



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

**PROJETO DE LEI Nº 1583 / 2025**

**Ementa:** AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Autoria:** PODER EXECUTIVO

**Situação:** Aprovado

**Quórum:** Maioria de 2/3

**Anotações:**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

POUSO ALEGRE, 26 DE MAIO DE 2025.

OFÍCIO GAPREF Nº 44/25

Senhor Presidente,

Com cordiais cumprimentos, encaminho, para análise e votação dos ilustres Vereadores e Vereadora, o Projeto de Lei nº 1.583/2025 que:

“Autoriza o Chefe do Poder Executivo a celebrar escritura de permuta de imóveis e dá outras providências”

Acompanham o referido Projeto de Lei a Justificativa com os motivos de sua elaboração, Requerimento, Pareceres, Laudos de avaliação e Matrículas.

Contando com apoio dos ilustres Edis, solicito que o Projeto de Lei seja votado favoravelmente.

Com protestos de distinto apreço,

OTERSON LUIS NOCELLI  
CHEFE DE GABINETE

Excelentíssimo Senhor  
Vereador Dr. Edson  
Presidente da Câmara Municipal  
POUSO ALEGRE - MG



PROJETO DE LEI Nº 1.583, DE 20 DE MAIO DE 2025

Autoriza o Chefe do Poder Executivo a celebrar escritura de permuta de imóveis e dá outras providências.

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 desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, com afetação institucional, e transferida para a categoria de bem dominical, parcela do imóvel registrado na matrícula nº 91.464, Livro nº 2, Ficha 01, no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, com área de 1.238,00m<sup>2</sup> (um mil duzentos e trinta e oito metros quadrados), assim caracterizado:

"Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição".

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta da área descrita no art. 1º com o imóvel de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzack Leonardi, registrado na matrícula nº 28.043, Livro nº 2, Registro Geral fls. 01, no Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre, assim caracterizado:

"Lote de terreno de nº 04 (quatro) da quadra 24 (vinte e quatro), nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, Cidade Jardim São Fernando, com área de 825,00 metros quadrados, ou seja, 45,50 metros de frente para a Avenida Gabriel Garcia de Azevedo (antiga Av. C); 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50,00 metros de outro lado em divisas com o lote 4ª e parte do lote 3A".



Art. 3º A área recebida em permuta, descrita no art. 2º, passa a ser classificada como área institucional, destinada à implantação de equipamentos públicos para atendimento da comunidade local.

Art. 4º Os memoriais descritivos, croquis e laudos de avaliação integram a presente Lei para todos os fins, independentemente de transcrição.

Art. 5º Não haverá pagamento de diferença de valor pelo Município de Pouso Alegre em favor dos permutantes.

Art. 6º As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública correrão por conta do Município de Pouso Alegre e dos proprietários Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, proporcionalmente, e as decorrentes do registro correrão por conta dos respectivos proprietários.

Art. 7º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre - MG, 20 de maio de 2025.

  
JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA  
PREFEITO MUNICIPAL

  
OTERSON LUIS NOELLI  
CHEFE DE GABINETE



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores e Excelentíssima Senhora Vereadora,

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa tem por objeto a permuta de uma área de 1.238,00 m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados), correspondente a bem público institucional do Município de Pouso Alegre, localizada no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, registrada na matrícula nº 91.464, Livro nº 2, Ficha 01, no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, por uma área de 825,00 m<sup>2</sup> (oitocentos e vinte e cinco metros quadrados), correspondente ao lote nº 04 da quadra 24, situado no Loteamento Fernão Dias, bairro Cidade Jardim São Fernando, de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi (sendo Bruno sócio da empresa Leonardi H1 Administração de Hotel Ltda.), registrada na matrícula nº 28.043, Livro nº 2, fls. 01, no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre.

A permuta foi proposta pela empresa Leonardi H1 Administração de Hotel Ltda., visando à regularização da área e à emissão do respectivo "habite-se", condição necessária para que o Hotel Ibis possa iniciar suas atividades, o que gerará emprego e renda para o Município.

Ressalte-se, ainda, que, conforme manifestação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, a permuta é de interesse público, uma vez que a área de propriedade da Prefeitura, pretendida pela empresa, está localizada em zona ZEP (Zona de Empreendimento de Porte), onde há mínimas chances de implantação de equipamento público com utilidade para a população. Por outro lado, o terreno ofertado em permuta está situado em bairro onde o Município realiza empreendimento habitacional do programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, já conta com moradias, e, portanto, comporta a instalação de equipamentos públicos comunitários.

Ademais, o Município de Pouso Alegre, por sua reconhecida vocação industrial, recebe inúmeros visitantes a negócios, sendo importante a ampliação da oferta hoteleira, que além de suprir uma demanda da municipalidade, contribuirá para a geração de emprego e renda local.

Cabe salientar, por fim, que o imóvel de propriedade do Município foi avaliado, com base na média de três laudos de avaliação mercadológica, em R\$ 331.813,03 (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e treze reais e três centavos), enquanto o imóvel de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi foi avaliado, também pela média de três laudos, em R\$

A





PARECER AAJ Nº 01, de 06/03/2025

**Ementa:** REF: PROCESSO DIGITAL Nº 97401/2024. POLÍTICA URBANA. BENS PÚBLICOS. PERMUTA DE ÁREA. INTERESSE PÚBLICO. AVALIAÇÃO PRÉVIA DOS IMÓVEIS. LEI AUTORIZATIVA. VANTAJOSIDADE ECONÔMICA. LEONARDI H1 ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL LTDA IBIS. POSSIBILIDADE JURÍDICA LEI Nº 14.133/2021. RECOMENDAÇÕES.

**I. DA CONSULTA**

Consulta-nos a Ilma. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, por meio do Processo Digital IPM nº 97401/2024, acerca da possibilidade de realização do instituto da permuta entre o Município de Pouso Alegre e a empresa privada Leonardi H1 Administração de Hotel Ltda. – Ibis. Instruí a consulta os seguintes documentos:

- i. Anotação de Responsabilidade Técnica nº MG 20243296513;
  - ii. Cadastro Técnico Municipal – BIC;
  - iii. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
  - iv. Planta do desmembramento de área urbana;
  - v. Ofício – Processo INCRA nº 54170.007565/2013-18;
  - vi. Matrícula do Imóvel nº 87.964;
  - vii. Planta da descaracterização de área do INCRA;
  - viii. Pedido de desmembramento deferido da matrícula nº 87.964 deferido pela municipalidade;
  - ix. Memorial descritivo para fins de desmembramento de área urbana;
  - x. Levantamento topográfico georreferenciado – unificação de área;
  - xi. Solicitação para verificação de área institucional;
  - xii. Matrículas dos Imóveis nº 91.464, 91.462, 91.463 e 28.043;
  - xiii. Requerimento de regularização de área institucional pela empresa;
  - xiv. Solicitação de análise da Sec. de Desenvolvimento Econômico quanto à viabilidade de permuta.
- Oportunamente, destaca-se que não cabe a este órgão jurídico a apreciação meritória de quaisquer dos atos, decisões e documentos, tampouco manifestação no âmbito da discricionariedade do gestor na aferição do interesse público.

É a síntese.

**II. DA ANÁLISE JURÍDICA**

Trata-se de requerimento da empresa Leonardi H-1 Administração de Hotel Ltda., inscrita no CNPJ nº 19.957.212/0001-90, acerca da regularização de área do imóvel de matrícula nº 91.464 registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. O registro descreve o seguinte:

O imóvel situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), conforme matrícula nº



91.464, do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) desta cidade, cuja cópia segue anexa, na qual menciona esta empresa como proprietária, porém, como consta da própria matrícula ("para fins de construções institucionais"), corresponde à área institucional desta Municipalidade.

Conforme demonstrado na imagem abaixo o referido imóvel possui edificação em parcela de área pública (área institucional), deixando-a encravada:



Em face desse cenário, a empresa Leonardi H-1 Administração de Hotel Ltda., para regularização da área, propôs a realização de permuta entre a citada área institucional e o imóvel correspondente a matrícula nº 28.043 do CRI local, a saber "*lote de terreno de nº 4 da quadra 24, nesta cidade, com área de 825,00 metros quadrados*" o qual a empresa pretende adquirir no intuito de em ato contínuo viabilizar a permuta com o Município de Pouso Alegre.

A realização da permuta entre ente da administração pública e entidade privada dever ser cuidadosamente analisada, faz-se necessário o cumprimento de requisitos legais que assegurem segurança jurídica ao ato, como: (i) comprovação de interesse público, (ii) comprovação de vantajosidade econômica por meio da avaliação mercadológica prévia dos bens imóveis; e (iii) lei autorizativa.

A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – que dispõe sobre licitações e contratos administrativos - assegura no artigo 76, I, "c", a possibilidade de concretização do instituto da permuta de bens imóveis com empresa privada. Vejamos:

**Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:**

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;



**c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso; (grifo nosso).**

- *Da comprovação do Interesse Público*

O caput do artigo 76 da Lei nº 14.133/2021 estabelece expressamente a necessidade de configuração do interesse público nos casos de alienação de bens imóveis da administração pública. Esse interesse manifesta-se por meio de fatores como a necessidade de infraestrutura pública, a relevância econômica e social do projeto, o uso eficiente do patrimônio público e o equilíbrio econômico entre a municipalidade e o particular, entre outros aspectos.

No que se refere à infraestrutura pública, a permuta pode ocorrer quando a administração necessita de um terreno ou imóvel para a construção de escolas, hospitais, parques, áreas de lazer ou outras obras essenciais para a comunidade. A justificativa para a troca deve demonstrar que o bem oferecido pelo município atenderá a esses fins de maneira adequada e vantajosa.

A relevância econômica e social do projeto verifica-se quando a permuta possibilita que uma empresa privada instale uma nova unidade produtiva, realize investimentos ou gere empregos. Nesses casos, a operação pode ser justificada como uma estratégia de fomento à economia local, enquadrando-se, assim, no conceito de interesse público.

Além disso, o uso eficiente do patrimônio público constitui uma das principais justificativas para a permuta. O município pode dispor de imóveis ou terrenos que já não são úteis para atender às necessidades públicas ou que estão localizados em áreas inadequadas para o desenvolvimento de projetos sociais. Nessa perspectiva, a permuta surge como um instrumento estratégico para otimizar a utilização do patrimônio público, garantindo maior eficiência e benefício à coletividade.

- *Da avaliação do bem imóvel objeto da permuta*

A prévia avaliação dos imóveis envolvidos em uma permuta entre a municipalidade e uma empresa privada é um requisito essencial para garantir a legalidade, transparência e equidade da transação. Esse procedimento deve ser conduzido por profissionais habilitados, com base em critérios técnicos e legais, assegurando que o interesse público seja preservado e que o município não sofra prejuízos financeiros.

A avaliação prévia confere maior segurança jurídica às partes envolvidas. Para o município, ela garante que a troca de bens ocorra de forma justa, evitando questionamentos futuros sobre a equivalência dos valores dos imóveis. Para a empresa privada, a avaliação é igualmente fundamental, pois reforça a legitimidade da operação, prevenindo eventuais litígios relacionados à valoração dos bens permutados.

Além disso, a transparência no processo de avaliação fortalece o princípio do controle social, permitindo que a sociedade acompanhe a transação e tenha acesso a informações claras sobre os valores dos imóveis públicos e privados envolvidos.



Ademais, a Lei nº 14.133/2021 estabelece que a permuta de bens públicos deve seguir critérios rigorosos de avaliação, respaldados por pareceres técnicos que atestem a equivalência dos bens permutados. A ausência de uma avaliação prévia ou a realização de uma avaliação deficiente pode comprometer a conformidade do processo com a legislação, expondo o município a questionamentos administrativos e judiciais.

- *Da necessidade de Lei autorizativa.*

A permuta de bens públicos deve ser autorizada por meio de lei específica, devidamente fundamentada no interesse público. No caso de imóveis pertencentes ao Município, essa autorização deve ser conferida por meio de Lei Municipal aprovada pela Câmara Municipal, em conformidade com o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal e a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos).

A exigência de uma lei autorizativa visa garantir que a permuta seja realizada de forma legítima, transparente e em estrita observância à legislação vigente. Esse requisito assegura que a transação ocorra com planejamento adequado e justificação clara do interesse público, proporcionando segurança jurídica para ambas as partes envolvidas. Além disso, a necessidade de aprovação legislativa permite o controle democrático do processo, fortalecendo a confiança da sociedade nas decisões da administração pública.

Portanto, a criação e aprovação de uma lei autorizativa são indispensáveis para legitimar a permuta e garantir que o patrimônio público seja utilizado de maneira vantajosa e responsável, sempre em benefício da coletividade.

- *Da análise do caso concreto da empresa Leonardi H-1 Administração de Hotel Ltda.*

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais tem entendimento consolidado ante a possibilidade de realização de permuta de ente da administração pública com empresa privada desde que atendidos os requisitos legais. Vejamos:

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PERMUTA DE IMÓVEL PÚBLICO POR IMÓVEL PRIVADO. ALEGAÇÃO DE DANO AO ERÁRIO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS MANIFESTOS NO ATO ADMINISTRATIVO. INDEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Conforme entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, a ação civil pública, como meio de fiscalização de constitucionalidade, pela via difusa, de leis ou atos do Poder Público, ainda que contestados em face da Constituição da República, somente se apresenta viável nas hipóteses em que a controvérsia constitucional caracterizar-se como mera questão prejudicial, indispensável à resolução do litígio principal, não sendo possível sua utilização quando a declaração de inconstitucionalidade consistir em objeto único da demanda. 2. Tratando-se, no presente caso, a questão da constitucionalidade das normas municipais de matéria incidental, não há falar-se em inadequação da via processual eleita. 3. A modificação das circunstâncias fáticas ocorridas após o ajuizamento da ação e antes da prolação da sentença, não impõe a extinção da ação por perda superveniente do objeto, pois persiste o interesse/necessidade de regulamentar e estabelecer de forma definitiva as questões a elas relacionadas. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) verificar se a permuta do imóvel público por imóvel privado apresenta vícios que configuram dano ao erário; (ii) determinar se há requisitos para concessão da tutela antecipada visando suspender os efeitos da permuta e impedir reformas nos imóveis permutados. RAZÕES DE DECIDIR **A permuta de bens públicos é**



**forma de alienação que exige autorização legislativa, demonstração de interesse público e avaliação prévia, conforme os artigos 17 e 24, X, da Lei nº 8.666/93. Esses requisitos foram cumpridos no caso em exame, tendo sido aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 3.102/2022, com avaliações prévias realizadas por corretores credenciados.** A alegação de dano ao erário decorre de divergências nos laudos de avaliação dos imóveis, mas, para desconstituir a presunção de legitimidade do ato administrativo, é necessária prova pericial judicial, inviável em sede de cognição sumária do agravo de instrumento. A vedação à alienação de bens públicos prevista no artigo 15, §2º, da Lei Orgânica do Município de Nova Serrana comporta exceções, especialmente quando a permuta se destina a atender ao interesse público, como a construção de uma escola municipal. Não há probabilidade do direito a ensejar a suspensão da permuta, e o perigo de dano inverso justifica o indeferimento da tutela antecipada, uma vez que a paralisação das obras pode causar prejuízo à construção de uma unidade de ensino. **DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A permuta de bens públicos é válida quando atende aos requisitos de autorização legislativa, interesse público e avaliação prévia, conforme a Lei nº 8.666/93. A existência de divergências em laudos de avaliação não desconstitui, em sede de cognição sumária, a presunção de legitimidade do ato administrativo. A vedação à alienação de bens públicos pode ser excepcionada quando demonstrado interesse público específico na permuta.** (TJMG - Agravo de Instrumento - Cv 1.0000.23.316157-9/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Bitencourt Marcondes, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/02/2025, publicação da súmula em 14/02/2025). (grifo nosso).

*In casu*, com base nas informações fornecidas pela Ilma. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, verifica-se que não há impedimentos para a formalização da permuta, desde que sejam rigorosamente cumpridas as formalidades legais.

O imóvel registrado sob a matrícula nº 28.043 demonstrou-se adequado para atender de forma eficiente ao interesse público, possibilitando a instalação de equipamentos públicos em uma área próxima às construções do programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, no bairro Jardim São Fernando. Sem embargo, sugere-se a manifestação conclusiva das Secretarias competentes acerca do interesse público e da vantajosidade econômica da operação.

Ademais, destaca-se que a edificação e o pleno funcionamento do Hotel Ibis em Pouso Alegre contribuirão significativamente para a geração de empregos e o fomento da economia e do turismo no município.

No prosseguimento da análise, ressalta-se que a avaliação dos imóveis envolvidos na permuta é um requisito essencial para garantir a conformidade do processo com os princípios constitucionais que regem a administração pública, em especial os da legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade e eficiência. A realização de uma avaliação prévia, imparcial e tecnicamente fundamentada assegura que a transação seja conduzida de maneira justa e equilibrada, evitando favorecimentos indevidos e garantindo que a operação seja realizada exclusivamente em benefício da coletividade.

Dessa forma, sugere-se a realização de avaliação mercadológica dos imóveis por, no mínimo, três profissionais técnicos qualificados, a fim de estabelecer com precisão o valor de mercado e afastar qualquer possibilidade de prejuízo ao erário.



Recomenda-se, portanto, a adoção das seguintes medidas para assegurar a segurança jurídica e a legitimidade da permuta proposta:

- (i) Emissão de parecer conclusivo pelas Secretarias competentes, atestando o interesse público municipal no ato e a compatibilidade do imóvel recebido em permuta para as finalidades tencionadas;
- (ii) Comprovação da vantajosidade econômica mediante avaliação mercadológica dos imóveis por técnicos especializados;
- (iii) Observância dos princípios da publicidade e transparência ao longo do processo;
- (iv) Comprovação da titularidade do imóvel registrado na matrícula nº 28.043 do CRI desta Comarca, atestando sua propriedade pela empresa jurídica ou pelo sócio-administrador da Leonardi H-1 Administração de Hotel Ltda.;
- (v) Elaboração e aprovação de lei específica autorizativa da permuta.

Por fim, destaca-se que, após a conclusão dos trâmites administrativos, deve ser formalizada a lei autorizativa, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, garantindo a plena legalidade e legitimidade da operação para ambas as partes interessadas.

### III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, CONCLUI-SE, sob o aspecto estritamente jurídico, pela viabilidade da formalização do processo administrativo de permuta entre o Município e a empresa Leonardi H-1 Administração de Hotel Ltda., inscrita no CNPJ nº 19.957.212/0001-90, referente aos imóveis registrados sob as matrículas nº 91.464 e nº 28.043 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Para que a operação seja válida e juridicamente segura, é imprescindível o cumprimento integral dos requisitos legais mencionados, garantindo transparência, legalidade e segurança tanto para a empresa quanto para o Município.

A fundamentação do interesse público constitui elemento essencial para a legitimidade da permuta, devendo a Administração Pública demonstrar, de forma objetiva e fundamentada, que a operação é vantajosa e que não resultará em prejuízo ao erário ou à coletividade.

Ressalta-se que a análise realizada por esta Assessoria limitou-se aos aspectos jurídicos aplicáveis ao caso. A Secretaria solicitante permanece responsável pela verificação dos fatos, dos documentos e das questões de mérito, incluindo a avaliação da conveniência e oportunidade do ato.

Este é o parecer.

Pouso Alegre, 10 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** HENRIQUE CASSALHO GUIMARAES  
Data: 10/03/2025 17:48:16-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Henrique Cassalho Guimarães**  
Assessoria de Assuntos Jurídicos

## PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE/MG

A/C

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

### REQUERIMENTO

Assunto: Regularização de área institucional

**LEONARDI H-1 ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.957.212/0001-90, localizada na Rodovia Fernão dias (BR-381), KM 849,5, Pista Sul, Bairro Ipiranga, no município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, CEP 37.556-338, neste ato representada por seu sócio proprietário e administrador, o Sr. Bruno Luiz Leonardi, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 5.111.378-8 SSP/SP e CPF (MF) sob o nº 013.620.708-15, residente e domiciliado no município de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, CEP 19.400-007, vem por meio deste, expor e requerer o seguinte:

O imóvel situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), conforme matrícula nº 91.464, do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) desta cidade, cuja cópia segue anexa, na qual menciona esta empresa como proprietária, porém, como consta da própria matrícula ("para fins de construções institucionais"), corresponde à área institucional desta Municipalidade.

## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº	91.464.-.
20/10/2014	
Denominação do Imóvel: "Bairro do Ipiranga"	
IMÓVEL: <u>Área 2.3</u> , situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), ou seja: Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda com João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição - <u>PROPRIETÁRIA</u> - LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ	

Ocorre que o referido imóvel, encontra-se atualmente com uma parcela de área encravada, conforme imagem abaixo:



Desta feita, a fim de regularizar sua situação junto a esta Municipalidade, e após ter sido feita avaliação mercadológica compatível dos imóveis em questão, propomos que seja **realizada a permuta entre a citada área com o imóvel correspondente à matrícula nº 28.043 do CRI local**, cuja cópia segue anexa, a saber, lote de terreno de nº 04 da quadra 24, nesta cidade, com área de 825,00 metros quadrados, o qual esta requerente pretende adquirir para realizar tal permuta com a Municipalidade.

CNM: 054023.2.0028043-03

## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº	28.043 -.-
Denominação do Imóvel:	Loteamento Fernão Dias -.-
IMÓVEL:	<u>Lote de terreno de nº 04 da quadra 24</u> , nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, cidade Jardim São Fernando, com área de 825.00 metros quadrados. ou seja: 45,50 metros de frente para a Avenida C; 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50.00 metros de outro lado em divisas com o lote

Diante do exposto, requer seja analisada a proposta de permuta de áreas por esta Prefeitura, diante da possibilidade de ponderação de interesse público para tanto.

Nestes termos,

Pouso Alegre/MG, 17 de fevereiro de 2025.

**BRUNO LUIZ  
LEONARDI:01  
362070815**

Assinado digitalmente por BRUNO LUIZ  
LEONARDI:01362070815  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,  
OU=1089692000187, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(em  
branco), CN=BRUNO LUIZ LEONARDI:01362070815  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2025.02.17 14:57:30-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

LEONARDI H-1 ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL LTDA  
CNPJ nº 19.957.212/0001-90

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

## IMÓVEL:

Avenida Gabriel Garcia de Azevedo, s/n, Jardim São Fernando.  
Pouso Alegre – MG.

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

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

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

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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1 – Introdução

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

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

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

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

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

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fim de permuta.

### 3 – Identificação do Imóvel

**Um lote de terreno de nº 04 (quatro) da quadra 24 (vinte e quatro)**, situado nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, Cidade Jardim São Fernando, com a área de 825,00 metros quadrados, ou seja: 45,50 metros de frente para a Avenida Gabriel Garcia de Azevedo (antiga Av. C); 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03 (três); 50,00 metros do outro lado em divisas com o lote 4A e parte do lote 3A. Imóvel com Inscrição Cadastral nº 006.0050.0481.000 na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula nº 28.043.

O imóvel pertence a BRUNO LUIZ LEONARDI, brasileiro, engenheiro e empresário, socio da empresa: LEONARDI H-1 ADMINISRTRAÇÃO DE HOTEL LTDA, CNPJ: 19.957.212/000190, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 5.111.378-8 expedido por SSP-SP, CPF/MF nº 013.620.708-15, casado com ELIZABETH PLATZECK LEONARDI, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade R.G. nº 4.447.608-5 expedido por SSP/SP, CPF/MF nº 125.192.748-32, pelo regime da comunhão parcial de bens, com casamento celebrado e registrado dia 27/12/1963 no

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

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

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

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

Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Presidente Venceslau-SP, sob matrícula nº 115691 01 55 1963 2 00019 180 0005642 17, residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, nº 282, Bairro Centro, Presidente Venceslau, São Paulo.

#### **4 – Descrição do Imóvel**

Um terreno de 825,00 metros quadrados, plano, com formato irregular, com ótimo localização no bairro, fácil acesso.

#### **5 – Vistoria do Imóvel**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de Abril de 2025.

#### **6 – Metodologia Avaliatória**

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

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado razoável, baseado em sua localização, bairro parte rural, se transformando em industrial / comercial.

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto à s características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando utilizando os critérios estabelecidos na NBR 14653-3.

#### **8 – Análise Mercadológica**

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Jardim São Fernando, bairro com sua grande maioria hoje comercial, industrial, possui uma parte residencial pequena mas estão sendo feitas cerca de 100 (cem) moradias populares no bairro, bairro esse as margens da BR459, com cerca de 1km da BR381.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma perspectiva ótima de comercialização, em um dos melhores pontos do bairro.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 30 de Abril e 02 de Maio de 2025 foi baseada em imóveis à venda na cidade no próprio bairro e adjacências.

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

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

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

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

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	São Fernando	900,00	470.000,00	522,22	Impacta
02	São Fernando	800,20	500.000,00	624,84	Impacta
03	Ipiranga	1.000,00	777.300,00	777,30	Sphera
04	São Fernando	830,00	350.000,00	421,69	Tadeu
05	São Fernando	400,00	180.000,00	450,00	PA
06	São Fernando	825,00	400.000,00	484,84	Denise
07	São Fernando	3.500,00	1.575.000,00	450,00	Aristeu Rios
08	São Fernando	1.200,00	440.000,00	366,67	PA
09	Ipiranga	1.000,00	778.676,00	778,67	Canovas
10	São Fernando	800,20	500.000,00	624,84	PA

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

#### Fator de Oferta – F.O.

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

#### Fator de Transposição – F.T.

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

Nº	R\$ / M <sup>2</sup>	F.O.	F.T.	Valor Homogeneizado
01	522,22	0,90	1,00	470,00
86	624,84	0,90	1,00	562,35
03	777,30	0,90	1,10	769,53
04	421,69	0,90	1,00	379,52
05	450,00	0,90	1,00	405,00
06	484,84	0,90	1,00	436,35
07	450,00	0,90	1,00	405,00
08	366,67	0,90	1,00	330,00
09	778,67	0,90	1,10	770,88
10	624,84	0,90	1,00	562,35

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

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

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

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



Pouso Alegre – MG, 06 de Maio de 2025.



---

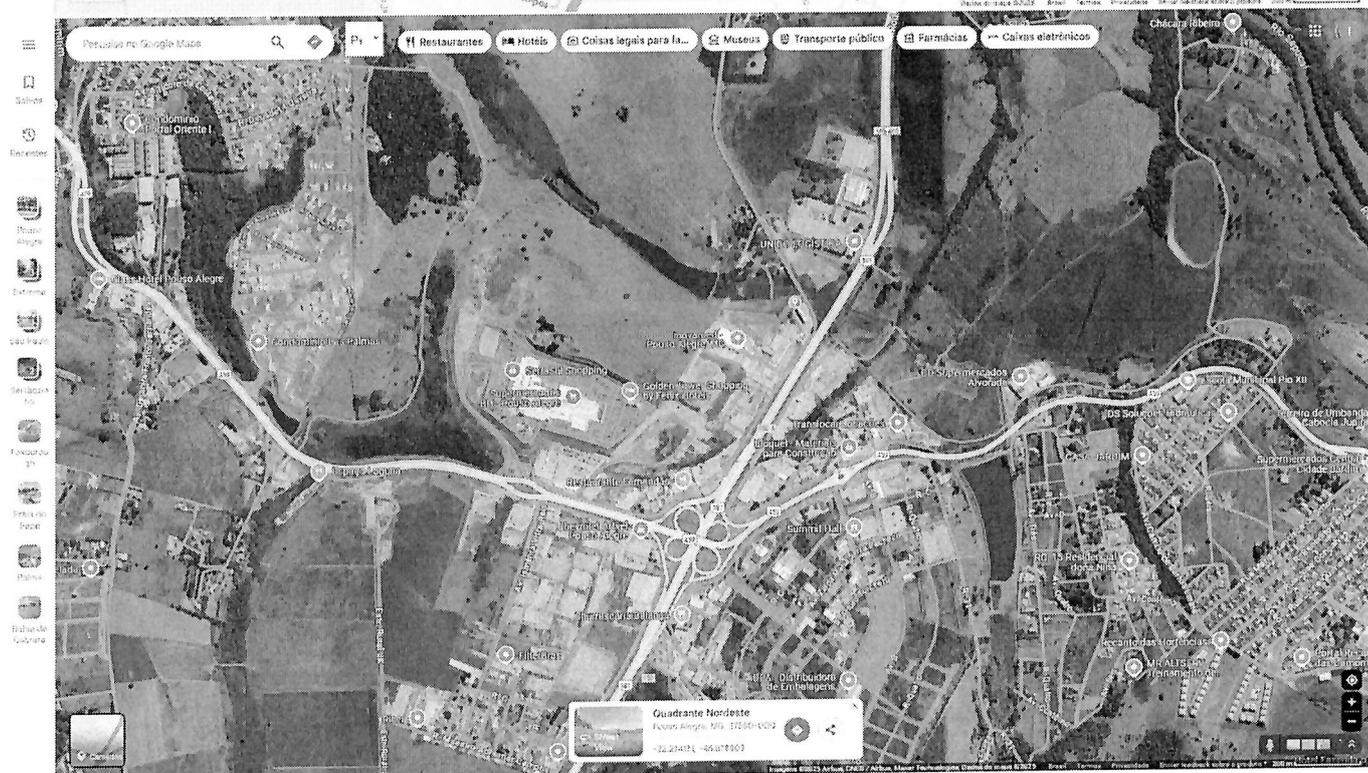
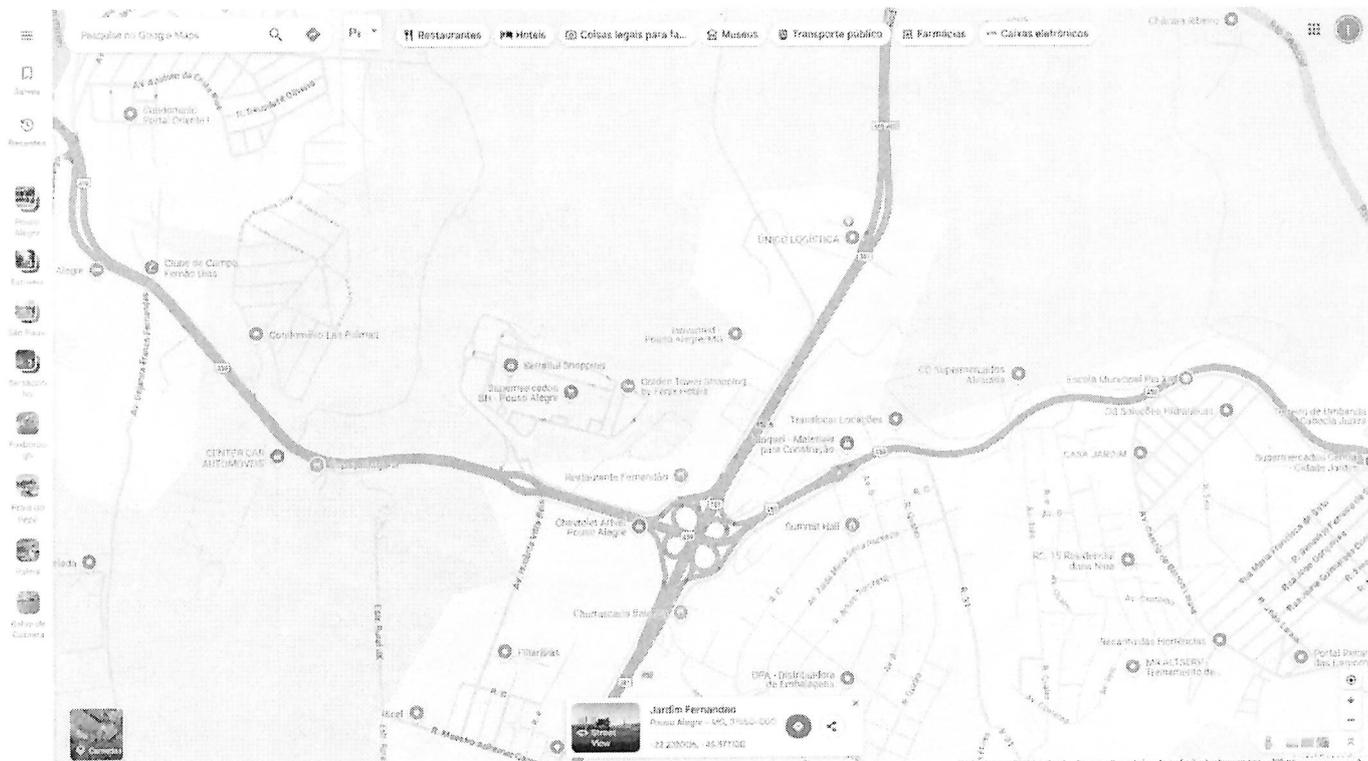
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12.566



Lauda Registrado no COFECI sob o nº 098816.

**11– Anexos:**

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



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

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

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

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



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINEGAS COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
C/Of. Lúcia de Almeida Cavaleiro

Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 28.043

Denominação do Imóvel: Loteamento Fernão Dias

**IMÓVEL:** Lote de terreno de nº 04 da quadra 24, nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, cidade Jardim São Fernando, com área de 825,00 metros quadrados, ou seja: 45,50 metros de frente para a Avenida C; 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50,00 metros de outro lado em divisas com o lote 4A e parte do lote 3A. - **PROPRIETÁRIOS:** S/M - Construtora e Imobiliária Ltda, com sede nesta cidade CGC 19.836.873/0001-67. - **TÍTULO:** AQUISITIVO - Registro 01 da matrícula 6.530 do Livro 02 - Pouso Alegre, 29 (vinte e nove) de janeiro de 1987. - **O OFICIAL:** /

R.01.- Pouso Alegre, 29 de janeiro de 1987. - **TRANSMITENTES:** S/M - Construtora e Imobiliária Ltda, com sede nesta cidade, CGC 19.836.873/0001-67. - **ADQUIRENTE:** Imobiliária e Construtora Foch Ltda, com sede nesta cidade; CGC 17.935.552/0001-94. - **TÍTULO:** Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade, Lº 125, fls. 001/006, em data de 18 de agosto de 1986. - **VALOR:** Cz\$2.496,69. - **CONDICÕES:** Não houve. - **O OFICIAL:** /

R.02.- Pouso Alegre, 08 (oito) de janeiro de 1990. - **TRANSMITENTE:** Imobiliária e Construtora Foch Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC 17.935.552/0001-94. - **ADQUIRENTE:** Maria Gonçalves Aparecida Finoto, brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão de bens, com Agenor Finoto, torneiro mecânico, residente em Campinas - SP, CPF 245.394.228/04. - **TÍTULO:** Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo tabelião do 1º Ofício desta cidade, Lº 151, fls. 178 em data de 28, de dezembro de 1989. - **VALOR:** NCz\$16.500,00. - **CONDICÕES:** Foi apresentada certidão negativa de débito CND do LAPAS nº 047523. - (C.E. 142.65 - P.J. 28.53 = 171,18). - **O OFICIAL:** /

Av-3-28.043.- Protocolo 235.500 em 15/01/2014.- Fica averbado no registro 02 da matrícula retro, que a adquirente MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO e s/m, AGENOR FINOTO, são casados pelo regime de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, antes da vigência da Lei 6.515/77, casamento este realizado no dia 27 de janeiro de 1973; conforme cópia

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cidade Nova de Nossa Senhora

CNPJ: 05402832.0028049-03

autenticada da certidão de casamento, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fe.-(EM-11,86 + RECOMPE-0,71 + TFJ-3,95= 16,52/ EM- 13,20+RECOMPE-0,78+TFJ-4,38= 18,36 / RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:** /

**Av-4-28.043**.-Protocolo 235.500 em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 02 da matrícula retro que a adquirente **MARIA GONCALINA APARECIDA FINOTO é portadora do CPF-002.850.366-02**; conforme comprovante de situação cadastral que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fe.-(EM- 11,86 + RECOMPE- 0,71 + TFJ- 3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:** /

**Av-5-28.043**.-Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, o falecimento de **MARIA GONCALINA APARECIDA FINOTO** ocorrido em 16 de março de 2012, conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretária da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-Dou fe.-(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:** /

**R-6-28.043**.-Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-**TRANSMITENTE:**-Espólio de **Maria Goncalina Aparecida Finoto**, CPF 002.850.366-02.-**ADQUIRENTE:**-**Denise Finoto**, brasileira, solteira, maior e capaz, professora, CPF 025.544.116-97 e RG M.7632768 - SSPMG, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Irmã Maria Jose Tosta, 222, Bairro Esplanada.-**TÍTULO:**-Partilha.-**FORMA DO TÍTULO:**-Conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretária da 3ª Vara-Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-**VALOR:**-R\$20.000,00.-**CONDICÕES:**-O presente pagamento refere-se a 50% do imóvel.-**INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 006.0050.0381.000.-Data do registro: 17/01/2014.- (jbvb).- (EM- 387,81 + TFJ-1,49= 389,30 / RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).- /

**R-7-28.043**.-Protocolo nº237.633, em 21/03/2014.-**PARTILHA:**-Pelo Formal de partilha extraído dos autos nº0057993-24.2012.8.13.0525 expedido pela

continua na folha 02



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Marechal Deodoro, 145 - Centro - Pouso Alegre - MG

**Cartório Amaral**

CNM: 034023.2.0028043-03

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 02.-

MATRÍCULA Nº 28.043.-

Denominação do Imóvel: "Loteamento Fernão Dias".-

IMÓVEL: Secretária da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 15(quinze) de fevereiro de 2013, o proprietário ESPÓLIO DE MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO, já qualificado, partilhou o remanescente do imóvel na presente matrícula a AGENOR FINOTO, brasileiro, viúvo, aposentado, RG 5.865.339, CPF 245.394.228-04, residente nesta cidade, pelo preço de R\$20.000,00, quitados.- Consta no formal de partilha que o presente pagamento refere-se ao remanescente do imóvel na presente matrícula, ou seja, 50% do imóvel.- INDICE CADASTRAL nº 006.0050.0481.000.- Dou fé. Pouso Alegre, 26(vinte e seis) de março de 2014.- (treze) de maio de 2014.- RECOMPE-17,92+ TFI 121,98=438,56).- O Oficial:

R-8-28.043.-Protocolo 238.866 de 02/05/2014 - DOAÇÃO - Pela escritura pública de doação, lavrada em 28(vinte e oito) de abril de 2014, no 2º Tabelionato desta cidade, Lº307-N, fls.35, o doador Agenor Finoto, já qualificado, doou parte do imóvel desta matrícula a DENISE FINOTO, brasileira, professora, maior, solteira, portadora do RG nº M-7.632.768 SSP/MG, CPF 025.544.116-97, residente na Avenida Imã Maria José Tosta, nº 222, Bairro Esplanada, nesta cidade, pelo preço certo de R\$45.300,00 quitados.- A presente doação refere-se a todo registro 07 da presente matrícula, ou seja, 50% da área total de 825,00 metros quadrados, tornando a donatária proprietária da totalidade do imóvel.- INDICE CADASTRAL: 006.0050.0481.000.- Dou fé.- (RECOMPE-1,37 + EM-22,82 + TFI-4,88 = 29,07 / RECOMPE-35,84 + EM-597,44 + TFI-244,02=877,30).- Pouso Alegre, 03(treze) de maio de 2014.- (mfm).- Oficial:

Continua na ficha: 03

Coronel Osório Meyer, 145, Centro - Pouso Alegre/MG  
030@pousoalegre.com.br | 35 3421-4419  
auto@pousoalegre.com.br

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

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

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS  
Pouso Alegre

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cidade: LIMA de Almeida Cavalioti

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

Pouso Alegre, 29 de Janeiro de 1987

Matrícula: 28.043  
Ficha: 03

CNM: 0540232.0028043-03

Av-9-28.043 - **LOGRADOURO** - Procedo a presente averbação de ofício, para constar que a denominação da Avenida C foi alterada para **Avenida Gabriel Garcia de Azevedo**, conforme Lei Municipal nº 4589/2007. (Ato Isento de emolumentos - Código 73 - isento - ato praticado de ofício. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

R-10-28.043 - **COMPRA E VENDA** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Título: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 23/04/2025, lavrada nas folhas 042/043 do Livro 592-E, no 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. Transmittente: **DENISE FINO**, já qualificada. Adquirentes: **BRUNO LUIZ LEONARDI**, brasileiro, empresário, sócio da empresa: Leonardi H-I Administração de Hotel Ltda, inscrito no CPF sob o nº 013.620.708-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77 (27/12/1963), com **ELIZABETH PLATZECK LEONARDI**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº 125.192.748-32; residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, nº 282, Centro, Presidente Venceslau/SP. Objeto: 100% do imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$406.000,00 Valor Fiscal: R\$406.000,00. Recolhido o ITBI conforme consta na escritura. (Emolumentos: R\$ 2.878,64 Recampe: R\$ 216,67 TFI: R\$ 1.715,10 ISS: R\$ 154,77 Total: R\$ 4.965,18. Cód. Ato(s): 4545 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

Av-11-28.043 - **RETIFICAÇÃO DE DADOS** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Conforme dados constantes na Certidão de Casamento emitida em 11/04/2025, do Serviço Registral Civil das Pessoas Naturais de Presidente Venceslau/SP, matrícula sob o nº 115691 01 55 1963 2 00019 180 0005642 17, procedo a presente averbação para constar que o estado civil correto dos proprietários **BRUNO LUIZ LEONARDI** e **ELIZABETH PLATZECK LEONARDI**, já qualificados, é **comunhão universal de bens**, antes da vigência da Lei 6.515/77 (27/12/1963), e não como constou no R-10 da presente matrícula. (Emolumentos: R\$ 24,52 Recampe: R\$ 1,85 TFI: R\$ 8,28 ISS: R\$ 1,32 Total: R\$ 35,97. Cód. Ato(s): 4160 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

Rua Coronel Otávio Meyer, 145, Centro - Pouso Alegre/MG  
contato@pousoalegre.com.br | 35 3421-4448  
pousoalegre.com.br

Selo: IVM83531 - Página 4 de 5

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

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

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Cel. Lázaro de Almeida Cavalcanti

**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 28.043 a que se refere.

**Observação:** Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública ( lavrada após 30/03/2025 ); o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação"

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

Pouso Alegre/MG, 06 de maio de 2025

  
Elizabeth de Paula Oliveira Machado  
Escrevente Autorizada

Custas: Emol: R\$ 26,97 - Recomeço: R\$ 2,03 - T.F.J: R\$ 10,25 - ISSQN: R\$ 1,45 - Total: R\$ 40,70 (Código do Ato: 8401).

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

PCDER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNS: 05.402-3		
SELO DE CONSULTA: IVM83531 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5440545357308770		
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Elizabeth de Paula Oliveira Machado Escrevente Autorizada Emol: R\$ 26,97 - Recomeço: R\$ 2,03 - T.F.J R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,45 - Total R\$ 40,70 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>		



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributação

### CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 54073  
Quadra: 024 Lote: 0004

Inscrição Cadastral: 008.0050.0481  
Matrícula CRI:

Data de Edificação:

#### Localização do Imóvel

Logradouro: AVENIDA GABRIEL GARCIA DE AZEVEDO  
Bairro: JARDIM SAO FERNANDO  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 0  
CEP: 37.558-514  
UF: MG  
Apto:

#### Informação do Proprietário

#### Endereço de Correspondência

#### Valores do Imóvel

Frente:	45,50	Fração Ideal: NaN
Área Edificada:	0,00	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	825,00	0,00
Área Total Edificada:	0,00	
Valor Venal Territorial:	6.348,82	
Valor Venal Predial:	0,00	
Valor Venal Total:	6.348,82	

#### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	825,00	0,00
01/01/2015	825,00	0,00
01/01/2016	825,00	0,00
01/01/2017	825,00	0,00
01/01/2018	825,00	0,00
01/01/2019	825,00	0,00
01/01/2020	825,00	0,00
01/01/2021	825,00	0,00
01/01/2022	825,00	0,00
01/01/2023	825,00	0,00
01/01/2024	825,00	0,00
01/01/2025	825,00	0,00

Certidão Emitida por ELISANGELA DA FONSECA VIEIRA CARIA - Certidão Emitida às 16:07:56 do dia 30/04/2025  
Código para Validação da certidão: WIP131207-17534-G0UNKFFAKRVD-7

Rua Dionísio Machado nº 98, Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.553-406

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

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

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

## Altieres de Magalhães Silva

CRECI 27526 CNAI 12566

Brasileiro, casado, 38 anos

Rua Marechal Deodoro, nº 121

Centro – Pouso Alegre – MG, CEP 37550-114

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

### FORMAÇÃO

---

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

### EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

---

- **2001-Atual – Imobiliária Pantanal Ltda.**

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

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

### QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

---

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

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

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

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

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

## ptam terreno - prefeitura 2025 10.pdf

Documento número #dfe12b5b-579b-484e-84d3-9f970f3996a6

Hash do documento original (SHA256): b1de761dbdb05d5ad76492452103c0694e1e0f9bd8bb1e841c770b257220cbd4

## Assinaturas

✓ **Altieres de Magalhães Silva**

CPF: 074.769.586-59

Assinou em 06 mai 2025 às 15:38:54



Altieres de Magalhães Silva

## Log

- 06 mai 2025, 15:29:49 Operador com email altieresmagalhaes@gmail.com na Conta 16992441-6bab-4633-8243-790baa2b0706 criou este documento número dfe12b5b-579b-484e-84d3-9f970f3996a6. Data limite para assinatura do documento: 09 de junho de 2025 (16:11). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 mai 2025, 15:38:29 Operador com email altieresmagalhaes@gmail.com na Conta 16992441-6bab-4633-8243-790baa2b0706 adicionou à Lista de Assinatura: altieresmagalhaes@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Altieres de Magalhães Silva e CPF 074.769.586-59.
- 06 mai 2025, 15:38:54 Altieres de Magalhães Silva assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail altieresmagalhaes@gmail.com. CPF informado: 074.769.586-59. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 931c5d(...), vide anexo manuscript\_09 abr 2025, 16-56-32.png. IP: 177.96.149.49. Componente de assinatura versão 1.1194.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mai 2025, 15:38:55 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número dfe12b5b-579b-484e-84d3-9f970f3996a6.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº dfe12b5b-579b-484e-84d3-9f970f3996a6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Altieres de Magalhães Silva

Assinou o documento em 06 mai 2025 às 15:38:54

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 931c5d(...)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Magalhães', is written over a faint, semi-transparent watermark. The watermark contains the Clicksign logo and the text 'COPIA PROIBIDA' along with the date and time '06/05/2025 15:38:54'.

Altieres de Magalhães Silva  
manuscript\_09 abr 2025, 16-56-32.png

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

**IMÓVEL:**

Rodovia Fernão Dias, s/n, Bairro Ipiranga.  
Pouso Alegre – MG.

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

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

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

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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1 – Introdução

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

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

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

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

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

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fim de permuta.

### 3 – Identificação do Imóvel

**Área 2.3**, situado nesta cidade, no Bairro Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais); ou seja: Começa no M-6, no canto com a área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda com João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 até encontrar novamente o M-6 e o canto da Área 2.2 onde teve início e fim dessa descrição. Imóvel com Inscrição Cadastral n° 006.0228.0275.000 na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula n° 91.464.

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

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

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

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

O imóvel pertence a LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 19.957.212/0001-90, com sede da Rua Barão de Itapetininga, nº 124, cj 42, sala 01, Centro, São Paulo - SP.

#### **4 – Descrição do Imóvel**

Um terreno de 1.238,00 metros quadrados, com entrada por uma servidão do acesso da Rodovia Fernão Dias.

Mais uma servidão específica para esse terreno com de 5,78 metros por 32,80 metros, totalizando 189,58 metros quadrados.

#### **5 – Vistoria do Imóvel**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 28 de Janeiro de 2025.

#### **6 – Metodologia Avaliatória**

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

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado razoável, baseado em sua localização, bairro parte rural, se transformando em industrial / comercial.

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando utilizando os critérios estabelecidos na NBR 14653-3.

#### **8 – Análise Mercadológica**

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Ipiranga, grande parte do bairro rural, as margens das rodovias BR381 e BR459, alguns pontos industrial e comercial.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma perspectiva ótima de comercialização, em um dos melhores pontos do bairro.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 26 e 29 de Janeiro de 2025 foi baseada em imóveis a venda na cidade, no bairro e nas proximidades.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M²	Fonte
01	Caiçara	3.178,00	650.000,00	204,53	Pantanal
02	São Fernando	825,00	400.000,00	484,84	Denise
03	Portal do Ipiranga	1.008,00	140.000,00	138,88	Pantanal
04	Portal do Ipiranga	925,00	125.000,00	135,13	Pantanal
05	São Fernando	2.700,00	850.000,00	314,81	Fonseca
06	Caiçara	911,08	250.000,00	274,40	Tadeu
07	São Fernando	900,00	470.000,00	522,22	Impacta
08	Ipiranga	1.000,00	777.300,00	777,30	Sphera
09	São Fernando	800,20	500.000,00	624,84	Impacta

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

#### Fator de Oferta – F.O.

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

#### Fator de Transposição – F.T.

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

Nº	R\$ / M²	F.O.	F.T	Valor Homogeneizado
01	204,53	0,90	1,00	184,08
86	484,84	0,90	1,00	436,35
03	138,88	0,90	0,90	112,49
04	135,13	0,90	0,90	109,45
05	314,81	0,90	1,00	283,33
06	274,40	0,90	1,00	246,96
07	522,22	0,90	1,00	469,99
08	777,30	0,90	1,10	769,53
09	624,84	0,90	1,00	562,35

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

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

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

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

Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 3.174,53 / 9.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 352,73

#### HOMOGENIZAÇÃO:

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

Média Final = M. Aritmética R\$ 352,73	+ 20% R\$ 423,27
	- 20% R\$ 282,18

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 282,18 até R\$ 423,27  
Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08 e 09.

Como sobraram apenas uma das amostras dos imóveis pesquisados: Média Final = Somas do restante das amostras / amostras = Cálculo.

M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 283,33 / 1.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 283,33

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

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

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

Valor do Imóvel = (1.238,00 + 189,58) x 283,33 = 404.476,24.

#### CONCLUSÃO:

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 405.000,00 (quatrocentos cinco mil reais)**

~ limite inferior: R\$ 364.000,00

~ limite superior: R\$ 445.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

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

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

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

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

Pouso Alegre – MG, 29 de Janeiro de 2025.

*g/L*

Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12.566



Laudos Registrados no COFECI sob o nº 091155.

**11– Anexos:**

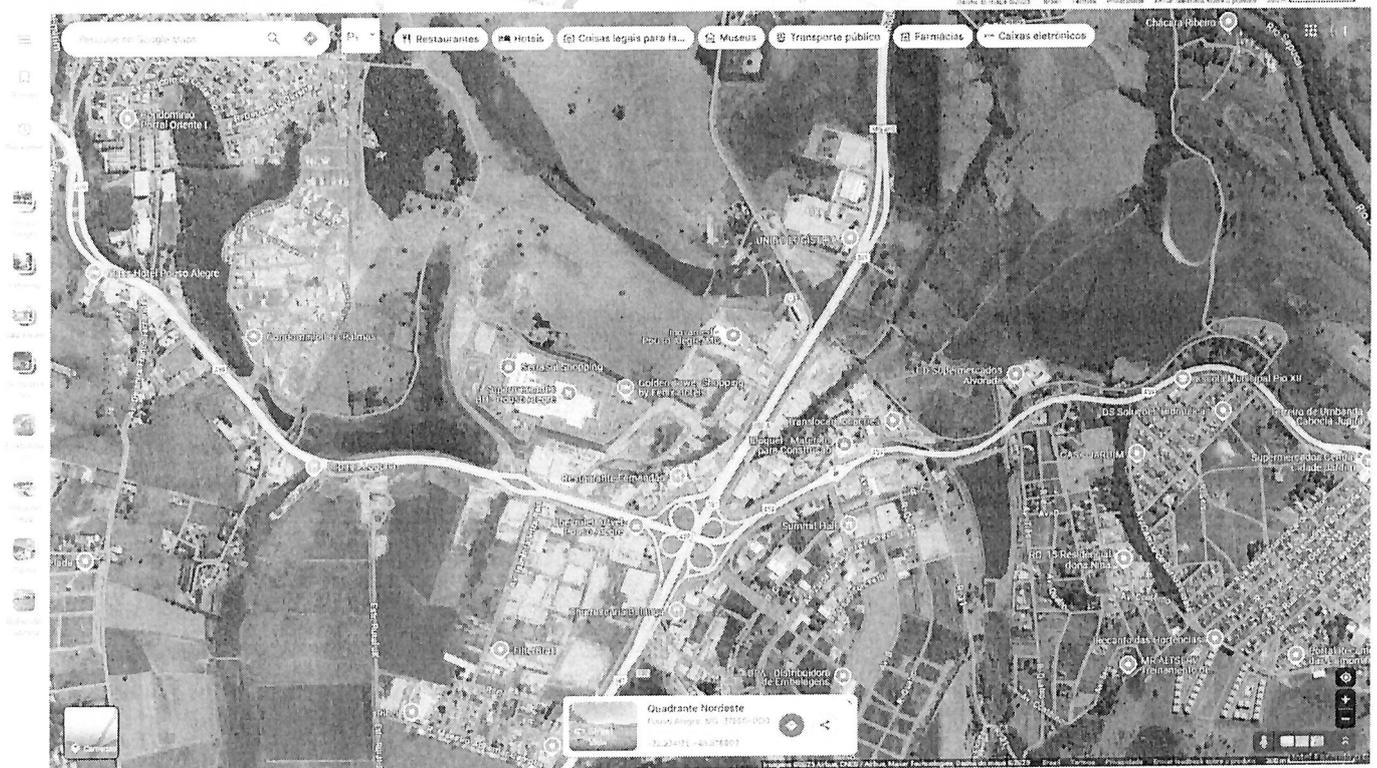
- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Levantamento Fotográfico;
- Matrícula do Imóvel;
- BIC – Cadastro Técnico Municipal;
- Mapa de Desmembramento da Área;
- Curriculum.

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

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

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

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



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG  
 Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606  
[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br) [imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº **91.464.-.**

20/10/2014

Denominação do Imóvel: "Bairro do Ipiranga"

**IMÓVEL:** Área 2.3, situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), ou seja: Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda com João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição.-**PROPRIETÁRIA:**-**LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 19.957.212/0001-90, com sede na Rua Barão de Itapetininga, nº124 cj 42, sala 1, Bairro Centro, São Paulo-SP.-**REGISTRO ANTERIOR:**-Desmembramento registrado sob o nº 03 da matrícula 87.964, do Livro 02 desta Serventia, protocolado sob o nº243.907, em 29/09/2014.-Dou fé.-**(EM-14,92+RECOMPE-0,89+TFJ-4,97=20,78).**-(aoc).-**O Oficial:**-/.....

**Av-1-91.464.-** Protocolo nº243.907, em 29/09/2014.-Fica averbado na presente matrícula, que esta área terá como acesso, uma via cedida pela Área 2.2 de 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que ligará a mesma na Estrada Pública da Antiga Linha Férrea.-Dou fé.-**(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).**-Pouso Alegre, 20(vinte) de outubro de 2014.-**O Oficial:**-/.....

**AV-2-91.464.-** Protocolo nº245.084 de 24/10/2014.-**SERVIDÃO:**-Pela escritura pública de Servidão Gratuita lavrada em 23(vinte e três) de outubro de 2014, no 3º Tabelionato de Notas desta cidade, Lº380, Fls.180, fica instituída a favor do imóvel supra descrito em caráter definitivo, o direito de servidão gratuita de caminho com 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que

continua no verso

CHPE 05402332009140454

ligará a mesma na Estrada pública da Antiga Linha Férrea, conforme matrícula nº91.463 do Livro 02.-Dou Fé.-(amcm).-(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07).-Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de outubro de 2014.-O OFICIAL.....

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.org.br)-Visualizado em 28/01/2025 22:14:30

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG  
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606  
www.imobiliariapantanal.com.br imobiliariapantanal@yahoo.com.br

CRM: 054023.2.0091464-54

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

Matrícula

91.464

Ficha

02

**Av-3-91.464 - PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS** - Protocolo nº 295.571 de 30/08/2019 - De acordo com o Ofício nº 709/2019, datado de 28/08/2019, expedido nos autos nº 5003753-53.2019.8.13.0525, da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, procedo a presente averbação para constar a medida cautelar de protesto contra alienação de bens imposta pelo MM. Juiz em face do Requerido **LEONARD H-1 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (Emlamentos: R\$16,16 Recompe: R\$0,97 TFJ: R\$5,38 ISS: R\$0,86. Total: R\$22,37. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: DBO37624 Cód. Segurança: 4802-8050-5860-1865). Dou fê. Pouso Alegre, 16/09/2019.  
Oficial \_\_\_\_\_

**R-4-91.464 - PENHORA** - Protocolo nº 328.567, em 26/10/2022. Reapresentado em 31/10/2022 - Título: Termo de Penhora, de 22/09/2022, que fica arquivado, extraído do Processo nº 5003681-66.2019.8.13.0525, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG. Autor: **LUCAS REIS DA SILVA.** Réu: **LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,** CNPJ 19.957.212/0001-90. Objeto da Penhora: 100% do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 810.992,96. Base de cálculo para fins de recolhimento da taxa de fiscalização judiciária e dos emolumentos: R\$ 202.748,24. (art. 10, §3º, IX e X, da Lei Estadual 15.424/2004). (Emlamentos: R\$ 58,98 Recompe: R\$ 3,54 TFJ: R\$ 19,45 ISS: R\$ 3,13 Total: R\$ 85,10. Qtd: 1. Cod. 4527. Selo: GDC39576. Cód. Segurança: 4992179257908485). Dou fê. Pouso Alegre, 03 de novembro de 2022. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul  
\_\_\_\_\_



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributação

### CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 83742 Inscrição Cadastral: 006.0226.0275  
Quadra: Lote: Matrícula CRI: Data de Edificação:

#### Localização do Imóvel

Logradouro: RODOVIA FERNAO DIAS Número: 0  
Bairro: IPIRANGA / SETOR INDUSTRIAL  
Compl.: CEP: 37.556-338  
Cidade: Pouso Alegre UF: MG  
Bloco: Apto:

#### Informação do Proprietário

#### Endereço de Correspondência

#### Valores do Imóvel

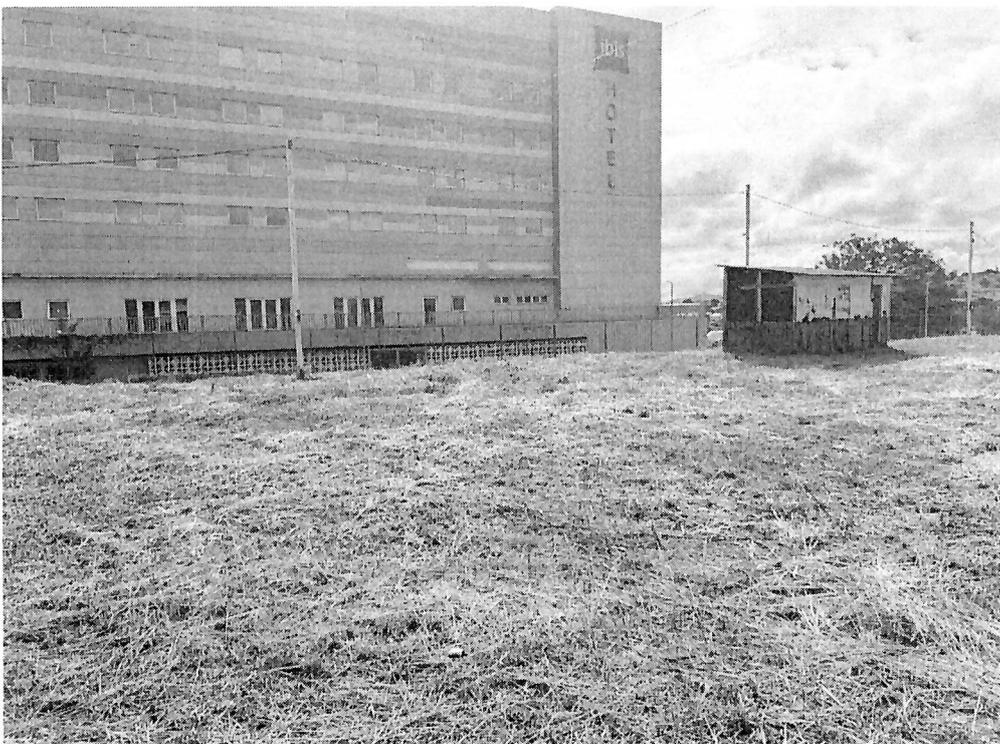
Frente: 5,87 Fração Ideal: NaN  
Área Edificada: 0,00  
Área Total do Terreno - Fração Ideal: 1.238,00  
Área Total Edificada: 0,00  
Valor Venal Territorial: 3.938,56  
Valor Venal Predial: 0,00  
Valor Venal Total: 3.938,56

#### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	1.238,00	0,00
01/01/2015	1.238,00	0,00
01/01/2016	1.238,00	0,00
01/01/2017	1.238,00	0,00
01/01/2018	1.238,00	0,00
01/01/2019	1.238,00	0,00
01/01/2020	1.238,00	0,00
01/01/2021	1.238,00	0,00
01/01/2022	1.238,00	0,00
01/01/2023	1.238,00	0,00
01/01/2024	1.238,00	0,00
01/01/2025	1.238,00	0,00

Certidão Emitida por - Certidão Emitida às 22:18:16 do dia 28/01/2025  
Código para Validação da certidão: WIP131207-000-TWQXWTUOJXATA-3  
Rua Dionísio Machado nº 98, Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.553-406

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG  
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606  
www.imobiliariapantanal.com.br imobiliariapantanal@yahoo.com.br



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

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

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

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



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG  
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606  
[www.imobiliariapantanal.com.br](http://www.imobiliariapantanal.com.br) [imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

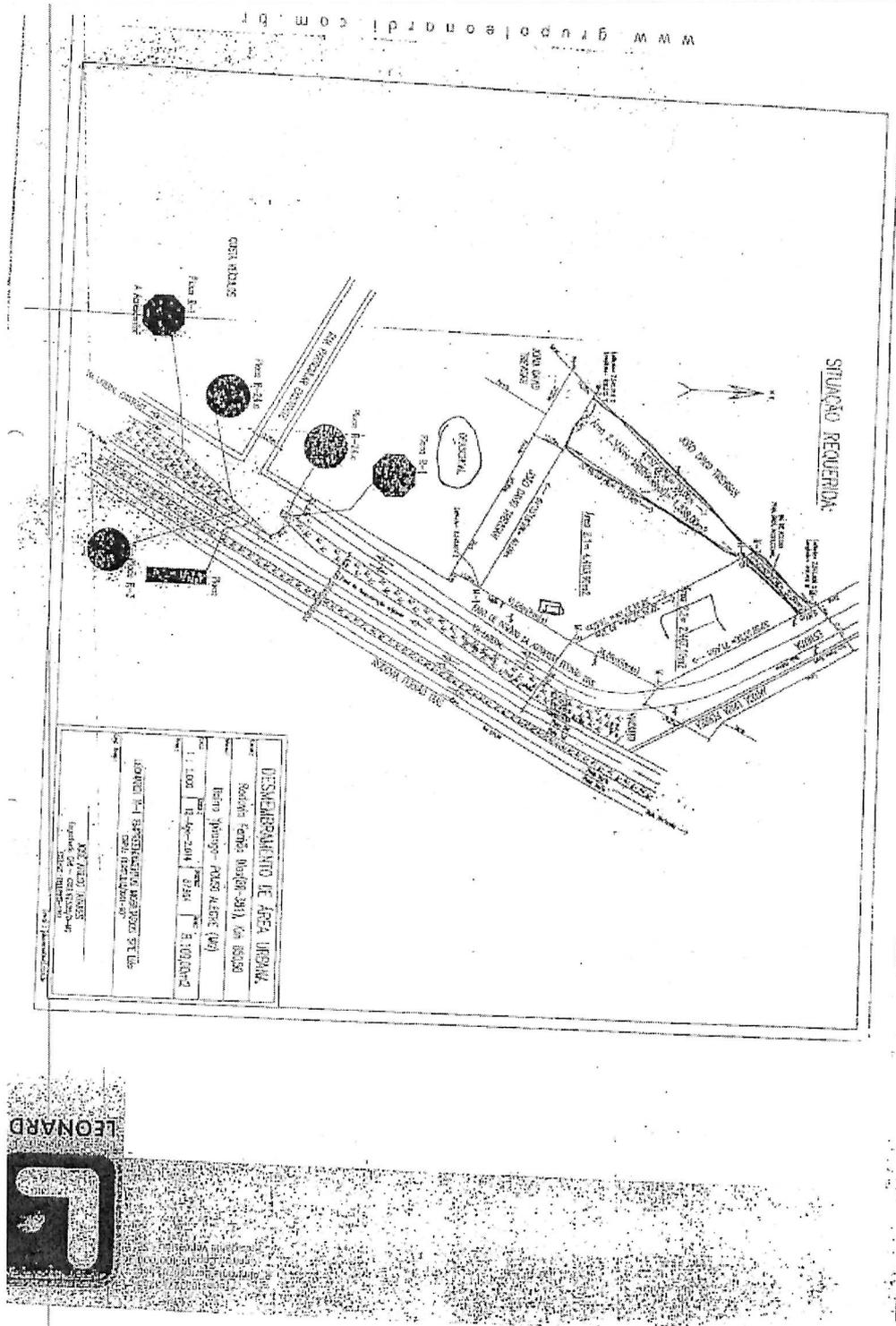


Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

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

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

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



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

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

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

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

## Altieres de Magalhães Silva

CRECI 27526 CNAI 12566

Brasileiro, casado, 37 anos

Rua Marechal Deodoro, nº 121

Centro – Pouso Alegre – MG, CEP 37550-114

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

### FORMAÇÃO

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

### EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- **2001-Atual – Imobiliária Pantanal Ltda.**

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

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

### QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

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

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

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

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

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

## ptam terreno - prefeitura 2025 01 - sem obra.pdf

Documento número #74113eb1-347e-4838-94b5-c569b518a530

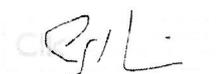
Hash do documento original (SHA256): bb3c90504c505b174bae84a22e99a5d5c04d83532e6110a12e42438b13b7c3bc

## Assinaturas

✓ Altieres de Magalhães Silva

CPF: 074.769.586-59

Assinou em 30 jan 2025 às 15:37:48



Altieres de Magalhães Silva

## Log

- 30 jan 2025, 15:36:29 Operador com email altieresmagalhaes@gmail.com na Conta 16992441-6bab-4633-8243-790baa2b0706 criou este documento número 74113eb1-347e-4838-94b5-c569b518a530. Data limite para assinatura do documento: 12 de abril de 2025 (11:42). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 jan 2025, 15:37:10 Operador com email altieresmagalhaes@gmail.com na Conta 16992441-6bab-4633-8243-790baa2b0706 adicionou à Lista de Assinatura: altieresmagalhaes@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Altieres de Magalhães Silva e CPF 074.769.586-59.
- 30 jan 2025, 15:37:48 Altieres de Magalhães Silva assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail altieresmagalhaes@gmail.com. CPF informado: 074.769.586-59. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 2825bc(...), vide anexo blob. IP: 177.96.144.18. Componente de assinatura versão 1.1109.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 jan 2025, 15:37:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 74113eb1-347e-4838-94b5-c569b518a530.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 74113eb1-347e-4838-94b5-c569b518a530, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Altieres de Magalhães Silva

Assinou o documento em 30 jan 2025 às 15:37:48

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 2825bc(...)

Altieres de Magalhães Silva  
blob

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELA RESUMO	
PREPARADO PARA:	Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. Autorização 007/2025
FINALIDADE:	Definição de valor de mercado.
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Gleba de Terras.
ENDEREÇO	Próximo a estrada pública da antiga linha férrea - Bairro do Ipiranga – Pouso Alegre.
MÉTODO(S) UTILIZADO(S):	Método involutivo e comparativo direto de mercado com tratamento por fatores– NBR 14653/1/2:2011.
CLASSIFICAÇÃO:	Liquidez baixa.
PRECISÃO DO LAUDO:	GRAU III.
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	GRAU II.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO:	VALOR DE MERCADO MAIS PROVÁVEL DO LOTE DE TERRAS: R\$ 365.000,00 (Trezentos e sessenta e cinco mil reais).

Esta tabela não possui validade se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo. Laudo possui 30 páginas com validade de 120 dias a partir da data de emissão.

Pouso Alegre, 01 de março de 2025



**Luís Afonso Rutz Muller**

**Engenheiro Civil**

**CREA-MG 281801MG**

**IBAPE - 1.265**

Membro do IBAPE-PR

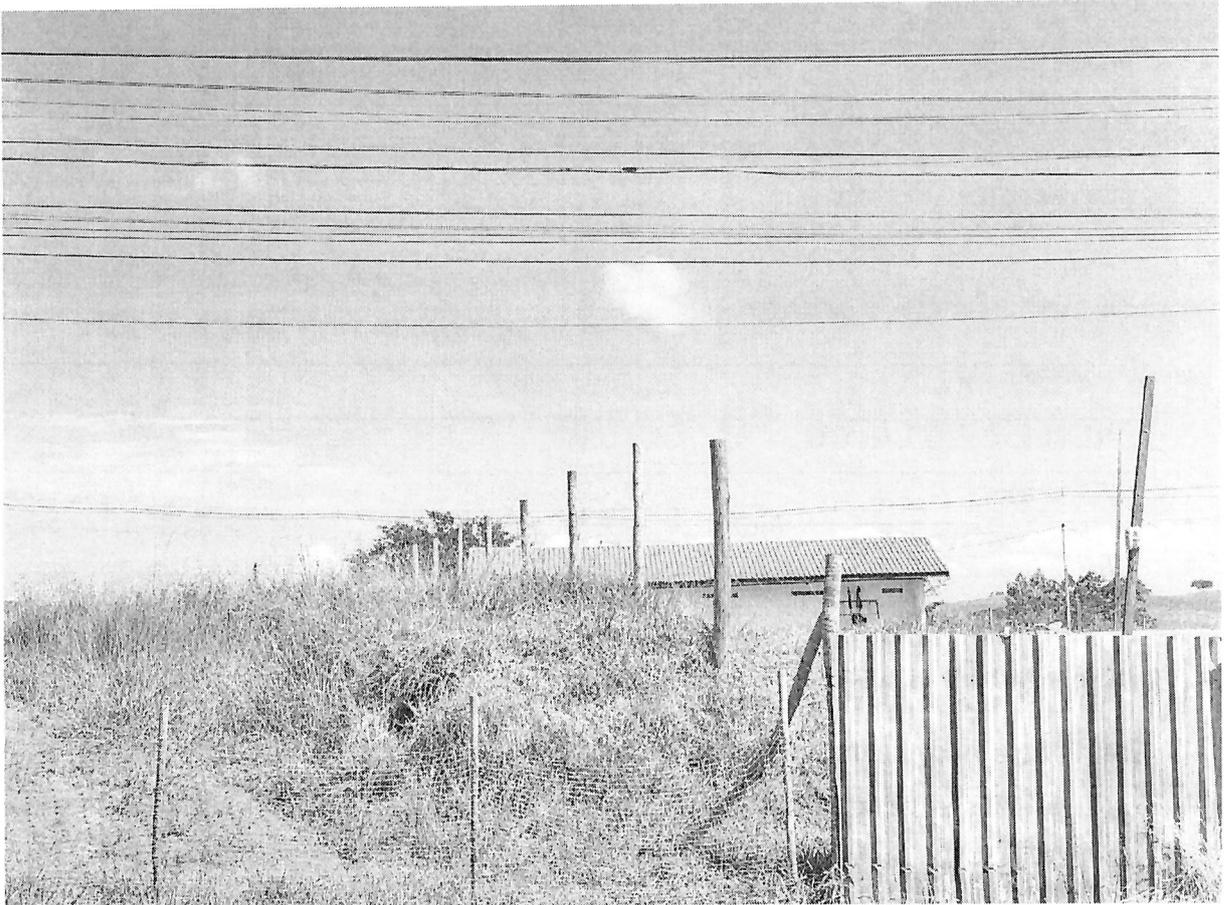
Membro do Instituto de Engenharia do Paraná

Membro do Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina

Docente de Pós Graduação em Engenharia de Perícias e Avaliações – Fundação Assis Gurgacz

---

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Bairro Ipiranga – Pouso Alegre - Mg

## 1. CARTA DE APRESENTAÇÃO AO SOLICITANTE

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- As análises e resultados técnicos deste laudo foram desenvolvidos em conformidade preconizada pela NBR 14.653:2001 e suas partes, da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

## 2. OBJETIVO

Avaliação técnica com o objetivo de determinação do valor de mercado da terra nua.

## 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

O imóvel se dispõe em um lote de terras com 1.238 m<sup>2</sup>.

### 3.1. LOCALIZAÇÃO APROXIMADA



### 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- Vocação predominante: INDUSTRIAL
- Classe social predominante: de média para baixa (IBGE);
- Relevo: predominante plano;
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede energia; ligação domiciliar de energia; rede de água tratada; drenagem; telefone; arborização.

### 3.3. LOGRADOURO/ VIZINHANÇA

A gleba possui como vizinhos confrontantes outros lotes de terras, shopping, hotel, indústria pesada, edificações residenciais, cujo acesso se dá por estradas não pavimentadas e por servidão de passagem descrita em matrícula.

#### 3.4. CARACTERÍSTICAS DO LOTE:

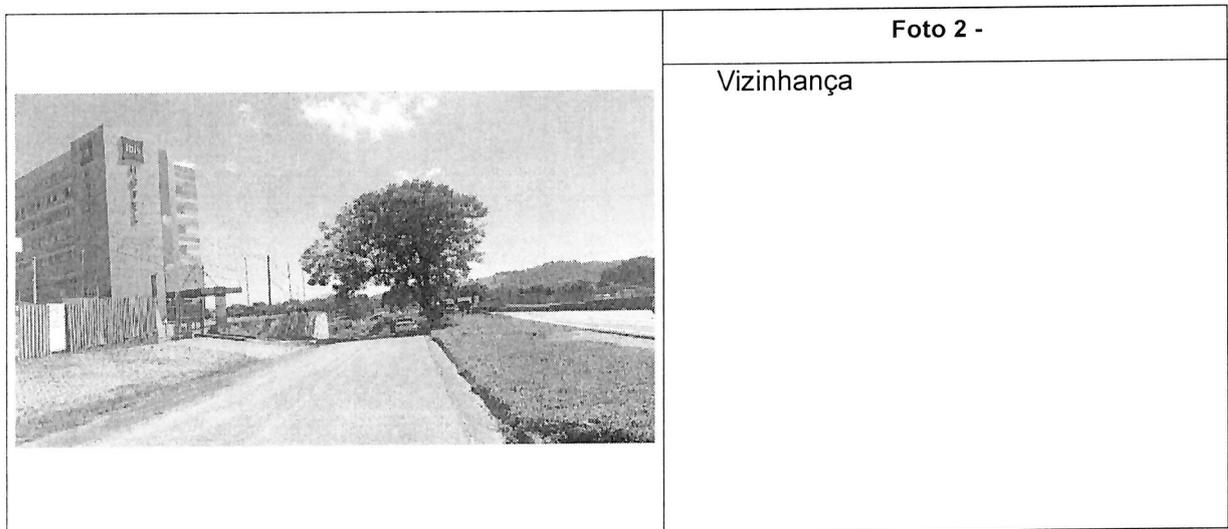
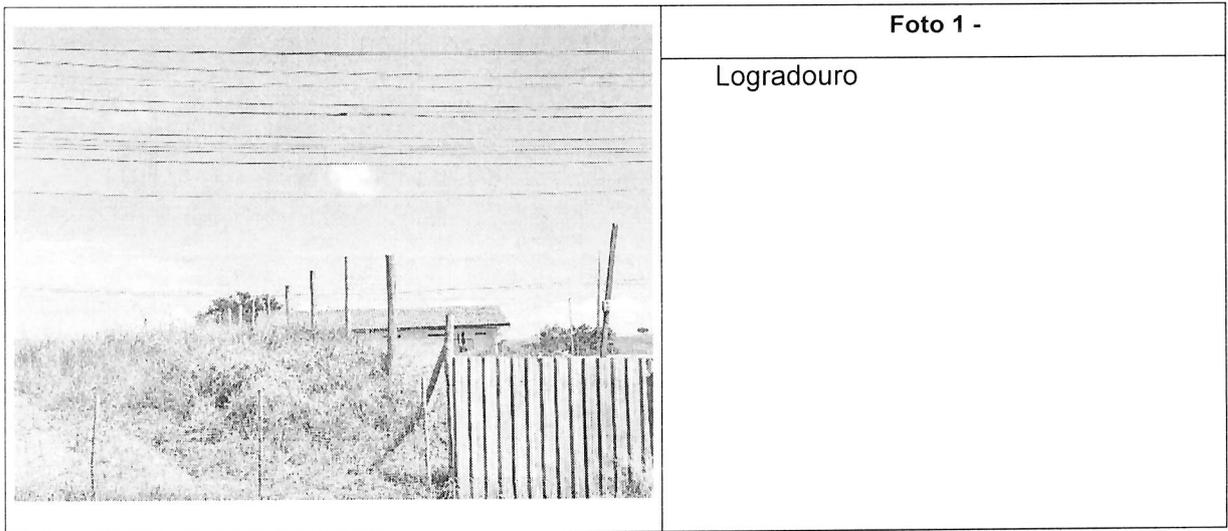
Consiste em um lote de terras nua com edificação.

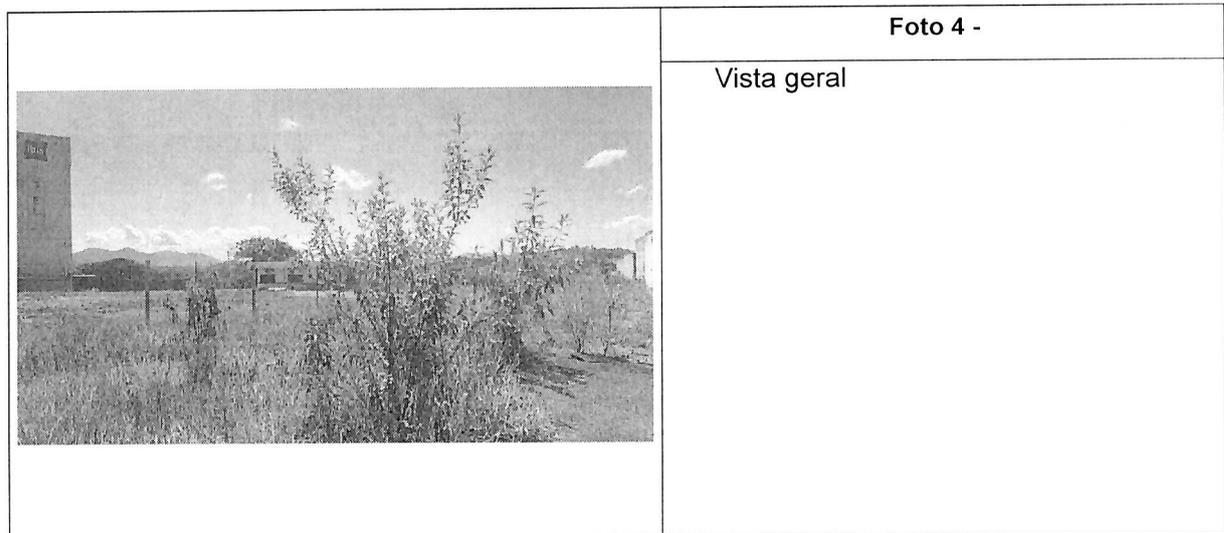
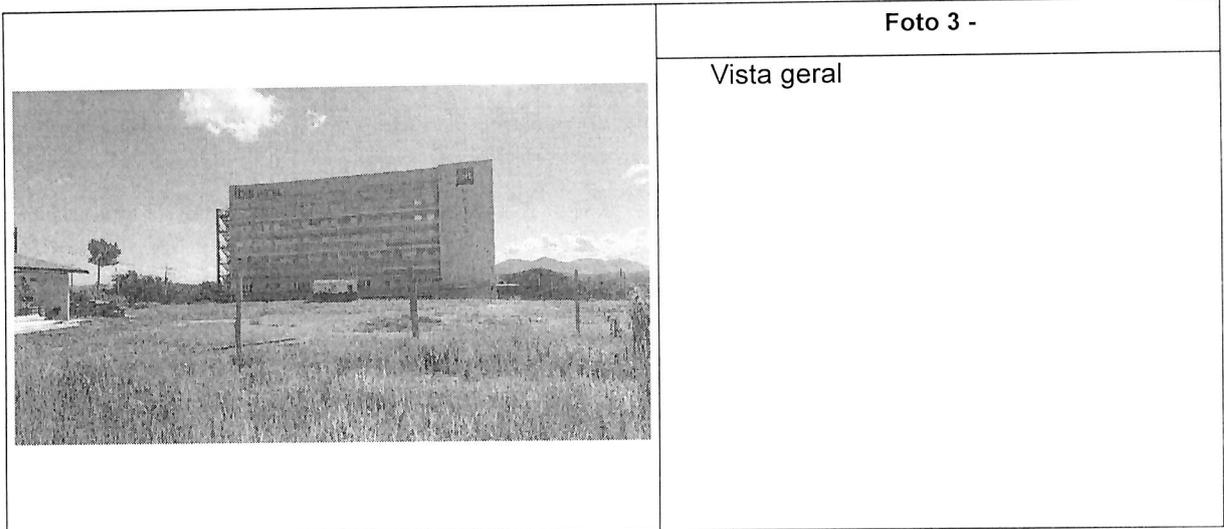
- Topografia: plano;
- Superfície: seca;
- Formato: irregular;
- Frente: aproximada de 84 m;
- Profundidade: média de 45 m;
- Infraestrutura: sem infraestrutura.

4. VISTORIA

A vistoria ao imóvel, para fins deste Laudo, foi realizada pelos integrantes da March Engenharia®.

4.1. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIADO:





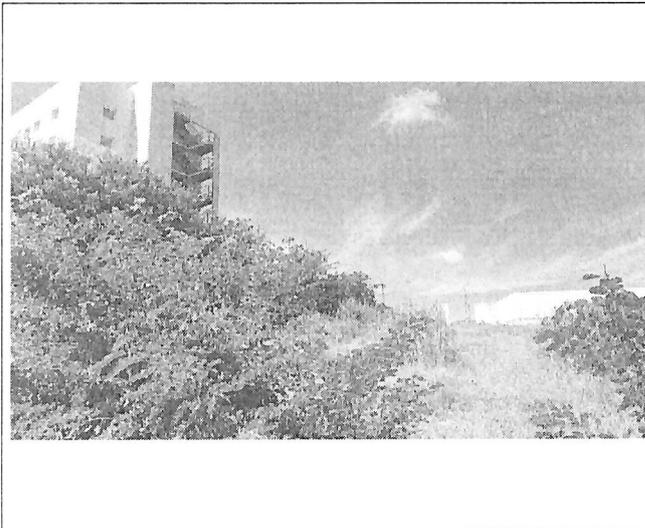


Foto 5 -

Vista geral

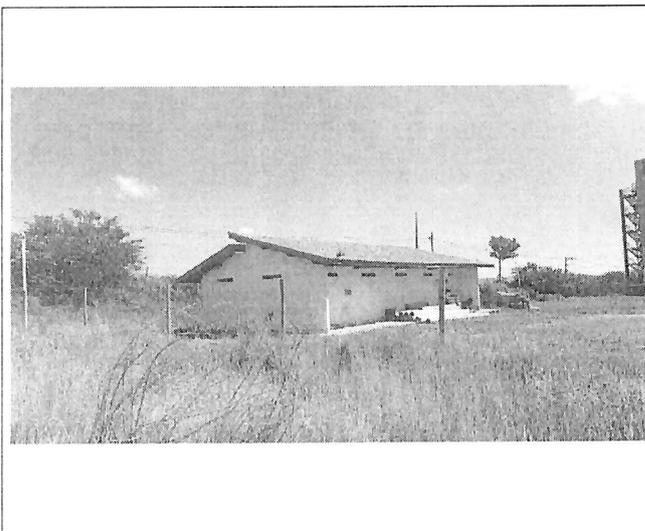


Foto 6 -

Edificação

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653– Procedimentos Gerais da ABNT e suas partes 14.653/2 Imóveis Urbanos. Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### 5.2. AMOSTRAGEM

De acordo com as Normas, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A pesquisa de mercado foi realizada em fevereiro de 2025, tomando-se como base elementos da região geo-econômica, obtidos em anúncios de sites de grande abrangência, por meio de contatos com corretores que atuam nesta área e ainda, por pesquisa local para verificação das amostras.

### 5.3. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM TRATAMENTO POR FATORES

Para a avaliação deste terreno será utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados por fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais e homogeneizados é determinado pelo Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, e coeficientes gerais de homogeneidade entre 0,5 e 2,0 consoantes com a Norma Brasileira.

#### 5.4. MEMÓRIA DE CÁLCULOS

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores versados pela NBR 14653 e IBAPE:

##### **Elasticidade de mercado (IBAPE):**

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”.

##### **F1 - FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA:**

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de imóveis menores.

Tal coeficiente é calculado da seguinte forma (COBREAP):

Para diferenças de áreas de até 30% -  $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/4}$

Para diferenças superiores a 30% -  $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/8}$

##### **F2 – FATOR BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES:**

Fator usado para adequar as características físicas, tal como a influência de uma edificação ou benfeitoria tem no valor da terra nua, como também o fator de comercialização, BDI ou outro.

Leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado das benfeitorias sobre o valor total (Instituído Brasileiro de Avaliações e Perícias), sendo atribuídos os valores de:

1,40 para edificações e alto padrão/desempenho;

1,30 para edificações de médio padrão/desempenho;

1,20 para edificações de baixo padrão/desempenho;

- 1,10 para edificações rústicas;
- 1,00 para lotes de terras sem benfeitorias;
- 0,90 para edificações em ruínas ou que necessitem de demolição.

### F3 – FATOR LOCALIZAÇÃO

Conforme Rubens Dantas, SOBREA, consiste em atribuir graus de valorização a cada um dos locais onde se situa cada imóvel da pesquisa.

“Esse grau de valorização será estabelecido em uma relação entre a distância da amostra utilizada em relação ao imóvel avaliando, comparando a distância até o centro da cidade ou áreas nobres, variando de 1 a 10, sendo 1 localização desvalorizante ou distante e 10 de excelente localização.”

### F4 – FATOR TOPOGRAFIA:

Consiste em atribuir graus de valorização para cada situação topográfica.

Esse grau de valorização é estabelecido em uma relação entre a planicidade da amostra utilizada em relação ao imóvel avaliando, sendo a atribuição de fatores de 1,00 a 0,10 sendo que 1,00 é o fator lote de terras plano e 0,10 fator lote de terras com topografia muito acidentada. (IBAPE).

### F5 – FATOR MULTIPLA TESTADA:

Consiste em atribuir graus de valorização para cada situação de localização no lote de terras inserido na quadra.

Esse grau de valorização é estabelecido em uma relação entre a localização do lote de terras na quadra, sendo com somente a face da testada para o logradouro de fator 1,0, testada e fundos para logradouros 1,1, esquina 1,2, esquina ou com três faces para logradouros 1,3 e com todas as faces para logradouros 1,4. (IBAPE).

5.4.1. TABELA DE AMOSTRAS:

TABELA DE AMOSTRAS SANEADAS PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET								
Dados do bem avaliado						Critérios para estabilidade amostral		
Área do Lote de Terras		1.238,00				Média	311,42	
						Desvio	74,56	
						Chauvenet (1,65)	123,03	
Teste amostral segundo Critério de Chauvenet (em módulo {}).								
Imóvel	Lote de Terras (m <sup>2</sup> )	Valor total do imóvel	Padrão (NBR 12712)	Valor depreciado da Área Construída (Ross Heidecke)	Valor do terreno	Valor do m <sup>2</sup> do terreno (Elasticidade normal - 0,90)	Chauvenet	Teste
Elemento 1	633,00	140.000,00			R\$ 140.000,00	199,05	112,36	OK
Elemento 2	3500,00	1.575.000,00			R\$ 1.575.000,00	405,00	93,58	OK
Elemento 3	830,00	350.000,00			R\$ 350.000,00	379,52	68,10	OK
Elemento 4	1200,00	360.000,00			R\$ 360.000,00	270,00	41,42	OK
Elemento 5	889,60	300.000,00			R\$ 300.000,00	303,51	7,91	OK

Em acordo com a NBR 14.653 a tabela de amostras já saneadas pelo Critério de Chauvenet e com valor já adequado a elasticidade norma de mercado

5.4.2. RESULTADOS DA HOMEGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

**CÁLCULO - TRATAMENTO POR FATORES - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**

F1 - FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA						
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO	CONC. ÁREA ELEMENTOS	CONC. ÁREA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	R\$ 199,05	633,00	1238,00	0,846	-30,73	168,32
2	R\$ 405,00	3500,00	1238,00	1,139	56,18	461,18
3	R\$ 379,52	830,00	1238,00	0,905	-36,10	343,42
4	R\$ 270,00	1200,00	1238,00	0,992	-2,10	267,90
5	R\$ 303,51	889,60	1238,00	0,921	-24,07	279,44
MÉDIA	R\$ 311,42					
DESVIO PADRÃO	74,56					
COEF. VARIAÇÃO	23,94%					

F2 - FATOR BENFEITORIAS					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,000	1,000	1,000	0,00	199,05
2	1,000	1,000	1,000	0,00	405,00
3	1,000	1,000	1,000	0,00	379,52
4	1,000	1,000	1,000	0,00	270,00
5	1,000	1,000	1,000	0,00	303,51

F3 - FATOR LOCALIZAÇÃO					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	6,00	4,00	0,667	-66,35	132,70
2	6,00	4,00	0,667	-135,00	270,00
3	4,00	4,00	1,000	0,00	379,52
4	5,00	4,00	0,800	-54,00	216,00
5	6,00	4,00	0,667	-101,17	202,34

F4 - FATOR TOPOGRAFIA					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,00	1,00	1,000	0,00	199,05
2	1,00	1,00	1,000	0,00	405,00
3	0,80	1,00	1,250	94,88	474,40
4	0,80	1,00	1,250	67,50	337,50
5	1,00	1,00	1,000	0,00	303,51

F5 - FATOR MULTIPLA TESTADA					
ELEMENTO	MULTIPLA TESTADA ELEMENTOS	MULTIPLA TESTADA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,00	1,10	1,100	19,91	218,96
2	1,00	1,10	1,100	40,50	445,50
3	1,00	1,10	1,100	37,95	417,47
4	1,00	1,10	1,100	27,00	297,00
5	1,00	1,10	1,100	30,35	333,86

5.5. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

CÁLCULO, VERIFICAÇÃO E VALIDAÇÃO DOS RESULTADOS CONFORME NBR 14653 - VALORES LÍMITROFES					
	VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	TODOS OS FATORES	SANEAMENTO DOS FATORES	TESTE CHAUVENET USO DE FATORES	COEF. GERAL HOMOG.
F1	R\$ 199,05	121,88	174,49	OK	1,63
F2	R\$ 405,00	366,68	70,32	OK	1,10
F3	R\$ 379,52	476,25	179,88	OK	0,80
F4	R\$ 270,00	308,40	12,04	OK	0,88
F5	R\$ 303,51	208,62	87,75	OK	1,45
MÉDIA	311,42	296,37	CHAUVENET:		
DESV. PAD.	74,56	122,96	202,88		
	23,94%	41,49%			
	LIM. SUPERIOR (+ 15%)	340,82			
	LIM. INFERIOR (- 15%)	251,91			
	INTERVALO DE CONFIANÇA 80%				
	T= (N-1) = 4				
	T <sub>student</sub> = 1,533				
	DESV. PADRÃO = 74,56				
	FÓRMULA $T \times S / (N-1)^{0,5}$				
	RESULTADO 57,154				
	VALOR MÉDIO R\$	296,37			
	VALOR MÍNIMO R\$	239,21			
	VALOR MÁXIMO R\$	353,52			
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> ):				1.238,00
	GRAU DE PRECISÃO				
					23,89%
					< 30% GRAU III
	VALOR POR M <sup>2</sup>				
	MÉDIO R\$	366.901,49			
	MÍNIMO R\$	311.866,27			
	MÁXIMO R\$	421.936,72			
	NORMA 14.653				
	ENTRE 0,5 E 2,0				

Conforme a homogeneização, todas as amostras tiveram seus fatores corrigidos para poderem ser equiparados ao imóvel avaliando, estando com os fatores ajustados entre 0,5 e 2,0 para todas as amostras, comprovando a eficácia da homogeneidade.

Com o intervalo de confiança de 80% formando a amplitude studentizada, e saneada conforme Critério de Chauvenet conforme versa a NBR 14.653, e utilizando o campo arbitrio para os valores mínimo e máximo da avaliação compreendidos entre R\$ 418,17 e 565,76 por m<sup>2</sup> são os limitrofes conhecidos da avaliação de locação pelo contingente amostral.

O valor médio mais provável (ajuste de até 1%) da gleba da ordem de R\$ 365.000,00 (Trezentos e sessenta e cinco mil reais)

5.5.1. FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO COMPARATIVO DE MERCADO:

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Pontos:	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
<b>NÚMERO DE PONTOS: 10 ---- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II</b>			

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>AMPLITUDE = 23,89%</b>			
<b>GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III</b>			

6. DADOS AMOSTRAIS

Amostra 1  
 Área: 633,00 m<sup>2</sup>  
 Valor: R\$ 140.000,00

vitimoveis.com.br/imovel/terreno-pouso-alegre-633-m/TE0146-VLTA?from=sale

Fotos Mapa

Terreno, 633 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 140.000  
 jardim São Fernando - Pouso Alegre/MG

633 m<sup>2</sup>  
 Área total

Sobre o imóvel

Venda R\$ 140.000,00

Alexandre Rogério de Lima  
 (85) 3421-7308

Quero visitar

Quero mais informações

Amostra 2  
 Área: 3500,00m<sup>2</sup>  
 Valor: R\$ 1.575.000,00

aristeurios.com.br/imoveis/a-venda/terreno+area/pouso-alegre/jardim-sao-fernando

1 Terreno de 3.500 m<sup>2</sup> Jardim São Fernando - Pouso Alegre, à v...

Ver mapa

Recentes

Google

TE0370-ARM

Terreno

Jardim São Fernando - Pouso Alegre - MG

3500 m<sup>2</sup>

Venda

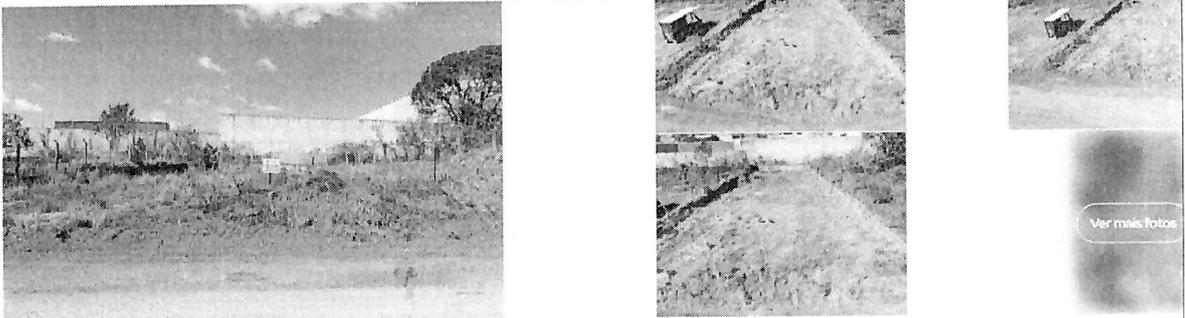
R\$ 1.575.000

Amostra 3

Área: 830,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 350.000,00

tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-pouso-alegre-830-m/TE0807-TAZ?from=sale



Sobre terreno com 830 m<sup>2</sup> à venda em Pouso Alegre - MG

Venda R\$ 350.000,00

550 m<sup>2</sup> Área total

Quero mais informações

Lote plano Bairro São Fernando excelente para Galpão

Amostra 4

Área: 1.200,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 360.000,00

tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-pouso-alegre-1-200-m/TE0826-TAZ?from=sale



Terreno, 1.200 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 360.000- São Fernando - Pouso Alegre/MG

R\$ 360.000

Home Imoveis À venda Terreno Pouso Alegre São Fernando Terreno 1.200 m<sup>2</sup> em São Fernando - Pouso Alegre - venda por R\$ 360.000,00 TE0826-TAZ



Amostra 5

Área do terreno: 890,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 300.000,00

---

prime-imbob.com/Imovel/terreno-pouso-alegre-890-m/TE0356-AMG2

**E UMA LINDA VISTA PARA O PÔR DO SOL**

890 m<sup>2</sup>  
Área total 20X24,48X40,00  
Dimensão do terreno

Venda R\$ 300.000  
R\$ 307/m<sup>2</sup>

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

**Características**

Água Energia elétrica

**Sobre o imóvel**

TERRENO LOCALIZADO NO BARRIO SÃO FERNANDO, POSSUINDO ESPAÇO COBERTO COM FOGÃO À LENHA, CHURRASQUEIRA, 2 BANHEIROS, COZINHA, UM ÔNIBUS DESATIVADO UTILIZADO EM RECREAÇÃO DAS CRIANÇAS, LINDA VISTA PARA ÁREA VERDE, RODOVIA FERNÃO DIAS E SERRA SUL SHOPPING.

## 7. PREMISSAS E DISCLAIMERS

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. Tanto o avaliador como a March Engenharia não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da March Engenharia eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram elaboradas conforme informações contidas nas documentações do bem avaliado, qual pode ocorrer divergências, e na legislação pertinente.
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são de Nível 1, conforme preconizado pelo IBAPE-SP, baseadas na inspeção tátil/visual. A March Engenharia não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, tubulações ou componentes elétricos, entre outros. Caso o edifício apresente danos desvalorizantes aparentes, estes serão apenas comentados e demonstrados no Relatório Fotográfico deste.
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;

- Os valores aqui definidos tecnicamente são fundamentados apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado conforme NBR 14.653;
- Este laudo refere-se apenas a avaliação mercadológica, não são relacionados possíveis danos ou condições e adequações técnicas quais devem ser elaboradas por laudo de inspeção predial conforme NBR 13.752, NBR 16747 entre outras para tal finalidade.
- Se, com a aprovação prévia da March Engenharia, o este Laudo for submetido a um credor ou investidor, a parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A March Engenharia ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias, hipotéticas, pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da March Engenharia limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

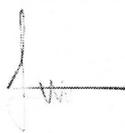
\*\*\*\*\*FIM DO LAUDO DE AVALIAÇÃO\*\*\*\*\*

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELA RESUMO	
PREPARADO PARA:	Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. Autorização 017/2025
FINALIDADE:	Definição de valor de mercado.
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Lote de terras – Lote 04 Quadra 24 – Jardim São Fernando
ENDEREÇO	Av. Gabriel Garcia de Azevedo S/N (ao lado do no. 220) – Matrícula 28.043
MÉTODO(S) UTILIZADO(S):	Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores– NBR 14653/1/2:2011.
CLASSIFICAÇÃO:	Liquidez normal.
PRECISÃO DO LAUDO:	GRAU III.
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	GRAU II.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO:	Valor de mercado do imóvel: R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)

Esta tabela não possui validade se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo. Laudo possui 20 páginas com validade de 365 dias a partir da data de emissão.

Pouso Alegre, 06 de maio de 2025



Assinado de forma digital por LUIS AFONSO RUTZ MULLER:02868348980  
Dados: 2025.05.06 20:56:02 -03'00'

**Luís Afonso Rutz Muller**

**Engenheiro Civil**

**CREA-MG 281801MG**

**IBAPE - 1.265**

Membro do IBAPE-PR

Membro do Instituto de Engenharia do Paraná

Membro do Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina

Docente de Pós Graduação em Engenharia de Perícias e Avaliações – Fundação Assis Gurgacz

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



POUSO ALEGRE – MINAS GERAIS  
Av. Gabriel Garcia de Azevedo S/N (ao lado  
esquerdo do no. 220) – Matrícula 28.043

## 1. CARTA DE APRESENTAÇÃO AO SOLICITANTE

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- As análises e resultados técnicos deste laudo foram desenvolvidos em conformidade preconizada pela NBR 14.653:2001 e suas partes, da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

## 2. OBJETIVO

Avaliação técnica com o objetivo de determinação do valor do bem em questão.

## 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

### 3.1. LOCALIZAÇÃO



### 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- Vocação predominante: Predominantemente residencial.
- Classe social predominante: de média (IBGE);
- Relevo: plano;
- Polos de atratividade da região: Polo industrial/serviços
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede energia; ligação domiciliar de energia; rede de água tratada; drenagem; telefone; arborização.
- Infraestrutura: via pavimentada, transporte coletivo, coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefonia celular, comunicação e televisão.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Consiste em um lote de terras com 825,00 m<sup>2</sup> de formato trapezoidal

#### Descrição do terreno

- Topografia: plano;
- Superfície: seca;
- Formato: trapezoidal;
- Frente: 45,50 m
- Profundidade média: 33,50 m

#### 4. AVALIAÇÃO

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653– Procedimentos Gerais da ABNT e suas partes 14.653/2 Imóveis Urbanos. Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

##### 4.1. AMOSTRAGEM

De acordo com as Normas, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A pesquisa de mercado foi realizada em março de 2025, tomando-se como base elementos da região geo-econômica, obtidos em anúncios de sites de grande abrangência, por meio de contatos com corretores que atuam nesta área e ainda, por pesquisa local para verificação das amostras.

##### 4.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM TRATAMENTO POR FATORES

Para a avaliação deste terreno será utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados por fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais e homogeneizados é determinado pelo Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, e coeficientes gerais de homogeneidade entre 0,5 e 2,0 consoantes com a Norma Brasileira.

Segundo, apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel conforme IBAPE.

- 1,00 - Imóvel Transacionado
- 0,99 - 0,95 - Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
- 0,90 - 0,94 - Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
- 0,80 - 0,89 - Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
- $\leq 0,79$  - Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

#### 4.3. MEMORIAL DE CÁLCULO

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

##### F1 - FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA:

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de imóveis menores.

Tal coeficiente é calculado da seguinte forma (IBAPE):

Para diferenças de áreas de até 30% -  $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/4}$

Para diferenças superiores a 30% -  $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/8}$

## F2 – FATOR BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES:

Fator usado para adequar as características físicas, tal como a influência de uma edificação ou benfeitoria tem no valor da terra nua, como também o fator de comercialização, BDI ou outro.

Leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado das benfeitorias sobre o valor total (Instituído Brasileiro de Avaliações e Perícias), sendo atribuídos os valores de:

- 1,40 para edificações e alto padrão/desempenho
- 1,30 para edificações de médio padrão/desempenho;
- 1,20 para edificações de baixo padrão/desempenho
- 1,00 para lotes de terras sem benfeitorias
- 0,90 para edificações em ruínas ou que necessitem de demolição

## F3 – FATOR LOCALIZAÇÃO

Conforme IBAPE, consiste em atribuir graus de valorização a cada um dos locais onde se situa cada imóvel da pesquisa.

Esse grau de valorização será estabelecido em uma relação entre a distância da amostra utilizada em relação ao imóvel avaliando, comparando a distância até o centro da cidade ou áreas nobres, variando de 1 a 10, sendo 1 localização desvalorizante ou distante e 10 de excelente localização.

## F4 – FATOR TOPOGRAFIA:

Consiste em atribuir graus de valorização para cada situação topográfica.

Esse grau de valorização é estabelecido em uma relação entre a planicidade da amostra utilizada em relação ao imóvel avaliando, sendo a atribuição de fatores de 1,00 a 0,10 sendo que 1,00 é o fator lote de terras plano e 0,10 fator lote de terras com topografia muito acidentada. (IBAPE).

F5 – FATOR MULTIPLA TESTADA:

Consiste em atribuir graus de valorização para cada situação de localização no lote de terras inserido na quadra.

Esse grau de valorização é estabelecido em uma relação entre a localização do lote de terras na quadra, sendo com somente a face da testada para o logradouro de fator 1,0, testada e fundos para logradouros 1,1, esquina 1,2, esquina ou com três faces para logradouros 1,3 e com todas as faces para logradouros 1,4. (IBAPE).

4.3.1. TABELA SANEADA DE AMOSTRAS

TABELA DE AMOSTRAS SANEADAS PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET								
Dados do bem avaliado						Critérios para estabilidade amostral		
Área do Lote de Terras		825,00				Média	328,26	
						Desvio	72,96	
						Chauvenet (1,65)	134,97	
Teste amostral segundo Critério de Chauvenet (em módulo  j ).								
Imóvel	Lote de Terras (m <sup>2</sup> )	Valor total do imóvel	Padrão (NBR 12712)	Valor depreciado da Área Construída (Ross Heidecke)	Valor do terreno	Valor do m <sup>2</sup> do terreno (Elasticidade normal - 0,90)	Chauvenet	Teste
Elemento 1	900,00	470.000,00			R\$ 470.000,00	470,00	141,74	OK
Elemento 2	1000,00	350.000,00			R\$ 350.000,00	315,00	13,26	OK
Elemento 3	714,00	245.000,00			R\$ 245.000,00	308,82	19,44	OK
Elemento 4	1200,00	370.000,00			R\$ 370.000,00	277,50	50,76	OK
Elemento 5	2800,00	840.000,00			R\$ 840.000,00	270,00	58,26	OK

Em acordo com a NBR 14.653 a tabela de amostras já saneadas pelo Critério de Chauvenet e com valor já adequado a elasticidade norma de mercado.

4.3.2. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

**CÁLCULO - TRATAMENTO POR FATORES - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**

F1 - FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA						
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO	CONC. ÁREA ELEMENTOS	CONC. ÁREA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	R\$ 470,00	900,00	825,00	1,022	10,34	480,34
2	R\$ 315,00	1000,00	825,00	1,049	15,52	330,52
3	R\$ 308,82	714,00	825,00	0,965	-10,96	297,87
4	R\$ 277,50	1200,00	825,00	1,098	27,25	304,75
5	R\$ 270,00	2800,00	825,00	1,165	44,56	314,56
MÉDIA	R\$ 328,26					
DESVIO PADRÃO	72,96					
COEF. VARIAÇÃO	22,23%					

F2 - FATOR BENFEITARIAS					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,000	1,000	1,000	0,00	470,00
2	1,000	1,000	1,000	0,00	315,00
3	1,000	1,000	1,000	0,00	308,82
4	1,000	1,000	1,000	0,00	277,50
5	1,000	1,000	1,000	0,00	270,00

F3 - FATOR LOCALIZAÇÃO					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	6,00	6,00	1,000	0,00	470,00
2	6,00	6,00	1,000	0,00	315,00
3	6,00	6,00	1,000	0,00	308,82
4	6,00	6,00	1,000	0,00	277,50
5	6,00	6,00	1,000	0,00	270,00

F4 - FATOR TOPOGRAFIA					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,00	1,00	1,000	0,00	470,00
2	0,70	1,00	1,429	135,00	450,00
3	0,70	1,00	1,429	132,35	441,18
4	0,70	1,00	1,429	118,93	396,43
5	0,70	1,00	1,429	115,71	385,71

F5 - FATOR MULTIPLA TESTADA					
ELEMENTO	MULTIPLA TESTADA ELEMENTOS	MULTIPLA TESTADA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	FATOR PADRÃO
1	1,00	1,00	1,000	0,00	470,00
2	1,00	1,00	1,000	0,00	315,00
3	1,00	1,00	1,000	0,00	308,82
4	1,00	1,00	1,000	0,00	277,50
5	1,00	1,00	1,000	0,00	270,00

4.3.3. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

CÁLCULO, VERIFICAÇÃO E VALIDAÇÃO DOS RESULTADOS CONFORME NBR 14653 - VALORES LÍMITROFES				
	VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	TODOS OS FATORES	SANEAMENTO DOS FATORES	TESTE CHAUVENET USO DE FATORES
F1	R\$ 470,00	480,34	34,33	OK
F2	R\$ 315,00	465,52	19,51	OK
F3	R\$ 308,82	430,22	15,79	OK
F4	R\$ 277,50	423,68	22,33	OK
F5	R\$ 270,00	430,27	15,73	OK
MÉDIA	328,26	446,01	CHAUVENET:	
DESV. PAD.	72,96	22,60	37,30	
	22,23%	5,07%		

COEF. GERAL HOMOG.	
	0,98
	0,68
	0,72
	0,65
	0,63

NORMA 14.653	
ENTRE 0,5 E 2,0	

LIM. SUPERIOR (+ 15%)	512,91
LIM. INFERIOR (- 15%)	379,10

Área do Terreno (m²):	825,00
-----------------------	--------

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	4
T <sub>student</sub> =	1,533
DESV. PADRÃO =	22,60
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	17,325
VALOR MÉDIO	R\$ 446,01
VALOR MÍNIMO	R\$ 428,68
VALOR MÁXIMO	R\$ 463,33

GRAU DE PRECISÃO	
	4,04%
	< 30% GRAU III

VALOR POR M <sup>2</sup>	
MÉDIO	R\$ 387.954,46
MÍNIMO	R\$ 353.660,99
MÁXIMO	R\$ 382.247,92

Conforme a homogeneização, todas as amostras tiveram seus fatores corrigidos para poderem ser equiparados ao imóvel avaliando, estando com os fatores ajustados entre 0,5 e 2,0 para todas as amostras, comprovando a eficácia da homogeneidade.

Com o intervalo de confiança de 80% formando a amplitude studentizada, e saneada conforme Critério de Chauvenet conforme versa a NBR 14.653, quais os valores compreendidos entre R\$ 353.660,99 e R\$ 382.247,92 são os limítrofes conhecidos da avaliação do lote de terras pelo contingente amostral sobre o lote de terras avaliando.

a) Dados do imóvel avaliando e valores alocados:

- F1: 825,00
- F2: 1,00
- F3: 6,0
- F4: 1,0
- F5: 1,0

b) VALOR MAIS PROVÁVEL DO LOTE DE TERRAS:

VALOR DE VENDA UTILIZADO NO CAMPO DE ARBÍTRIO COMPREENDIDO ENTRE O MÉDIO E O MÁXIMO A CONDIÇÃO O IMÓVEL PROXIMO A VÁRIOS PONTOS INFLUENCIANTES POSITIVOS JÁ CITADOS.

VALOR MAIS PROVÁVEL DO LOTE DE TERRAS: R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)

4.4. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO:

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Pontos:	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de monos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
<b>NÚMERO DE PONTOS: 10 ---- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II</b>			

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>AMPLITUDE = 4,04%</b>			
<b>GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III</b>			

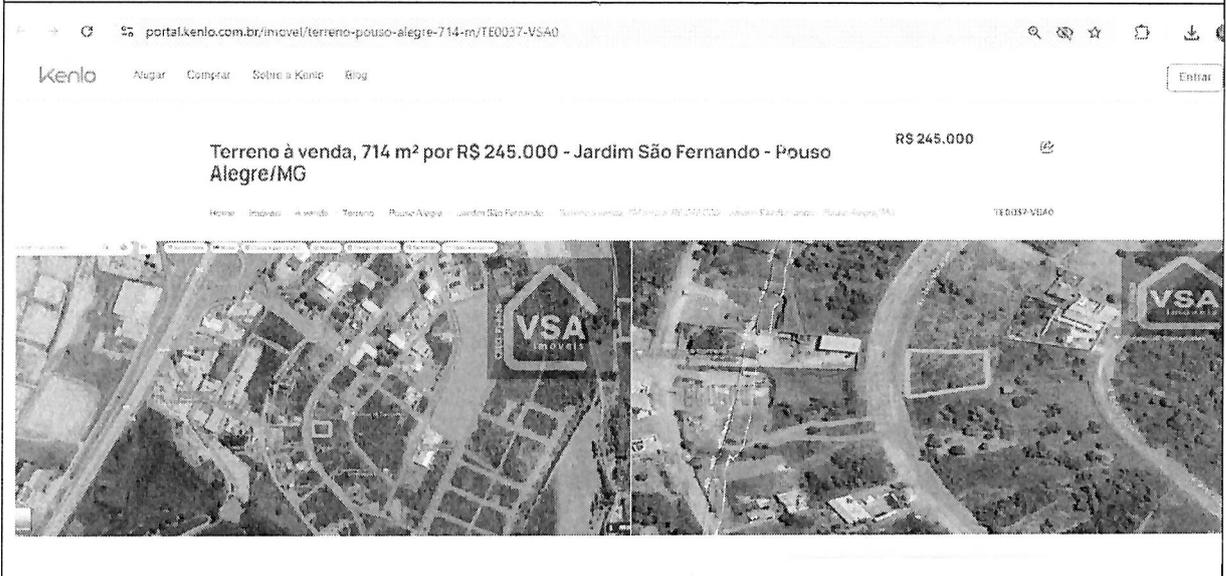
5. DADOS AMOSTRAIS

<p>Amostra 1</p> <p>Área de terreno: 900,00 m<sup>2</sup></p> <p>Valor: R\$ 470.000,00</p>
<p>portal.kenlo.com.br/move/terreno-pouso-alegre-900-m/TE1012-IMZM</p> <p>Kenlo Alugar Comprar Sobre a Kenlo Blog Entrar</p> <p>Terreno, 900 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 470.000- Jardim São Fernando - Pouso Alegre/MG R\$ 470.000</p> <p>Home Imóveis À venda Terreno Pouso Alegre Jardim São Fernando Terreno de 900 m<sup>2</sup> em Jardim São Fernando - Pouso Alegre à venda por R\$ 470.000 TE1012-IMZM</p>
<p>Amostra 2</p> <p>Área de terreno: 1000,00m<sup>2</sup></p> <p>Valor: R\$ 350.000,00</p>
<p>portal.kenlo.com.br/move/terreno-pouso-alegre-1-000-m/TE0698-IMZM</p> <p>Kenlo Alugar Comprar Sobre a Kenlo Blog Entrar</p> <p>Terreno, 1.000 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 350.000- Jardim São Fernando - Pouso Alegre/MG R\$ 350.000</p> <p>Home Imóveis À venda Terreno Pouso Alegre Jardim São Fernando Terreno de 1.000 m<sup>2</sup> em Jardim São Fernando - Pouso Alegre à venda por R\$ 350.000 TE0698-IMZM</p>

Amostra 3

Área de terreno: 714,00 m<sup>2</sup>

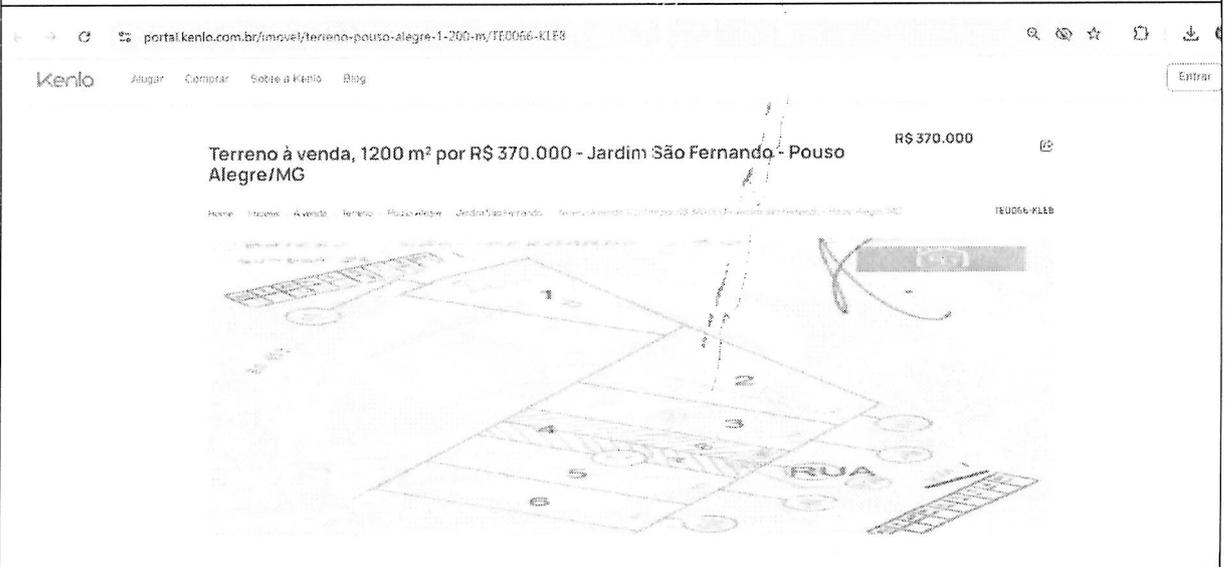
Valor: R\$ 245.000,00



Amostra 4

Área do terreno: 1.200,00m<sup>2</sup>

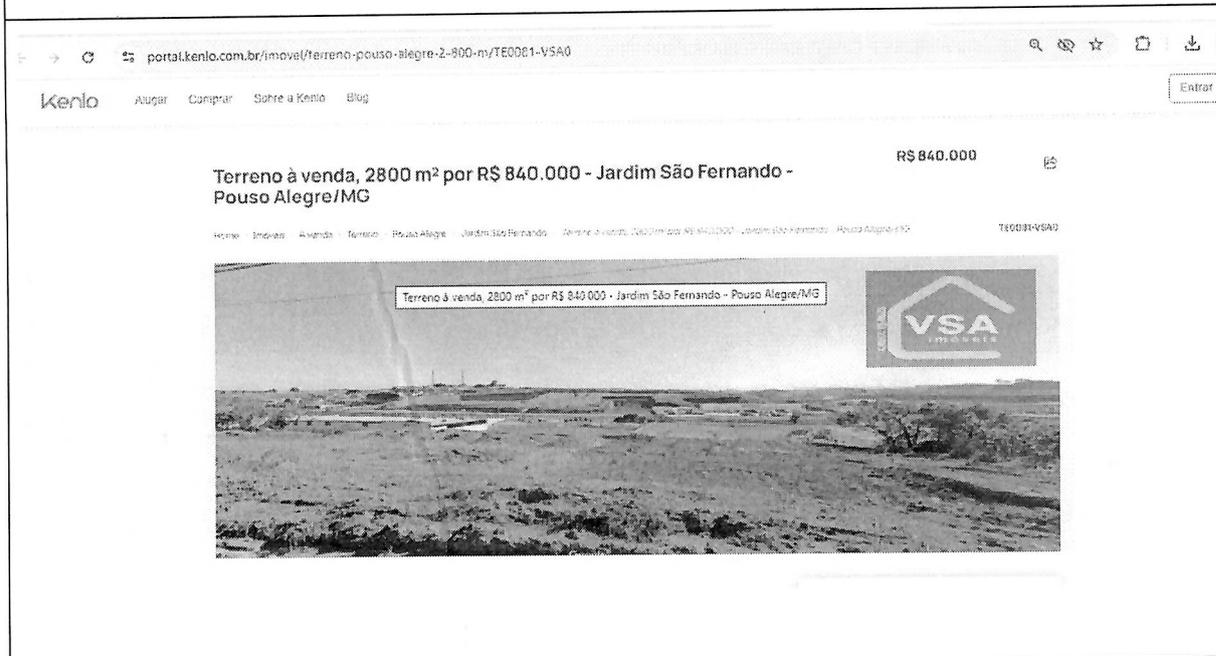
Valor: R\$ 370.000,00



Amostra 5

Área do terreno: 2.800,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 840.000,00



## 6. PREMISSAS E DISCLAIMERS

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. Tanto o avaliador como a March Engenharia não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da March Engenharia eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram elaboradas conforme informações contidas nas documentações do bem avaliado, qual pode ocorrer divergências, e na legislação pertinente.
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são de Nível 1, conforme preconizado pelo IBAPE-SP, baseadas na inspeção tátil/visual. A March Engenharia não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, tubulações ou componentes elétricos, entre outros. Caso o edifício apresente danos desvalorizantes aparentes, estes serão apenas comentados e demonstrados no Relatório Fotográfico deste.
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;

- Os valores aqui definidos tecnicamente são fundamentados apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado conforme NBR 14.653;
- Este laudo refere-se apenas a avaliação mercadológica, não são relacionados possíveis danos ou condições e adequações técnicas quais devem ser elaboradas por laudo de inspeção predial conforme NBR 13.752, NBR 16747 entre outras para tal finalidade.
- Se, com a aprovação prévia da March Engenharia, o este Laudo for submetido a um credor ou investidor, a parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A March Engenharia ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias, hipotéticas, pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da March Engenharia limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

\*\*\*\*\*FIM DO LAUDO DE AVALIAÇÃO\*\*\*\*\*



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 Geoprocessamento de Pouso Alegre, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel com matrícula nº 91.464, com área total de 1.238,00m<sup>2</sup>, pertencente a Leonard Empreendimentos H1.

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



## Empreendimentos Imobiliários

Pouso Alegre

Fev/2025

### SUMÁRIO

1. <b>INTRODUÇÃO</b>	03
2. <b>OBJETIVO</b>	03
3. <b>LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</b>	03
4. <b>NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</b>	04
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. <b>MEMORIAL DE VISITA</b>	04
6. <b>LOCALIZAÇÃO</b>	05
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
7. <b>VISTORIA DO IMÓVEL</b>	05
8. <b>AVALIAÇÃO</b>	10
8.1. Conceitos	10
8.2. Método de Avaliação	10
9. <b>AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	11
9.1. Dados coletados em pesquisa	11
9.2. Tratamento da amostragem	11
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	12
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	12
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	12
9.3. Análise dos resultados	13
9.4. Especificação da Avaliação	15
10. <b>AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	16
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
11. <b>CONCLUSÕES</b>	17
12. <b>ANEXOS</b>	18





## Empreendimentos Imobiliários

### 1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Geoprocessamento** de Pouso Alegre/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **sem benfeitorias**, na cidade de Pouso Alegre/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado no **rodovia Fernão Dias, Km 849, bairro Ipiranga, CEP37.550-000, Pouso Alegre/MG**. O imóvel avaliando encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pouso Alegre, sob a **matrícula nº 91.464 com área total de 1.238,00m<sup>2</sup>**.

Desta maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado, 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 do imóvel localizado no **endereço rodovia Fernão Dias, Km 849, bairro Ipiranga, CEP37.550-000, Pouso Alegre/MG**.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

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

### 3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.





## Empreendimentos Imobiliários

### 4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

#### 4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

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

- NBR 14.653 - 2 /2011

#### 4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado:

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

### 5. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na **data 20/02/2025, pelo corretor (acompanhado da Sra. Elisângela)**. Seguindo rigorosamente as determinações da **NBR 14.653-2/2019 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais)**, a vistoria teve o objetivo de identificar e fotografar o imóvel.

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 é dotado de todos os recursos de infraestrutura urbana, a aproximadamente 9 quilômetros do centro, sem disponibilidade de linha de transporte urbano, com bom fluxo de pessoas devido sua localização na Rodovia Fernão Dias (BR-381), com boa oferta de comércio e prestação de serviço, e com acesso pavimentado.

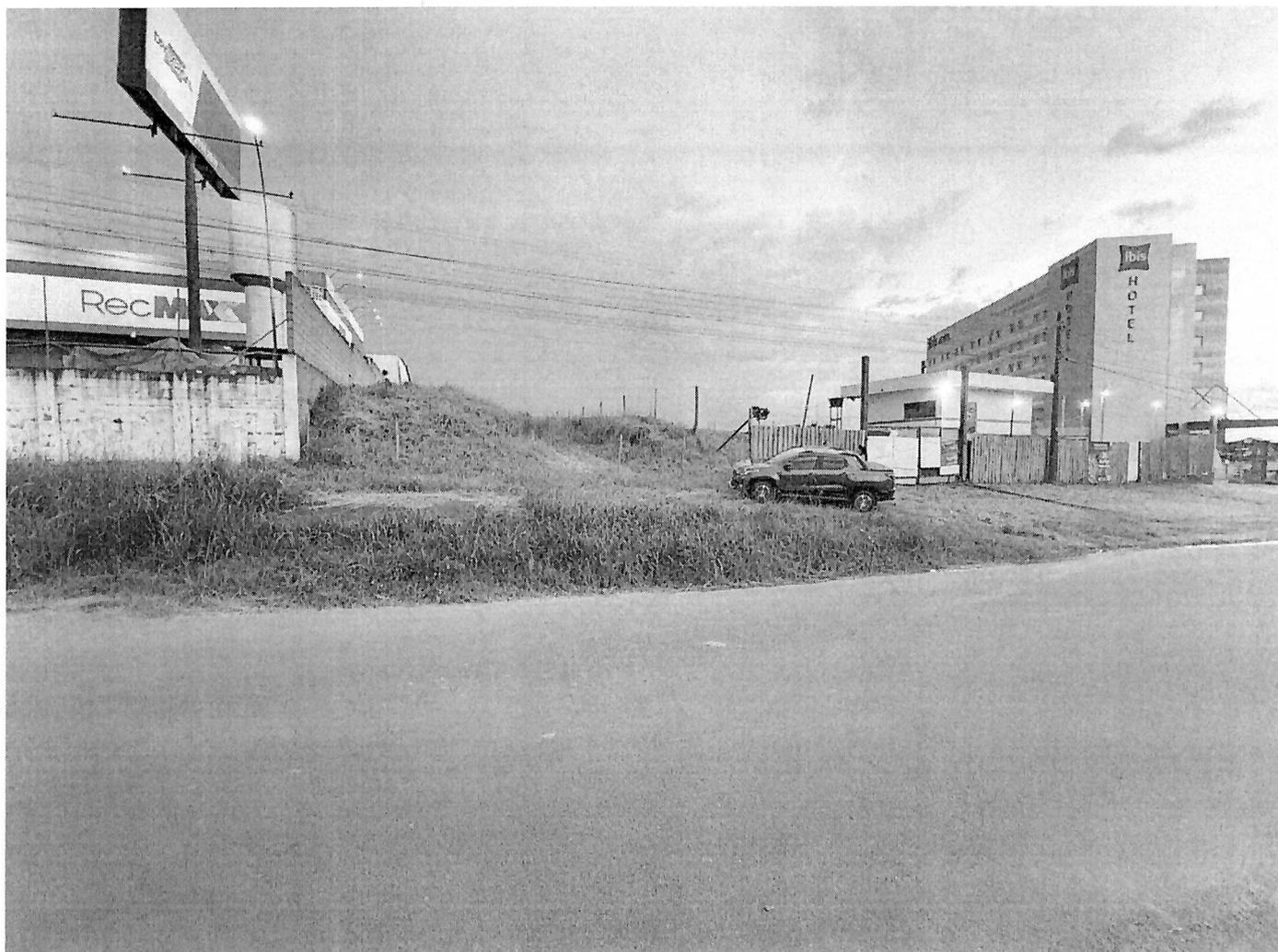
## 7. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma área de 1.238,00m<sup>2</sup>.





## Empreendimentos Imobiliários



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



## Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliarios/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento  
Telefone(32) 98805-1603 – 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.

#### 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:	20
Variáveis utilizadas:	18

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área total	Valor total
1	Jardim Caiçaras	Pantanal Imóveis	(35) 3422-5051	R\$ 219,53	911	R\$ 200.000,00
2	Jardim Caiçaras	Pantanal Imóveis	(35) 3422-5051	R\$ 154,18	3178	R\$ 490.000,00
3	Lot. São Fernando	Mazzafera Imóveis	(35) 3422-7334	R\$ 323,53	1700	R\$ 550.000,00
4	Jardim São Fernando	Aristeu Rios Imóveis	(35) 99832-0111	R\$ 450,00	3500	R\$ 1.575.000,00
5	Jardim São Fernando	Aristeu Rios Imóveis	(35) 99832-0111	R\$ 250,00	10000	R\$ 2.500.000,00
6	Cidade Jardim	Tadeu Imóveis	(35) 3422-1773	R\$ 175,00	1000	R\$ 175.000,00
7	Jardim São Fernando	Alligare Imóveis	(35) 3422-4484	R\$ 600,00	1800	R\$ 1.080.000,00
8	Portal Do Ipiranga	Nadir Imóveis	(35) 3421-5652	R\$ 361,82	2211	R\$ 800.000,00
9	Jardim São Fernando	KM Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 250,00	800	R\$ 200.000,00
10	Jardim São Fernando	KM Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 262,50	800	R\$ 210.000,00
11	Jardim São Fernando	KM Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 350,00	12000	R\$ 4.200.000,00
12	Jardim São Fernando	KM Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 268,08	470000	R\$ 12.600.000,00
13	Portal Do Ipiranga	KM Imóveis	(35) 3425-6647	R\$ 131,25	400	R\$ 52.500,00
14	Jardim Caiçara	Domínio Imóveis	(35) 3449-1740	R\$ 230,77	2600	R\$ 600.000,00
15	Ipiranga	Prime Negócios	(35) 3646-2262	R\$ 143,04	23000	R\$ 3.290.000,00
16	Ipiranga	Alfa Imóveis	(35) 3421-3785	R\$ 400,00	9380	R\$ 3.752.000,00
17	Ipiranga	Tadeu Imóveis	(35) 3422-1773	R\$ 110,00	1000	R\$ 110.000,00
18	Ipiranga	Abitare Empreendimentos	(35) 99983-7898	R\$ 69,76	43000	R\$ 3.000.000,00
19	Ipiranga	Urbana Empreendimentos	(35) 99993-3311	R\$ 312,50	800	R\$ 250.000,00
20	Ipiranga	Prime Negócios	(35) 3646-2262	R\$ 225,00	2000	R\$ 450.000,00

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9711772 / 0,9527947
Coeficiente de determinação:	0,9431852
Fisher - Snedecor:	124,51
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



## Empreendimentos Imobiliários

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	23,038	2	11,519	124,508
Não Explicada	1,388	15	0,093	
Total	24,425	17		

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

$$\ln(\text{Valor total}) = +15,43102111 + 3,522414592E-006 * \text{Valor unitário}^2 - 106,0025633 / \text{Área total}^{1/2}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor total} = +4585943,463 * e^{(+3,522414592E-006 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(-106,0025633 / \text{Área total}^{1/2})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor total} = +5030455,557 * e^{(+3,522414592E-006 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(-106,0025633 / \text{Área total}^{1/2})}$$

### Função estimativa (média):

$$\text{Valor total} = +5268616,972 * e^{(+3,522414592E-006 * \text{Valor unitário}^2)} * e^{(-106,0025633 / \text{Área total}^{1/2})}$$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	$x^2$	4,11	0,09
Área total	$1/x^{1/2}$	-15,09	0,01
Valor total	$\ln(y)$	82,66	0,01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área total	-0,03	0,70
Valor total	0,28	0,73

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	-0,94	0,97



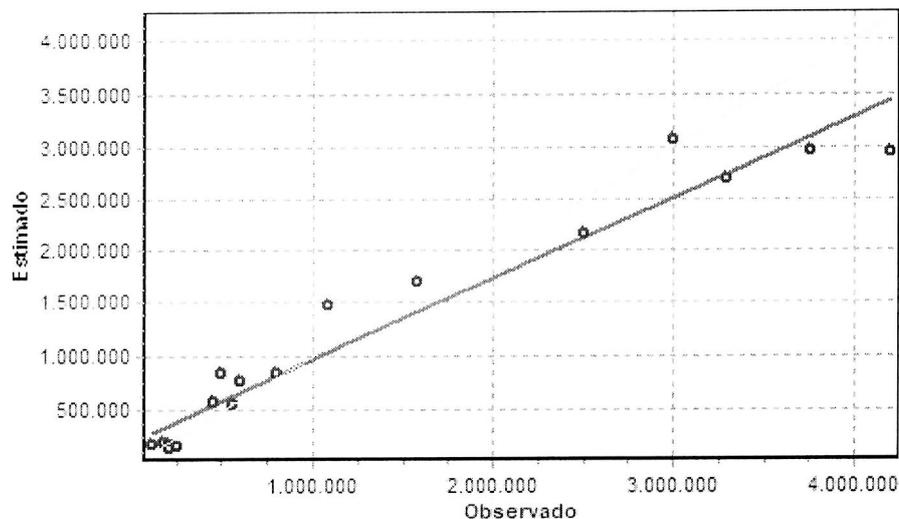


## Empreendimentos Imobiliários

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
1	200.000,00	177.860,84
2	490.000,00	834.343,90
3	550.000,00	556.141,64
4	1.575.000,00	1.710.916,44
5	2.500.000,00	2.171.972,69
6	175.000,00	196.182,31
7	1.080.000,00	1.469.725,17
8	800.000,00	837.184,78
9	200.000,00	147.770,47
10	210.000,00	151.142,88
11	4.200.000,00	2.942.735,97
14	600.000,00	758.975,87
15	3.290.000,00	2.687.524,48
16	3.752.000,00	2.958.253,15
17	110.000,00	183.789,61
18	3.000.000,00	3.069.339,76
19	250.000,00	167.250,90
20	450.000,00	561.885,84

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



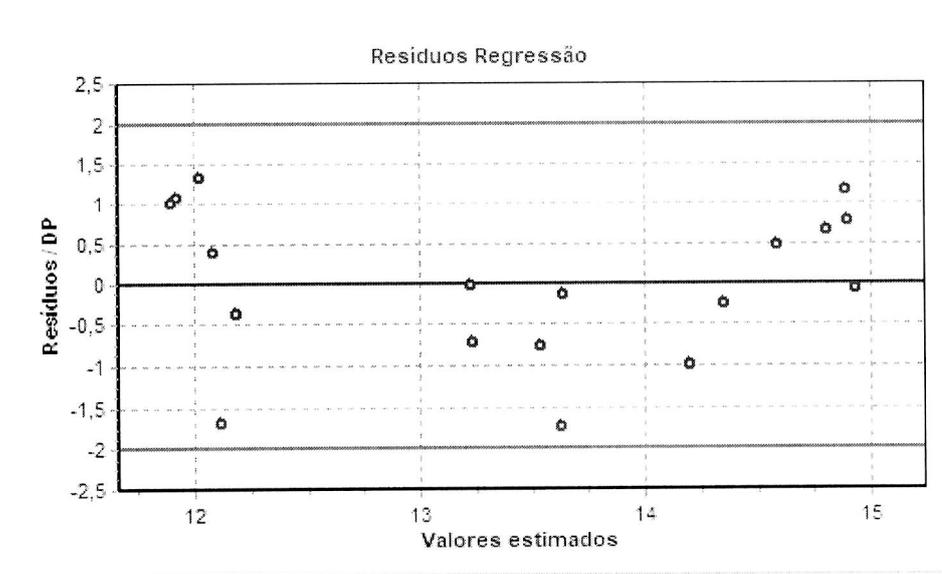


## Empreendimentos Imobiliários

### Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	12,21	12,09	0,12	0,96%	0,39
2	13,10	13,63	-0,53	-4,06%	-1,75
3	13,22	13,23	-0,01	-0,08%	-0,04
4	14,27	14,35	-0,08	-0,58%	-0,27
5	14,73	14,59	0,14	0,95%	0,46
6	12,07	12,19	-0,11	-0,95%	-0,38
7	13,89	14,20	-0,31	-2,22%	-1,01
8	13,59	13,64	-0,05	-0,33%	-0,15
9	12,21	11,90	0,30	2,48%	1,00
10	12,25	11,93	0,33	2,68%	1,08
11	15,25	14,89	0,36	2,33%	1,17
14	13,30	13,54	-0,24	-1,77%	-0,77
15	15,01	14,80	0,20	1,35%	0,66
16	15,14	14,90	0,24	1,57%	0,78
17	11,61	12,12	-0,51	-4,42%	-1,69
18	14,91	14,94	-0,02	-0,15%	-0,08
19	12,43	12,03	0,40	3,23%	1,32
20	13,02	13,24	-0,22	-1,71%	-0,73

### 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					<b>III</b>

### 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	182,09	225.439,10
Mínimo	156,18	193.354,44
Máximo	212,31	262.847,79
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	154,78	191.623,23
Máximo	209,41	259.254,96
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	117,77	145.799,44
Máximo	281,56	348.580,11
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	182,09	225.439,10
Variável base	1.238	





## Empreendimentos Imobiliários

### 11. CONCLUSÕES

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 225.439,10 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove 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\$ 193.354,44 (cento e noventa e três mil, trezentos e cinquenta e quatro reais, quarenta e quatro centavos).

Valor máximo de R\$ 262.847,79 (duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e quarenta e sete reais, setenta e nove centavos).

Este trabalho consta de 21 páginas, assinadas digitalmente.

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

Juiz de Fora, 05 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente  
gov.br CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO  
Data: 06/03/2025 20:42:17-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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



12. ANEXOS



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Coronel Otávio Meyer

CNPJ 05402120691464-54

### Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº	91.464.-.
20/10/2014	
Denominação do Imóvel: "Bairro do Ipiranga"	
<p>IMÓVEL: <u>Área 2.3</u>, situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), ou seja: Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda com João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição.-<u>PROPRIETÁRIA</u>:-LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 19.957.212/0001-90, com sede na Rua Barão de Itapetininga, nº124 cj 42, sala 1, Bairro Centro, São Paulo-SP.-<u>REGISTRO ANTERIOR</u>:-Desmembramento registrado sob o nº 03 da matrícula <u>87.964</u>, do Livro 02 desta Serventia, protocolado sob o nº243.907, em 29/09/2014.-Dou fé.- (EM-14,93+RECOMPE-0,89+TFJ-4,97=20,78).- (aac).- <u>O Oficial</u>:-/.....</p>	
<p><u>AV-1-91.464.-</u>Protocolo nº243.907, em 29/09/2014.-Fica averbado na presente matrícula, que <u>esta área terá como acesso, uma via cedida pela Área 2.2 de 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que ligará a mesma na Estrada Pública da Antiga Linha Férrea.-</u>Dou fé.- (EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).-Pouso Alegre, 20(vinte) de outubro de 2014.- (aac).- <u>O Oficial</u>:-/.....</p>	
<p><u>AV-2-91.464.-</u>Protocolo nº245.084 de 24/10/2014.-<u>SERVIDÃO</u>:-Pela escritura pública de Servidão Gratuita lavrada em 23(vinte e três) de outubro de 2014, no 3ºTabelionato de Notas desta cidade, Lº380, Fls.180, fica instituída a favor do imóvel supra descrito <u>em caráter definitivo, o direito de servidão gratuita de caminho com 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que</u></p>	

continua no verso





# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cidade: LUIZ DE ALMEIDA CARVALHO

ligará a mesma na Estrada pública da Antiga Linha Férrea, conforme matrícula nº91.463 do Livro 02.-Dou Fé.-(amem).-(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07).-Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de outubro de 2014.-O OFICIAL

Continua na ficha 02



## Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Líza de Almeida Cavaliari

CNM: 054028.2.0091464-94

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

Matrícula

91.464

Ficha

02

**Av-3-91.464 - PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS** - Protocolo nº 295.571 de 30/08/2019 - De acordo com o Ofício nº 709/2019, datado de 28/08/2019, expedido nos autos nº 5003753-53.2019.8.13.0525, da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, procedo a presente averbação para constar a medida cautelar de protesto contra alienação de bens imposta pelo MM. Juiz em face do Requerido **LEONARD H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (Emolumentos: R\$16,16 Recome: R\$0,97 TFC: R\$5,38 ISS: R\$0,86, Total: R\$23,37. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: DBO37624 Cód. Segurança: 4802-8050-5860-1865). Dou fé. Pouso Alegre, 16/09/2019.  
Oficial

**R-4-91.464 - PENHORA** - Protocolo nº 328.567, em 26/10/2022. Reapresentado em 31/10/2022 - **Título:** Termo de Penhora, de 22/09/2022, que fica arquivado, extraído do Processo nº 5003681-66.2019.8.13.0525, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG. **Autor:** LUCAS REIS DA SILVA. **Réu:** LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 19.957.212/0001-90. **Objeto da Penhora:** 100% do imóvel objeto da presente matrícula. **Valor da causa:** R\$ 810.992,96. **Base de cálculo para fins de recolhimento da taxa de fiscalização judiciária e dos emolumentos:** R\$ 202.748,24. (art. 10, §3º, IX e X, da Lei Estadual 15.424/2004). (Emolumentos: R\$ 58,98 Recome: R\$ 3,54 TFJ: R\$ 19,45 ISS: R\$ 3,13 Total: R\$ 85,10. Qtd: 1. Cod. 4527. Selo: GDC39576. Cód. Segurança: 4992179257908485). Dou fé. Pouso Alegre, 03 de novembro de 2022. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul





# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Leila de Almeida Corvelo

## 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 91.464 a que se refere.

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

Pouso Alegre/MG, 08 de novembro de 2024

Jonas Gomes Barreiro - Escrevente

Custas: Emol. R\$ 26,11 - Recompe: R\$ 1,57 - TFJ: R\$ 9,78 - ISSQN: R\$ 1,38 - Total: R\$ 38,84 (Código do Ato: 8401).

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3		
<b>SELO DE CONSULTA: IHV58432</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8094221777965597</b>		
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Jonas Gomes Barreiro - Escrevente Emol. R\$ 26,11 - TFJ: R\$ 9,78 - ISS: R\$ 1,38 - Total R\$ 38,84 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>		



CNM: 054023.2.0091464-54

## Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 91.464.-

20/10/2014

Denominação do Imóvel: "Bairro do Ipiranga"

IMÓVEL: Área 2.3, situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, na Rodovia Fernão Dias, com a área de 1.238,00 metros quadrados (correspondente a 15% do total, a qual será usada para fins de construções institucionais), ou seja: Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda com João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição.- PROPRIETÁRIA:- LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 19.957.212/0001-90, com sede na Rua Barão de Itapetininga, nº124 cj 42, sala 1, Bairro Centro, São Paulo-SP.- REGISTRO ANTERIOR:- Desmembramento registrado sob o nº 03 da matrícula 87.964, do Livro 02 desta Serventia, protocolado sob o nº243.907, em 29/09/2014.- Dou fé.- (EM-14,92+RECOMPE-0,89+TFJ-4,97=20,78).- (aoc).- O Oficial:-/.....

Av-1-91.464.- Protocolo nº243.907, em 29/09/2014.- Fica averbado na presente matrícula, que esta área terá como acesso, uma via cedida pela Área 2.2 de 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que ligará a mesma na Estrada Pública da Antiga Linha Férrea.- Dou fé.- (EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52).- Pouso Alegre, 20(vinte) de outubro de 2014.- (aoc).- O Oficial:-/.....

AV-2-91.464.- Protocolo nº245.084 de 24/10/2014.- SERVIDÃO:- Pela escritura pública de Servidão Gratuita lavrada em 23(vinte e três) de outubro de 2014, no 3º Tabelionato de Notas desta cidade, Lº380, Fls.180, fica instituída a favor do imóvel supra descrito em caráter definitivo, o direito de servidão gratuita de caminho com 5,78 metros de largura por 32,80 metros de comprimento que

continua no verso



CNM: 054023.2.0091464-54

ligará a mesma na Estrada pública da Antiga Linha Férrea, conforme matrícula nº91.463 do Livro 02.-.Dou Fé.-.(amcm).-.(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07).-Pouso Alegre, 24(vinte e quatro) de outubro de 2014.- O OFICIAL

*[Handwritten signature]*  
Continua na ficha 02



CNM: 054023.2.0091464-54

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

Matrícula

91.464

Ficha

02

**Av-3-91.464 - PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS** - Protocolo nº 295.571 de 30/08/2019 - De acordo com o Ofício nº 709/2019, datado de 28/08/2019, expedido nos autos nº 5003753-53.2019.8.13.0525, da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, procedo a presente averbação para constar a medida cautelar de protesto contra alienação de bens imposta pelo MM. Juiz em face do Requerido **LEONARD H-1 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (Emolumentos: R\$16,16 Recompe: R\$0,97 TFI: R\$5,38 ISS: R\$0,86. Total: R\$23,37. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: DBO37624 Cód. Segurança: 4802-8050-5860-1865). Dou fé. Pouso Alegre, 16/09/2019.  
Oficial 

**R-4-91.464 - PENHORA** - Protocolo nº 328.567, em 26/10/2022. Reapresentado em 31/10/2022 - **Título:** Termo de Penhora, de 22/09/2022, que fica arquivado, extraído do Processo nº 5003681-66.2019.8.13.0525, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG. **Autor:** LUCAS REIS DA SILVA. **Réu:** LEONARDI H-1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 19.957.212/0001-90. **Objeto da Penhora:** 100% do imóvel objeto da presente matrícula. **Valor da causa:** R\$ 810.992,96. **Base de cálculo para fins de recolhimento da taxa de fiscalização judiciária e dos emolumentos:** R\$ 202.748,24. (art. 10, §3º, IX e X, da Lei Estadual 15.424/2004). (Emolumentos: R\$ 58,98 Recompe: R\$ 3,54 TFI: R\$ 19,45 ISS: R\$ 3,13 Total: R\$ 85,10. Qtd: 1. Cod. 4527. Selo: GDC39576. Cód. Segurança: 4992179257908485). Dou fé. Pouso Alegre, 03 de novembro de 2022. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul  




## 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 91.464 a que se refere.

**Observação:** Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública ( **lavrada após 30/03/2025** ), o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua **referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação** "

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

Pouso Alegre/MG, 29 de abril de 2025

Jonas Gomes Barreiro – Escrevente

Custas: Emol: R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ: R\$ 10,25 - ISSQN: R\$ 1,45 - Total: R\$ 40,70 (Código do Ato: 8401).

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

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

SELO DE CONSULTA: IVM80957  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0584536166798980

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por  
Jonas Gomes Barreiro – Escrevente  
Emol. R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,45 -  
Total R\$ 40,70  
Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>





CNM: 054023.2.0028043-03

## Cartório Amaral

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

**MATRÍCULA Nº** 28.043

**Denominação do Imóvel:** Loteamento Fernão Dias

**IMÓVEL:** Lote de terreno de nº 04 da quadra 24, nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, cidade Jardim São-Fernando, com área de 825,00 metros quadrados, ou seja: 45,50 metros de frente para a Avenida C; 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50,00 metros de outro lado em divisas com o lote 4A e parte do lote 3A.-**PROPRIETÁRIOS:-S/M - Construtora e Imobiliária Ltda.** com sede nesta cidade CGC 19.836.873/0001-67.-**TÍTULO AQUISITIVO:-**Registro 01 da matrícula 6.530 do Livro 02 de Pouso Alegre, 29(vinte e nove) de janeiro de 1987.-**O OFICIAL:-/.....**

R.01.-Pouso Alegre, 29 de janeiro de 1987.-**TRANSMITENTES:-S/M - Construtora e Imobiliária Ltda.** com sede nesta cidade, CGC 19.836.873/0001-67.-**ADQUIRENTE:-Imobiliária e Construtora Foch Ltda.** com sede nesta cidade; CGC 17.935.552/0001-94.-**TÍTULO:-** Compra e venda.-**FORMA DO TÍTULO:-**Escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade, Lº 125, fls. 001/006, em data de 18 de agosto de 1986.-**VALOR:-** Cz\$2.496,69.-**CONDICÕES:-** Não houve.-**O OFICIAL:-/.....**

R.02.-Pouso Alegre, 08(oito) de janeiro de 1990.-**TRANSMITENTE:-** Imobiliária e Construtora Foch Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC 17.935.552/0001-94.-**ADQUIRENTE:-** Maria Gonçalves Aparecida Finoto, brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão de bens, com Agenor Finoto, torneiro mecânico, residente em Campinas - SP, CPF 245.394.228/04.-**TÍTULO:-** Compra e venda.-**FORMA DO TÍTULO:-**Escritura lavrada pelo tabelião do 1º Ofício desta cidade, Lº 151, fls.178 em data de 28, de dezembro de 1989.-**VALOR:-** NCz\$16.500,00.-**CONDICÕES:-** Foi apresentada certidão negativa de débito CND do IAPAS nº 047523.- (C:E-142.654/F:J-28.53=171.18).-**O OFICIAL:-/.....**

**Av-3-28.043.-**Protocolo 235.500 em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 02 da matrícula retro, que a adquirente **MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO** e s/m. **AGENOR FINOTO**, são casados pelo regime de **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, antes da vigência da Lei 6.515/77, casamento este realizado no dia 27 de janeiro de 1973; conforme cópia

Continua no verso



CNM: 054023.2.0028043-03

autenticada da certidão de casamento, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.-(EM-11,86 + RECOMPE-0,71 + TFJ-3,95= 16,52/ EM- 13,20+RECOMPE-0,78+TFJ-4,38= 18,36 / RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL**:-/.....

**Av-4-28.043**.-Protocolo 235.500 em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 02 da matrícula retro que a adquirente **MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO é portadora do CPF 002.850.366-02**; conforme comprovante de situação cadastral que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.-(EM- 11,86 + RECOMPE- 0,71 + TFJ- 3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL**:-/.....

**Av-5-28.043**.-Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, o falecimento de **MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO** ocorrido em 16 de março de 2012, conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-Dou fé.-(EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL**:-/.....

**R-6-28.043**.-Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-**TRANSMITENTE**:-Espólio de **Maria Gonçalves Aparecida Finoto**, CPF 002.850.366-02.-**ADQUIRENTE**:-**Denise Finoto**, brasileira, solteira, maior e capaz, professora, CPF 025.544.116-97 e RG M.7632768 - SSPMG, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Irmã Maria Jose Tosta, 222, Bairro Esplanada.-**TÍTULO**:-Partilha.-**FORMA DO TÍTULO**:-Conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-**VALOR**:-R\$20.000,00.-**CONDICÕES**:-**O presente pagamento refere-se a 50% do imóvel**.-**INSCRIÇÃO CADASTRAL** Nº 006.0050.0481.000.-Data do registro: 17/01/2014.- (jbvb).- (EM- 387,81 + TFJ- 4,45 = 51,26 / RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).-/.....

**R-7-28.043**.-Protocolo nº237.633, em 21/03/2014.-**PARTILHA**:-Pelo Formal de partilha extraído dos autos nº0057993-24.2012.8.13.0525 expedido pela

continua na folha 02

**Cartório Amaral**

CNM: 054023.2.0028043-03

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 02.-.

MATRÍCULA Nº 28.043.-.

Denominação do Imóvel: "Loteamento Fernão Dias".-

**IMÓVEL:** Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 15(quinze) de fevereiro de 2013, o proprietário ESPÓLIO DE MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO, já qualificado, partilhou o remanescente do imóvel na presente matrícula a **AGENOR FINOTO**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG 6.865.339, CPF 245.394.228-04, residente nesta cidade, pelo preço de R\$20.000,00, quitados.- Consta no formal de partilha que o presente pagamento refere-se ao remanescente do imóvel na presente matrícula, ou seja, 50% do imóvel.- **ÍNDICE CADASTRAL nº 006.0050.0481.000.-** Dou fé. Pouso Alegre, 26(vinte e seis) de março de 2014.- (mfm) - EM-298,66+ RECOMPE-17,92+ TFJ 121,98=438,56).- **O Oficial:**.....

**R-8-28.043.-** Protocolo 238.866 de 02/05/2014 - **DOAÇÃO** - Pela escritura pública de doação, lavrada em 28(vinte e oito) de abril de 2014, no 2º Tabelionato desta cidade, Lº307-N, fls.35, o doador **Agenor Finoto**, já qualificado, doou parte do imóvel desta matrícula a **DENISE FINOTO**, brasileira, professora, maior, solteira, portadora do RG nº M-7.632.768 SSP/MG, CPF 025.544.116-97, residente na Avenida Irmã Maria José Tosta, nº 222, Bairro Esplanada, nesta cidade, pelo preço certo de R\$45.300,00 quitados.- A presente doação refere-se a todo registro 07 da presente matrícula, ou seja, 50% da área total de 825,00 metros quadrados, tornando a donatária proprietária da totalidade do imóvel.- **ÍNDICE CADASTRAL: 006.0050.0481.000.-** Dou fé.- (RECOMPE-1,37 + EM-22,82 + TFJ-4,88 = 29,07 / RECOMPE-35,84 + EM-597,44 + TFJ-244,02=877,30).- Pouso Alegre, 13(treze) de maio de 2014.- (mfm) - **O Oficial:**.....

Continua na ficha - 03



CNM: 054023.2.0028043-03

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

Pouso Alegre, 29 de janeiro de 1987

Matrícula

Ficha

28.043

03

**Av-9-28.043 - LOGRADOURO** - Procedo a presente averbação de ofício, para constar que a denominação da Avenida C foi alterada para **Avenida Gabriel Garcia de Azevedo**, conforme Lei Municipal nº 4589/2007. (Ato isento de emolumentos - Código 73 - isento - ato praticado de ofício. Qtá: 1. Cod. 4135. Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

**R-10-28.043 - COMPRA E VENDA** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Título: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 23/04/2025, lavrada nas folhas 042/043 do Livro 592-E, no 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. Transmittente: **DENISE FINOTO**, já qualificada. Adquirentes: **BRUNO LUIZ LEONARDI**, brasileiro, empresário, sócio da empresa: Leonardi H-I Administração de Hotel Ltda, inscrito no CPF sob o n.º 013.620.708-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77 (27/12/1963), com **ELIZABETH PLATZECK LEONARDI**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 125.192.748-32; residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, n.º 282, Centro, Presidente Venceslau/SP. Objeto: 100% do imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$406.000,00 Valor Fiscal: R\$406.000,00. Recolhido o ITBI conforme consta na escritura. (Emolumentos: R\$ 2.878,64 Recome: R\$ 216,67 TFJ: R\$ 1.715,10 ISS: R\$ 154,77 Total: R\$ 4.965,18. Cod. Ato(s): 4545 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

**Av-11-28.043 - RETIFICAÇÃO DE DADOS** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Conforme dados constantes na Certidão de Casamento emitida em 11/04/2025, do Serviço Registral Civil das Pessoas Naturais de Presidente Venceslau/SP, matrícula sob o nº 115691 01 55 1963 2 00019 180 0005642 17, procedo a presente averbação para constar que o estado civil correto dos proprietários **BRUNO LUIZ LEONARDI** e **ELIZABETH PLATZECK LEONARDI**, já qualificados, é **comunhão universal de bens**, antes da vigência da Lei 6.515/77 (27/12/1963), e não como constou no R-10 da presente matrícula. (Emolumentos: R\$ 24,52 Recome: R\$ 1,85 TFJ: R\$ 8,28 ISS: R\$ 1,32 Total: R\$ 35,97. Cod. Ato(s): 4160 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro



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 28.043 a que se refere.

**Observação:** Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública ( lavrada após 30/03/2025 ); o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação "

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

Pouso Alegre/MG, 06 de maio de 2025

Elizabeth de Paula Oliveira Machado  
Escrevente Autorizada

Custas: Emol: R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ: R\$ 10,25 - ISSQN: R\$ 1,45 - Total: R\$ 40,70 (Código do Ato: 8401).

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3		
SELO DE CONSULTA: IVM83531 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5440545357308770		
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Elizabeth de Paula Oliveira Machado Escrevente Autorizada Emol. R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,45 - Total R\$ 40,70 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>		

11



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 Procuradoria de Pouso Alegre, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel com matrícula nº 28.043, com área total de 825,00m<sup>2</sup>, pertencente a Bruno Luiz Leonardi.

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





## Empreendimentos Imobiliários

Pouso Alegre

Mai/2025

### SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2. OBJETIVO</b>	<b>03</b>
<b>3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</b>	<b>03</b>
<b>4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</b>	<b>04</b>
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
<b>5. MEMORIAL DE VISITA</b>	<b>04</b>
<b>6. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>04</b>
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
<b>7. VISTORIA DO IMÓVEL</b>	<b>05</b>
<b>8. AVALIAÇÃO</b>	<b>11</b>
8.1. Conceitos	11
8.2. Método de Avaliação	11
<b>9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>12</b>
9.1. Dados coletados em pesquisa	12
9.2. Tratamento da amostragem	12
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	13
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	13
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	13
9.3. Análise dos resultados	14
9.4. Especificação da Avaliação	16
<b>10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>17</b>
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
<b>11. CONCLUSÕES</b>	<b>18</b>
<b>12. ANEXOS</b>	<b>19</b>





## Empreendimentos Imobiliários

### 1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Procuradoria** de Pouso Alegre/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **sem benfeitorias**, na cidade de Pouso Alegre/MG. O imóvel - objeto deste trabalho - está localizado no **Av. Gabriel Garcia de Azevedo, s/n (lote 04 quadra 24), bairro Jardim São Fernando, CEP37.556-514, Pouso Alegre/MG**. O imóvel avaliando encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pouso Alegre, sob a **matrícula nº 28.043 com área total de 825,00m<sup>2</sup>**.

Desta maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado, 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 do imóvel localizado no **endereço Av. Gabriel Garcia de Azevedo, s/n (lote 04 quadra 24), bairro Jardim São Fernando, CEP37.556-514, 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 05/05/2025, pelo corretor (acompanhado do Sr. Eugênio)**. Seguindo rigorosamente as determinações da **NBR 14.653-2/2019 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais)**, a vistoria teve o objetivo de identificar e fotografar o imóvel.

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

### 6. LOCALIZAÇÃO

#### 6.1. Localização do Imóvel





## Empreendimentos Imobiliários



### 6.2. Análise da região

A região onde o imóvel é dotado de todos os recursos de infraestrutura urbana, a aproximadamente 9 quilômetros do centro, com baixa disponibilidade de linha de transporte urbano, com bom fluxo de pessoas devido sua localização, com baixa oferta de comércio e prestação de serviço, e com acesso pavimentado.

### 7. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é um lote com área de 825,00m<sup>2</sup> com topografia semi-plano.





## Empreendimentos Imobiliários



CT Empreendimentos Imobiliários/ Responsável Técnico Conrado Thiago O. do Nascimento  
Telefone(32) 98805-1603 - 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 – 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 – 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 – 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 – 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.

#### 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.





## Empreendimentos Imobiliários

### 9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	16
Variáveis utilizadas:	14

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área total	Valor total
1	Jardim São Fernando	VSA Imóveis	(35) 3311-2000	R\$ 343,13	714,00	R\$ 245.000,00
2	Jardim São Fernando	Imobiliária Fonseca	(35) 3422-7208	R\$ 314,81	2.700,00	R\$ 850.000,00
3	Jardim São Fernando	Tadeu Imóveis	(35) 3422-1773	R\$ 350,00	2.800,00	R\$ 980.000,00
4	Jardim São Fernando	Tadeu Imóveis	(35) 3422-1773	R\$ 300,75	7.980,00	R\$ 2.400.000,00
5	Jardim São Fernando	Tadeu Imóveis	(35) 3422-1773	R\$ 225,00	800,00	R\$ 180.000,00
6	Jardim São Fernando	Prime Imóveis	(35) 3646-2262	R\$ 337,07	890,00	R\$ 300.000,00
7	Jardim São Fernando	Impacta Imóveis	(35) 3647-2980	R\$ 625,00	800,00	R\$ 500.000,00
8	Jardim São Fernando	VLT Imóveis	(35) 3421-7305	R\$ 221,17	633,00	R\$ 140.000,00
9	Jardim São Fernando	Aristeu Rios	(35) 3449-5000	R\$ 450,00	3.500,00	R\$ 1.575.000,00
10	Jardim São Fernando	P.A Imóveis	(35) 3421-0133	R\$ 450,00	400,00	R\$ 180.000,00
11	Jardim São Fernando	P.A Imóveis	(35) 3421-0133	R\$ 366,66	1.200,00	R\$ 440.000,00
12	Jardim São Fernando	P.A Imóveis	(35) 3421-0133	R\$ 150,00	4.000,00	R\$ 600.000,00
13	Jardim São Fernando	Impacta Imóveis	(35) 3647-2980	R\$ 522,22	900,00	R\$ 470.000,00
14	Jardim São Fernando	Impacta Imóveis	(35) 3647-2980	R\$ 350,00	1.000,00	R\$ 350.000,00
15	Jardim São Fernando	KD Imóveis	(35) 99964-0204	R\$ 308,33	1.200,00	R\$ 370.000,00
16	Jardim São Fernando	Inove Imóveis	(35) 3646.3000	R\$ 250,00	800,00	R\$ 200.000,00

#### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8398410 / 0.8398410
Coefficiente de determinação:	0.7053329
Fisher - Snedecor:	13.17
Significância do modelo (%):	0.01

#### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%





## Empreendimentos Imobiliários

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	588405094073.748	2	294202547036.874	13.165
Não Explicada	245818120211.966	11	22347101837.452	
Total	834223214285.714	13		

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

Valor total = +704110.0898 +0.9248847024 \* Valor unitário<sup>2</sup> -381788125.6 / Área total

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x <sup>2</sup>	2.10	5.95
Área total	1/x	-5.08	0.04
Valor total	y	7.46	0.01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área total	0.28	0.58
Valor total	0.11	0.54

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	-0.77	0.84



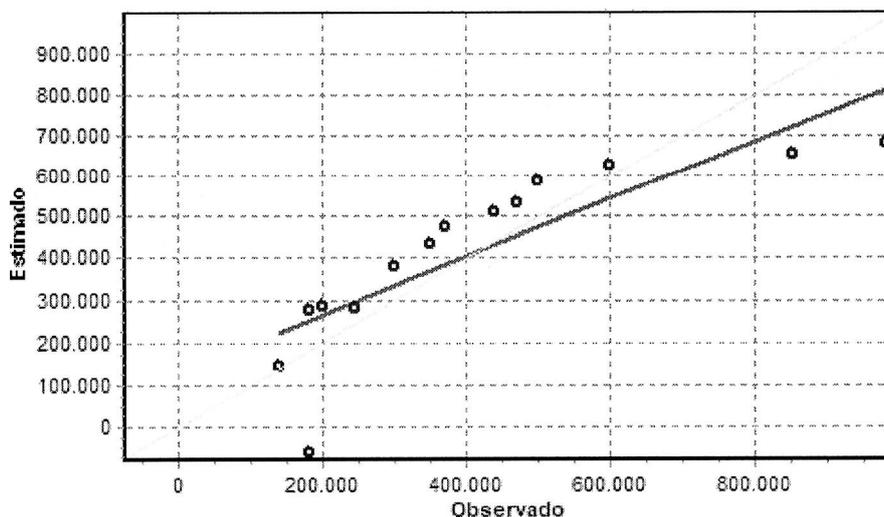


## Empreendimentos Imobiliários

**Aderência:**

Dado	Observado	Estimado
1	245.000,00	278.287,08
2	850.000,00	654.368,09
3	980.000,00	681.055,56
5	180.000,00	273.697,22
6	300.000,00	380.216,54
7	500.000,00	588.158,02
8	140.000,00	146.211,11
10	180.000,00	-63.071,07
11	440.000,00	510.294,41
12	600.000,00	629.472,96
13	470.000,00	532.129,82
14	350.000,00	435.620,34
15	370.000,00	473.879,69
16	200.000,00	284.680,23

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



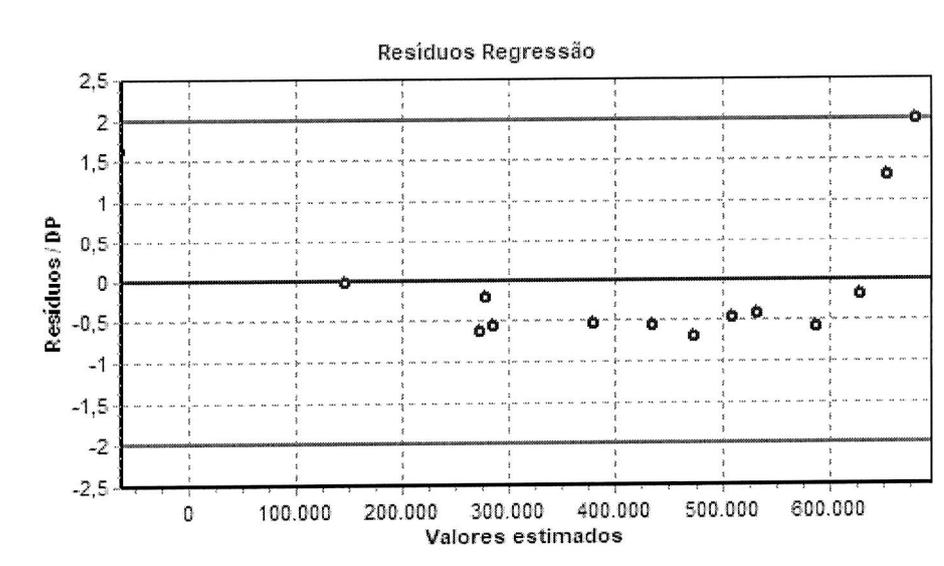


## Empreendimentos Imobiliários

### Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	245.000,00	278.287,08	-33.287,08	-13,59%	-0,22
2	850.000,00	654.368,09	195.631,91	23,02%	1,31
3	980.000,00	681.055,56	298.944,44	30,50%	2,00
5	180.000,00	273.697,22	-93.697,22	-52,05%	-0,63
6	300.000,00	380.216,54	-80.216,54	-26,74%	-0,54
7	500.000,00	588.158,02	-88.158,02	-17,63%	-0,59
8	140.000,00	146.211,11	-6.211,11	-4,44%	-0,04
10	180.000,00	-63.071,07	243.071,07	135,04%	1,63
11	440.000,00	510.294,41	-70.294,41	-15,98%	-0,47
12	600.000,00	629.472,96	-29.472,96	-4,91%	-0,20
13	470.000,00	532.129,82	-62.129,82	-13,22%	-0,42
14	350.000,00	435.620,34	-85.620,34	-24,46%	-0,57
15	370.000,00	473.879,69	-103.879,69	-28,08%	-0,69
16	200.000,00	284.680,23	-84.680,23	-42,34%	-0,57

### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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



## Empreendimentos Imobiliários

### Especificação da avaliação

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





## Empreendimentos Imobiliários

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

### 10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	479,66	395.719,04
Mínimo	365,82	301.804,44
Máximo	593,50	489.633,63
<b>Campo de arbítrio</b>	<b>Unitário</b>	<b>Total</b>
Mínimo	407,71	336.361,18
Máximo	551,60	455.076,89
<b>Intervalo de Predição</b>	<b>Unitário</b>	<b>Total</b>
Mínimo	207,71	171.362,84
Máximo	751,60	620.075,24
<b>Resultado final</b>	<b>Unitário</b>	<b>Total</b>
Valor adotado	479,66	395.719,04
Variável base	825	





## Empreendimentos Imobiliários

### 11. CONCLUSÕES

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 395.719,04 (trezentos e noventa e cinco mil, setecentos e dezenove reais, quatro 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\$ 301.804,44 (trezentos e um mil, oitocentos e quatro reais, quarenta e quatro centavos).

Valor máximo de R\$ 489.633,63 (quatrocentos e oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e três reais, sessenta e três centavos).

Este trabalho consta de 22 páginas, assinadas digitalmente.

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

Juiz de Fora, 08 de maio de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO  
Data: 09/05/2025 11:50:31-0300  
Verifique em <https://validar.iti.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



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributação

### CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 54073      Inscrição Cadastral: 006.0050.0481  
Quadra: 024      Lote: 0004      Matrícula CRI:      Data de Edificação:

#### Localização do Imóvel

Logradouro: AVENIDA GABRIEL GARCIA DE AZEVEDO      Número: 0  
Bairro: JARDIM SAO FERNANDO      CEP: 37.556-514  
Compl.:      UF: MG  
Cidade: Pouso Alegre      Apto:  
Bloco:

#### Informação do Proprietário

#### Endereço de Correspondência

#### Valores do Imóvel

Frente: 45,50      Fração Ideal: NaN  
Área Edificada: 0,00  
Área Total do Terreno - Fração Ideal: 825,00      0,00  
Área Total Edificada: 0,00  
Valor Venal Territorial: 6.348,82  
Valor Venal Predial: 0,00  
Valor Venal Total: 6.348,82

#### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	825,00	0,00
01/01/2015	825,00	0,00
01/01/2016	825,00	0,00
01/01/2017	825,00	0,00
01/01/2018	825,00	0,00
01/01/2019	825,00	0,00
01/01/2020	825,00	0,00
01/01/2021	825,00	0,00
01/01/2022	825,00	0,00
01/01/2023	825,00	0,00
01/01/2024	825,00	0,00
01/01/2025	825,00	0,00

Certidão Emitida por ELISANGELA DA FONSECA VIEIRA CARIA - Certidão Emitida às 16:07:56 do dia 30/04/2025  
Código para Validação da certidão: WIP131207-17534-GOUNKFFAKRVD-7

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 – Email conrado.thiago15@gmail.com  
Avenida Barão do Rio Branco nº2288 sl.904 Centro Juiz de fora- MG



# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 054023.2.0028043-03

## Cartório Amaral

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

**MATRÍCULA Nº** 28.043

**Denominação do Imóvel:** Loteamento Fernão Dias

**IMÓVEL:** Lote de terreno de nº 04 da quadra 24, nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, cidade Jardim São-Fernando, com área de 825,00 metros quadrados, ou seja: 45,50 metros de frente para a Avenida C; 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50,00 metros de outro lado em divisas com o lote 4A e parte do lote 3A.- **PROPRIETÁRIOS:-S/M - Construtora e Imobiliária Ltda.** com sede nesta cidade CGC 19.836.873/0001-67.- **TÍTULO AQUISITIVO:-**Registro 01 da matrícula 6.530 do Livro 02, Pouso Alegre, 29(vinte e nove) de janeiro de 1987.- **O OFICIAL:-**.....

R.01.-Pouso Alegre, 29 de janeiro de 1987.- **TRANSMITENTES:-S/M - Construtora e Imobiliária Ltda.** com sede nesta cidade, CGC 19.836.873/0001-67.- **ADQUIRENTE:-**Imobiliária e Construtora Foch Ltda, com sede nesta cidade; CGC 17.935.552/0001-94.- **TÍTULO:-** Compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO:-**Escritura lavrada pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade, Lº 125, fls. 001/006, em data de 18 de agosto de 1986.- **VALOR:-** Cz\$2.496,69.- **CONDICÕES:-** Não houve.- **O OFICIAL:-**.....

R.02.-Pouso Alegre, 08(oito) de janeiro de 1990.- **TRANSMITENTE:-** Imobiliária e Construtora Foch Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC 17.935.552/0001-94.- **ADQUIRENTE:-** Maria Gonçalves Aparecida Finoto, brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão de bens, com Agenor Finoto, torneiro mecânico, residente em Campinas - SP, CPF 245.394.228/04.- **TÍTULO:-** Compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura lavrada pelo tabelião do 1º Ofício desta cidade, Lº 151, fls.178 em data de 28, de dezembro de 1989.- **VALOR:-** NCz\$16.500,00.- **CONDICÕES:-** Foi apresentada certidão negativa de débito CND do IAPAS nº 047523.- (C.E-142.654/1-28.53=171.18).- **O OFICIAL:-**.....

**Av-3-28.043.-** Protocolo 235.500 em 15/01/2014.- Fica averbado no registro 02 da matrícula retro, que a adquirente MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO e s/m. AGENOR FINOTO, são casados pelo regime de **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, antes da vigência da Lei 6.515/77, casamento este realizado no dia 27 de janeiro de 1973; conforme cópia

Continua no verso



# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Lívio do Almeida Carvalho

CNPJ: 054073.2.0028043-03

autenticada da certidão de casamento, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.- (EM-11,86 + RECOMPE-0,71 + TFJ-3,95= 16,52/ EM- 13,20+RECOMPE-0,78+TFJ-4,38= 18,36 / RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:-/**.....

**Av-4-28.043.-**Protocolo 235.500 em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 02 da matrícula retro que a adquirente **MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO** é portadora do CPF-002.850.366-02; conforme comprovante de situação cadastral que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.- (EM- 11,86 + RECOMPE- 0,71 + TFJ- 3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:-/**.....

**Av-5-28.043.-**Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, o falecimento de **MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO** ocorrido em 16 de março de 2012, conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-Dou fé.- (EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95= 16,52).-Pouso Alegre, 17(dezessete) de janeiro de 2014.- (jbvb).- **O OFICIAL:-/**.....

**R-6-28.043.-**Protocolo 235.501, em 15/01/2014.-**TRANSMITENTE:-** Espólio de **Maria Goncalina Aparecida Finoto**, CPF 002.850.366-02.-**ADQUIRENTE:-** **Denise Finoto**, brasileira, solteira, maior e capaz, professora, CPF 025.544.116-97 e RG M.7632768 - SSPMG, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Irmã Maria Jose Tosta, -222, Bairro Esplanada.-**TÍTULO:-** Partilha.-**FORMA DO TÍTULO:-**Conforme Formal da Partilha extraídos dos autos nº 0057993-24.2012.8.13.0525, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 11(onze) de outubro de 2013.-**VALOR:-** R\$20.000,00.-**CONDIÇÕES:-**O presente pagamento refere-se a 50% do imóvel.-**INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº** 006.0050.0481.000.-Data do registro: 17/01/2014.- (jbvb).- (EM- 387,81 + TFJ- 4,43 = 51,26+RECOMPE- 1,37 + EM- 22,82 + TFJ- 4,88 = 29,07).-/.....

**R-7-28.043.-**Protocolo nº237.633, em 21/03/2014.-**PARTILHA:-**Pelo Formal de partilha extraído dos autos nº0057993-24.2012.8.13.0525 expedido pela

continua na folha 02

Rua Coronel Otávio Meyer, 145, Centro - Pouso Alegre/MG  
contato@ripousoalegre.com.br | 35 3421-4448  
ripousoalegre.com.br

Selo: IVMB3531 - Página 2 de 5

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



# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Lúcia de Almeida Cavallini

CNM: 054023.2.0028063-05

## Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 02.-.

MATRÍCULA Nº 28.043.-.

Denominação do Imóvel: "Loteamento Fernão Dias".-

IMÓVEL: Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, em data de 15(quinze) de fevereiro de 2013, o proprietário ESPÓLIO DE MARIA GONÇALINA APARECIDA FINOTO, já qualificado, partilhou o remanescente do imóvel na presente matrícula a AGENOR FINOTO, brasileiro, viúvo, aposentado, RG 6.865.339, CPF 245.394.228-04, residente nesta cidade, pelo preço de R\$20.000,00, quitados.- Consta no formal de partilha que o presente pagamento refere-se ao remanescente do imóvel na presente matrícula, ou seja, 50% do imóvel.- ÍNDICE CADASTRAL nº 006.0050.0481.000.- Dou fé. Pouso Alegre, 26(vinte e seis) de março de 2014.- (assinado) LCM 298,66+ RECOMPE-17,92+ TFJ 121,98=438,56).- O Oficial:.....

R-8-28.043.- Protocolo 238.866 de 02/05/2014 - DOAÇÃO - Pela escritura pública de doação, lavrada em 28(vinte e oito) de abril de 2014, no 2º Tabelionato desta cidade, Lº307-N, fls.35, o doador Agenor Finoto, já qualificado, doou parte do imóvel desta matrícula a DENISE FINOTO, brasileira, professora, maior, solteira, portadora do RG nº M-7.632.768 SSP/MG, CPF 025.544.116-97, residente na Avenida Irmã Maria José Tosta, nº 222, Bairro Esplanada, nesta cidade, pelo preço certo de R\$45.300,00 quitados.- A presente doação refere-se a todo registro 07 da presente matrícula, ou seja, 50% da área total de 825,00 metros quadrados, formando a donatária proprietária da totalidade do imóvel.- ÍNDICE CADASTRAL: 006.0050.0481.000.- Dou fé.- (RECOMPE-1,37 + EM-22,82 + TFJ-4,88 = 29,07 / RECOMPE-35,84 + EM-597,44 + TFJ-244,02=877,30).- Pouso Alegre, 13(três) de maio de 2014.- (mfm).- Oficial:.....

Continua na ficha: 03

Rua Coronel Otávio Meyer, 145, Centro - Pouso Alegre/MG  
cartorio@riposoualegre.com.br | 35 3471-4449  
riposoualegre.com.br

Selo: IVMR9531 - Dádiva



# Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Cidade: Livro de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0028043-03

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

Pouso Alegre, 29 de janeiro de 1987

Matrícula

Ficha

28.043

03

Av-9-28.043 - **LOGRADOURO** - Procedo a presente averbação de ofício, para constar que a denominação da Avenida C foi alterada para **Avenida Gabriel Garcia de Azevedo**, conforme Lei Municipal nº 4589/2007. (Ato isento de emolumentos - Código 73 - isento - ato praticado de ofício. Ord: 1. Cod. 4135. Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

R-10-28.043 - **COMPRA E VENDA** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Título: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 23/04/2025, lavrada nas folhas 042/043 do Livro 592-E, no 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. Transmissor: **DENISE FINOTO**, já qualificada. Adquirentes: **BRUNO LUIZ LEONARDI**, brasileiro, empresário, sócio da empresa: Leonardi H-I Administração de Hotel Ltda, inscrito no CPF sob o n.º 013.620.708-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77 (27/12/1963), com **ELIZABETH PLATZECK LEONARDI**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o n.º 125.192.748-32; residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, n.º 282, Centro, Presidente Venceslau/SP. Objeto: 100% do imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$406.000,00 Valor Fiscal: R\$406.000,00. Recolhido o ITBI conforme consta na escritura. (Emolumentos: R\$ 2.878,64 Recome: R\$ 216,67 TFI: R\$ 1.715,10 ISS: R\$ 154,77 Total: R\$ 4.965,18. Cód. Ato(s): 4545 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro

Av-11-28.043 - **RETIFICAÇÃO DE DADOS** - Protocolo nº 362.385, em 23/04/2025 - Conforme dados constantes na Certidão de Casamento emitida em 11/04/2025, do Serviço Registral Civil das Pessoas Naturais de Presidente Venceslau/SP, matrícula sob o nº 115691 01 55 1963 2 00019 180 0005642 17, procedo a presente averbação para constar que o estado civil correto dos proprietários qualificados, é **comunhão universal de bens**, antes da vigência da Lei 6.515/77 (27/12/1963), e não como constou no R-10 da presente matrícula. (Emolumentos: R\$ 24,52 Recome: R\$ 1,85 TFI: R\$ 8,28 ISS: R\$ 1,32 Total: R\$ 35,97. Cód. Ato(s): 4160 (1). Selo: IVM75998. Cód. Segurança: 0732314453133892). Dou. fê. Pouso Alegre, 06 de maio de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro





## Empreendimentos Imobiliários



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Ofício Lino de Almeida Cavalheiro

### 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 28.043 a que se refere.

**Observação:** Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art. 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública ( lavrada após 30/03/2025 ); o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação."

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

Pouso Alegre/MG, 06 de maio de 2025

Elizabeth de Paula Oliveira Machado  
Escrevente Autorizada

Custas: Emol: R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFI: R\$ 10,25 - ISSQN: R\$ 1,45 - Total: R\$ 40,70 (Código do Ato: 8401).

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: IVM83531 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5440545357308770	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Elizabeth de Paula Oliveira Machado Escrevente Autorizada Emol. R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFI R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,45 - Total R\$ 40,70 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	





EXCELENTÍSSIMO SENHOR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
POUSO ALEGRE – M.G.

Pouso Alegre, 05 de junho de 2025.

## PARECER JURÍDICO

### Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79, do Regimento Interno da Câmara Municipal, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.583/2025**, de autoria do **Chefe do Poder Executivo**, que *“Autoriza o Chefe do Poder Executivo a celebrar escritura de permuta de imóveis e dá outras providências”*.

O Projeto de lei em análise, em seu **artigo primeiro (1º)**, fica desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, com afetação institucional, e transferida para a categoria de bem dominical, parcela do imóvel registrado na matrícula nº 91.464, Livro nº 2, Ficha 01, no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, com área de 1.238,00m<sup>2</sup> (um mil duzentos e trinta e oito metros quadrados), assim caracterizado:

*“Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03” SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18” NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22” NE por 90,60 metros confrontando ainda João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37” SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição”*.

O **artigo segundo (2º)** determina que *“Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta da área descrita no art. 1º com o imóvel de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzcek Leonardi, registrado na matrícula nº 28.043, Livro nº 2, Registro Geral fls. 01, no Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre, assim caracterizado:”*



O **artigo terceiro (3º)** define que área recebida em permuta, descrita no art. 2º, passa a ser classificada como área institucional, destinada à implantação de equipamentos públicos para atendimento da comunidade local.

Constam ainda os seguintes artigos no PL:

*Art. 4º Os memoriais descritivos, croquis e laudos de avaliação integram a presente Lei para todos os fins, independentemente de transcrição.*

*Art. 5º Não haverá pagamento de diferença de valor pelo Município de Pouso Alegre em favor dos permutantes.*

*Art. 6º As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública correrão por conta do Município de Pouso Alegre e dos proprietários Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, proporcionalmente, e as decorrentes do registro correrão por conta dos respectivos proprietários.*

*Art. 7º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.*

## **I - FORMA:**

A matéria veiculada deve ser proposta em forma de Projeto de Lei, em observância ao disposto no artigo 251, do Regimento Interno:

*Art. 251. Os Projetos de Lei Ordinária são proposições que tem por fim regular toda matéria legislativa de competência da Câmara e sujeita à sanção do Prefeito.*

## **II – COMPETÊNCIA:**

Compete ao Município prover a tudo quanto seja de interesse local da comunidade, com vistas ao pleno desenvolvimento de suas funções sociais e à garantia do bem-estar geral.

Nos termos do art. 19 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre:

*Art. 19. Compete ao Município:*

*X - administrar seus bens, adquiri-los e aliená-los, aceitar doações, legados e heranças, e dispor sobre a sua aplicação;*

*(...)*

*XIII - dispor sobre o traçado e demais condições de implantação dos bens públicos de uso comum;*

O presente Projeto de Lei foi elaborado no exercício da competência legislativa, consoante

2



o disposto no artigo 30, incisos I<sup>1</sup>, da Constituição Federal, já que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local. Por interesse local entende-se:

*“Todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e imediatamente na vida municipal é de interesse local”. (CASTRO José Nilo de, in Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49).*

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

A competência do Prefeito para a propositura em exame encontra-se descrita em no artigo 69, incisos V e XIII, da Lei Orgânica do Município:

*Art. 69. Compete ao Prefeito:*

*(...)*

*V - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta lei;*

*(...)*

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

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

Assim, prevê a Constituição Federal:

*Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:*

*(...)*

*X - a remuneração dos servidores públicos e o subsídio de que trata o § 4º do art. 39 somente poderão ser fixados ou alterados por lei específica, observada a iniciativa privativa em cada caso, assegurada revisão geral anual, sempre na mesma data e sem distinção de índices; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)” (CF/88)*

Adilson Abreu Dallari, ensina:

---

<sup>1</sup> Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;



*"A administração não está proibida de proceder a revisões parciais, ou seja, se alterar a situação remuneratória de específicas ou determinadas categorias profissionais, seja para corrigir injustiças seja para proceder a uma melhor adequação ao mercado de Trabalho, seja para dar um tratamento mais consentâneo com uma nova estruturação da carreira, inclusive mediante a criação de estímulo à evolução funcional." (in "Regime Constitucional dos Servidores Públicos", Revista dos Tribunais, 1991, pág. 58)*

O Projeto de Lei em análise possui como objeto a desafetação de imóvel de propriedade da administração pública para posteriormente realizar sua permuta com a pessoa física indicada no PL, na justificativa e no requerimento.

O Art. 10 da Lei Orgânica Municipal prevê que ***“São bens do Município todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título, lhe pertençam”***.

O art. 11. do referido Diploma dispõe que cabe ao Prefeito Municipal a administração dos bens municipais, respeitada competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.

No que tange a alienação dos bens, a própria Lei Orgânica determina a existência de avaliação prévia e de autorização legislativa, reforçando assim a importância e o cuidado do executivo municipal em encaminhar para análise desta Casa o pleito para formalização de permuta.

Sem adentrar no mérito do parecer emitido pelo Poder Executivo, do pleito formulado pelo interessado na realização da permuta, bem como também nas avaliações realizadas pela Administração, entendemos que estão presentes todos os requisitos legais para a tramitação do Projeto de Lei.

### **III - QUORUM**

Sendo assim, temos a esclarecer que, para alienação do bem imóvel dependerá de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos da Câmara Municipal de Vereadores, nos termos do art. 13 da Lei Orgânica Municipal.



#### IV - CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se *parecer favorável* ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei nº 1.583/2025**, para ser submetido à análise das ‘Comissões Temáticas’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

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

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

**Edson Raimundo Rosa Junior**  
**OAB/MG nº 115.063**  
**Diretor de Assuntos Jurídicos**



### Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pouso Alegre. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=W8ZM5EN7OZTW9TWU>, ou vá até o site <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: W8ZM-5EN7-0ZTW-9TWU**





## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

PARECER DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1.583/2025, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, QUE AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### I - RELATÓRIO

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no exercício de suas competências legais e regimentais, analisa o Projeto de Lei nº 1.583/2025, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, que autoriza o chefe do Poder Executivo a celebrar escritura de permuta de imóveis e dá outras providências.

### II – FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos dos artigos 67 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal e do artigo 37 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, é competência das Comissões Permanentes analisar proposições legislativas, emitindo parecer quanto ao mérito e à legalidade das matérias.

À Comissão de Administração Pública compete, conforme disposto no art. 70, inciso I, da Resolução nº 1.172/2012 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre):

Art. 70. Compete à Comissão de Administração Pública, analisar as proposições que versem sobre Transporte, Obras, Agricultura, Indústria e Comércio, Plano Diretor e Serviços Públicos, dentre outras:

**I – exarar parecer sobre todos os processos atinentes à realização de obras e a execução de serviços pelo Município**, suas autarquias, entidades paraestatais e concessionárias de serviços públicos no âmbito municipal;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### 1. Interesse Público e Planejamento Urbano

O Projeto de Lei visa atender a duas finalidades públicas essenciais:

- **Desafetar e permutar um imóvel municipal** localizado em zona de baixa aplicabilidade pública (ZEP – Zona de Empreendimento de Porte);
- **Receber, em troca, imóvel localizado em área adensada** (bairro Cidade Jardim São Fernando), onde se encontra em desenvolvimento projeto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, com viabilidade para instalação de equipamentos públicos comunitários.

A proposta contribui com o **planejamento urbano, a racionalização do uso do solo e a ampliação de serviços públicos em regiões com maior demanda social**, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Adicionalmente, a permuta **favorece o ambiente de negócios local**, ao viabilizar a regularização de empreendimento hoteleiro (Hotel Ibis), com impacto direto na geração de **emprego, renda e arrecadação** para o Município.

### 2. Vantajosidade Econômica e Legalidade da Operação

A operação está amparada nos seguintes fundamentos:

- **Desafetação de bem público** nos termos do art. 100 do Código Civil;
- **Avaliação prévia** dos imóveis, por três laudos distintos, apontando vantagem econômica para o Município, com valor superior do imóvel recebido em permuta (R\$ 395.239,97 contra R\$ 331.813,03);
- **Ausência de pagamento de diferença em favor do particular**, nos termos do art. 5º do PL;
- **Rateio proporcional de despesas cartoriais**, conforme previsto no art. 6º da proposta.

Todos esses elementos asseguram a **regularidade do procedimento**, alinhado ao interesse público primário e à boa gestão do patrimônio público.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### III – CONTROLE LEGISLATIVO E TRANSPARÊNCIA

A autorização legislativa para alienação de bens públicos é um dos instrumentos de **controle externo do Poder Legislativo sobre os atos patrimoniais do Executivo**, previsto nos artigos 31 e 70 da Constituição Federal e no art. 13 da Lei Orgânica do Município.

A tramitação legislativa da permuta garante a **transparência, a publicidade e o controle social** sobre os atos administrativos, em consonância com os princípios constitucionais da legalidade, moralidade, eficiência e supremacia do interesse público.

### IV – VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, esta Comissão de Administração Pública exara **PARECER FAVORÁVEL à regular tramitação do Projeto de Lei nº 1.583/2025**, por entender que a proposição está **em conformidade com os princípios legais, administrativos e regimentais** que regem a gestão patrimonial e o interesse público.

Pouso Alegre, 16 de junho de 2025.

Israel Russo  
Presidente

Leandro Morais  
Relator

Rogérinho da Policlínica  
Secretário



## **PARECER DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA**

O Projeto de Lei nº 1.583/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que “*AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*”.

### **I – RELATÓRIO**

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária da Câmara Municipal de Pouso Alegre procedeu à análise do **Projeto de Lei nº 1.583/2025, de autoria do Poder Executivo**, que autoriza a permuta de uma área municipal de 1.238,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro do Ipiranga, registrada na matrícula nº 91.464, por um lote de 825,00 m<sup>2</sup>, situado no Loteamento Fernão Dias, bairro Cidade Jardim São Fernando, de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, registrado na matrícula nº 28.043.

### **II – FUNDAMENTAÇÃO**

Em observância ao disposto nos artigos 67 e seguintes do Regimento Interno desta Casa, bem como no artigo 37 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município, compete às Comissões Permanentes a análise e a emissão de parecer sobre as proposições que lhes forem submetidas.

No que concerne a esta Comissão de Administração Financeira e Orçamentária, delineada expressamente pelo artigo 69 da Resolução 1.172, de 04 de dezembro de 2012:

*Art. 69. Compete à Comissão de Administração Financeira e Orçamentária, dentre outras:*

*I - examinar e emitir pareceres sobre projetos de lei relativos ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias, ao orçamento e aos créditos adicionais;*

*II - examinar e emitir parecer sobre os planos e programas municipais, bem como exercer o acompanhamento e a fiscalização orçamentária;*

*III - receber as emendas às propostas de leis orçamentárias e sobre elas emitir parecer para posterior apreciação do Plenário;*

*IV - elaborar a redação final das propostas de leis orçamentárias;*

*V - opinar sobre proposições referentes à matéria tributária, abertura de créditos, empréstimos públicos, dívidas públicas e outras que, direta ou indiretamente, alteram a despesa ou a receita do Município e acarretem responsabilidades para o Erário Municipal;*



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

*VI - obtenção de empréstimos junto à iniciativa privada;*

*VII - examinar e emitir parecer sobre o parecer prévio do Tribunal de Contas do Estado, relativo à prestação de contas municipais;*

*VIII - examinar e emitir parecer sobre proposições que fixem e revisem os vencimentos do funcionalismo e os subsídios do Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais, Presidente da Câmara e Vereadores;*

*IX - examinar e emitir pareceres sobre todas as proposições que, direta ou indiretamente, representem modificação patrimonial do Município;*

*X - realizar audiência pública para avaliar as metas fiscais a cada quadrimestre e outras audiências públicas na forma da Lei;*

*XI - solicitar prestação de contas de subvenções e repasses aprovados;*

*XII - examinar e opinar sobre todas as demais questões de que tratam os arts. 125 ao 137 da Lei Orgânica Municipal.*

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária analisou o Projeto de Lei nº 1.583/2025 sob os aspectos de legalidade, responsabilidade fiscal, técnica legislativa e impacto orçamentário-financeiro, com base na Constituição Federal, na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF), na Lei nº 4.320/1964, na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) nº 6.997/2024, na Lei Orçamentária Anual (LOA) nº 7.004/2024, na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), na Lei Orgânica do Município, no Regimento Interno da Câmara Municipal e na Resolução nº 1.172/2012.

O projeto está em conformidade com a legislação aplicável, conforme art. 533 do Código Civil, que autoriza a permuta de bens imóveis entre partes, desde que haja equivalência de valores ou compensação, o que atendido pela presente proposição em seu art. 5º, que dispensa pagamento de diferença pelo município:

*Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:*

*I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;*

*II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.*

A permuta de bens e imóveis pode ser realizada sem processo de licitação, conforme art. 74, inciso I da Lei nº 14.133/21:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE ESTADO DE MINAS GERAIS

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos;*

A área municipal está em uma Zona de Empreendimento de Porte (ZEP), onde equipamentos públicos têm baixa viabilidade, enquanto a área recebida, no bairro Cidade Jardim São Fernando, é compatível com a implantação de equipamentos comunitários, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento urbano.

Ademais, a justificativa apresenta laudos de avaliação mercadológica, estimando o valor do imóvel municipal em R\$ 331.813,03, e o imóvel privado em R\$ 395.239,97. A diferença de R\$ 63.426,94 a favor do Município demonstra vantajosidade econômica da operação, conforme exigido pela Lei nº 14.133/21:

*Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).*

Posto isto, o projeto não implica aumento de despesa orçamentária, pois não há pagamento de diferença financeira pelo Município. As despesas com escritura pública serão divididas proporcionalmente, e as de registro serão arcadas pelos respectivos proprietários, respeitando o princípio da eficiência orçamentária. Embora não seja mencionada dotação orçamentária específica para as despesas cartoriais, presume-se que estas serão cobertas por rubricas existentes na LOA 2024, sob responsabilidade da Secretaria de Finanças.

### III – CONCLUSÃO

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária conclui que a propositura atende aos requisitos legais, fiscais estratégicos exigidos pela Constituição Federal, Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei nº 14.133/21 e Plano Diretor. A permuta é economicamente vantajosa e não gera aumento.

Pelo exposto, esta Comissão emite **PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do Projeto de Lei nº 1583/2025.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2025.



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

---

Ver. Leandro Morais

Presidente

Ver. Israel Russo

Relator

Ver. Livia Macedo

Secretária



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1.583/2025, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, QUE AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.583/2025, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, foi encaminhado à Comissão de Legislação, Justiça e Redação para análise quanto à sua **legalidade, constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa**, nos termos do artigo 79 do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno da Câmara Municipal, esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação emite parecer quanto aos aspectos **constitucionais, legais, jurídicos, regimentais e de técnica legislativa** do Projeto de Lei nº 1.583/2025, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que **autoriza a permuta de imóvel público por imóvel de particular**, e dá outras providências.

### II – FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos dos artigos 67 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal e do artigo 37 da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, é competência das Comissões Permanentes analisar proposições legislativas, emitindo parecer quanto ao mérito e à legalidade das matérias.

À Comissão de Legislação, Justiça e Redação compete, conforme disposto no art. 68, inciso I, da Resolução nº 1.172/2012 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre):

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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;

O Projeto em análise encontra-se adequadamente redigido sob a forma de **Projeto de Lei Ordinária**, conforme estabelece o artigo 251 do Regimento Interno da Câmara, por tratar de matéria típica da atividade legislativa municipal e sujeita à sanção do Prefeito.

A proposição apresenta **clareza na redação, coerência entre os dispositivos legais propostos** e observância à técnica legislativa, com incorporação de elementos acessórios obrigatórios (memoriais, croquis e laudos de avaliação), conforme previsto no artigo 7º da Lei Complementar Federal nº 95/1998, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

### III – DA COMPETÊNCIA

Nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de **interesse local**, o que abrange a gestão do seu próprio patrimônio, nos termos do artigo 19, incisos X e XIII, da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre:

**Art. 19, LOM** – Compete ao Município: X – administrar seus bens, adquiri-los e aliená-los, aceitar doações, legados e heranças, e dispor sobre a sua aplicação; XIII – dispor sobre o traçado e demais condições de implantação dos bens públicos de uso comum.

Ademais, é **competência privativa do Prefeito Municipal**, consoante o artigo 69, incisos V e XIII da Lei Orgânica, a **iniciativa de projetos de lei que disponham sobre a alienação ou permuta de bens públicos** e sobre a organização administrativa da Prefeitura.

Assim, tanto a **matéria quanto a iniciativa** do Projeto de Lei nº 1.583/2025 estão **legal e constitucionalmente respaldadas**.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### IV – DA DESAFETAÇÃO E DA PERMUTA

O projeto prevê a **desafetação** expressa de parte de um imóvel público municipal (matrícula nº 91.464), até então classificado como **bem de uso comum do povo com afetação institucional**, para fins de sua **reclassificação como bem dominical**, nos termos do artigo 100 do Código Civil, o que permite sua subsequente alienação:

**Art. 100, CC/2002** – Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação; os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real, têm sua alienação regulada por leis que lhes sejam aplicáveis.

Conforme jurisprudência consolidada dos tribunais superiores, a permuta de bens públicos exige:

1. **Interesse público devidamente motivado;**
2. **Desafetação legal** (em caso de bem de uso comum ou especial);
3. **Avaliação prévia e compatibilidade de valores;**
4. **Autorização legislativa específica;**
5. **Forma legal adequada (lei).**

Todos esses requisitos estão presentes no caso em exame, conforme consta na justificativa do projeto e no parecer jurídico da Casa Legislativa.

### V – DA LEGITIMIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO

O interesse público na realização da permuta está **suficientemente demonstrado** na justificativa do projeto, a saber:

- O imóvel do Município, com área de 1.238,00 m<sup>2</sup>, localiza-se em **zona ZEP (Zona de Empreendimento de Porte)**, com baixa viabilidade de implantação de equipamentos públicos;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- O imóvel recebido em troca, com 825,00 m<sup>2</sup>, está inserido em bairro **com adensamento habitacional e empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida — Faixa 1**, onde a necessidade de infraestrutura pública comunitária é real e atual;
- A operação é **economicamente vantajosa para o Município**, já que o imóvel permutado foi avaliado em **R\$ 331.813,03**, enquanto o imóvel recebido foi avaliado em **R\$ 395.239,97**, com base na média de três laudos técnicos, superando o valor do bem municipal;
- A permuta permite **regularização da área construída de empreendimento hoteleiro (Hotel Ibis)**, que se encontra impedido de obter o "habite-se", gerando entraves à sua abertura e consequente oferta de emprego, serviços e arrecadação para o Município.

A permuta, portanto, respeita os princípios da **legalidade, impessoalidade, eficiência e supremacia do interesse público**, previstos no caput do artigo 37 da Constituição Federal.

### VI – DOS ASPECTOS REGIMENTAIS E QUORUM

Nos termos do artigo 13, inciso I, da Lei Orgânica Municipal, a **alienação de bens imóveis** do Município dependerá de autorização legislativa por meio de lei, **aprovada por dois terços (2/3) dos membros da Câmara Municipal**, o que deverá ser observado em Plenário.

A proposta legislativa **não fere nenhuma norma regimental**, estando apta a tramitar regularmente nas comissões permanentes e, posteriormente, ser submetida à deliberação do Plenário, observando-se o quórum qualificado para sua aprovação.

### VI – VOTO DO RELATOR



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

Pelos fundamentos expostos, esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à regular tramitação do Projeto de Lei nº **1.583/2025**, por entender que o mesmo **respeita os aspectos constitucionais, legais, jurídicos e regimentais** exigidos, estando formal e materialmente apto para ser submetido ao plenário desta Casa Legislativa.

Esclarece-se que o presente parecer limita-se aos aspectos formais e jurídicos da proposição, não adentrando no mérito da política pública proposta, que deverá ser discutido oportunamente pelos Nobres Vereadores.

Pouso Alegre, 16 de junho de 2025.

Fred Coutinho  
Presidente

Leandro Morais  
Relator

Lívia Macedo  
Secretária



## **PARECER DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA**

O Projeto de Lei nº 1.583/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que “*AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*”.

### **I – RELATÓRIO**

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária da Câmara Municipal de Pouso Alegre procedeu à análise do **Projeto de Lei nº 1.583/2025, de autoria do Poder Executivo**, que autoriza a permuta de uma área municipal de 1.238,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro do Ipiranga, registrada na matrícula nº 91.464, por um lote de 825,00 m<sup>2</sup>, situado no Loteamento Fernão Dias, bairro Cidade Jardim São Fernando, de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, registrado na matrícula nº 28.043.

### **II – FUNDAMENTAÇÃO**

Em observância ao disposto nos artigos 67 e seguintes do Regimento Interno desta Casa, bem como no artigo 37 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município, compete às Comissões Permanentes a análise e a emissão de parecer sobre as proposições que lhes forem submetidas.

No que concerne a esta Comissão de Administração Financeira e Orçamentária, delineada expressamente pelo artigo 69 da Resolução 1.172, de 04 de dezembro de 2012:

*Art. 69. Compete à Comissão de Administração Financeira e Orçamentária, dentre outras:*

*I - examinar e emitir pareceres sobre projetos de lei relativos ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias, ao orçamento e aos créditos adicionais;*

*II - examinar e emitir parecer sobre os planos e programas municipais, bem como exercer o acompanhamento e a fiscalização orçamentária;*

*III - receber as emendas às propostas de leis orçamentárias e sobre elas emitir parecer para posterior apreciação do Plenário;*

*IV - elaborar a redação final das propostas de leis orçamentárias;*

*V - opinar sobre proposições referentes à matéria tributária, abertura de créditos, empréstimos públicos, dívidas públicas e outras que, direta ou indiretamente, alteram a despesa ou a receita do Município e acarretem responsabilidades para o Erário Municipal;*



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

*VI - obtenção de empréstimos junto à iniciativa privada;*

*VII - examinar e emitir parecer sobre o parecer prévio do Tribunal de Contas do Estado, relativo à prestação de contas municipais;*

*VIII - examinar e emitir parecer sobre proposições que fixem e revisem os vencimentos do funcionalismo e os subsídios do Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais, Presidente da Câmara e Vereadores;*

*IX - examinar e emitir pareceres sobre todas as proposições que, direta ou indiretamente, representem modificação patrimonial do Município;*

*X - realizar audiência pública para avaliar as metas fiscais a cada quadrimestre e outras audiências públicas na forma da Lei;*

*XI - solicitar prestação de contas de subvenções e repasses aprovados;*

*XII - examinar e opinar sobre todas as demais questões de que tratam os arts. 125 ao 137 da Lei Orgânica Municipal.*

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária analisou o Projeto de Lei nº 1.583/2025 sob os aspectos de legalidade, responsabilidade fiscal, técnica legislativa e impacto orçamentário-financeiro, com base na Constituição Federal, na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF), na Lei nº 4.320/1964, na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) nº 6.997/2024, na Lei Orçamentária Anual (LOA) nº 7.004/2024, na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), na Lei Orgânica do Município, no Regimento Interno da Câmara Municipal e na Resolução nº 1.172/2012.

O projeto está em conformidade com a legislação aplicável, conforme art. 533 do Código Civil, que autoriza a permuta de bens imóveis entre partes, desde que haja equivalência de valores ou compensação, o que atendido pela presente proposição em seu art. 5º, que dispensa pagamento de diferença pelo município:

*Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:*

*I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;*

*II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.*

A permuta de bens e imóveis pode ser realizada sem processo de licitação, conforme art. 74, inciso I da Lei nº 14.133/21:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE ESTADO DE MINAS GERAIS

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comerciais exclusivos;*

A área municipal está em uma Zona de Empreendimento de Porte (ZEP), onde equipamentos públicos têm baixa viabilidade, enquanto a área recebida, no bairro Cidade Jardim São Fernando, é compatível com a implantação de equipamentos comunitários, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento urbano.

Ademais, a justificativa apresenta laudos de avaliação mercadológica, estimando o valor do imóvel municipal em R\$ 331.813,03, e o imóvel privado em R\$ 395.239,97. A diferença de R\$ 63.426,94 a favor do Município demonstra vantajosidade econômica da operação, conforme exigido pela Lei nº 14.133/21:

*Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).*

Posto isto, o projeto não implica aumento de despesa orçamentária, pois não há pagamento de diferença financeira pelo Município. As despesas com escritura pública serão divididas proporcionalmente, e as de registro serão arcadas pelos respectivos proprietários, respeitando o princípio da eficiência orçamentária. Embora não seja mencionada dotação orçamentária específica para as despesas cartoriais, presume-se que estas serão cobertas por rubricas existentes na LOA 2024, sob responsabilidade da Secretaria de Finanças.

### III – CONCLUSÃO

A Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária conclui que a propositura atende aos requisitos legais, fiscais estratégicos exigidos pela Constituição Federal, Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei nº 14.133/21 e Plano Diretor. A permuta é economicamente vantajosa e não gera aumento.

Pelo exposto, esta Comissão emite **PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do Projeto de Lei nº 1583/2025.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2025.



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

---

Ver. Leandro Morais

Presidente

Ver. Israel Russo

Relator

Ver. Livia Macedo

Secretária



**PROJETO DE LEI Nº 1583 / 2025**

**AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Autoria: 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 desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, com afetação institucional, e transferida para a categoria de bem dominical, parcela do imóvel registrado na matrícula nº 91.464, Livro nº 2, Ficha 01, no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, com área de 1.238,00m<sup>2</sup> (um mil duzentos e trinta e oito metros quadrados), assim caracterizado:

"Começa no M-6, no canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., segue sentido horário rumo 30°46'03" SW por 84,16 metros confrontando com a Área 2.1 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até o M-8; faz canto para a direita, segue reto rumo 61°35'18" NW por 69,09 metros confrontando com João David Trevisan até o M-2; vira a direita, segue rumo 42°57'22" NE por 90,60 metros confrontando ainda João David Trevisan até o M-7; faz canto agudo para a direita, segue rumo 30°31'37" SE por 5,78 metros confrontando com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. até encontrar novamente o M-6 e o canto com a Área 2.2 de Leonardi H-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde teve início e fim desta descrição".

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar permuta da área descrita no art. 1º desta Lei com o imóvel de propriedade de Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, registrado na matrícula nº 28.043, Livro nº 2, Registro Geral fls. 01, no Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre, assim caracterizado:

"Lote de terreno de nº 04 (quatro) da quadra 24 (vinte e quatro), nesta cidade, no Loteamento Fernão Dias, Cidade Jardim São Fernando, com área de 825,00 metros quadrados, ou seja, 45,50 metros de frente para a Avenida Gabriel Garcia de Azevedo (antiga Av. C); 33,50 metros de um lado em divisas com o lote 03; 50,00 metros de outro lado em divisas com o lote 4ª e parte do lote 3A".



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



**Art. 3º** A área recebida em permuta, descrita no art. 2º desta Lei, passa a ser classificada como área institucional, destinada à implantação de equipamentos públicos para atendimento da comunidade local.

**Art. 4º** Os memoriais descritivos, croquis e laudos de avaliação integram a presente Lei para todos os fins, independentemente de transcrição.

**Art. 5º** Não haverá pagamento de diferença de valor pelo município de Pouso Alegre em favor dos permutantes.

**Art. 6º** As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública correrão por conta do município de Pouso Alegre e dos proprietários Bruno Luiz Leonardi e Elizabeth Platzeck Leonardi, proporcionalmente, e as decorrentes do registro correrão por conta dos respectivos proprietários.

**Art. 7º** Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 24 de junho de 2025.

Dr. Edson  
PRESIDENTE DA MESA

Lívia Macedo  
1ª SECRETÁRIA



### Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pouso Alegre. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=837NDJ4S2276N061>, ou vá até o site <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 837N-DJ4S-2276-N061**





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



Pouso Alegre/MG, 25 de junho de 2025.

Ofício N° 203 / 2025

Senhor Prefeito,

Encaminho a V. Exa. para as providências necessárias, as proposições analisadas, discutidas e aprovadas na Sessão Ordinária realizada no dia 24 de junho de 2025, sendo:

**PROJETOS:**

Projeto de Lei N° 1581/2025           ALTERA A LEI MUNICIPAL N° 2.672, DE 22 DE ABRIL DE 1993 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Projeto de Lei N° 1582/2025           AUTORIZA A ABERTURA DE CRÉDITO SUPLEMENTAR NA FORMA DOS ARTIGOS 42 E 43 DA LEI N° 4.320/64.

Projeto de Lei N° 1583/2025           AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CELEBRAR ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Projeto de Lei N° 1589/2025           AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CONCEDER AUMENTO DE VENCIMENTOS AOS PROFISSIONAIS DO MAGISTÉRIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**REQUERIMENTOS:**

Requerimento N° 88/2025    Solicita informações sobre o pagamento do Incentivo Financeiro Adicional (IFA).

**INDICAÇÕES:**

Vereador Davi Andrade: n° 1199/2025, n° 1200/2025, n° 1201/2025, n° 1202/2025, n° 1203/2025, n° 1204/2025, n° 1205/2025, n° 1206/2025, n° 1207/2025, n° 1208/2025, n° 1209/2025, n° 1210/2025, n° 1211/2025, n° 1212/2025, n° 1215/2025, n° 1217/2025, n° 1237/2025, n° 1238/2025, n° 1239/2025, n° 1240/2025, n° 1241/2025, n° 1242/2025, n° 1243/2025 e n° 1250/2025.

Vereador Delegado Renato Gavião: n° 1235/2025, n° 1236/2025, n° 1253/2025.

Dr. Edson: n° 1198/2025, n° 1214/2025, n° 1221/2025, n° 1224/2025, n° 1225/2025, n° 1251/2025, n° 1254/2025, n° 1255/2025.

Vereador Elizelto Guido: n° 1220/2025.

Vereador Ely da Autopeças: n° 1226/2025.

Vereadores Ely da Autopeças, Rogerinho da Policlínica, Oliveira, Dionísio: n° 1219/2025.



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



Vereador Fred Coutinho: nº 1213/2025, nº 1230/2025, nº 1233/2025, nº 1234/2025.

Vereador Hélio Carlos de Oliveira: nº 1252/2025.

Vereador Israel Russo: nº 1244/2025, nº 1245/2025, nº 1246/2025, nº 1247/2025, nº 1248/2025, nº 1249/2025.

Vereador Lívia Macedo: nº 1216/2025, nº 1218/2025.

Vereador Miguel Tomatinho do Hospital: nº 1222/2025, nº 1223/2025.

Vereador Odair Quincote: nº 1227/2025, nº 1228/2025, nº 1229/2025, nº 1231/2025.

Sendo só o que se me apresenta para o momento, valho-me do ensejo para expressar elevados protestos de apreço e consideração.

Respeitosamente,

Lucas José Teodoro de Sousa  
Analista Legislativo

A Sua Excelência o Senhor  
José Dimas da Silva Fonseca  
Prefeito Municipal  
Pouso Alegre/MG



### Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pouso Alegre. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=5N2D4M1FPZH92E3W>, ou vá até o site <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 5N2D-4M1F-PZH9-2E3W**





## **TERMO DE ENCERRAMENTO**

Certifico, para os devidos fins, que era o que continha nas mencionadas peças constantes do processo legislativo referente ao Projeto de Lei Nº 1583/2025, devidamente encerrado após o cumprimento de todas as etapas regimentais e legais de tramitação.

Nada mais havendo a ser juntado, lavro o presente termo para constar nos autos e para os devidos registros, do que dou fé.

Secretaria Legislativa



### Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Pouso Alegre. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=GHX034MCZ15UTU14>, ou vá até o site <https://pousoalegre.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: GHX0-34MC-Z15U-TU14**

