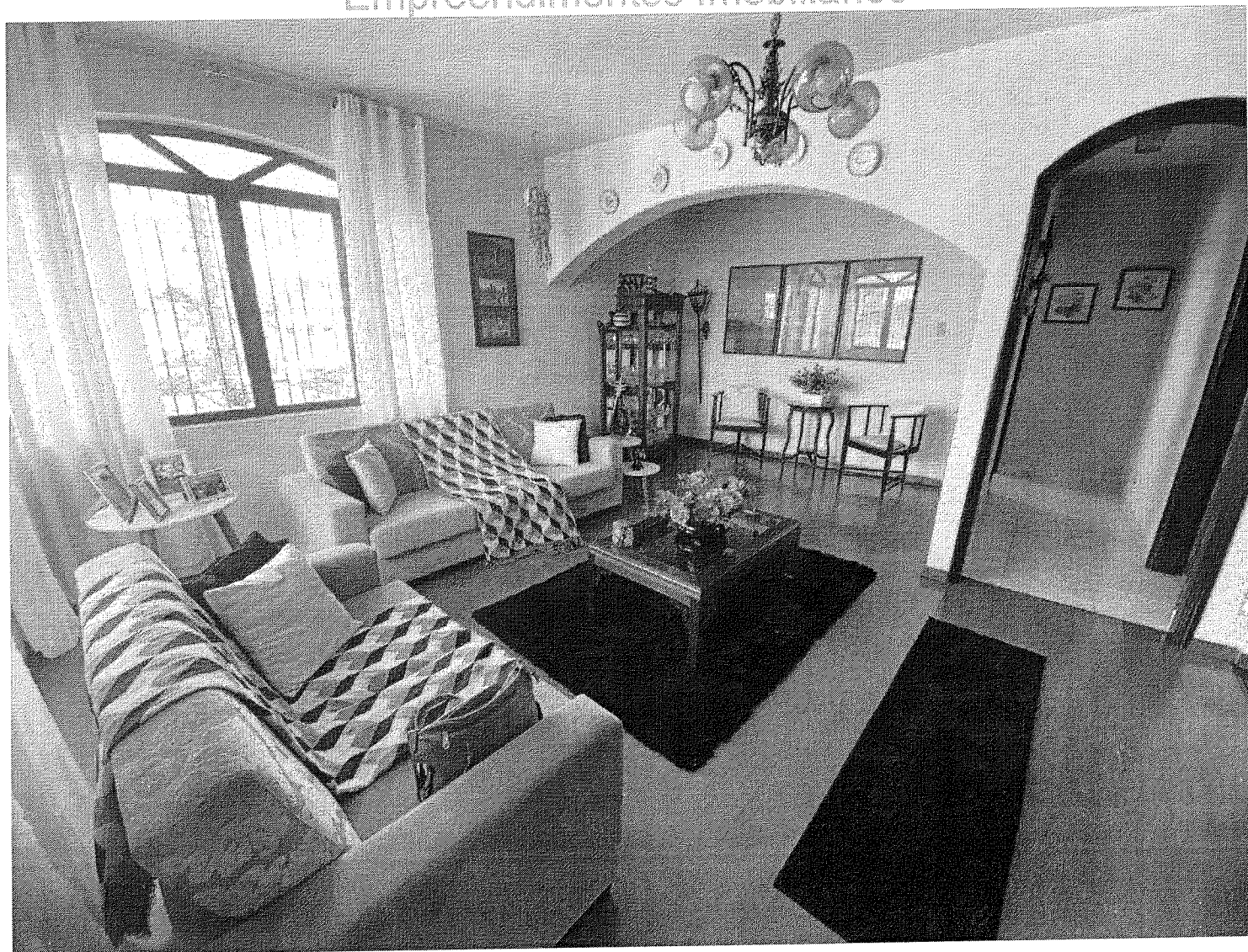
Empreendimentos Imobiliários



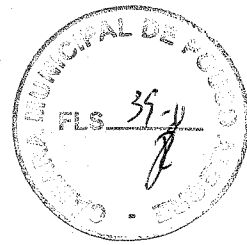
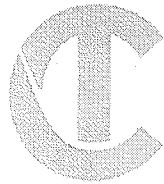
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



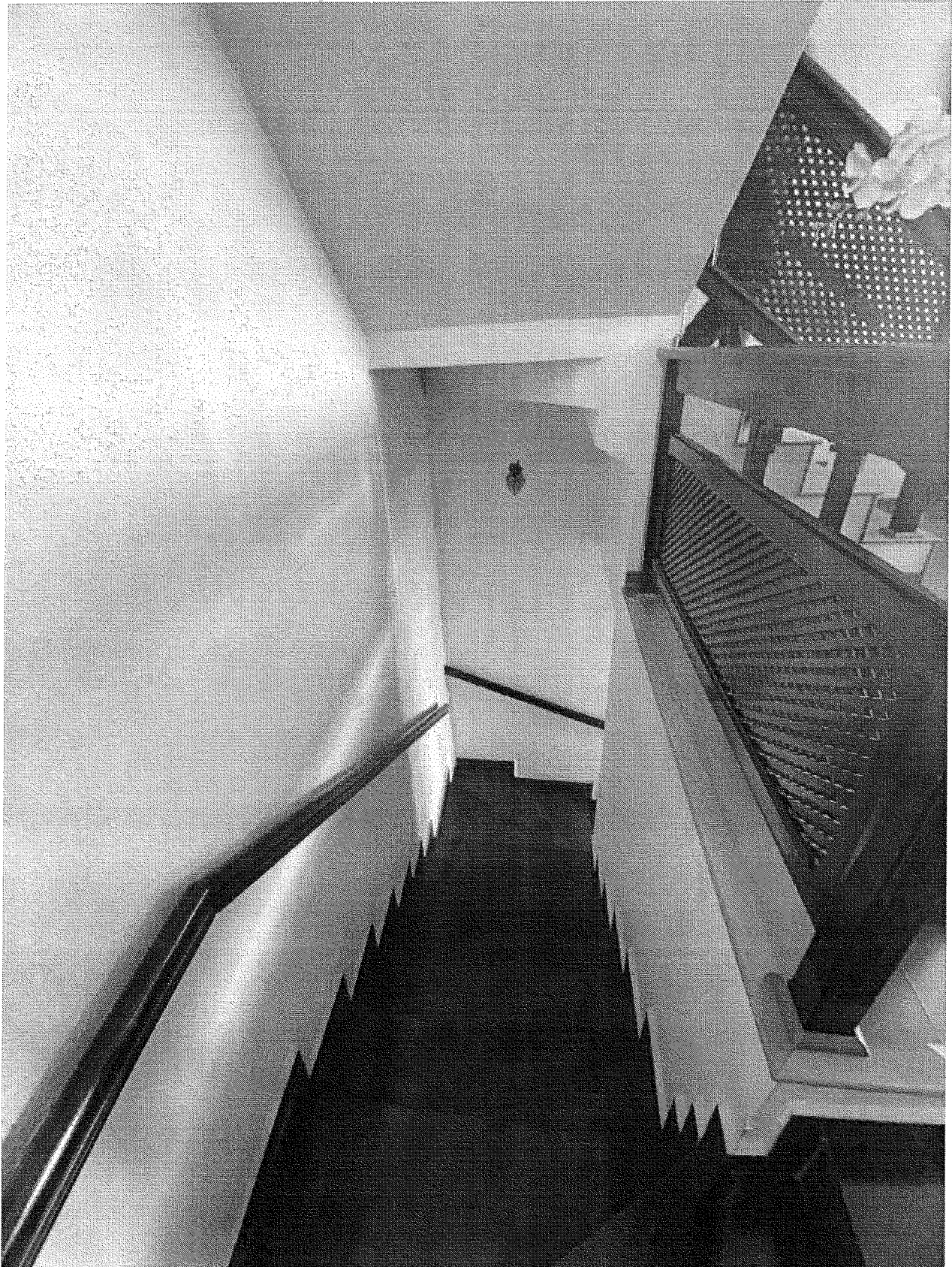
Empreendimentos Imobiliários



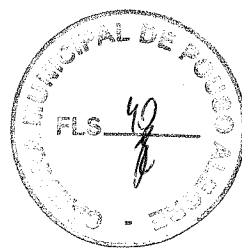
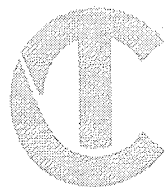
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



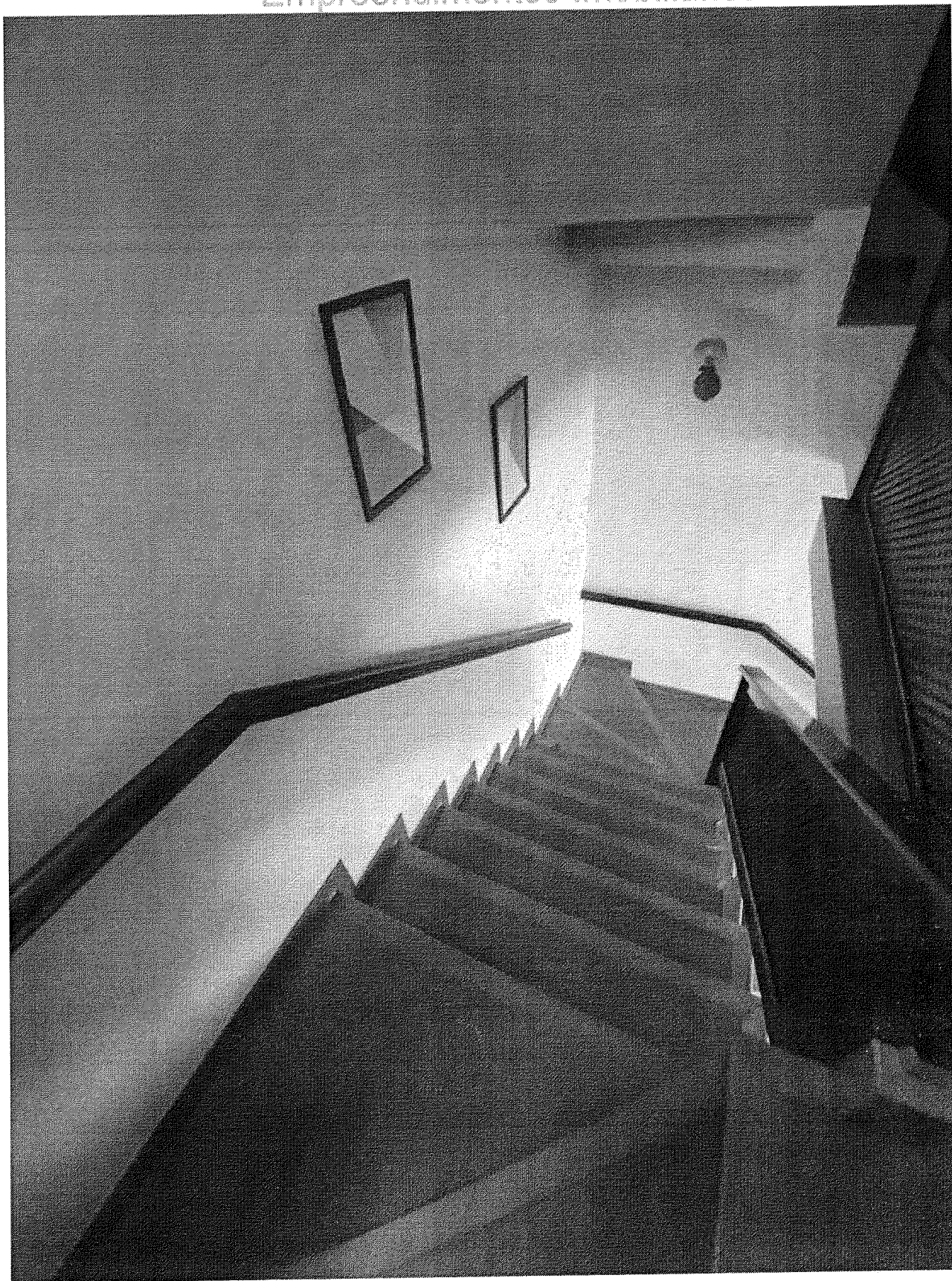
Empreendimentos Imobiliários



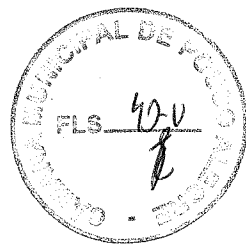
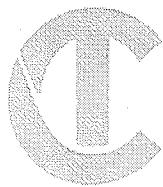
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



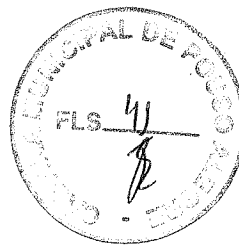
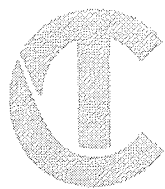
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



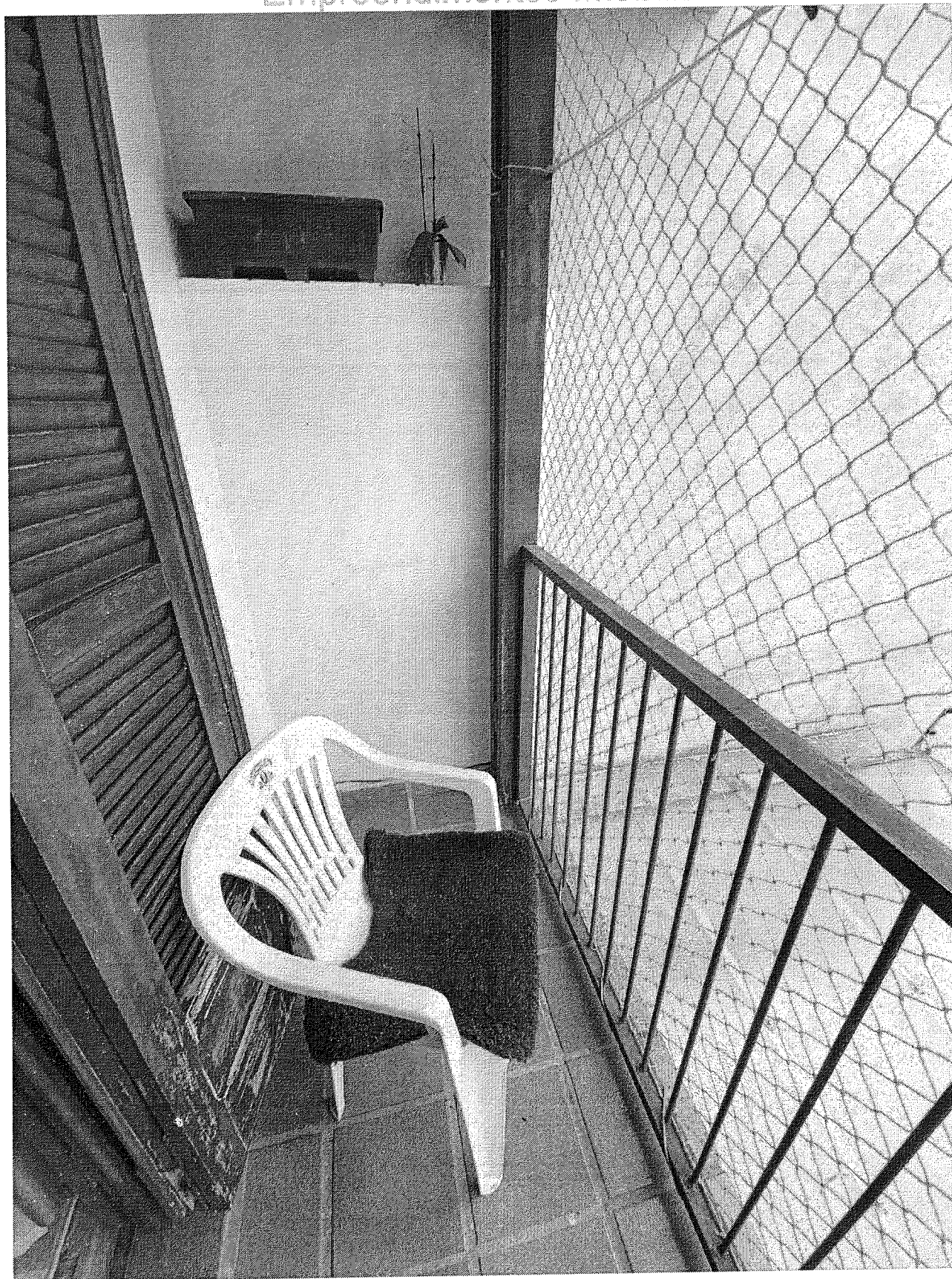
Empreendimentos Imobiliários



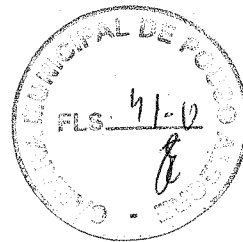
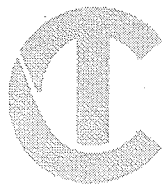
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



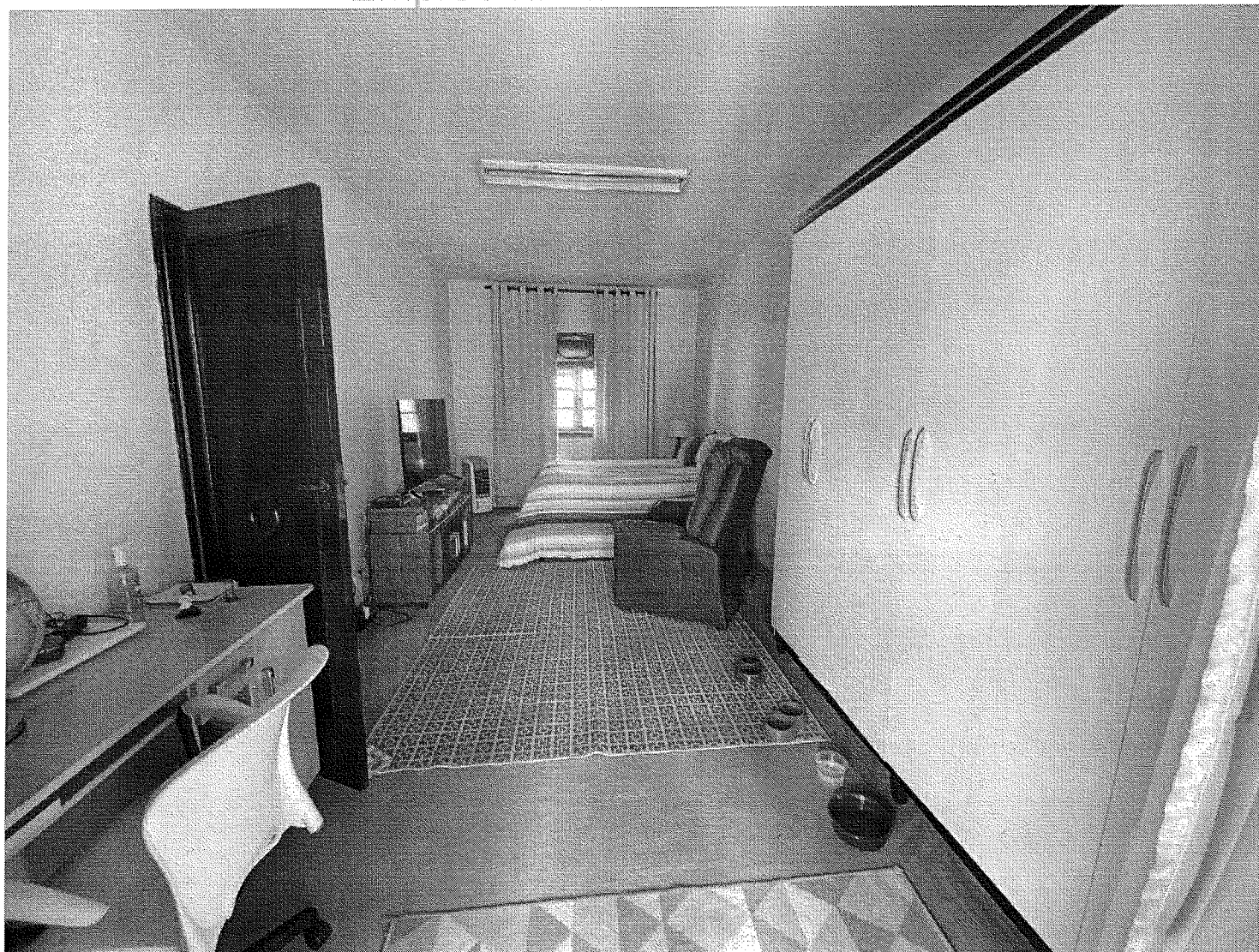
Empreendimentos Imobiliários



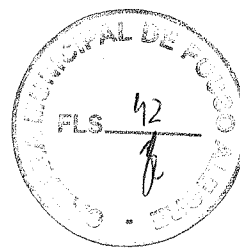
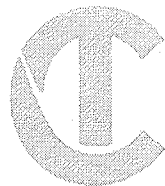
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



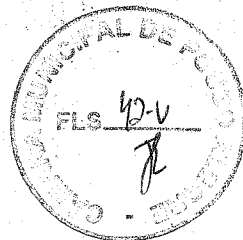
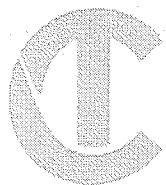
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



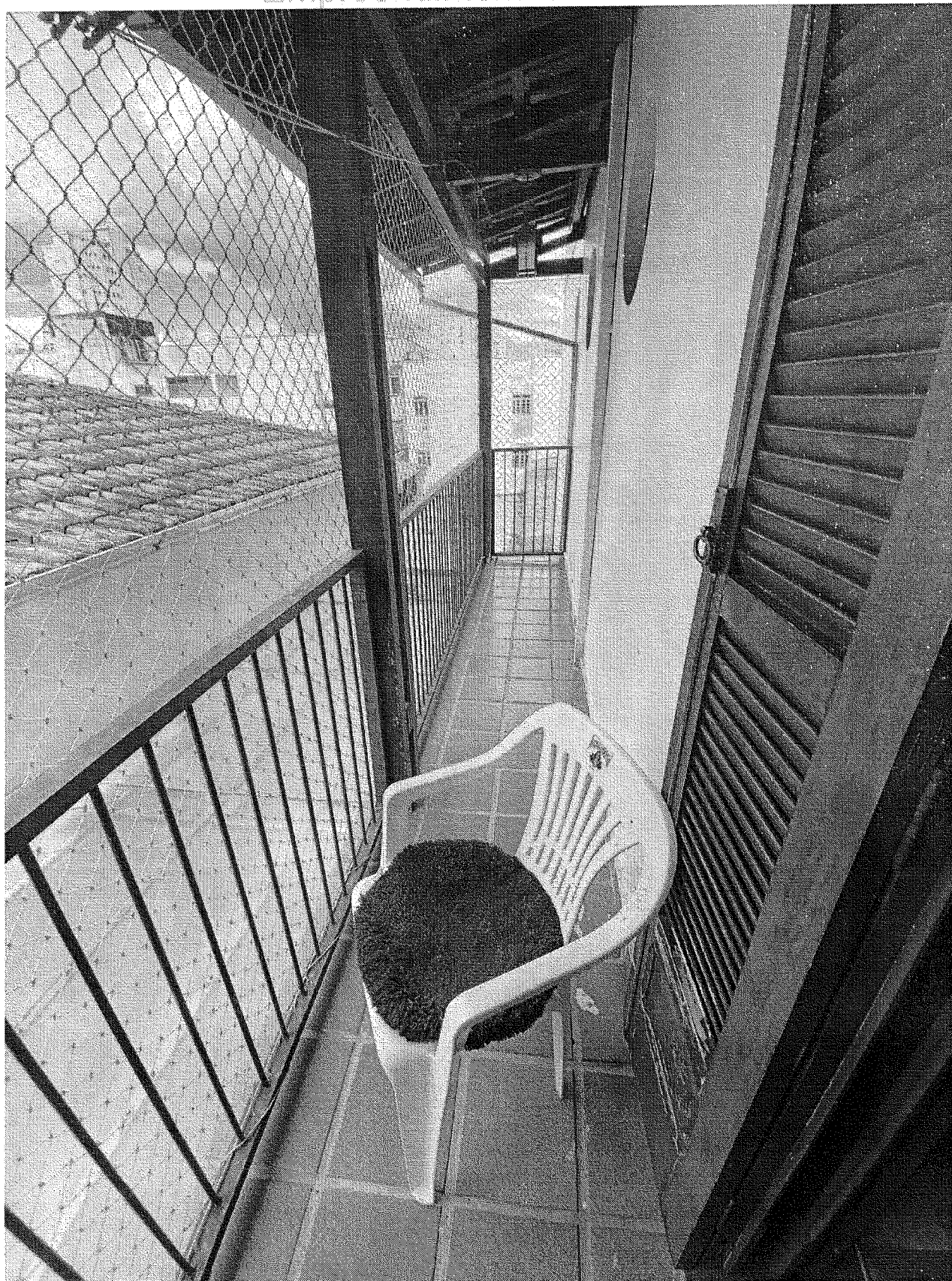
Empreendimentos Imobiliários



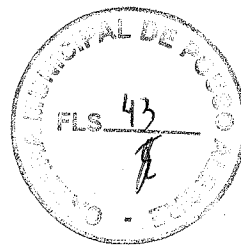
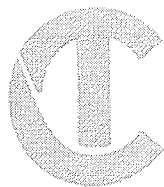
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



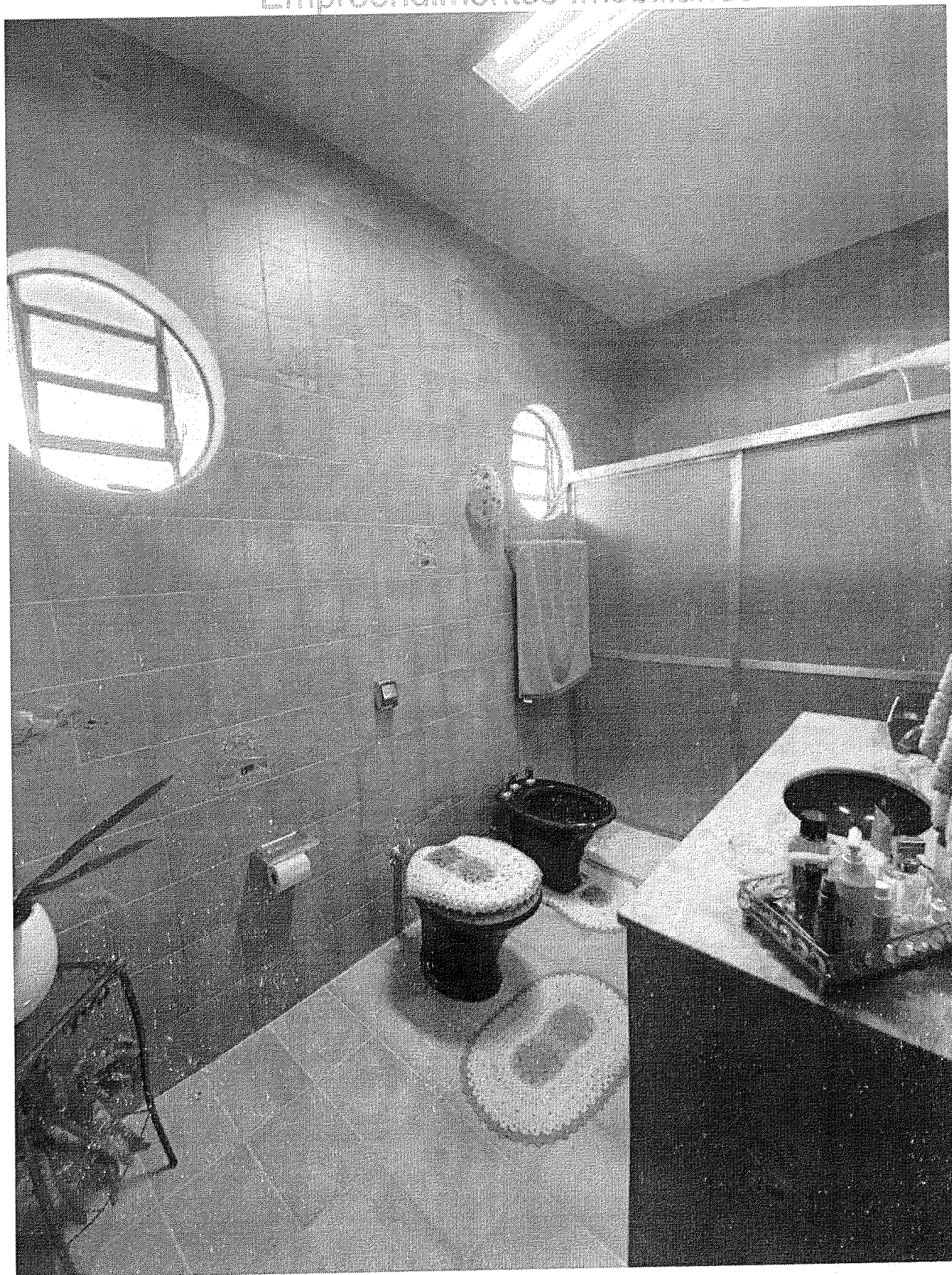
Empreendimentos Imobiliários



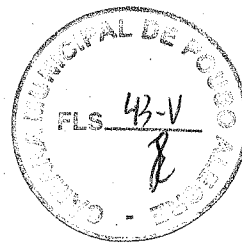
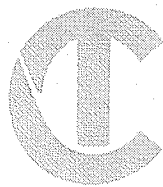
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



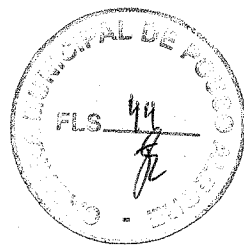
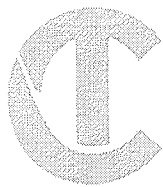
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



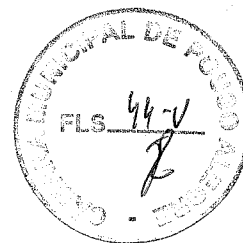
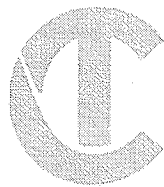
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



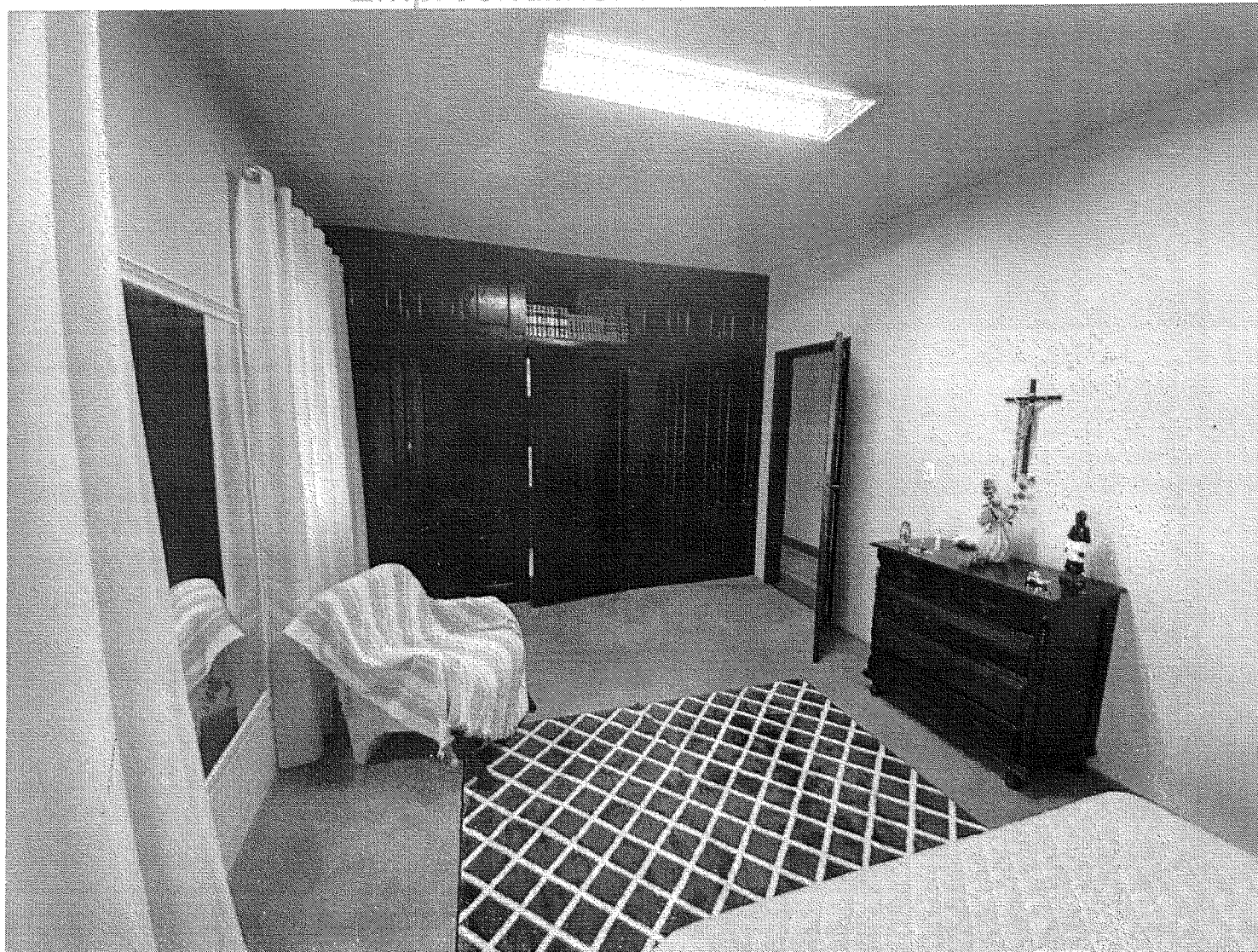
Empreendimentos Imobiliários



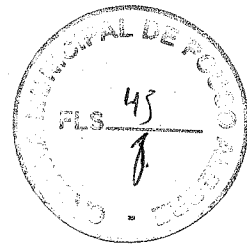
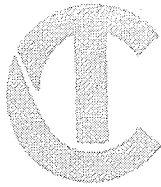
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



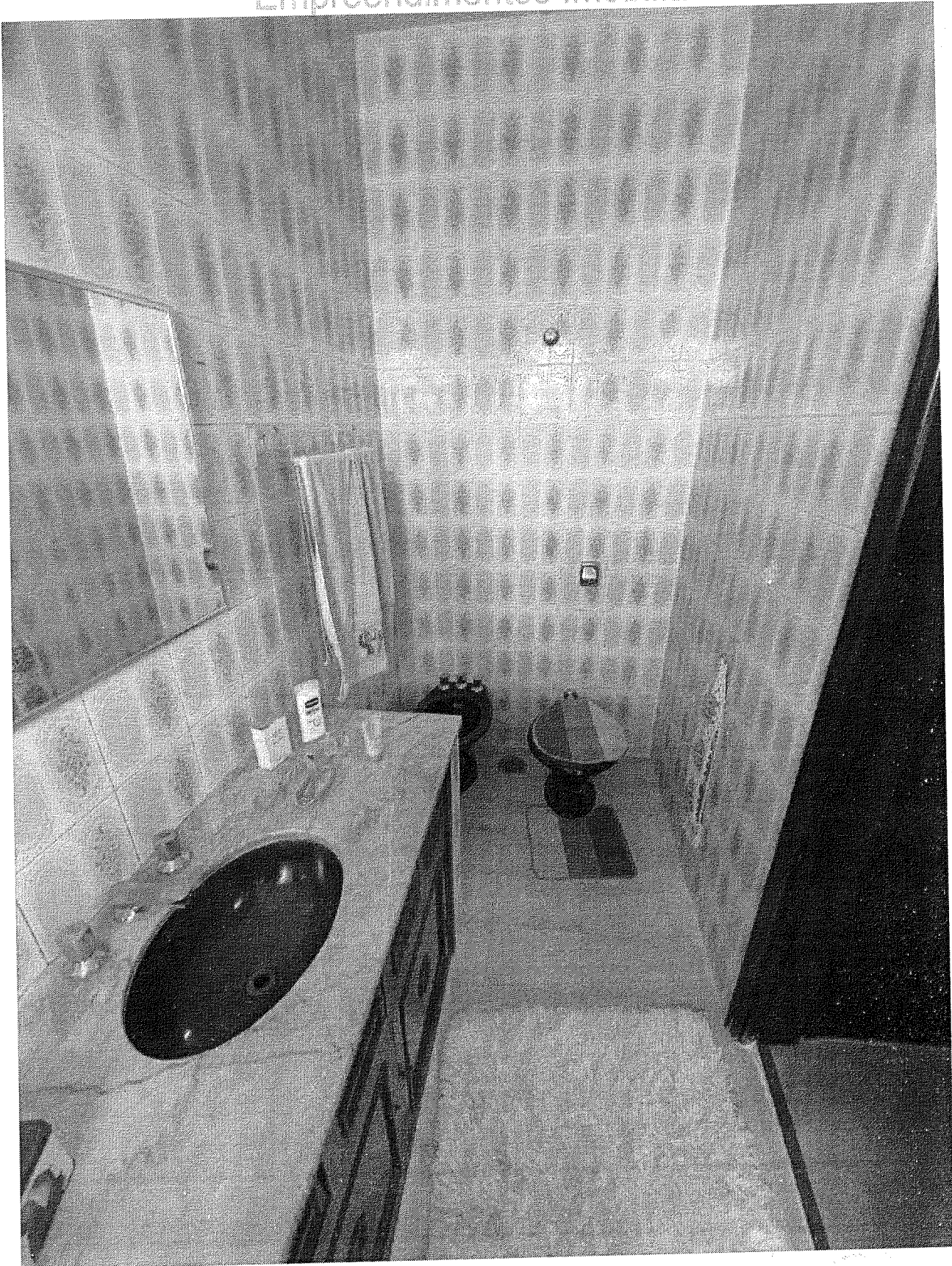
Empreendimentos Imobiliários



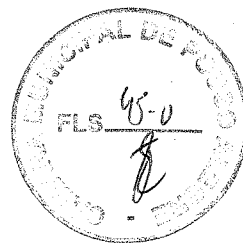
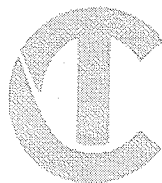
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



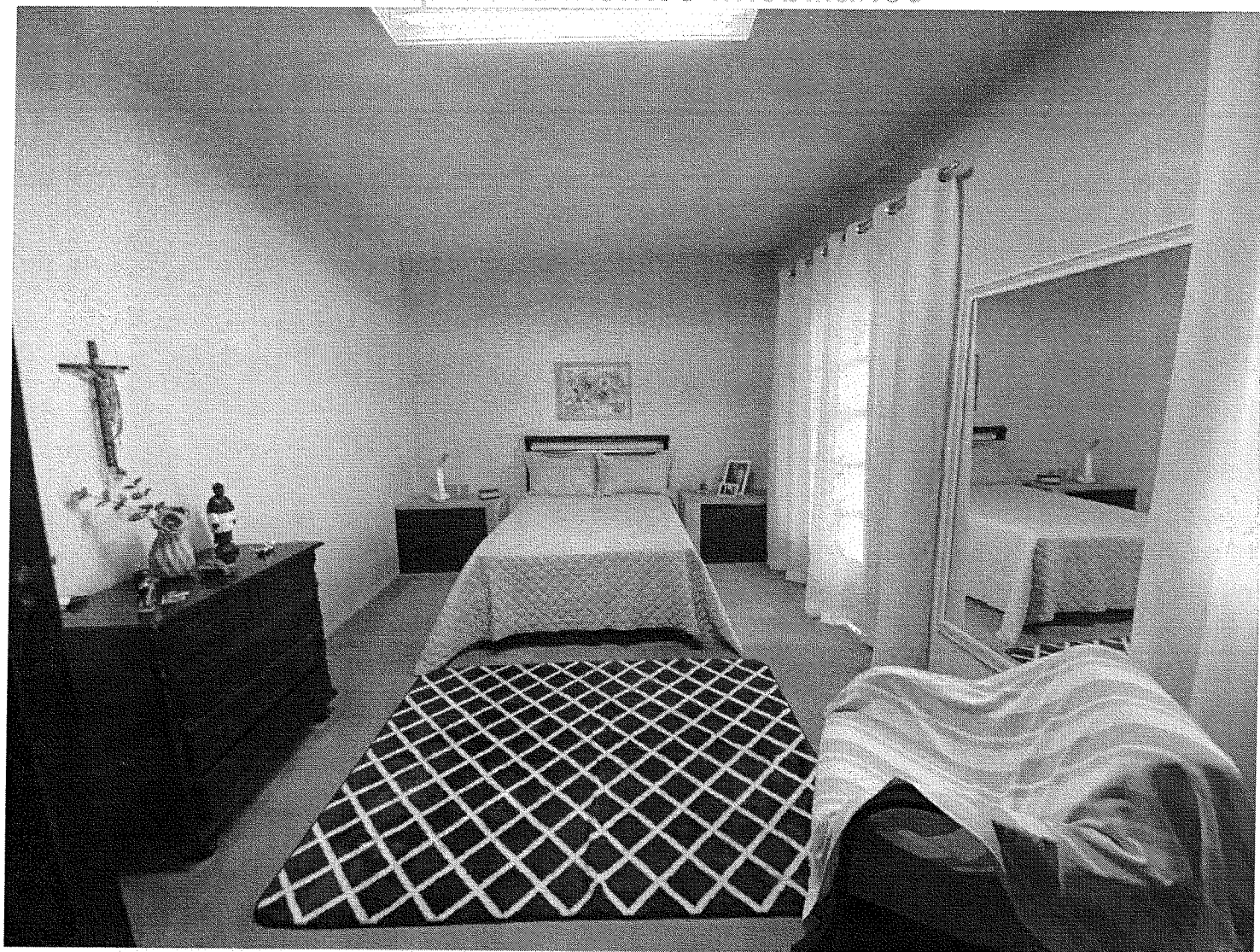
Empreendimentos Imobiliários



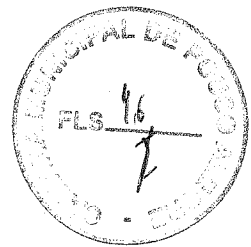
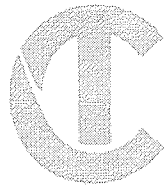
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



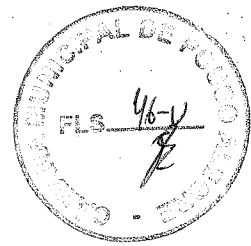
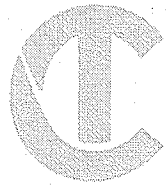
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



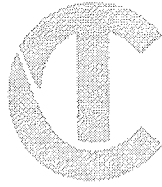
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



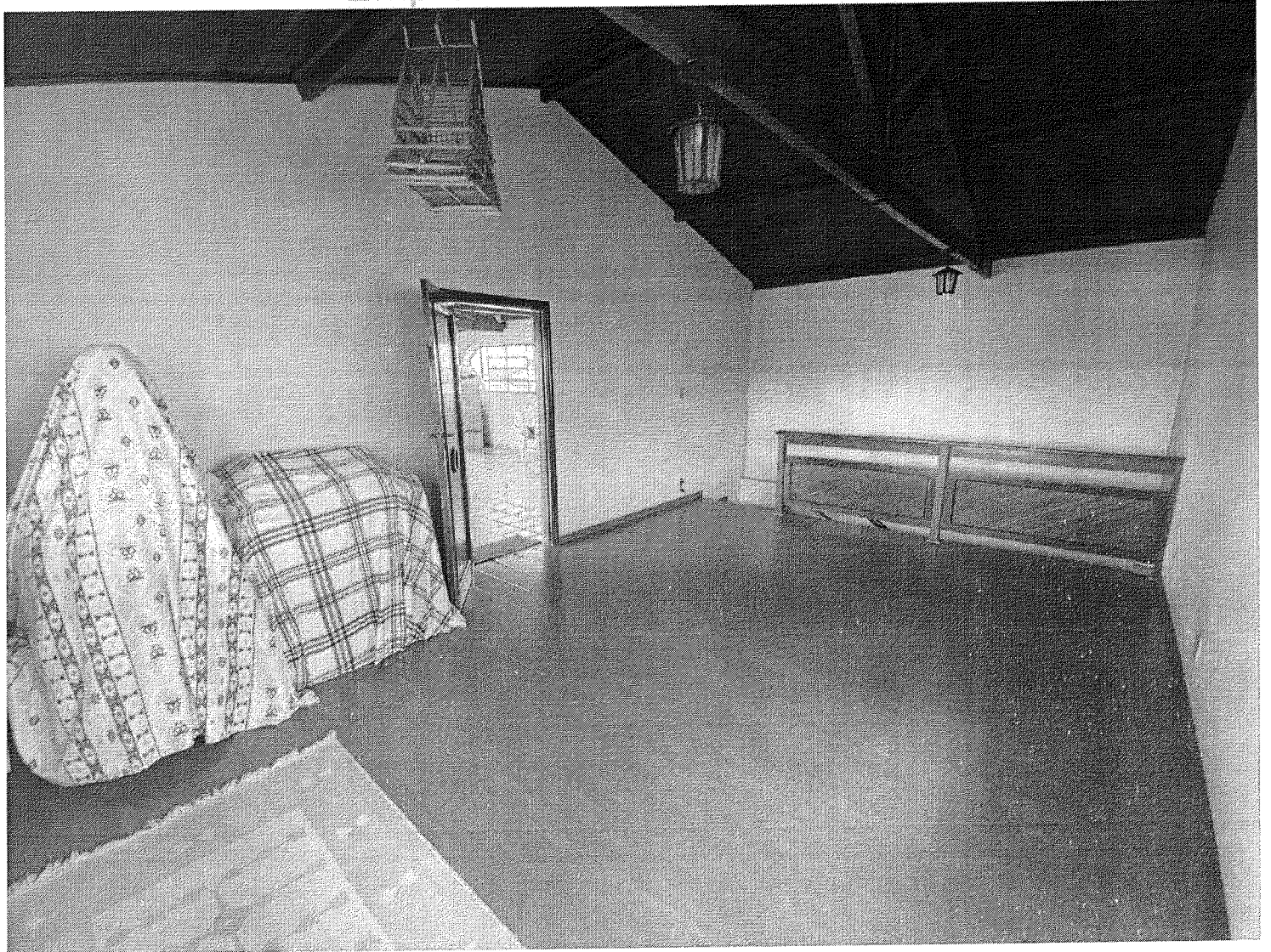
Empreendimentos Imobiliários



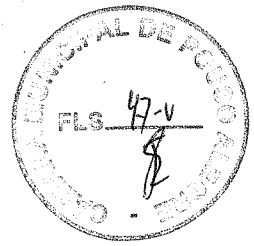
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



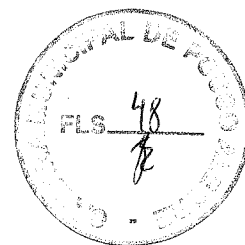
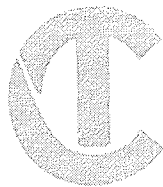
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



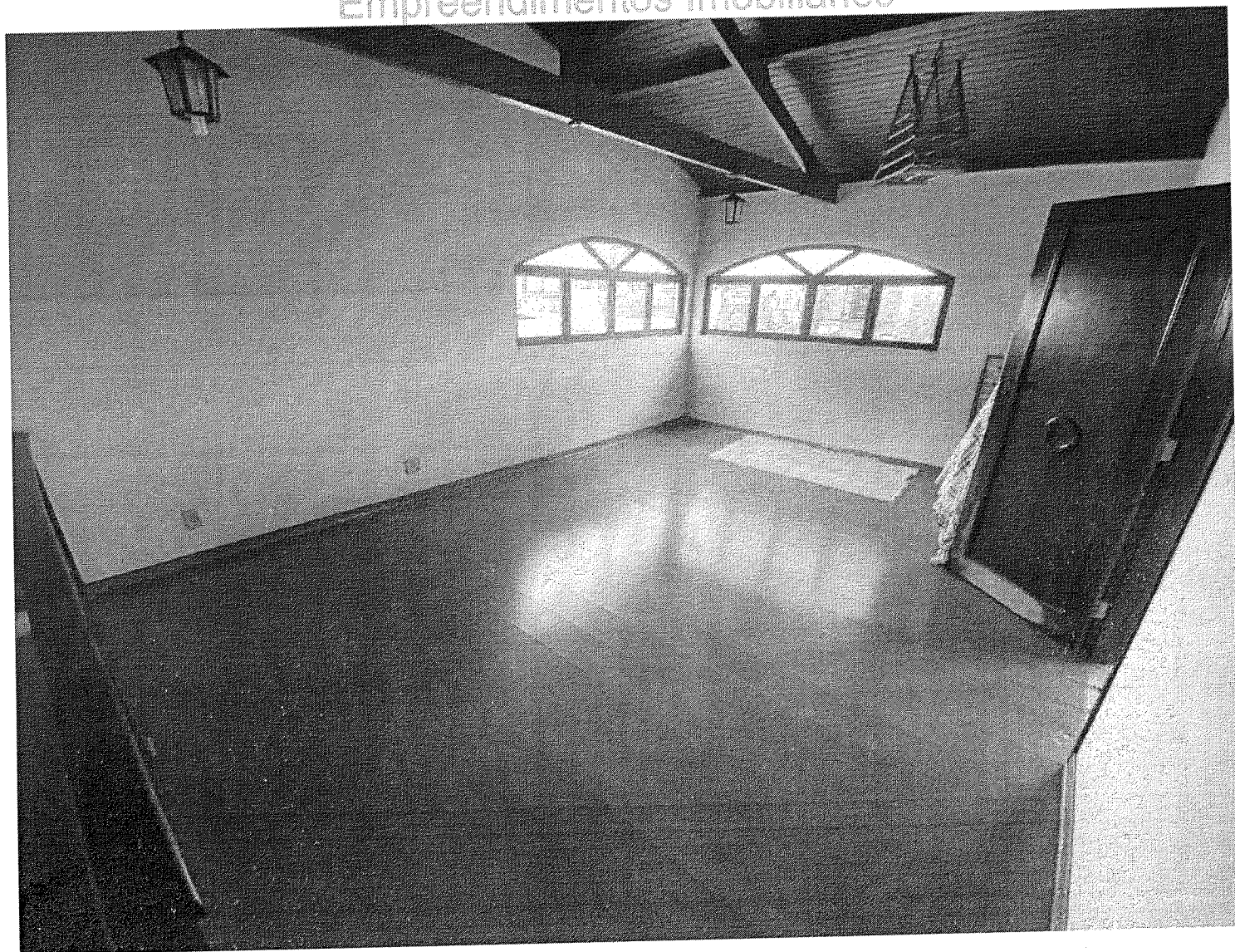
Empreendimentos Imobiliários



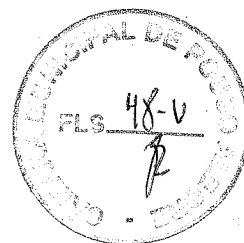
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



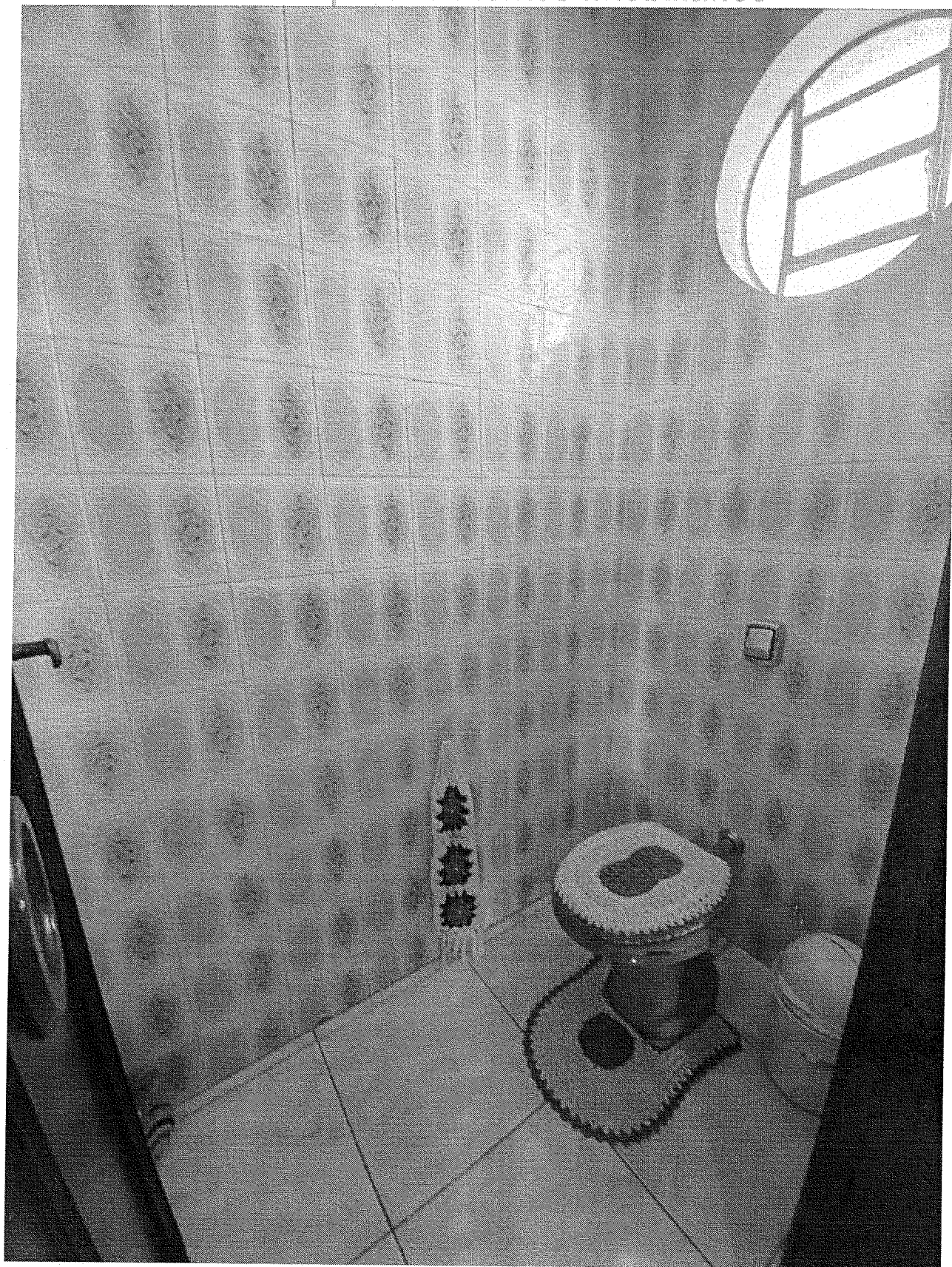
Empreendimentos Imobiliários



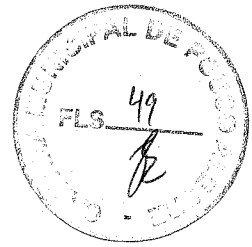
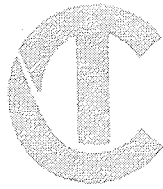
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



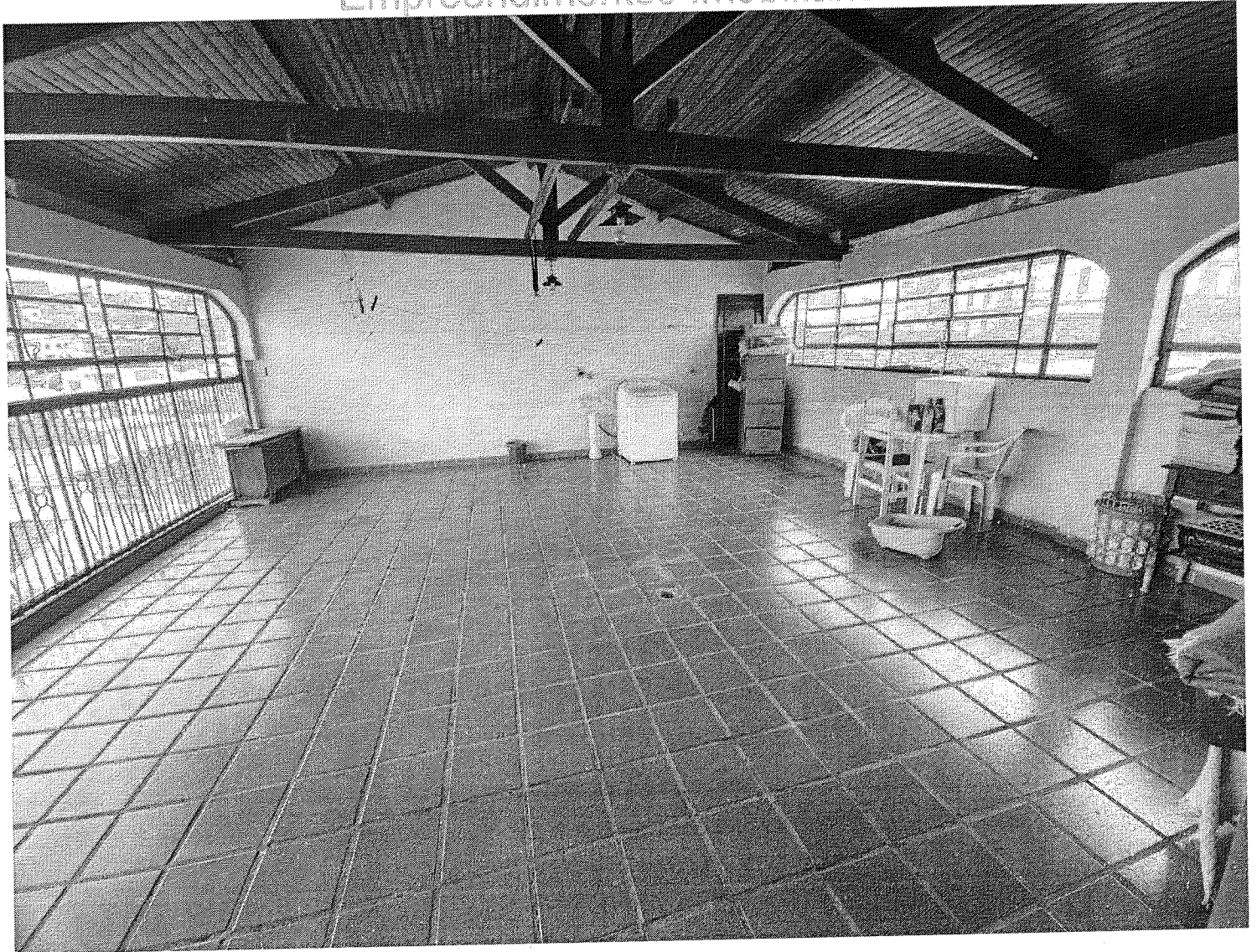
Empreendimentos Imobiliários



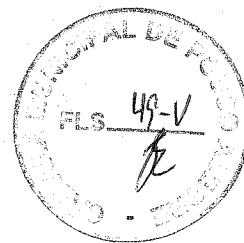
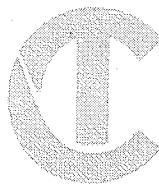
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



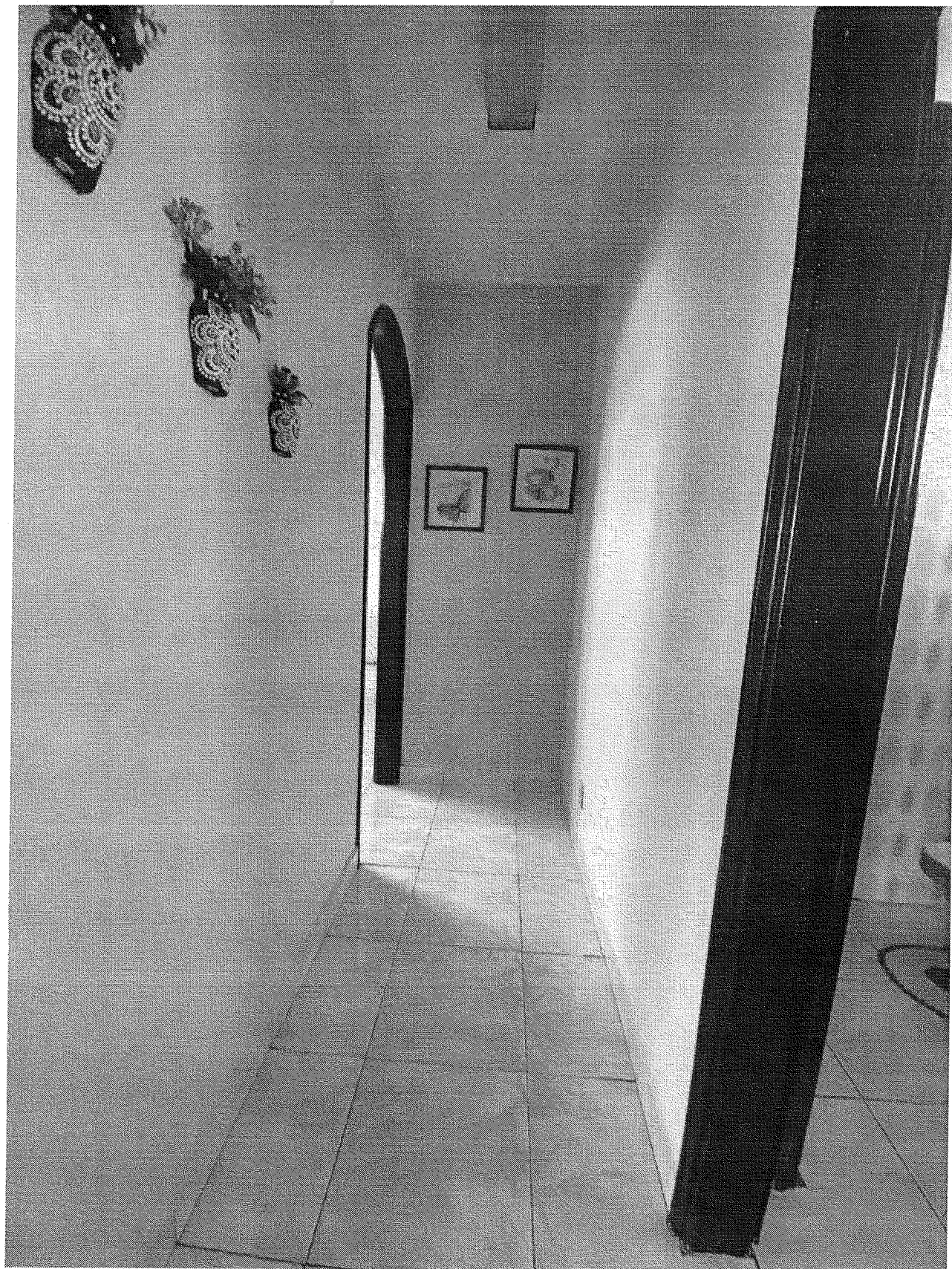
Empreendimentos Imobiliários



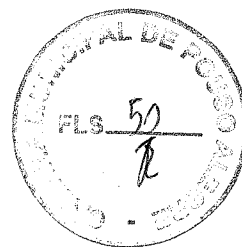
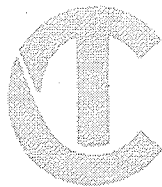
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



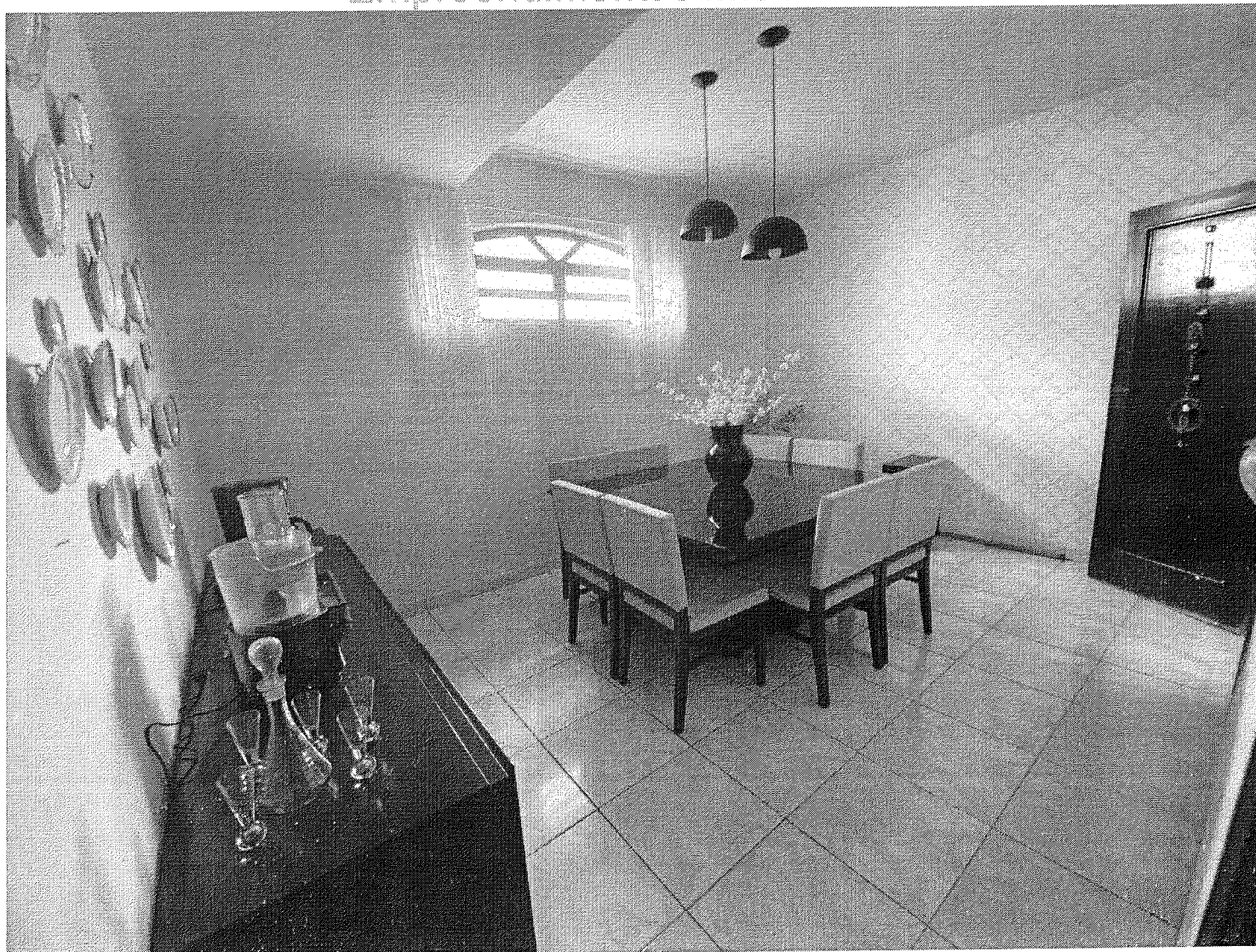
Empreendimentos Imobiliários



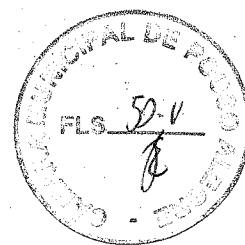
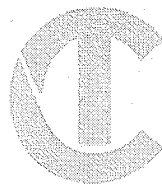
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



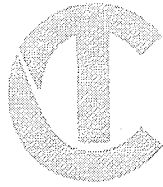
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



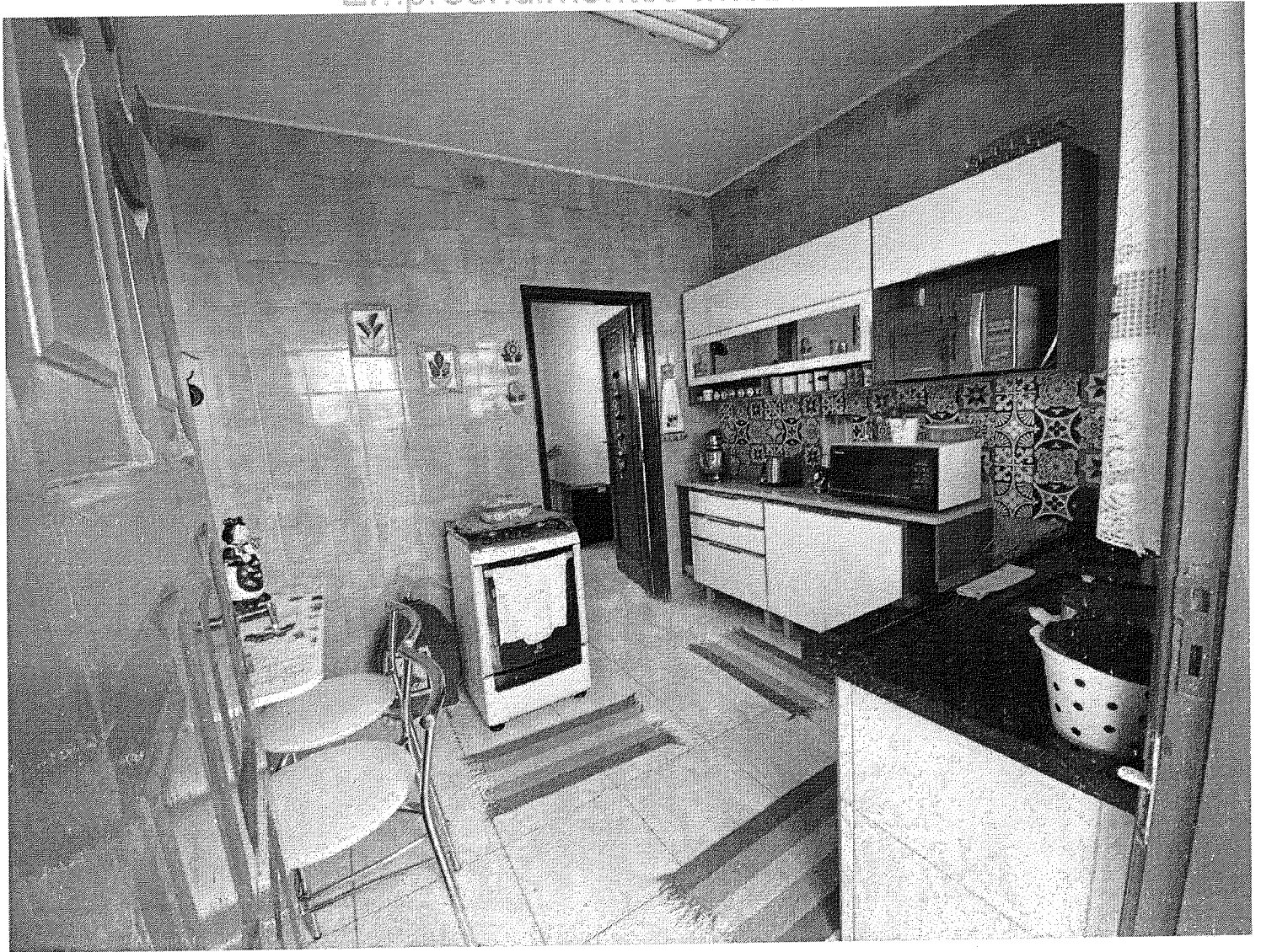
Empreendimentos Imobiliários



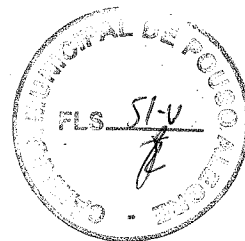
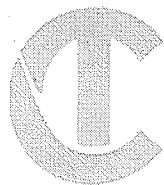
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



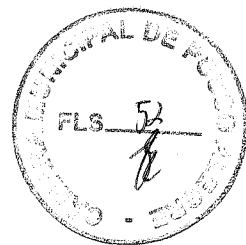
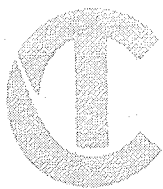
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



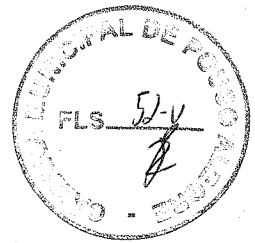
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários



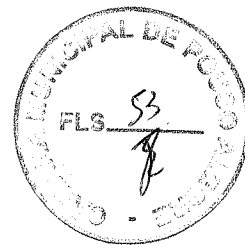
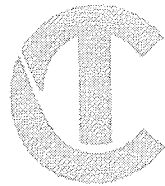
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 - Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



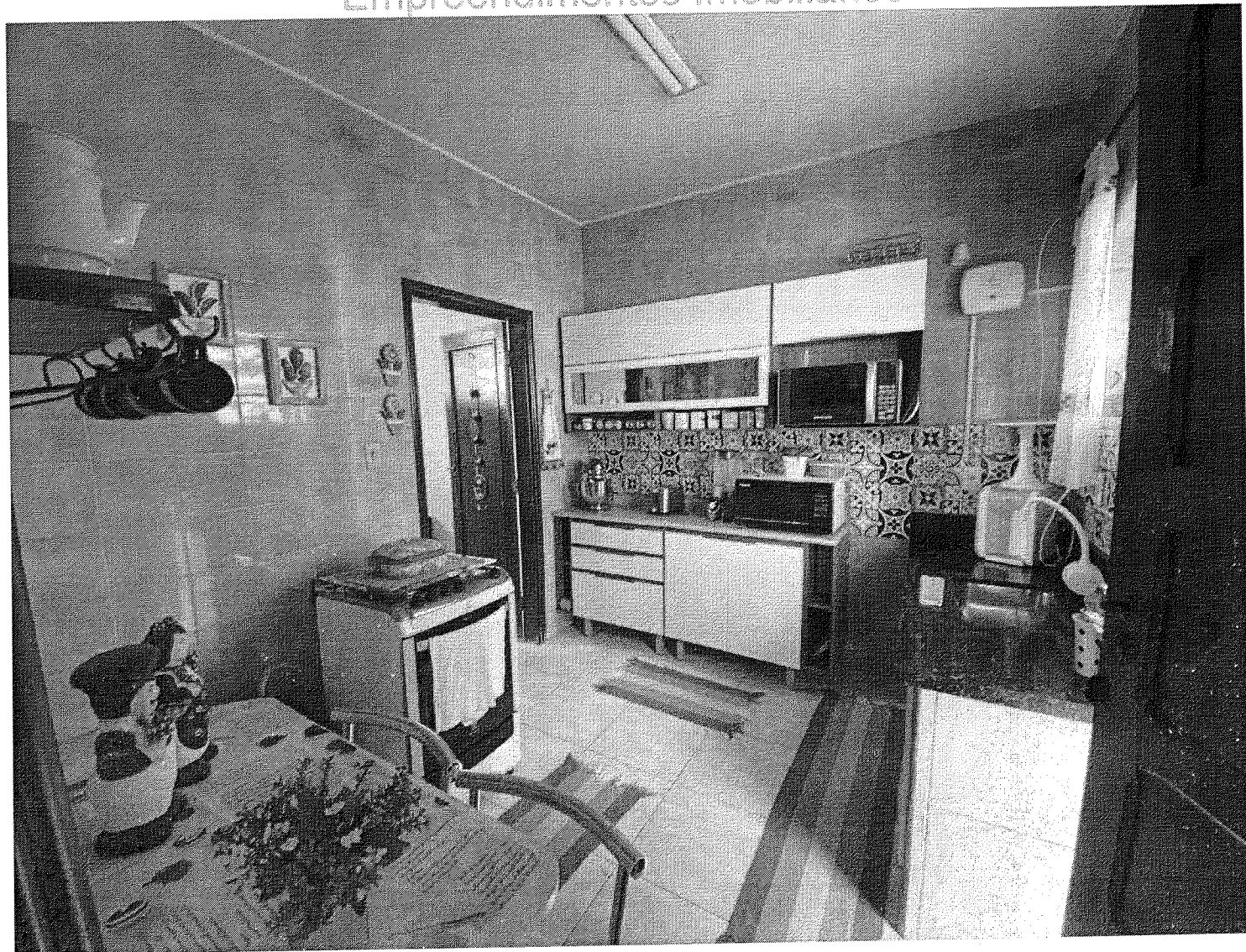
Empreendimentos Imobiliários



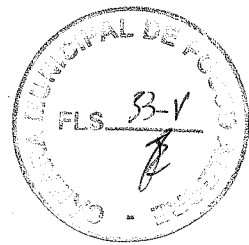
CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários

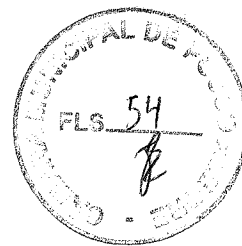
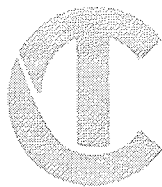


CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento
Telefone(32) 98805-1603/ 3015-0001 – Email conrado.thiago15@gmail.com
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



Empreendimentos Imobiliários





Empreendimentos Imobiliários

8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

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

8.2. Método de Avaliação

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

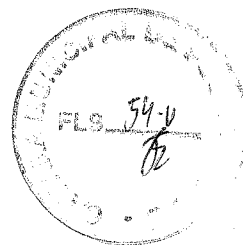
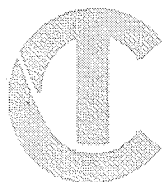
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	24
Variáveis utilizadas:	21

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Area privativa	Valor total
1	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 6.050,95	157	R\$ 950.000,00
2	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 4.263,56	258	R\$ 1.100.000,00
3	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 4.195,80	143	R\$ 600.000,00
4	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 3.103,44	290	R\$ 900.000,00
5	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 9.067,35	386	R\$ 3.500.000,00
6	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 7.222,22	90	R\$ 650.000,00
7	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 2.625,00	200	R\$ 525.000,00
8	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 5.454,54	110	R\$ 600.000,00
9	Centro	Pouso Alegre Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 3.823,52	170	R\$ 650.000,00
10	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 2.916,66	108	R\$ 315.000,00
11	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 5.000,00	80	R\$ 400.000,00
12	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 3.611,11	126	R\$ 455.000,00
13	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 4.261,36	176	R\$ 750.000,00
14	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 6.666,66	120	R\$ 800.000,00
15	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 2.920,96	291	R\$ 850.000,00
16	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 9.230,76	130	R\$ 1.200.000,00
17	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 5.416,66	240	R\$ 1.300.000,00
18	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 6.666,66	210	R\$ 1.400.000,00
19	Centro	Aristeu Rios Imóveis	(35) 3449-5000	R\$ 3.500,00	400	R\$ 1.400.000,00
20	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 7.142,85	98	R\$ 700.000,00
21	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 4.333,33	90	R\$ 390.000,00
22	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 6.666,66	150	R\$ 1.000.000,00
23	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 5.000,00	300	R\$ 1.500.000,00
24	Centro	Impacta Imóveis	(35) 3423-2980	R\$ 9.259,25	270	R\$ 2.500.000,00





Empreendimentos Imobiliários

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9812707 / 0,9862898
Coefficiente de determinação:	0,9628923
Fisher - Snedecor:	233,54
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,76%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,286	2	3,143	233,537
Não Explicada	0,242	18	0,013	
Total	6,528	20		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +8,687027653 + 1,427910464\text{E-}008 * \text{Valor unitário}^2 + 0,8767421459 * \ln(\text{Área privativa})$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor total} = +5846,335387 * e^{(+1,427910464\text{E-}008 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(+0,8767421459 * \ln(\text{Área privativa}))}$$

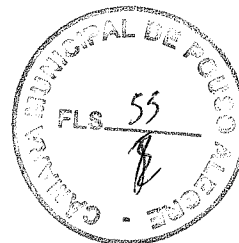
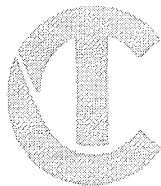
Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor total} = +5925,543273 * e^{(+1,427910464\text{E-}008 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(+0,8767421459 * \ln(\text{Área privativa}))}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor total} = +5965,548736 * e^{(+1,427910464\text{E-}008 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(+0,8767421459 * \ln(\text{Área privativa}))}$$





Empreendimentos Imobiliários

Testes de Hipóteses:

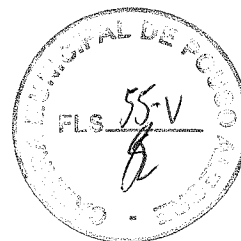
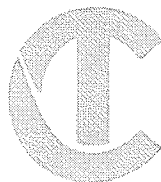
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x^2	13,92	0,01
Área privativa	$\ln(x)$	16,73	0,01
Valor total	$\ln(y)$	31,72	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área privativa	-0,01	0,93
Valor total	0,62	0,96

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0,75	0,97



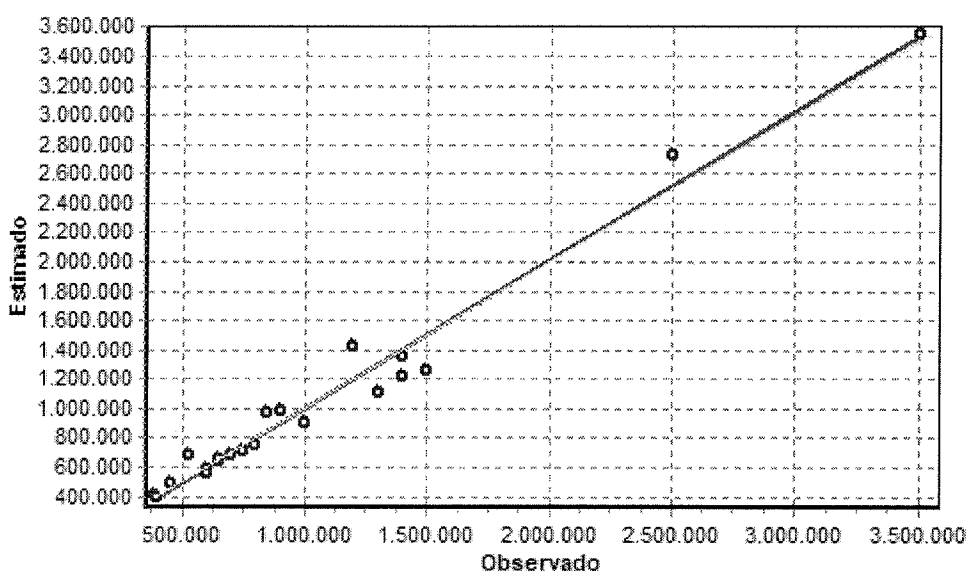


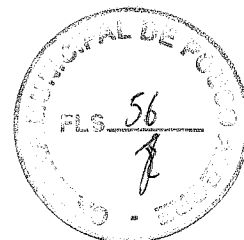
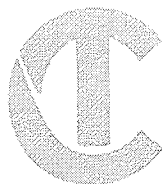
Empreendimentos Imobiliários

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
3	600.000,00	590.983,04
4	900.000,00	980.264,91
5	3.500.000,00	3.551.015,21
6	650.000,00	644.999,70
7	525.000,00	680.564,41
8	600.000,00	558.477,11
9	650.000,00	659.046,38
11	400.000,00	394.712,41
12	455.000,00	495.538,83
13	750.000,00	714.619,74
14	800.000,00	743.444,24
15	850.000,00	967.914,17
16	1.200.000,00	1.427.276,91
17	1.300.000,00	1.100.292,54
18	1.400.000,00	1.214.311,48
19	1.400.000,00	1.349.056,71
20	700.000,00	683.776,35
21	390.000,00	400.444,27
22	1.000.000,00	904.093,80
23	1.500.000,00	1.257.645,34
24	2.500.000,00	2.729.422,92

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



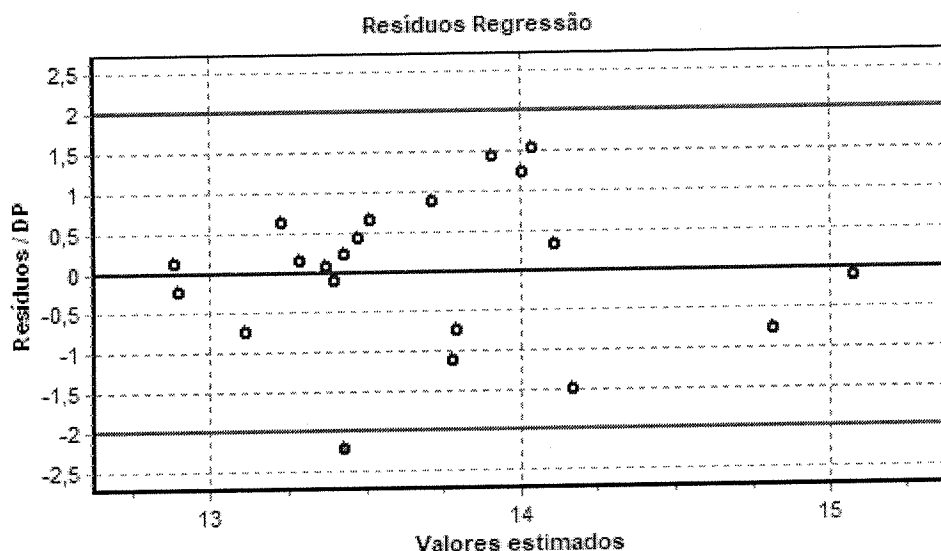


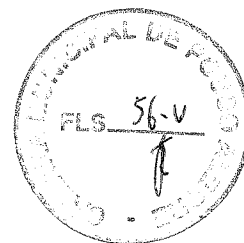
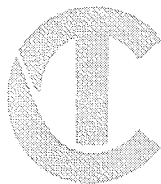
Empreendimentos Imobiliários

Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
3	13,30	13,29	0,02	0,11%	0,13
4	13,71	13,80	-0,09	-0,62%	-0,74
5	15,07	15,08	-0,01	-0,10%	-0,12
6	13,38	13,38	0,01	0,06%	0,07
7	13,17	13,43	-0,26	-1,97%	-2,24
8	13,30	13,23	0,07	0,54%	0,62
9	13,38	13,40	-0,01	-0,10%	-0,12
11	12,90	12,89	0,01	0,10%	0,11
12	13,03	13,11	-0,09	-0,66%	-0,74
13	13,53	13,48	0,05	0,36%	0,42
14	13,59	13,52	0,07	0,54%	0,63
15	13,65	13,78	-0,13	-0,95%	-1,12
16	14,00	14,17	-0,17	-1,24%	-1,50
17	14,08	13,91	0,17	1,18%	1,44
18	14,15	14,01	0,14	1,01%	1,23
19	14,15	14,11	0,04	0,26%	0,32
20	13,46	13,44	0,02	0,17%	0,20
21	12,87	12,90	-0,03	-0,21%	-0,23
22	13,82	13,71	0,10	0,73%	0,87
23	14,22	14,04	0,18	1,24%	1,52
24	14,73	14,82	-0,09	-0,60%	-0,76

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



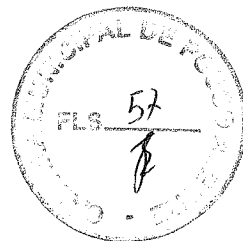
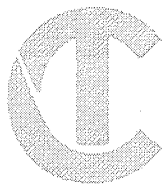


Empreendimentos Imobiliários

Especificação da avaliação

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





Empreendimentos Imobiliários

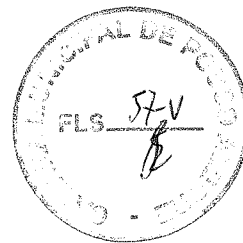
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	3.001,76	670.144,10
Mínimo	2.826,69	631.059,13
Máximo	3.187,68	711.649,82
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	2.551,50	569.622,48
Máximo	3.452,03	770.665,71
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	2.543,70	567.882,96
Máximo	3.542,30	790.819,84
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	3.001,76	670.144,10
Variável base	223,25	





Empreendimentos Imobiliários

11. CONCLUSÕES

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 670.144,10 (seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e quatro reais, dez centavos)

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

Valor mínimo de R\$ 631.059,13 (seiscentos e trinta e um mil, cinquenta e nove reais, treze centavos).

Valor máximo de R\$ 711.649,82 (setecentos e onze mil, seiscentos e quarenta e nove reais, oitenta e dois centavos).

Este trabalho consta de 53 páginas, assinadas digitalmente.

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

Juiz de Fora, 21 de fevereiro de 2024.



Documento assinado digitalmente

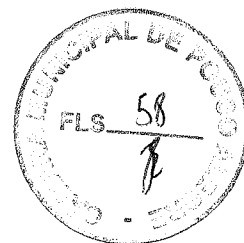
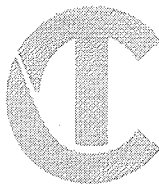
CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

Data: 22/02/2024 17:41:23-0300

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

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





Empreendimentos Imobiliários

12. ANEXOS



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

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

CERTIDÃO

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

Matrícula

114.700

Ficha

01

Pouso Alegre, 16 de novembro de 2021

IMÓVEL: Casa contendo 03 (três) pavimentos, situada na Travessa Francisca Rios, coletada pelo nº 55, Bairro Centro, município de Pouso Alegre/MG, com área construída de 223,25 m² (duzentos e vinte e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e seu respectivo terreno, com área de 106,90 m² (cento e seis metros e noventa centímetros quadrados) de superfície e a seguinte descrição técnica, (azimutes UTM, Sirgas 2000; Fuso 23°; MC 45°):

CROQUI DO IMÓVEL

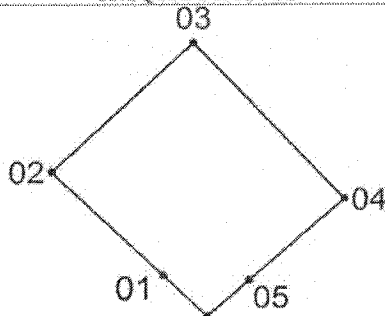
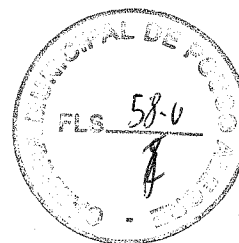
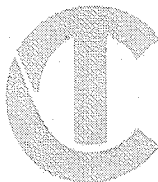


IMAGEM AÉREA (gerada pelo Google Earth de 08/2020)



Continua no verso.





Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

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

Vértice	Azimuthes	Distância (m)	Vértice	Azimuthes	Distância (m)
01 - 02	314°27'32"	07,910	04 - 05	227°29'25"	06,450
02 - 03	45°39'44"	09,890	05 - 06	227°29'25"	02,850
03 - 04	137°29'25"	11,300	06 - 01	314°27'32"	03,090

Coordenadas UTM, do vértice 01: posição X: 403.239,403 m e posição Y: 7.541.359,053 m

Vértices	Confrontações
01 - 02	Matrícula não identificada (posse de Alexandra Cristina de Souza Siqueira)
02 - 03	Matrícula não identificada (posse de Rosângela Barros de Oliveira Schiavon)
03 - 04	Transcrição 21.096 (propriedade de Espólio de Antônio de Souza)
04 - 05	Matrícula não identificada (posse de Comercial Imobiliária Souza Fonseca Ltda.)
05 - 01	Travessa Francisca Rios

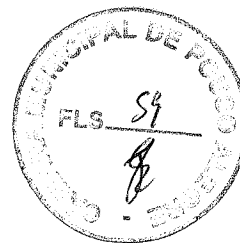
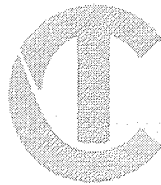
CADASTRO: Inscrição Municipal sob o nº 001.0084.0303.000.

PROPRIETÁRIO: BRUNO AQUINO DE SOUZA, brasileiro, divorciado, médico, portador da CI n.º MG-10.934.731 SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 068.942.776-05, residente e domiciliado na Travessa Francisca Rios, nº 55, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

JUSTIFICATIVA - SITUAÇÃO CONSOLIDADA: Imóvel possui área menor do que a fração mínima de parcelamento por encontrar-se em situação consolidada já com matrícula própria, conforme autorizado pelo art. 779, §2º do Provimento Conjunto 93/2020.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 35.367, Livro 02 desta Serventia. (Emolumentos: R\$44,60 Recome: R\$2,68 T.F.J: R\$14,87 ISS: R\$2,36 Total: R\$64,51. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: FET05728 Cód. Segurança: 1747-9130-1816-1605). Dou. fe. Pouso Alegre, 16/11/2021. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas





Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

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

CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 114.700** a que se refere.

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

Pouso Alegre, 30 de novembro de 2021.

Assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Rafael de Almeida Carvalho

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recompe: R\$ 1,17 - TFI: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código do Ato: 8401-2).

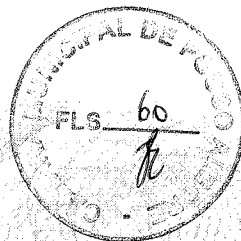
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: FGE84009 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4155.3320.4715.9268	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Rafael de Almeida Carvalho - Oficial Substituto	
Emol. R\$ 20,68 - TFI R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da CRI-MG

www.crimg.com.br

Código de Validação:
MG20211130351403314





1º TRASLADO

LIVRO Nº323 - P

FOLHA Nº119

OFÍCIO DO TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE POUSO ALEGRE

CARTÓRIO EDMUNDO

Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira
3º TABELIÃO

Marina A. Trainini Comargo
1ª SUBSTITUTA



PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ (EM) ONDINA CARVALHO DE SOUZA NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este instrumento público de procuração virem que, ao(s) 20 (vinte) dias do mês de março do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, telefone: (35) 3425-2888, e-mail: cartoriiodoterceirotabelionato@gmail.com, no Terceiro Tabelionato, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceu a parte solicitante e no endereço abaixo, compareci e lá encontrei como

Outorgante: ONDINA CARVALHO DE SOUZA, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade R.G. nº 848.979 expedido por SSP/MG, CPF/MF nº 008.545.146-00, viúva, residente e domiciliada na Sítio Santo Angelo, Bairro Cantagalo, Pouso Alegre, Minas Gerais, pessoa lúcida, porém com dificuldade de locomoção conforme consta do Atestado Médico que fica arquivado nestas notas no Livro 267 às fls. 094; Parte que se identificou ser a própria, conforme documentação apresentada do que dou fé. E, pela outorgante me foi dito que, nomeia e constitui seu bastante procurador, o

Outorgado: BRUNO AQUINO DE SOUZA, brasileiro, médico, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 03288704525 expedido por SSP/MG, CPF/MF nº 068.942.776-05, solteiro, residente e domiciliado na Rua Amélia Nassar Sales, Bairro Santa Clara, Varginha, Minas Gerais; a quem confere especiais e necessários poderes para registrar o formal de partilha do inventário de ANTONIO DE SOUZA, falecido em 22/06/2018 e posteriormente vender, prometer vender ou por qualquer outra forma alienar, a quem quiser, pelo preço, prazo e condições que ajustar, toda a parte que possui no imóvel constituído pela **casa nº 39 situada na Rua cel. Otávio Meyer, Bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 223,25 m² e seu respectivo terreno, devidamente descrita na matrícula 121.519 do CRI local e cuja cópia do documento fica arquivada nestas notas no Livro 267 às fls. 095/096;** podendo para esse efeito assinar quaisquer instrumentos ou documentos, públicos ou particulares, preliminares ou definitivos, bem como a respectiva escritura com suas cláusulas e condições que a torne boa, firme e valiosa, apresentar, juntar e retirar documentos, prestar declarações, receber, dar quitação, representar os outorgantes perante as repartições públicas em geral, inclusive Serviços Notariais e Registros, INSS, Administração Fazendária, Receita Federal, Prefeitura Municipal, CREA e INCRA, apurar débitos, bem como promover seu pagamento, solicitar parcelamentos, assinar requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a divisão do imóvel, se lhe convier; requerer certidões, descrever e caracterizar o imóvel com sua área, origem e confrontações, concordar, discordar, firmar compromissos, estipular cláusulas e condições, promover averbações, re e ratificar, sujeitar o outorgante pela evicção de direitos, transmitir posse, domínio e demais direitos, assinar todo e qualquer documento, receber o pagamento da venda e depositar o valor na conta corrente 137923-2 da agência 0510 do BANCO BRADESCO S.A., do que deverá ser prestado contas, enfim, praticar todos os demais atos



1º TRASLADO

LIVRO Nº323 - P

FOLHA Nº119



OFÍCIO DO TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO EDMUNDO

Edmundo Olavo Ferreira da Oliveira

3º TABELIÃO

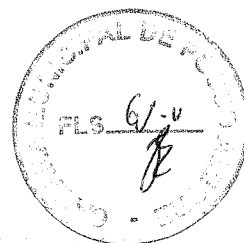
*Marina A. Travençolo Camargo*

1ª SUBSTITUTA

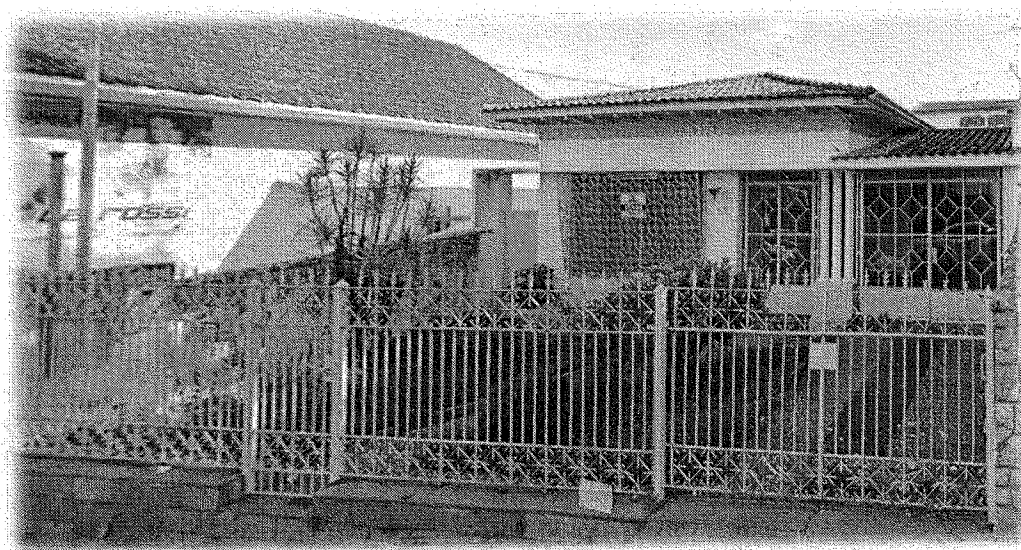
PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ (EM) ONDINA
CARVALHO DE SOUZA NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este instrumento público de procuração virem que, ao(s) 20 (vinte) dias do mês de março do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, telefone: (35) 3425-2888, e-mail: cartoriiodoterceirotabelionato@gmail.com, no Terceiro Tabelionato, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceu a parte solicitante e no endereço abaixo, compareci e lá encontrei como **Outorgante: ONDINA CARVALHO DE SOUZA**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade R.G. nº 848.979 expedido por SSP/MG, CPF/MF nº 008.545.146-00, viúva, residente e domiciliada na Sítio Santo Angelo, Bairro Cantagalo, Pouso Alegre, Minas Gerais, pessoa lúcida, porém com dificuldade de locomoção conforme consta do Atestado Médico que fica arquivado nestas notas no Livro 267 às fls. 094; Parte que se identificou ser a própria, conforme documentação apresentada do que dou fé. E, pela outorgante me foi dito que, nomeia e constitui seu bastante procurador, o **Outorgado: BRUNO AQUINO DE SOUZA**, brasileiro, médico, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 03288704525 expedido por SSP/MG, CPF/MF nº 068.942.776-05, solteiro, residente e domiciliado na Rua Amélia Nassar Sales, Bairro Santa Clara, Varginha, Minas Gerais; a quem confere especiais e necessários poderes para registrar o formal de partilha do inventário de ANTONIO DE SOUZA, falecido em 22/06/2018 e posteriormente vender, prometer vender ou por qualquer outra forma alienar, a quem quiser, pelo preço, prazo e condições que ajustar, toda a parte que possui no imóvel constituído pela **casa nº 39 situada na Rua cel. Otávio Meyer, Bairro Centro, nesta cidade, com a área construída de 223,25 m2 e seu respectivo terreno, devidamente descrita na matrícula 121.519 do CRI local e cuja cópia do documento fica arquivada nestas notas no Livro 267 às fls. 095/096; podendo para esse efeito assinar quaisquer instrumentos ou documentos, públicos ou particulares, preliminares ou definitivos, bem como a respectiva escritura com suas cláusulas e condições que a torne boa, firme e valiosa, apresentar, juntar e retirar documentos, prestar declarações, receber, dar quitação, representar os outorgantes perante as repartições públicas em geral, inclusive Serviços Notariais e Registrais, INSS, Administração Fazendária, Receita Federal, Prefeitura Municipal, CREA e INCRA, apurar débitos, bem como promover seu pagamento, solicitar parcelamentos, assinar requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a divisão do imóvel, se lhe convier; requerer certidões, descrever e caracterizar o imóvel com sua área, origem e confrontações, concordar, discordar, firmar compromissos, estipular cláusulas e condições, promover averbações, re e ratificar, sujeitar o outorgante pela evicção de direitos, transmitir posse, domínio e demais direitos, assinar todo e qualquer documento, receber o pagamento da venda e depositar o valor na conta corrente 137923-2 da agência 0510 do BANCO BRADESCO S.A., do que deverá ser prestado contas, enfim, praticar todos os demais atos**

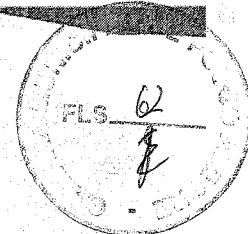
ESTADO DE MINAS GERAIS - LIBERTAS QUE SERA TAMEN



Travessa Francisca Rios, 55 – Centro – Cep 37.557-032



Rua Coronel Otávio Meyer, 39 – Centro – Cep 37.550-067

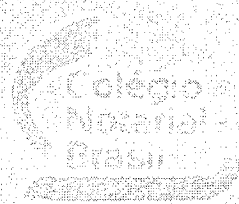
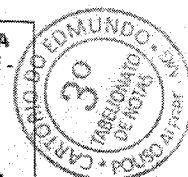


necessários ao fiel e cabal desempenho deste mandato, o qual poderá substabelecer, o que tudo da por bom, firme e valioso. Nos termos do Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi feita consulta de indisponibilidade, no CPF da outorgante, perante a Central Nacional de Indisponibilidade de bens, com resultado negativo, sob o seguinte CÓDIGO HASH: c400.069f. d639. ef29. 6791. 158a. 936e. cfb5. 0d4a. 2a2f. Por fim, por este Tabelião é declarado que foram apresentados os documentos pessoais originais necessários para a prática do presente ato, conforme exigido no artigo 191 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da CGC/MG, dos quais foram extraídas cópias, que ficaram arquivadas nestas notas, nos cartões de assinaturas, cujas autenticidades dou fê. Quantidade: 1 - (Código: 1458-9 - Procuração relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro) - Emolumentos: R\$ 142,96; Recome: R\$ 8,58; ISS: R\$ 7,58; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 47,63 - Valor total: R\$ 206,75. Quantidade: 3 - (Código: 8101-8 - Arquivamento) - Emolumentos: R\$ 26,37; Recome: R\$ 1,59; ISS: R\$ 1,41; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,76 - Valor total: R\$ 38,13.. Assim o disse, do que dou fê e me pediu este instrumento, que lhe lavrei nas minhas notas, lendo-o a outorgante, e, tendo achado conforme, outorga, aceita e assina. Dispensada as testemunhas, nos termos do artigo 215, parágrafo 5º do Código Civil. Eu, MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO, TABELIÃ SUBSTITUTA a fiz digitar. Eu, MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO, TABELIÃ SUBSTITUTA a subscrevo e assino. (aa) ONDINA CARVALHO DE SOUZA; Traslada em seguida..

POUSO ALEGRE, quarta-feira, 20 de março de 2024
EM TESTO. _____ DA VERDADE.

MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO, TABELIÃ SUBSTITUTA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DO TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS de POUSO ALEGRE -
MG
SELO DE CONSULTA: HHV97534
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3276.6535.0600.9950
Quantidade de atos praticados: 04
Ato(s) praticado(s) por: MARINA ANGÉLICA
TRESINARI CAMARGO - TABELIÃ SUBSTITUTA
Emol.: R\$ 179,50 - TFJ: R\$ 56,39 -
Valor final: R\$ 235,89 - ISS: R\$ 8,99
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



461702



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA SOBRE PROJETO DE LEI Nº 1516/2024, DE AUTORIA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO QUE “AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR OS IMÓVEIS QUE MENCIONA PARA SEDIAR O CENTRO DE APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E HABILIDADES EDUCACIONAIS – CACHE – PERTENCENTE À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.”

RELATÓRIO

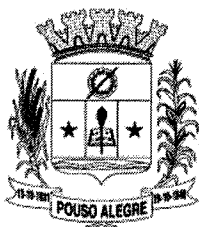
Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão Permanente de Administração 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 1.516/2024 tem como objetivo autorizar a aquisição dos seguintes imóveis, para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais – CACHE. Um imóvel fica localizado na Rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro e o outro imóvel está localizado na Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro.

O Município efetuará o pagamento em 30 (trinta) dias úteis após a assinatura da escritura de transferência dos imóveis com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser prorrogado até a regularização das certidões.

O presente Projeto se visa necessário, pois são considerados imóveis contíguos, que corresponderá a um único espaço, onde será realizado o projeto do desenvolvimento de inglês e matemática no ensino fundamental ao alunos da rede municipal de ensino, mediante um novo espaço que atenderá aproximadamente 1.000 (um mil) alunos.



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE PARLAMENTAR

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 1.516/2024.**

Pouso Alegre, 01 de abril de 2024.

ELY CARLOS DE
MORAIS:05284
269667

Assinado de forma digital
por ELY CARLOS DE
MORAIS:05284269667
Dados: 2024.03.27
17:20:50 -03'00'

Ely da Autopeças

Relator

IGOR PRADO
TAVARES:09
542853602

Assinado de forma
digital por IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
Dados: 2024.04.02
16:20:19 -03'00'

Igor Tavares

Presidente

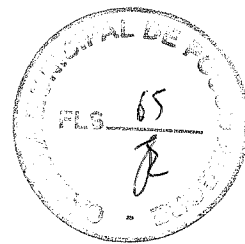
GILBERTO
GUIMARAES
BARREIRO:171556
49600

Assinado de forma digital
por GILBERTO GUIMARAES
BARREIRO:17155649600
Dados: 2024.04.01
16:50:16 -03'00'

Gilberto Barreiro

Secretário

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG



Pouso Alegre, 27 de março de 2024.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Legislativo

Nos termos do artigo 79 e seguintes do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.516/2024**, de **autoria do Chefe do Poder Executivo**, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR OS IMÓVEIS QUE MENCIONA PARA SEDIAR O CENTRO DE APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E HABILIDADES EDUCACIONAIS - CACHE - PERTENCENTE À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.”**

O Projeto de Lei em análise, em seu **artigo primeiro (1º)**, dispõe que fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir os seguintes imóveis, para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais — CACHE, pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre:

I - imóvel urbano situado à Rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP 37.550-067, em Pouso Alegre — Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno com área de 403,88m² de superfície, encerrada em um perímetro de 95,29m, de propriedade de Ondina Carvalho de Souza, portadora do CPF nº 008.545.146-00, conforme matrícula 121.519, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$2.369.491,60 (dois milhões trezentos e sessenta e nove mil quatrocentos e noventa e um reais

e sessenta centavos), considerado valor proposto médio em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente Lei.



II - imóvel urbano situado na Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP 37.557-032, em Pouso Alegre — Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno, com área de 106,90m² de superfície, com três pavimentos, de propriedade de Bruno Aquino de Souza, portador do CPF nº 068.942.776-05, conforme matrícula 114.700, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$630.508,40 (seiscentos e trinta mil quinhentos e oito reais e quarenta centavos), considerado valor proposto voluntário abaixo da média em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente lei.

O **artigo segundo** (2º) alude que o Município efetuará o pagamento em 30 (trinta) dias úteis após a assinatura da escritura de transferência dos imóveis com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser prorrogado até a regularização das certidões.

O **artigo terceiro** (3º) expressa que as despesas decorrentes da presente lei correrão à conta de dotação orçamentária nº 02.007.000.0012.0361.0027.1040.34490.61 — Fonte 2.540.000.0000 da Secretaria Municipal de Educação.

O **artigo quarto** (4º) aduz que revogadas todas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

INICIATIVA:

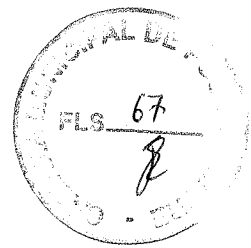
A iniciativa do Chefe do Executivo está conforme a Lei Orgânica do Município prevê em seu artigo 69:

Art. 69. Compete ao Prefeito(...)

II – exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo; (...)

V – iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nessa lei; (...)

XIII – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo.



COMPETÊNCIA:

A competência desta Casa de Leis para decidir sobre a matéria está definida no artigo 12, caput, da Lei Orgânica Municipal c/c artigo 54, inciso IV, alínea b, do Regimento Interno:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes:

IV – autorizar, sob a forma de lei, observadas as restrições constitucionais e legais, os seguintes atos e negócios administrativos:

c) aquisição onerosa de bens imóveis;

Em conformidade aos princípios explícitos, elencados no caput do art. 37, CR/88, quais sejam legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, a aquisição de bens imóveis pela Administração prescreve a adoção de algumas condições e procedimentos especiais. O mesmo doutrinador supracitado afirma que:

A aquisição de bens públicos através de contrato não atribui ao administrador público a mesma liberdade que possuem os particulares em geral para manifestar a vontade aquisitiva, e nem poderia ser de outra maneira. Como a Administração Pública só se legitima se estiverem conformidade com a lei, é natural que esta prescreva algumas condições especiais para que os agentes do Estado possam representá-lo em contratos para a aquisição de bens.

Exemplo de condição para a aquisição de bens por contrato de compra é a prévia exigência de licitação, como decorre da disciplina traçada pela Lei nº 8.666/1993. Se se trata de aquisição de imóvel para o atendimento de finalidades básicas da Administração, cujos fatores de instalação e localização indiquem certa escolha, a licitação é dispensável (art. 24, X). Outro exemplo é a demonstração da utilidade do bem para a atividade administrativa, evitando-se eventual dilapidação do erário público sem motivo justificável. Merece ser lembrado também o requisito que exige prévia dotação orçamentária (art. 14, Lei nº 8.666/93).¹

Ao encontro do acima, o enunciado do Tribunal de Contas da União dispondo sobre os três requisitos necessários para a aquisição:

¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos, Manual de Direito Administrativo, 26ª ed., 2013, Atlas, pag. 1157

Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.²



Nelson Nery Costa dispõe, em síntese de todo o exposto, que a aquisição de imóveis pela Administração Pública como compra e venda depende de **avaliação prévia, autorização legal e demonstração de interesse público pelo administrador**, requisitos que devem ser atendidos para constatar legalidade.

Na análise dos requisitos formais deste Projeto de Lei, foi constatado que a avaliação prévia está anexa ao Projeto de Lei através de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, a demonstração de interesse público está na justificativa do mesmo e em documento encaminhado em apartado na data de 09/03.

Não obstante isso, se faz necessária a atuação das comissões temáticas da casa, em especial a comissão de justiça e redação; administração pública e administração financeira e orçamentária para que analisem detidamente a justificativa encaminhada pelo Poder Executivo que ocasionou a escolha dos respectivos imóveis, de modo a balizar a avaliação prévia efetuada, possibilitando dessa forma o exercício fiscalizatório atinente as funções legislativas.

Insta registrar que este Parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais formais de tramitação, **cabendo à Comissão de Administração Pública, Financeira e Orçamentária, bem como à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, analisar os documentos anexados ao Projeto de Lei, notadamente a avaliação dos imóveis e justificativa de suas aquisições**, daí porque a análise da questão de mérito cabe unicamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA:

Por fim, cumpre ressaltar que **o Poder Executivo apresentou declaração de que há compatibilidade e adequação da despesa constante do referido Projeto à Lei de Responsabilidade Fiscal – PPA, LOA e LDO e apresentou estimativa de impacto**

² Acórdão 5948/2014 – Segunda Câmara, Rel. Raimundo Carreiro, 21/10/2014



Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.²

Nelson Nery Costa dispõe, em síntese de todo o exposto, que a aquisição de imóveis pela Administração Pública como compra e venda depende de **avaliação prévia, autorização legal e demonstração de interesse público pelo administrador**, requisitos que devem ser atendidos para constatar legalidade.

Na análise dos requisitos formais deste Projeto de Lei, foi constatado que a avaliação prévia está anexa ao Projeto de Lei através de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, a demonstração de interesse público está na justificativa do mesmo e em documento encaminhado em apartado na data de 09/03.

Não obstante isso, se faz necessária a atuação das comissões temáticas da casa, em especial a comissão de justiça e redação; administração pública e administração financeira e orçamentária para que analisem detidamente a justificativa encaminhada pelo Poder Executivo que ocasionou a escolha dos respectivos imóveis, de modo a balizar a avaliação prévia efetuada, possibilitando dessa forma o exercício fiscalizatório atinente as funções legislativas.

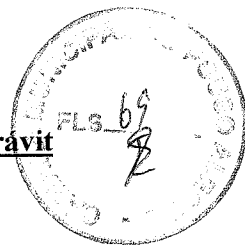
Insta registrar que este Parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais formais de tramitação, **cabendo à Comissão de Administração Pública, Financeira e Orçamentária, bem como à Comissão de Legislação, Justiça e Redação, analisar os documentos anexados ao Projeto de Lei, notadamente a avaliação dos imóveis e justificativa de suas aquisições**, daí porque a análise da questão de mérito cabe unicamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA:

Por fim, cumpre ressaltar que **o Poder Executivo apresentou declaração de que há compatibilidade e adequação da despesa constante do referido Projeto à Lei de Responsabilidade Fiscal – PPA, LOA e LDO e apresentou estimativa de impacto**

² Acórdão 5948/2014 – Segunda Câmara, Rel. Raimundo Carreiro, 21/10/2014

orçamentário financeiro, informando que as despesas serão custeadas com superávit apurado no exercício anterior, o qual é suficiente.



Isto posto, S.M.J., não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei visto que a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência, quanto à iniciativa, e da condição formal prevista nos artigos 42 e 43 da Lei nº 4.320/64.

Insta registrar que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

QUORUM:

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria simples**, nos termos do artigo 53, da Lei Orgânica do Município, e do artigo 56, inciso III, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre.

CONCLUSÃO:

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.516/2024**, para ser 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

OAB/MG nº 88.410



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO SOBRE PROJETO DE LEI Nº 1.516/2024, “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR OS IMÓVEIS: QUE MENCIONA PARA SEDIAR O CENTRO DE “APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E HABILIDADES EDUCACIONAIS - CACHE - PERTENCENTE À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE”.

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 1.516/2024, “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR OS IMÓVEIS: QUE MENCIONA PARA SEDIAR O CENTRO DE “APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E HABILIDADES EDUCACIONAIS - CACHE - PERTENCENTE À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE”.**

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 2012¹.

¹ 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 do 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



A competência privativa do Prefeito na administração dos cargos do Executivo é estabelecida pelo art. 45, inciso V, em conjunto com o art. 69, incisos II, V e XIII da Lei Orgânica do Município.

Art. 45. São de iniciativa privativa do Prefeito, entre outros, os projetos de lei que disponham sobre: V – a criação, estruturação e atribuições dos órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 69. Compete ao Prefeito: II – exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo; V – iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nessa lei; XIII – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo.

A competência desta Casa de Leis para decidir sobre a matéria está definida no artigo 12, caput, da Lei Orgânica Municipal c/c artigo 54, inciso IV, alínea b, do Regimento Interno:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa. Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes: IV – autorizar, sob a forma de lei, observadas as restrições constitucionais e legais, os seguintes atos e negócios administrativos: (...) c) aquisição onerosa de bens imóveis;

projetos orçamentários, cuja manifestação ficará a cargo da Comissão de Administração Financeira e Orçamentária.

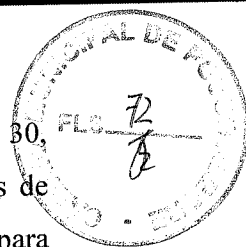
§ 1º Concluindo o parecer da Comissão de Legislação, Justiça e Redação pela inconstitucionalidade ou ilegalidade de qualquer proposição, esta será remetida ao arquivo, salvo se for interposto recurso ao Plenário por 1/3 (um terço) dos vereadores em até 5 (cinco) dias contados a partir do protocolo do parecer no setor competente.

§ 2º O parecer da Comissão de Legislação, Justiça e Redação ao qual for interposto recurso, deverá ser apreciado pelo Plenário em discussão e votação únicas, podendo ser:

I - aprovado, caso em que a proposição irá ao arquivo; ou

II - rejeitado, caso em que a proposição prosseguirá para as fases de discussão e votação.

§ 3º Para ser rejeitado, o parecer que concluiu pela inconstitucionalidade ou ilegalidade de qualquer proposição deve receber o voto contrário de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara.



Ademais, há de se destacar que foi observado, ainda, o disposto no artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, pois, cabe ao Município legislar sobre assuntos de interesse local. Por esta Comissão foi analisada a documentação necessária para aprovação do Projeto e verificou-se que de acordo com a legislação.

O Projeto de Lei nº 1.516/2024, verificou-se a necessidade de adquirir dois imóveis contíguos para abrigar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais (CACHE), vinculado à Secretaria Municipal de Educação de Pouso Alegre. Este centro será dedicado à execução de programas de desenvolvimento em inglês e matemática para os alunos da rede municipal de ensino, visando melhorar suas competências.

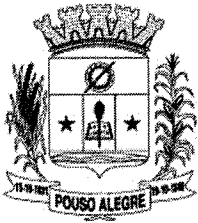
O objetivo principal é oferecer um ambiente propício para a recuperação, aceleração e aperfeiçoamento do aprendizado nessas disciplinas, buscando garantir o sucesso acadêmico a longo prazo. Estima-se que aproximadamente 1.000 alunos serão atendidos, com o suporte de profissionais qualificados.

A aquisição dos imóveis é fundamental para o projeto, proporcionando uma infraestrutura adequada e estrategicamente localizada, em conformidade com os padrões educacionais estabelecidos pela comunidade escolar da Secretaria Municipal de Educação.

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 1.516/2024** 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, 01 de abril de 2024.

IGOR PRADO Assinado de forma
digital por IGOR PRADO
TAVARES:09 TAVARES:09542853602
542853602 Dados: 2024.04.02
15:25:51 -03'00'

Igor Tavares

Relator

MIGUEL Assinado de forma
digital por MIGUEL
SIMIAO SIMIAO PEREIRA
PEREIRA JUNIOR:07969256660
JUNIOR:079692 Dados: 2024.04.02
56660 16:39:53 -03'00'

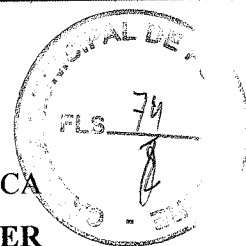
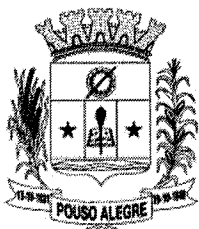
Miguel Júnior Tomate

Presidente

ARLINDO CESAR Assinado de forma digital
por ARLINDO CESAR DA
DA MOTTA PAES MOTTA PAES
CAMANDUCAIA E CAMANDUCAIA E
SILVA:53249828653
SILVA:5324982865 Dados: 2024.04.02
3 16:33:09 -03'00'

Arlindo Da Motta

Secretário



**PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
SOBRE PROJETO DE LEI Nº 1.516/2024, QUE AUTORIZA O PODER
EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR OS IMÓVEIS QUE MENCIONA PARA
SEDIAR O CENTRO DE APRIMORAMENTO DE COMPETÊNCIAS E
HABILIDADES EDUCACIONAIS – CACHE - PERTENCENTE À SECRETARIA
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.**

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 1.516/2024**”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO

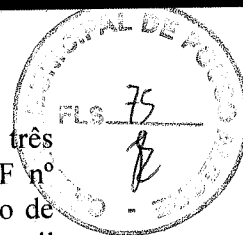
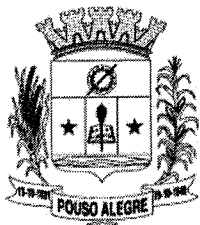
Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão Permanente de Administração 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 1.516/2024, tem como objetivo autorizar e sancionar a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir os seguintes imóveis, para sediar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais — CACHE, pertencente à Secretaria Municipal de Educação do Município de Pouso Alegre:

I - imóvel urbano situado à Rua Coronel Otávio Meyer, nº 39, bairro Centro, CEP 37.550-067, em Pouso Alegre — Minas Gerais, com área construída de 223,25m² e seu respectivo terreno com área de 403,88m² de superfície, encerrada em um perímetro de 95,29m, de propriedade de Ondina Carvalho de Souza, portadora do CPF nº 008.545.146-00, conforme matrícula 121.519, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$2.369.491,60 (dois milhões trezentos e sessenta e nove mil quatrocentos e noventa e um reais e sessenta centavos), considerado valor proposto médio em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente Lei.

II - imóvel urbano situado à Travessa Francisca Rios, nº 55, bairro Centro, CEP 37.557-032, em Pouso Alegre — Minas Gerais, com área construída de 223,25m²



e seu respectivo terreno, com área de 106,90m² de superfície, com três pavimentos, de propriedade de Bruno Aquino de Souza, portador do CPF nº 068.942.776-05, conforme matrícula 114.700, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, pelo valor de R\$630.508,40 (seiscentos e trinta mil quinhentos e oito reais e quarenta centavos), considerado valor proposto voluntário abaixo da média em laudo avaliatório, que fica fazendo parte integrante da presente lei.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento em 30(trinta) dias úteis após a assinatura da escritura de transferência dos imóveis com correspondente entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser prorrogado até a regularização das certidões.

Contata-se que a aquisição destes dois imóveis visa abrigar o Centro de Aprimoramento de Competências e Habilidades Educacionais - CACHE pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Pouso Alegre, os quais terão seus espaços devidamente estruturados de modo a atender crianças e jovens estudantes, ofertando atividades extracurriculares.

Considerando, que a realização destes atendimentos focados na recuperação, aceleração e aperfeiçoamento na aprendizagem nas esferas de matemática e inglês, é de suma importância para garantir o sucesso acadêmico a longo prazo na vida do estudante.

Pelo exposto, torna-se de grande relevância a aprovação do presente Projeto de Lei, no qual podemos perceber um olhar diferenciado e atento a educação no município de Pouso Alegre.

CONCLUSÃO DA RELATORIA

O Relator da Comissão Permanente de Administração Pública feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 1.516/2024.**

Pouso Alegre, 2 de abril de 2024.

MIGUEL SIMIAO
PEREIRA

JUNIOR:07969256660

Assinado de forma digital por
MIGUEL SIMIAO PEREIRA
JUNIOR:07969256660

Dados: 2024.04.02 09:55:41 -03'00'

Vereador Miguel Jr. Tomatinho

Relator

IGOR PRADO
TAVARES:09542
853602

Assinado de forma digital
por IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
Dados: 2024.04.02 16:17:30
-03'00'

Vereador Igor Tavares
Presidente

Vereador Odair Quincote
Secretário