



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

SUBSTITUTIVO Nº 001 AO PROJETO DE LEI Nº 853/2017

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR IMÓVEL, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA, RECEBER IMÓVEL, 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 Pela presente lei, fica o Poder Executivo autoriza a doar à Nutracom Indústria e Comércio Ltda. – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.859.018/0001-74, com sede na Avenida Angélica, nº 2.250, 5º andar, sala 01, bairro Consolação, em São Paulo - SP, o imóvel situado neste Município, no Bairro dos Chaves, com área de 4,99,99 hectares, em divisas com a rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrado sob a matrícula nº 72.884, no Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, tudo conforme memorial descritivo que é parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. A outorga da escritura de doação de que trata o *caput* deste artigo dependerá do cumprimento pela donatária das demais obrigações legais aplicáveis, incluindo o disposto no art. 6º e apresentação de certidões negativas de débito perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 2º Fica desafetada da categoria de bem de uso especial, para categoria de bem dominical, a área a que se refere o artigo 1º desta Lei.

Art. 3º A referida doação rege-se pelo disposto nos artigos seguintes desta Lei e pelas disposições da Lei nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e alterações.

Art. 4º A doação do imóvel a que se refere o art. 1º tem por finalidade específica a instalação, pela donatária, de uma planta fabril, consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos.

§ 1º A planta fabril deverá ser construída e instalada e estar em funcionamento no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da imissão da donatária na posse do imóvel.

§ 2º Se o prazo previsto no parágrafo anterior, e demais obrigações assumidas no Protocolo de Intenções, não forem cumpridos pela donatária, o imóvel doado reverterá, de imediato, ao Município de Pouso Alegre.



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 3º No caso de reversão do imóvel, as obrigações ambientais decorrentes do uso do imóvel permanecem sendo de responsabilidade da donatária, sem prejuízo do dever de indenizar o Município por eventuais perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do empreendimento.

Art. 5º Considerando a finalidade permanente de uso consignada no artigo 3º, o terreno a ser doado pelo Município nos termos desta Lei não poderá ser alienado ou dado em garantia pela donatária.

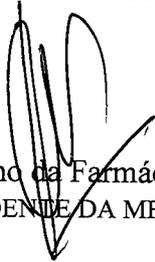
Art. 6º Além das contrapartidas sociais decorrentes da construção e operação da unidade fabril, a donatária doa ao Município de Pouso Alegre o imóvel com área de 112.480,77 m² situado no Distrito Industrial de Pouso Alegre, localizado na Avenida das Quaresmeiras, Lote 42B da Quadra 02, registrado sob a matrícula 26.288 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

Parágrafo único. A escritura de doação do imóvel descrito no *caput* será levada a registro pela Nutracom, às suas expensas, no prazo de 30 dias contados da publicação desta Lei.

Art. 7º O imóvel doado pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$2.400.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei. O imóvel recebido em doação pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$1.800.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 16 de Maio de 2017.


Adriano da Farmácia
PRESIDENTE DA MESA


Profª Mariléia
1ª SECRETÁRIA



PROJETO DE LEI Nº 853, DE 2 de MAIO DE 2017.



Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel, 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. Pela presente lei, fica o Poder Executivo autoriza a doar à Nutracom Indústria e Comércio Ltda. – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.859.018/0001-74, com sede na Avenida Angélica, nº 2.250, 5º andar, sala 01, bairro Consolação, em São Paulo - SP, o imóvel situado neste Município, no Bairro dos Chaves, com área de 4,99,99 hectares, em divisas com a rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrado sob a matrícula nº 72.884, no Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, tudo conforme memorial descritivo que é parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. A outorga da escritura de doação de que trata o *caput* deste artigo dependerá do cumprimento pela donatária das demais obrigações legais aplicáveis, incluindo o disposto no art. 6º e apresentação de certidões negativas de débito perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 2º. Fica desafetada da categoria de bem de uso especial, para categoria de bem dominical, a área a que se refere o artigo 1º desta Lei.

Art. 3º. A referida doação rege-se pelo disposto nos artigos seguintes desta Lei e pelas disposições da Lei nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e alterações.

Art. 4º. A doação do imóvel a que se refere o art. 1º tem por finalidade específica a instalação, pela donatária, de uma planta fabril, consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos.

§1º. A planta fabril deverá ser construída e instalada e estar em funcionamento no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da imissão da donatária na posse do imóvel.

§2º. Se o prazo previsto no parágrafo anterior, e demais obrigações assumidas no Protocolo de Intenções, não forem cumpridos pela donatária, o imóvel doado reverterá, de imediato, ao Município de Pouso Alegre.

§3º. No caso de reversão do imóvel, as obrigações ambientais decorrentes do uso do imóvel permanecem sendo de responsabilidade da donatária, sem prejuízo do dever de indenizar o Município por eventuais perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do empreendimento.

Art. 5º. Considerando a finalidade permanente de uso consignada no artigo 3º, o terreno a ser doado pelo Município nos termos desta Lei não poderá ser alienado ou dado em garantia pela donatária.

4



Art. 6º. Além das contrapartidas sociais decorrentes da construção e operação da unidade fabril, a donatária doa ao Município de Pouso Alegre o imóvel com área de 112.480,77 m² situado no Distrito Industrial de Pouso Alegre, localizado na Avenida das Quaresmeiras, Lote 42B da Quadra 02, registrado sob a matrícula 26.288 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

Parágrafo único. A escritura de doação do imóvel descrito no *caput* será levada a registro pela Nutracom, às suas expensas, no prazo de 30 dias contados da publicação desta Lei.

Art. 7º. O imóvel doado pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$2.400.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei. O imóvel recebido em doação pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$1.800.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre – MG, 2 de maio de 2017.


RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito


José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora apresentamos a esta Egrégia Câmara insere-se no âmbito da Lei Municipal nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e posteriores alterações, que "dispõe sobre a concessão de benefícios e incentivos fiscais para empresas industriais e de prestação de serviços, visando o desenvolvimento econômico e social do Município de Pouso Alegre e dá outras providências". No artigo 6º da aludida lei municipal, está prevista a possibilidade de doação de terrenos destinados à implantação de empresas que atenda aos requisitos legais, desde que, nos termos do §1º do mesmo artigo, seja editada lei autorizativa especial.

Em 15 de março de 2017, a empresa Nutracom Indústria e Comércio Ltda., que integra o Grupo Cimed, dedicando-se à produção de suplementos alimentares e complexos vitamínicos, manifestou formalmente perante esta Administração sua intenção de instalar em Pouso Alegre uma nova planta fabril. O plano de investimento apresentado é da ordem de 30 (trinta) milhões de reais, com previsão de início imediato e conclusão nos próximos 3 (três) anos. Para a execução da infraestrutura física, estima-se a contratação de 100 (cem) pessoas; e a fábrica, quando em atividade, deve gerar 300 (trezentos) empregos diretos e indiretos, com faturamento esperado de 300 milhões de reais por ano.

Após a devida análise no âmbito do Poder Executivo, conforme estabelecido pela Lei nº 4.351/2005, com parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, da Secretaria de Administração e Finanças e da Assessoria de Assuntos Jurídicos, bem como com a formalização do Protocolo de Intenções, apresentamos o presente Projeto de Lei à Egrégia Câmara dos Vereadores, com o objetivo de viabilizar a doação à Nutracom Indústria e Comércio Ltda. de um terreno de propriedade do Município com área de 4,99,99 hectares situado no bairro dos Chaves em divisa com a BR-459, conforme descrito no artigo 1º do Projeto de Lei (matrícula nº 72.884).

4



Trata-se de um imóvel adquirido pelo Município de Pouso Alegre no início de 2012, mediante procedimento expropriatório, originalmente com vistas à instalação do Centro Municipal de Abastecimento – CEMA, conforme Decreto nº 3.720, de 15/12/2011. Como o CEMA já conta atualmente com boas instalações, no bairro Cruz Alta, às margens da Rodovia Fernão Dias, o terreno no bairro dos Chaves pode ser destinado à instalação da planta fabril da Nutracom.

A nova fábrica, sem dúvida, trará importante contribuição na geração de emprego e renda para toda a nossa cidade, mas de modo especial para os moradores do bairro Cidade Jardim, beneficiários imediatos do novo empreendimento, tendo em vista a proximidade de sua localização.

Conforme consta do Projeto de Lei, a doação se fará com a finalidade específica de instalação, pela donatária, de uma planta fabril consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos, a ser construída e estar em funcionamento no prazo de 36 (trinta e seis) meses, sob pena de reversão do imóvel (art. 3º), além de outras exigências (art. 4º).

Por outro lado, a empresa Nutracom se dispõe a doar ao Município de Pouso Alegre o terreno de sua propriedade situado no Distrito Industrial, com área de 112.480,77 m², descrito no artigo 5º do Projeto de Lei (matrícula nº 26.288), que é de grande interesse da Municipalidade e de toda a população, especialmente sob o aspecto ambiental, porque nele se encontra cobertura vegetal composta por arbustos, de espécies nativas, de pequeno e médio porte, típica de *cerrado*. Se, para a empresa, esta cobertura se traduz em restrições à possibilidade de construção e utilização do terreno, para o Município representa a possibilidade de relevantes ações na área eco-ambiental.

Esclareça-se que não se trata de permuta, até porque não há coincidência de valores, conforme avaliações anexas, que apontam o valor aproximado de R\$2.400.000,00 para o imóvel do Município e de R\$1.800.000,00 para o imóvel de propriedade da Nutracom. Assim, o presente Projeto de Lei visa autorizar a doação do primeiro imóvel a esta empresa, como ação de incentivo ao desenvolvimento econômico e social, nos termos da Lei Municipal nº 4.351/2005; e, ainda, autorizar o recebimento da doação proposta pela mesma empresa ao Município.

1

P



Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação da presente propositura.

Pouso Alegre, 2 de maio de 2017.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete



Ref.: Projeto de Lei nº 853/2017.

Estimativa do impacto orçamentário-financeiro (art. 16, I, LC nº 101/2000):

Exercício 2017:	0
Exercício 2018:	0
Exercício 2019:	0


Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e Finanças

Tendo analisado o Projeto de Lei em epígrafe, constatamos que ele não ocasionará aumento de despesas, uma vez que o imóvel a ser doado já integra o patrimônio do Município de Pouso Alegre, de modo que o Projeto de Lei apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias deste Município (art. 16, II, LC nº 101/2000).

Pouso Alegre, 2 de maio de 2017.


Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e Finanças



PROTOCOLO DE INTENÇÕES



Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado pelo Rafael Tadeu Simões, doravante denominado PREFEITURA, e, de outro lado, a **NUTRICOM INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.859.018/0001-74, com sede na Avenida Angélica, nº 2.250, 5º andar, sala 01, bairro Consolação, em São Paulo - SP, neste ato representada por seu representante legal Sr. João de Castro Marques, doravante denominada EMPRESA,

CONSIDERANDO que a EMPRESA tem intenção de investir no Município de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, consolidando seu empreendimento industrial mediante a novas instalações, destinada a instalação de planta fabril para industrialização de suplementos alimentares e complexos vitamínicos;

CONSIDERANDO que a PREFEITURA deseja que a EMPRESA instale a referida unidade própria em seu território, uma vez que o empreendimento além de proporcionar postos de trabalho, diretos e indiretos, estimulará o aumento de investimentos no Município em função da possível instalação de novos fornecedores, com o consequente aumento de empregos disponíveis, quer de forma direta ou indireta;

CONSIDERANDO que o Município de Pouso Alegre atende às finalidades e características do projeto da EMPRESA e que a PREFEITURA tem interesse próprio e recíproco na viabilização do empreendimento;

CONSIDERANDO que a EMPRESA tem demonstrado, com as apresentações prévias da concepção de seu projeto, assim como do processo que irá implementar a sua transparência e idoneidade pública, responsabilidade social e constante preocupação com o monitoramento da PREFEITURA para instalação de sua unidade;

CONSIDERANDO que para viabilizar aludido propósito a EMPRESA pleiteou a doação de um terreno com área mínima de 50.000 m², e a PREFEITURA devidamente respaldada pela legislação pertinente concordou em atender tal pleito, atendidas evidentemente, às condições expressas no presente protocolo;

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



CONSIDERANDO que quaisquer benefícios a serem concedidos pela PREFEITURA para a implantação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços no Município de Pouso Alegre, têm como pressuposto atingir a finalidade de interesse público, pelo desenvolvimento econômico e social, ficando a EMPRESA beneficiada obrigada cumprir as condições estabelecidas neste protocolo de intenções, doravante denominado PROTOCOLO, sob pena de perda de sua reversão;

Firmam as partes o presente PROTOCOLO, como resultado de entendimento mútuo, que se regerá pelos princípios e regras gerais nele contidos:

DO OBJETIVO

Cláusula 1ª – O presente PROTOCOLO tem como objetivo, estabelecer compromissos da supra referida unidade industrial, destinada à fabricação de suplementos alimentares e complexos vitamínicos.

Parágrafo Único – A implantação da unidade a que se refere o caput deste artigo obedecerá ao cronograma constante das obrigações da empresa.

DAS OBRIGAÇÕES DA PREFEITURA

Cláusula 2ª – Constitui obrigação da PREFEITURA, necessária a instalação do Projeto pela EMPRESA, efetuar a doação do imóvel situado neste Município, no Bairro dos Chaves, com área de 4,99,99 hectares, em divisas com a rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrado sob a matrícula nº 72.884, no Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, desde que aprovada pela Câmara Municipal a correspondente lei autorizativa, nos termos do art. 6º, §1º, da Lei nº 4.351/2005.

DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

Cláusula 3ª – A EMPRESA implantará o seu projeto, conforme definido neste PROTOCOLO, atendendo ao cronograma e às características seguintes:

Del. E

D



- a) A empresa fará investimentos totais da ordem de R\$30 milhões;
- b) A empresa deverá gerar, inicialmente, 100 empregos e com a planta fabril já em atividade, serão criados cerca de 300 empregos entre mão de obra direta e indireta;
- c) O projeto terá início em no prazo máximo de 90 dias após a aprovação dos projetos pela Prefeitura e término previsto para 36 meses;
- d) O faturamento previsto é da ordem de R\$ 300 milhões por ano;
- e) A empresa deverá manter o funcionamento da planta fabril neste Município por, no mínimo, 10 (dez) anos;
- f) Submeter à aprovação da administração, com a devida antecedência, os projetos completos das construções iniciais e/ou ampliações;
- g) Iniciar a construção das instalações e empreendimentos até 90 (noventa) dias após a aprovação dos projetos;
- h) Admitir para trabalhar em suas atividades, preferencialmente, pessoas residentes neste Município;
- i) Adotar as medidas oficiais necessárias a fim de evitar qualquer tipo de poluição ambiental, acompanhados de laudos comprobatórios dos órgãos oficiais competentes em níveis Federal, Estadual e Municipal;
- j) Faturar toda produção industrial originária de suas instalações locais, neste Município;
- k) Facilitar o ingresso de serviços credenciados pela Administração em suas dependências, com os objetivos de exercerem a fiscalização quanto ao cumprimento das obrigações assumidas com o Município.

Parágrafo Único – A beneficiada, trimestralmente e através de documentos contábeis ou fiscais pertinentes, comprovará perante a PREFEITURA, o permanente cumprimento das suas obrigações assumidas neste protocolo, sob pena de cassação dos benefícios.

Cláusula 4ª – A EMPRESA envidará esforços para, na medida do possível, e atendidos requisitos de igualdade de condições, nível técnico e preços dos produtos e serviços, utilizar fornecedores e prestadores de serviços, inclusive empresas de projeto de engenharia e de construção civil, sediados no Município, e na falta deste, no Estado de Minas Gerais.

Cláusula 5ª – Qualquer atraso na ampliação e execução dos cronogramas de investimentos e obras, bem como a redução dos investimentos e, principalmente, redução dos empregos projetados, condicionado a motivo relevante que deverá ser



demonstrado e justificado pela EMPRESA, sujeitará esta à renegociação do presente PROTOCOLO, reservando-se a PREFEITURA, o direito de aceitar ou não a renegociação nos termos propostos ou estabelecer outros, que deverão ser aceitos por aquela.

Cláusula 6ª – Caracterizará a desistência das operações: a paralisação das suas atividades por mais de 180 (cento e oitenta) dias; a redução da comercialização em mais de 50% (cinquenta por cento) e do quadro de empregados em mais de 50%(cinquenta por cento) da média histórica dos anos de operação.

Cláusula 7ª – Qualquer tolerância a estas condições deverá ter concordância expressa da PREFEITURA e será mera liberalidade, não representando renúncia de direitos.

Cláusula 8ª – O presente PROTOCOLO terá duração de 13 (treze) anos, findos os quais extinguir-se-ão todas as condições nele estabelecidas.

O presente instrumento rege-se pelos princípios nele contidos e nas disposições da legislação em vigor no que seja aplicável, caracterizando-se como um instrumento de defesa dos interesses públicos da PREFEITURA, de modo a viabilizar plena parceria com a EMPRESA, elegendo-se o foro da Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, para dirimir as questões dele resultantes, ou de sua execução.

Por estarem, assim, justos e convencionados, os partícipes assinam o presente protocolo em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Pouso Alegre, 28 de abril de 2017.



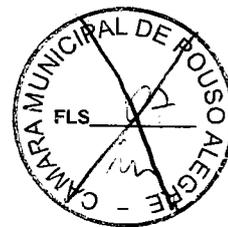
Município de Pouso Alegre
Rafael Tadeu Simões



Nútracom Ind. e Comércio Ltda.
João de Castro Marques

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.**

Pouso Alegre – MG.



LAUDO TÉCNICO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PROPRIETÁRIO: NUTRACOM INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA., CNPJ 25.859.018/0001-74

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR 381 (Rodovia Fernão dias) , Km 855 norte, Bairro Ipiranga, Distrito Industrial, Pouso Alegre/MG.

MATRICULA: 59.934

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: RT José de Oliveira Dias, sem divergência com matrícula.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 22°15'59.18" Sul e 45°53'11.36" oeste, e na cota 883

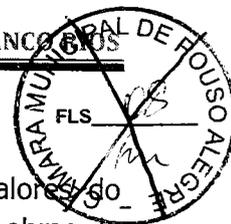
DESCRIÇÃO: Imóvel constituído de uma área de terreno localizado no Distrito Industrial desta cidade, sendo o lote "42B" da Quadra "2" , com área de **112.480,77 m²** (cento e doze mil quatrocentos e oitenta virgula setenta e sete metros quadrados), Distrito Industrial .

ZONEAMENTO: Zona de Empreendimentos de Porte (Plano diretor do Município)

ACESSO: Infra estrutura viária do Distrital industrial do Município.

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias


Flávio Franco Rios
CREA - 65.484/D
CRECI-MG: 21.188



METODOLOGIA: Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valores do terreno e das edificações com o Método Evolutivo visando apuração de valores das obras de terraplanagem, conforme norma da ABNT 14653-2 (avaliações de imóveis urbanos) e da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

<i>Descrição</i>		<i>R\$ / m²</i>	<i>R\$ / total</i>
Área aproveitável 70%			1.800.000,00

Em conclusão aos trabalhos, declaro que as informações foram coletadas de forma a apurar o valor mais aproximado possível do bem avaliado que ficou avaliado em **1.800.000,00 (Hum Milhão e Oitocentos Mil Reis , tecnicamente, variar em 10% a 12%,** sendo que subscrevo este laudo atentando as informações. Em 3 vias de igual teor.



Flavio Franco Rios
CRECI/MG 21188
CREA/ MG 65484/D

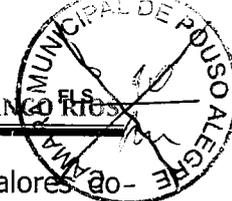
A

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

Pouso Alegre – MG.

**LAUDO TÉCNICO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE****LOCALIZAÇÃO:** Rodovia BR 459, Km 111, Bairro Chaves, Pouso Alegre/MG.**MATRICULA:** 72.884**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO:** RT José de Oliveira Dias, constatada divergência com área de matrícula.**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** 22°14'59.15" Sul e 45°50'40.02 cota 829**DESCRIÇÃO:** Imóvel situado às margens da Rodovia Juscelino Kubistchek (BR 459), como confrontações aos fundos estrada municipal vicinal antiga linha férrea ; de um lado um córrego e de outro lado área edificada em galpões . A gleba avaliada é constituída de constituído de : uma gleba de terra com de área de 65.680 m² (sessenta e cinco mil seiscentos e oitenta metros quadrados), de baixa declividade, terreno argiloso, seco com algumas com 90% da área edificável 10% de APP (área de preservação permanente)**ZONEAMENTO:** Zona de Empreendimentos de Porte (Plano diretor do Município)**ACESSO:** Confronta com Rodovia BR 459, podendo ser projetado acesso de acordo com as normas DNIT. Acesso atual pela estrada vicinal Municipal**BENFEITORIAS:****TERRAPLANADA** em área de 23.200 m² em 2 platôs**CASA SEDE** - Área construída de aproximadamente 400 m², dois pavimentos, acabamento médio padrão com aproximadamente 50 anos, em conservação precária , construída com reboco, banheiros e cozinhas azulejadas , laje e cobertura em telhas de cerâmica.**Rede elétrica:** rede elétrica monofásica em média tensão com transformador de 15 Kva**POÇO SEMI - ARTESIANO :** com casa de bomba**OUTRAS EDIFICAÇÕES :** sem valor comercial

Flávio Franco Rios
CREA - 65.484/D
CRECI-MG: 21 188



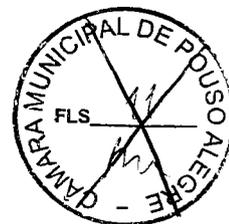
METODOLOGIA: Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valores do terreno e das edificações com o Método Evolutivo visando apuração de valores das obras de terraplanagem, conforme norma da ABNT 14653-2 (avaliações de imóveis urbanos) e da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.



Descrição		R\$ / m ²	R\$ / total
Área aproveitável	59.000 m ²	27,00	1.593.000,00
ÁREA não edificável restrição ambiental	6.680,00 m ²	Sem avaliação tecnológica	-
Benfeitorias incluindo terraplanagem			1000.000,00
TOTAL			2.593.000,00

Em conclusão aos trabalhos, declaro que as informações foram coletadas de forma a apurar o valor mais aproximado possível do bem avaliado que ficou avaliado em **2.593.000,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil reais) podendo, tecnicamente, variar em 10% a 12%**, sendo que subscrevo este laudo atentando as informações. Em 3 vias de igual teor.

Flavio Franco Rios
CRECI/MG 21188
CREA/ MG 65484/D



À
PREFEITURA MUNICIPAL
Pouso Alegre - MG

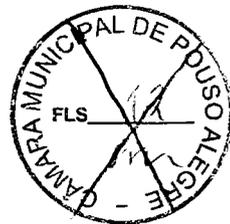


Assunto: Parecer Técnico de Avaliação
Objeto Avaliando: Imóvel Urbano
Localização: Distrito industrial de Pouso Alegre

ENGEL – Projetos e Serviço Ltda., inscrita no CNPJ 24.730.969/0001-86, estabelecido na Rua João Vaz de Lima, nº 15, Centro de Pouso Alegre - MG, contratada para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação do imóvel denominado "Terreno no Distrito Industrial" de Pouso Alegre, de propriedade da Empresa "NUTRACON Indústria e Comércio Ltda.", após vistorias, pesquisas, análises e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento à missão que lhe foi delegada, vem apresentar os resultados a que chegou.

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL – Projetos e Serviços Ltda.
CREA-MG 068.740
CNPJ 24.730.969/0001-86
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG 201.364/D



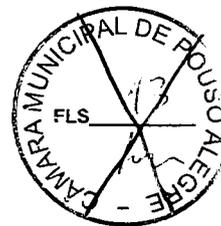
PARECER DE AVALIAÇÃO



Objeto Avaliando: Imóvel urbano – terreno comercial
Matrícula 59.934

Propriedade: NUTRACON Indústria e Comércio LTDA
CNPJ 25.859.018/0001-74

Localização: Distrito Industrial de Pouso Alegre – MG
Lote 42 B – Quadra 2

**I SÍNTESE DA AVALIAÇÃO**

Espécie: Parecer Técnico de Avaliação

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre I

Proprietária: NUTRACON Indústria e Comércio Ltda.
CNPJ 25.859.018/0001-74

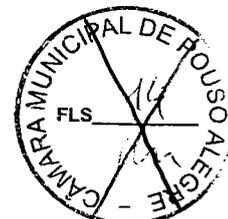
Objeto Avaliando: Terreno Registrado no CRI sob
Matrícula 59.934

Localização: Distrito Industrial de Pouso Alegre – MG
Lote 42 B – Quadra 2

Metodologia: Método Comparativo com Dados de
Mercado

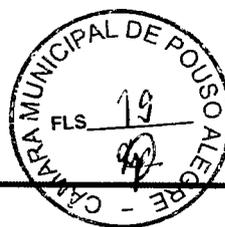
Data-base da avaliação: março de 2.017

Valor total do imóvel: R\$ 1.860.540,00



II Preliminares

- 1.0 **A Interessada** no presente trabalho é a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.
- 2.0 **Escopo do trabalho:** avaliação do bem tangível: terreno e as benfeitorias.
- 3.0 **Objetivo deste trabalho:** determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653, como a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".
- 4.0 **Finalidade do Laudo:** fornecer subsídios técnicos que embasarão o Processo comercialização e/ou doação do imóvel.
- 5.0 **Metodologia adotada:** Utilizamos o "Método Comparativo com Dados do Mercado". Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por ha) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Utilizamos o Software denominado "Cálculo Exato" para elaborar os cálculos de avaliação.
- 6.0 **O Levantamento Topográfico** utilizado neste trabalho foi executado por terceiros.
- 7.0 **Vistoriamos o imóvel avaliando** nos dias 26 e 27 do mês de março do ano corrente. Neste procedimento fomos acompanhados pelo Profissional Alexandre Braga Machado, que acompanhou elaboração de todo trabalho Técnico.
- 8.0 **Localização:** o imóvel avaliando localiza-se no Distrito Industrial de Pouso Alegre.



- 9.0 Acesso:** partindo da primeira rotatória do Distrito Industrial, toma-se a segunda saída, em direção até a outra rotatória, passando pela Indústria Sobral Invicta. Neste local toma-se a estrada vicinal, sem pavimentação, que dá acesso à "Hípica Campo das Palmeiras". É este ponto que se inicia o imóvel avaliando. Vide mapa anexo. O imóvel avaliando dista aproximadamente 13,0 km do centro da cidade.
- 10.0 Matrícula:** o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre sob a Matrícula 59.934.
- 11.0 Proprietária:** segundo consta na Matrícula o imóvel é propriedade da Empresa NUTRACON Indústria e Comércio Ltda. inscrita no CNPJ sob nº CNPJ 25.859.018/0001-74, com sede à Av. Cel. Rubens Storino, nº 2750, Bairro Jardim Paraíso, nesta cidade de Pouso Alegre – MG.
- 12.0 Área do terreno:** 112.480,77 m². Adotamos o critério de área obtida no Levantamento Topográfico ("ad mensurum"), independente se esta confere com o Título de Propriedade.
- 13.0 Infraestrutura do Distrito Industrial:** o local é dotado da seguinte infraestrutura urbana:
- Acesso:** através de vias pavimentadas e de Rodovias. O Distrito Industrial dista aproximadamente treze quilômetros do centro da cidade.
 - Transporte Coletivo Público:** o serviço de transporte público da cidade ao Distrito está disponível em seis horários diários.
 - Rede de energia elétrica:** todos os lotes do Distrito Industrial têm à disposição rede de energia elétrica, fornecida pela concessionária CEMIG.
 - Rede de água e esgoto:** Todos os lotes do Distrito Industrial têm à disposição rede de água e esgoto sanitário as quais estão sob a concessão da COPASA.
 - Serviços de telefonia celular:** as operadoras Oi, Vivo e TIM têm sinal satisfatório em todo Distrito Industrial.



- 14.0 Divisas:** estão todas definidas, com cercas.
- 15.0 Topografia:** parte do terreno, cerca de 40 %, tem pequena declividade, o restante tem declividade acentuada, dificultando o seu aproveitamento o que é fator de desvalorização.
- 16.0 Vocação do imóvel:** a propriedade avalianda é um lote comercial, dentro do Distrito Industrial de Pouso Alegre. Seu uso é exclusivo para atividades industriais, não se permitindo nenhum outro uso.

Há um fator importante a se considerar: a cobertura vegetal sobre o lote. Como o terreno ficou anos sem nenhum uso, possibilitou a formação de determinada vegetação de cobertura, composta de arbustos, de espécies nativas, de pequeno e médio porte, típico de cerrado.

A ocupação total do terreno requer Licenciamento Ambiental, junto aos Órgãos Governamentais. Certamente será necessária uma compensação, para se autorizar a supressão total da vegetação existente. Este fator desvaloriza substancialmente o imóvel.

- 17.0 Infraestrutura e benfeitoria no imóvel:** verificamos que não há nenhuma benfeitoria no imóvel avaliando com exceção da cerca divisória, com mourões de madeira e arame farpado.
- 18.0 Ocupação:** não verificamos nenhuma atividade, de qualquer natureza, no imóvel em questão.
- 19.0 Estrada de acesso à propriedade "Hípica Campo das Palmeiras":** a propriedade avalianda é recortada por uma estrada que dá acesso à propriedade de terceiros. É uma servidão que existe há muitos anos. Sugerimos que para o melhor aproveitamento do terreno a estrada deve ser reconstruída deslocando-a para a borda

do terreno. Esta obra demanda recursos significativos tendo em vista a dimensão da via.

- 20.0 Taxa de aproveitamento:** tendo em vista da cobertura vegetal existente no terreno e a topografia, estimamos que a taxa máxima de ocupação seja de 25 %.
- 21.0 Infraestrutura:** será necessária a implantação de obras de infraestrutura (rede de energia, de iluminação, rede de água, de esgoto e de drenagem) para a devida utilização do terreno, pois para o aproveitamento da

V Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando



Foto 01: Vista parcial do imóvel avaliando. Destaque para a cerca de arame farpado que defini as divisas.



Foto 02: Outra vista parcial do imóvel avaliando. Destaque para a vegetação predominante.



Foto 03: Outra vista parcial do imóvel avaliando. Detalhe para a cerca divisória em bom estado de conservação.



Foto 05: Vista parcial da estrada existente no interior do terreno.



Foto 07: Outra vista de estrada existente no interior da propriedade.



Foto 10: Vista detalhada da etiqueta fixada no tronco da árvore, com os dados catalogados da espécie.

VII Pesquisa de Mercado

Pesquisamos junto ao mercado imobiliário de Pouso Alegre (Imobiliárias e corretores independentes) e nas publicações constantes na Internet onde encontramos as seguintes amostras de imóveis rurais em oferta:

Amostra 01:

Informante: Imobiliária Sutil – 35 3422 6062

Local: Bairro Distrito Industrial

Descrição: Lote do CDI, topografia diversa

Área de terreno: 30.000 m²

Preço: R\$ 9.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m²



Amostra 02:

Informante: Imobiliária Rios – 35 3449 5000

Local: Bairro Distrito Industrial

Descrição: Lote do CDI, terreno em aclave

Área de terreno: 10.000 m²

Preço: R\$ 2.800.000,00 ou R\$ 280,00 / m²



Amostra 03:

Informante: Renato/Wanderley – 35 99971 7473

Local: Bairro Ipiranga, margem direita Rodovia Fernão Dias, sentido SP/BH

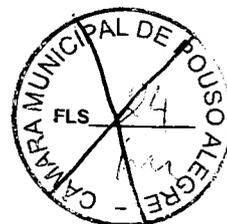
Descrição: Terreno bruto, topografia em acive

Área de terreno: 10.000 m²

Preço: R\$ 4.000.000,00 ou R\$ 400,00 / m²



Amostra 04:**Informante:** Jésus Paschoal – 35 99907 1757**Local:** Bairro Ipiranga em frente Concessionária Scania, margem direita Rodovia Fernão Dias, sentido BH/SP**Descrição:** Terreno bruto, topografia em aclive**Área de terreno:** 20.000 m²**Preço:** R\$ 6.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m²**Amostra 05:****Informante:** João – 35 9.9105.0033**Local:** Bairro Ipiranga ao lado Concessionária Arteris, trevo BR-459 com Rodovia Fernão Dias**Descrição:** Terreno bruto, topografia em aclive**Área de terreno:** 5.300 m²**Preço:** R\$ 2.500.000,00 ou R\$ 471,70 / m²



VIII Avaliação do imóvel

1.0 Área do imóvel: segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 112.480,77 m². Este imóvel deve ser dividido em dois quinhões:

- a) Quinhão classificado como área aproveitável;
- b) Quinhão classificado como "área com função ambiental", destinada Área de Preservação Permanente ou Reserva Legal. No caso em tela, grande parte do terreno, aproximadamente 75 %, só pode ser utilizada como Área de Preservação Permanente – APP ou para Reserva Legal, tendo em vista a cobertura vegetal existente e a topografia.

2.0 Área aproveitável: O valor da terra nua está diretamente relacionado com a sua capacidade de uso, isto é, quanto maior o grau de aproveitamento e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior o seu valor.

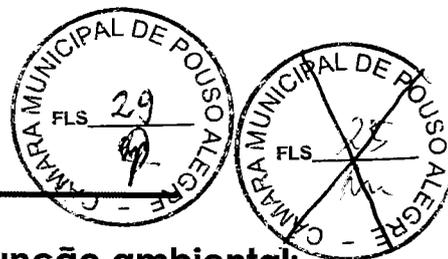
Assim, a área aproveitável é de:
 $112.480,77 \text{ m}^2 \times 25 \% = 28.120,00 \text{ m}^2$.

3.0 Cálculo da Área com função ambiental - Preservação Permanente ou de Reserva Legal:

Diante da colocação acima, a área destinada a Preservação Permanente ou Reserva Legal é de:

$112.480,77 \text{ m}^2 \times 75 \% = 84.360,00 \text{ m}^2$

4.0 Valor Comercial de APP ou de Reserva Legal: No Mercado Imobiliário de Pouso Alegre áreas destinadas à Preservação Permanente e/ou Reserva Legal estão sendo comercializadas a R\$15.000,00 / hectare (quinze mil reais / hectare), correspondente a R\$1,50 / m².



5.0 Cálculo do valor do Quinhão com a função ambiental:

$$84.360,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1,50 / \text{m}^2 = \text{R}\$126.540,00$$

Primeira Conclusão: o quinhão do terreno avaliando, destinado a função ambiental, fica avaliado em R\$126.540,00 (cento e vinte e seis mil, quinhentos e quarenta reais).

6.0 Cálculo do valor do Quinhão da área aproveitável:

6.1 Utilizando o Método Comparativo com dados de Mercado e tomando as amostras coletadas, através de cálculos estatísticos (Software "Cálculo Exato") obtemos o valor unitário do terreno de R\$61,65.

6.2 No cálculo estatístico acima citado utilizamos os seguintes fatores para homogeneização das amostras:

- Fator de fonte;
- Fator de transposição;
- Fator de topografia;
- Fator de acesso;
- Fator de infraestrutura.

6.3 Cálculo do Valor da área aproveitável:

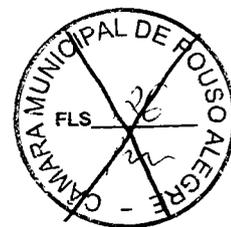
$$28.120 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 61,65 / \text{m}^2 = \text{R}\$1.734.000,00$$

Segunda Conclusão: o quinhão do terreno, classificado como aproveitável, fica avaliado em R\$1.734.000,00 (um milhão setecentos e trinta e quatro mil reais)

6.5 Cálculo do valor do terreno:

a) Valor unitário médio:

$$75,0 \% \times \text{R}\$1,50 + 25,0 \% \times 61,65 = \text{R}\$16,54 / \text{m}^2$$



b) Valor o Terreno

R\$16,541 / m² x 112.480,77 m² = **R\$ 1.860.540,00**

Terceira Conclusão: o terreno em questão fica avaliado em **R\$1.860.540,00** (um milhão oitocentos e sessenta mil e quinhentos e quarenta reais).

IX Conclusão Final

Após pesquisas, estudos, vistorias e análises, concluímos que o imóvel denominado Lote 42B da Quadra 2 do Distrito Industrial de Pouso Alegre, com 112.480,77 m², de propriedade de NUTRACON Indústria e Comércio LTDA, devidamente identificados neste trabalho através do Título de Propriedade, Levantamento Topográfico e de fotos, fica avaliado em **R\$1.860.540,00** (um milhão oitocentos e sessenta mil e quinhentos e quarenta reais).

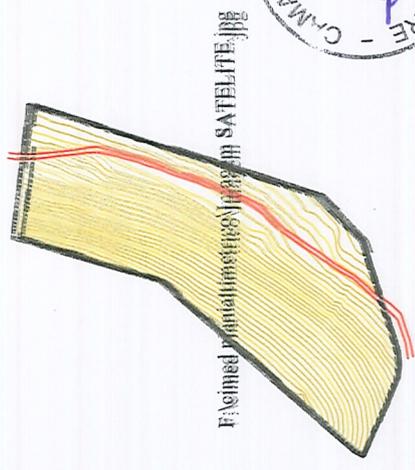
Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL – Projetos e Serviços Ltda.
CNPJ 24.730.969/0001-86
CREA-MG 068.740
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG 201.364/D

- LEGENDAS**
- DIVISAS COM CERCAS
 - DIVISAS ENTRE CONFRONTANTES
 - ESTRADAS
 - CURSO DE ÁGUAS
 - CURVAS DE NÍVEL
- SOJUP, UTILIZANDO: GNSS JAVAD COM RTK
 409811 COORDENADAS AVANÇADAS, NÃO ENTÃO GEOREFERENCIADAS.
 ESCALA GRÁFICA



IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
 FLS 31

Folha Única

Levantamento Topográfico Planialtimétrico

LOCAL: LOTE 42-B, da QUADRA 02,
 BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO
 MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

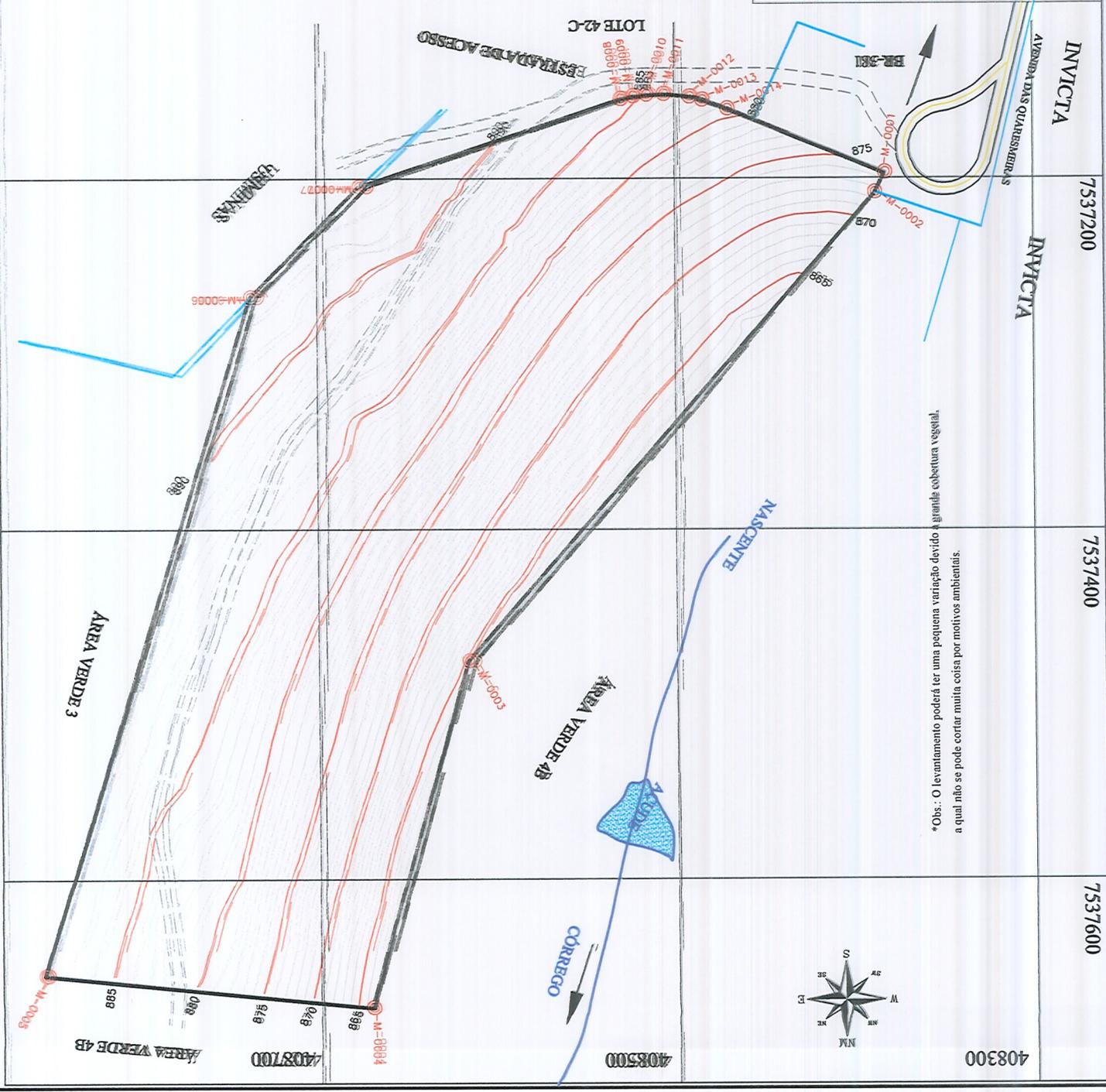
PROPRIETÁRIO:
 NUTRACON IND. e COM. LTDA EPP, CNPJ - 25.859.018/0001-74

Autor:
 BENEVALDO OLIVEIRA COSTA
 TÉCNICO AGRÍCOLA
 TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE
 CREAMG: 44.502/TD Tel: 035 9903 5777

ÁREA MEDIDA:
 112.480,77m²

ESCALA:
 GRÁFICA

DATA:
 12/12/2011



Obs.: O levantamento poderá ter uma pequena variação devido à grande cobertura vegetal, a qual não se pode cortar muita coisa por motivos ambientais.



408300

INVICTA 7537200
 INVICTA 7537400
 INVICTA 7537600

DETALHES DE ALGUNS VERTICES DO POLIGONO

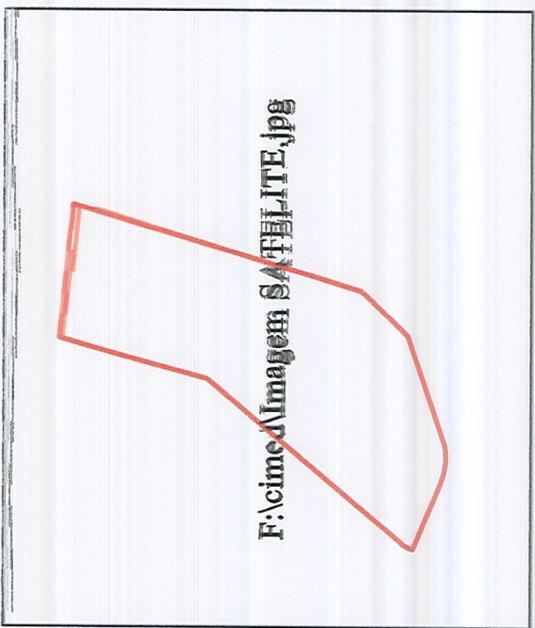
Q-M-0001 65-11-0001	Q-M-0001 65-11-0001	Q-M-0003 65-11-0003	Q-M-0011 65-11-0011



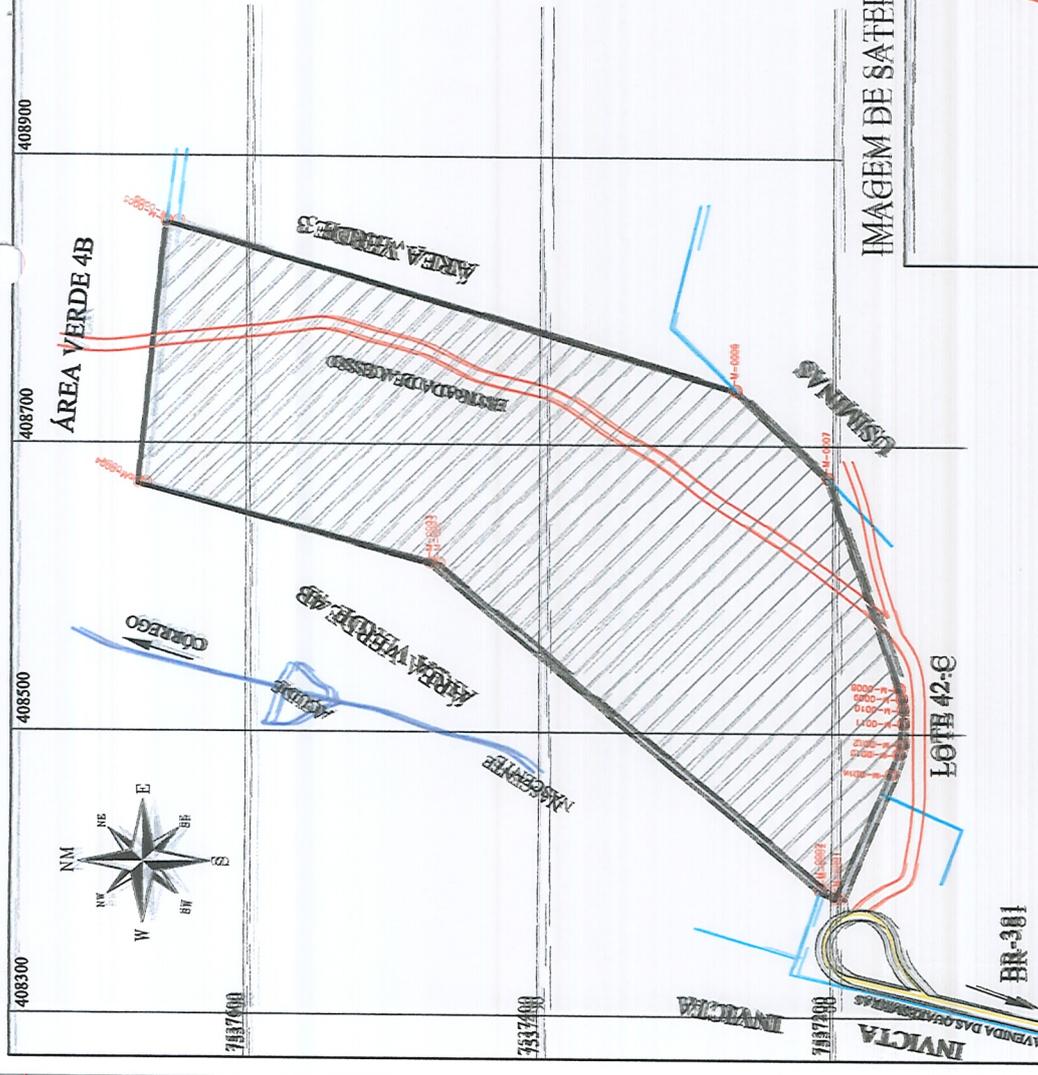
Folha Única
Levantamento Topográfico Planimétrico
LOCAL: LOTE 42-B, QUADRA 02, BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO, MUNICIPIO DE POU SO ALEGRE - MG
PROPRIETÁRIO: NUTRACON IND. e COM. LTDA EPP, CNPJ - 25.855.018/0001-74
ÁREA MEDIDA: 112.480,77m²
ESCALA: GRÁFICA
DATA: 16/11/2011
Autor: BENEVALDO OLIVEIRA COSTA, TÉCNICO AGRÍCOLA, TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE, CREAMG: 44.502/ID Tel: 035 9903 5774

Ordem	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
1	408300	7437400
2	408350	7437400
3	408700	7437400
4	408900	7437400
5	408900	7437400
6	408900	7437400
7	408900	7437400
8	408900	7437400
9	408900	7437400
10	408900	7437400
11	408900	7437400
12	408900	7437400
13	408900	7437400
14	408900	7437400
15	408900	7437400
16	408900	7437400
17	408900	7437400
18	408900	7437400
19	408900	7437400
20	408900	7437400
21	408900	7437400
22	408900	7437400
23	408900	7437400
24	408900	7437400
25	408900	7437400
26	408900	7437400
27	408900	7437400
28	408900	7437400
29	408900	7437400
30	408900	7437400
31	408900	7437400
32	408900	7437400
33	408900	7437400
34	408900	7437400
35	408900	7437400
36	408900	7437400
37	408900	7437400
38	408900	7437400
39	408900	7437400
40	408900	7437400
41	408900	7437400
42	408900	7437400
43	408900	7437400
44	408900	7437400
45	408900	7437400
46	408900	7437400
47	408900	7437400
48	408900	7437400
49	408900	7437400
50	408900	7437400
51	408900	7437400
52	408900	7437400
53	408900	7437400
54	408900	7437400
55	408900	7437400
56	408900	7437400
57	408900	7437400
58	408900	7437400
59	408900	7437400
60	408900	7437400
61	408900	7437400
62	408900	7437400
63	408900	7437400
64	408900	7437400
65	408900	7437400
66	408900	7437400
67	408900	7437400
68	408900	7437400
69	408900	7437400
70	408900	7437400
71	408900	7437400
72	408900	7437400
73	408900	7437400
74	408900	7437400
75	408900	7437400
76	408900	7437400
77	408900	7437400
78	408900	7437400
79	408900	7437400
80	408900	7437400
81	408900	7437400
82	408900	7437400
83	408900	7437400
84	408900	7437400
85	408900	7437400
86	408900	7437400
87	408900	7437400
88	408900	7437400
89	408900	7437400
90	408900	7437400
91	408900	7437400
92	408900	7437400
93	408900	7437400
94	408900	7437400
95	408900	7437400
96	408900	7437400
97	408900	7437400
98	408900	7437400
99	408900	7437400
100	408900	7437400

IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



F:\cime\Imagem SATELITE.jpg



LEGENDAS

- DIVISAS COM CERCAS
- DIVISAS ENTRE CONFRONTANTES
- ESTRADAS
- CURSO DE ÁGUAS

EQUIP. UTILIZADO: GNSS JAVAD COM RTK.
 *OBS.: COORDENADAS APENAS LOCAIS, NÃO ESTAO GEORREFERENCIADAS.

ESCALA GRÁFICA

40 0 m 40 80 120 160 200 240 280 320 360m



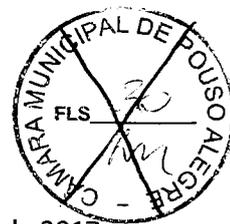
PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE P. ALEGRE

**IMÓVEL AVALIADO
-GLEBA - BAIRRO CHAVES
PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE P. ALEGRE**

DOD/RAI/DOI/207





Pouso Alegre, 6 de abril de 2017.

DOD/DOD-A/RAI/DOI/207.

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

Pouso Alegre – MG.

Rua Carijós, - 45 – centro

Pouso Alegre - MG - Brasil

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação de Vs^a., elaboramos este parecer referente ao imóvel de sua propriedade situado às margens da Rodovia BR 459, Km 111 norte, Bairro Chaves, nesta cidade.

Os métodos utilizados para a elaboração deste parecer técnico de avaliação foi o Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valores do terreno e das edificações e o Método Involutivo para definição de valor das obras de terraplanagem, conforme norma da ABNT 14653-2 para avaliações de imóveis urbanos e atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Como elementos para elaboração deste parecer, nos servimos de:

- Cópia da matrícula do imóvel (matrícula 72.884)
- Levantamento topográfico e memorial descritivo de responsabilidade de José de Oliveira Dias.
- Acervo fotográfico e imagens de satélite.
- Visita ao imóvel.

Foram considerados os seguintes aspectos mais relevantes:

- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Benfeitorias e edificações, considerando os aspectos construtivos, sua idade e estado de conservação.
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

Descrição do imóvel:

Imóvel situado às margens da Rodovia Juscelino Kubistchek (BR 459), distante 10 km do centro da cidade de Pouso Alegre, MG, nas coordenadas geográficas 22°14'59.15" Sul e 45°50'40.02" oeste, e na cota 829, tendo como demais confrontações aos fundos a antiga linha férrea (atualmente estrada municipal); de um lado um córrego e de outro lado os galpões da UP SIDE, constituído de : uma gleba de terra com algumas benfeitorias e o seu terreno com de área de 65.680 m² (sessenta e cinco mil seiscientos e oitenta metros quadrados), de boa topografia, sendo aproximadamente

90% da área constituída de solos de profundidade média caracterizados como latossol vermelho claro a vermelho escuro de boa morfologia e os 10% restante constituída de solos rasos, classificados como argilosos/ turfosos, com vários pontos de afloramento de lençol freático, definidos pelo código florestal como APP (área de preservação permanente).



Apesar de o imóvel confrontar com a Rodovia BR 459, este não possui acesso direto a pista, seu acesso se dá através da estrada de terra municipal (antiga linha férrea) distante a aproximadamente 500 metros da referida rodovia.

No imóvel se encontram semi acabada uma área terraplanada com aproximadamente 23.000 m², que formam dois platôs, sendo um com aproximadamente 8.000 m² e o outro com aproximadamente 5.000 m².



Vista dos platôs



A área conforme sua Matrícula do CRI é definida como rural, mas de acordo com o Plano Diretor vigente ela se encontra inserida dentro do perímetro urbano e no zoneamento definido com ZEP, que: “corresponde às áreas ocupadas pelo Distrito Industrial, por grandes indústrias, por equipamentos de grande porte e aquelas onde serão permitidos usos econômicos e empreendimentos de maior porte conflitantes com o uso residencial, cuja instalação e funcionamento deverão ser precedidos de licenciamento ambiental fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico, conduzido pelo setor competente da Prefeitura Municipal”.

Conforme as informações contidas na cópia da matrícula e no levantamento topográfico e seu respectivo memorial descrito apresentados, existem divergências entre área aferida pelo levantamento topográfico e a lançada na matrícula do imóvel, portanto se faz necessária a sua retificação.

BENFEITORIAS:

A) Casa sede - Com área construída de aproximadamente 400 m², com médio padrão de acabamento e em mal estado de conservação, com aproximadamente 40 anos de construção, edificada em alvenaria de tijolos comuns a vista externamente e rebocados internamente, telhado de madeira serrada e cobertura com telhas de barro.



Vista da casa sede

B) Rede elétrica e poço semi artesiano: rede elétrica monofásica em média tensão com transformador de 15 Kva e poço semi artesiano equipado com bomba e painel.



Trafo

C) Demais edificações: As demais edificações e benfeitorias do imóvel não foram contempladas na avaliação, porque como se pode atestar pelas imagens abaixo se encontram em péssimo estado de conservação, portanto sem valor comercial.



Vista das demais edificações



De acordo com o mercado imobiliário atual, e as considerações acima, avaliamos o imóvel conforme descrito abaixo:

Descrição	Área m ²	R\$ / m ²	R\$ / total
Terreno útil	59.000,00	30,00	1.770.000,00
Terreno APP	6.680,00	-	-
Casa sede	400,00	500,00	200.000,00
Trafo 15 kva			10.000,00
Poço equipado			15.000,00
Terraplanagem	23.000,00	20,00	460.000,00
			2.455.000,00

R\$ 2.455.000,00 (dois milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

- Limite Superior: R\$ 2.570.000,00
- Limite inferior: R\$ 2.330.000,00

O presente parecer foi elaborado em duas vias e composto de cinco paginas, todas de um lado só, rubricadas e assinadas na ultima pagina.

Colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Atenciosamente,

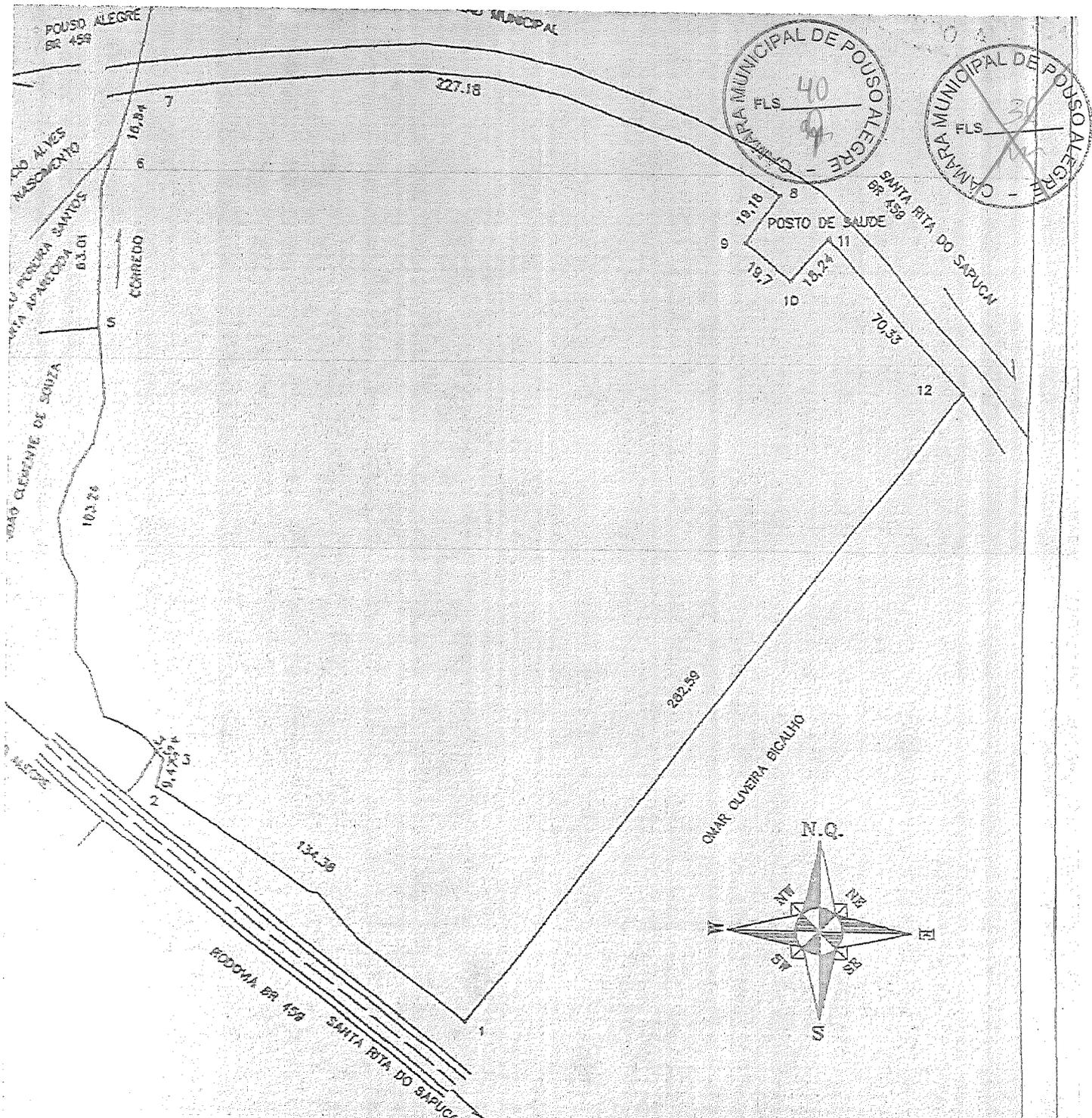
DOMÍNIO ENGE EMP. IMOB LTDA
Fabiano P. Garcia
Perito Avaliador CNAI 08240
Creci 13221



ANEXOS

DOD/RAI/DOI/136



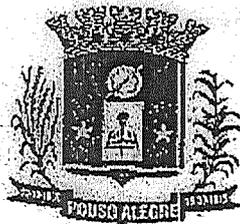


OBS.: ESTE LEVANTAMENTO FOI EXECUTADO MEDIANTE ORIENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		
BAIRRO CHAVES	POUSO ALEGRE MG	
ÁREA= 6.48.12 Ha	NOVEMBRO/2011	ESCALA 1:2000
Prop. JOSÉ BELIGNI		
JOSÉ DE OLIVEIRA DIAS CREA/MG 1834/TD		(35) 3421 4835 (35) 9911 6801

7530651,67

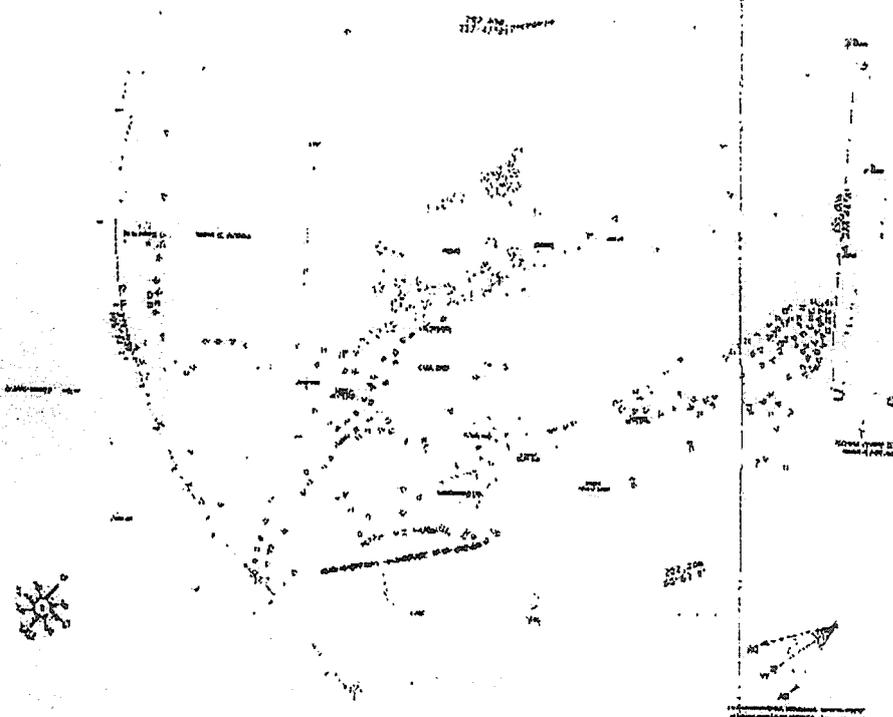
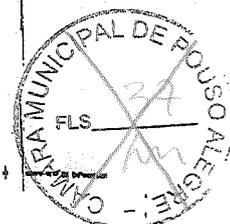
01587 .DWG 1:2



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

Rua dos Carijós, 45 - Centro,
CEP: 37.550-000 ☎ (35) 3449-4000

MEMORIAL DESCRITIVO



Imóvel com área total de: 65.680,00 m²
Local: CEMA - Centro Municipal de Abastecimento
Endereço: Estrada Municipal - s/n - Pouso Alegre/MG
Bairro: Bairro Chaves
Município: Pouso Alegre/MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - Adm. 2009/2012

Inicia-se a descrição deste perímetro pela frente do imóvel com Azimute Magnético de 106°14'1" e distância de 319,55m margeando a Estrada Municipal (Antiga Linha Férrea), deflete à direita e segue pela lateral esquerda do imóvel com Azimute Magnético de 237°41'31" e distância de 282,55m confrontando com UP SIDE Atacado e Distribuidor, deflete à direita e segue pelo fundo do imóvel com Azimute Magnético de 328°44'8" e distância de 139,00m confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-459, deflete à direita e segue pela lateral direita do imóvel com Azimute Magnético de 63°53'4" e distância de 262,20m confrontando com quem de direito até encontrar o ponto inicial, onde se deu início e fim do levantamento que concluiu-se com a área total in loco de 65.680,00 m² com um perímetro de 1003,30m com seus confrontantes conforme informações fornecidas e de responsabilidade dos antigos proprietários.


Alexandre Cunha Gonçalves
Eng.º Civil - CREA 20090-5

Eng. Wellington Pinheiro Serra
CREA 20.318/D

Cartório Amaral

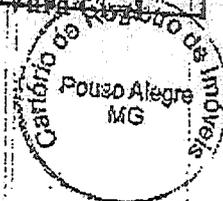
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-

MATRÍCULA Nº 72.884.-.

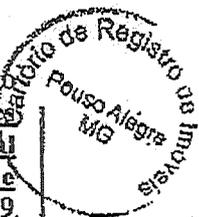
Denominação do Imóvel: -. Bairro dos Chaves .-

IMÓVEL: Uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, em divisas com Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Limitada. - **PROPRIETÁRIOS:** José Beligni, brasileiro, agricultor, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joanina Beligni, brasileira, do lar, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade. - **TÍTULO AQUISSIVO:** Caracterização do registro 06 da matrícula 9.176 do Livro 02, para a presente matrícula, conforme escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 294-E, fls. 002, em data de 19 de janeiro de 2009. - **CONDICÃO:** Constou na escritura que foi apresentado ITR e CCIR. - Pouso Alegre, 30 (trinta) de janeiro de 2009. - **O OFICIAL:** -/

R-1-72.884.- Protocolo nº 213.920 em 03/02/2012. - **TRANSMITENTES EXPROPRIADOS:** José Beligni, brasileiro, agricultor, carteira de identidade nº 1.696.636 SSP/SP, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joanina Beligni, brasileira, do lar, carteira de identidade nº 2.625.488-8 SSP/SP, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade, casados sob o regime de comunhão universal de bens; antes da vigência da Lei 6.515/77. - **ADQUIRENTE EXPROPRIANTE:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21. - **TÍTULO:** Desapropriação. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 335, fls. 102 em data de 06 (seis) de janeiro de 2012. - **VALOR:** R\$1.537.500,00. - **CONDICÕES:** Constou na escritura que o presente pagamento será depositado na conta dos vendedores nº 01.00076.5, do Banco Santander S/A, agência 3255, Banco 033, conforme empenhos constantes da dotação orçamentária nº 02.03.20.606.3001.1011.4490.61 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, depositados da seguinte forma: R\$537.000,00, no ato da assinatura da presente escritura; R\$500.000,00 no dia 23/01/2012; R\$100.000,00 no dia 23/02/2012; R\$100.000,00 no dia 23/03/2012; R\$100.000,00 no dia 23/04/2012; R\$100.000,00 no dia 23/05/2012; R\$100.000,00 no dia 23/06/2012. - Constou na escritura que foi apresentado certidão cível positiva em nome de José Beligni constando as seguintes ações: - Execução Fiscal processo nº 0151170-13.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, Execução Fiscal processo nº 0167812-61.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, e Execução Fiscal processo nº 0200951-04.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca.



desta comarca, foram apresentadas e acham-se arquivadas no 3º Tabelionato de Notas. - Consta na escritura que os outorgantes vendedores apresentaram certidão negativa de débito do imóvel rural nº 4.986.634-2.741.503-1 emitida pela secretaria da Receita Federal, e Certificado de Cadastro de imóvel rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 06827876094, código do imóvel rural 442.321.002.070-8. - Data do registro 07/02/2013. - Valor EM - 1.558,92 + TFJ - 1.203,28 = 2.762,20. - O OFICIAL. -/



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG
 CERTIFICADO QUE ESTA CÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA Nº 4.986.634-2.741.503-1, NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 8.015, DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO NESTE CARTÓRIO, E DOU FE POUSO ALEGRE



1º DE Outubro DE 2013 (MEZE)
 (Assinatura)

Lei 15.424 de 30/12/04	
EM=	13,11
TFJ=	4,63
Total=	17,74

Rel. Leôncio Requiao do Amaral
 Oficial Substituto



Minas Gerais



Pouso Alegre

Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira
3º TABELIÃO

Marina A. Trésiani Camargo
SUBSTITUTA

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO
AMIGÁVEL QUE A FAVOR DE PREFEITURA
MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, FAZEM JOSE
BELIGNI e s/m, NA FORMA ABAIXO:-

S A I B A M quantos virem a presente escritura, ou notícias tiverem, que aos 5 (cinco) dia(s) do mês de janeiro do ano de 2012 (dois mil e doze), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, comparceram de uma parte como OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, JOSE BELIGNI, brasileiro(a), agricultor, portador(a) da Carteira de Identidade nº 1.696.636 SSP/SP, CPF nº 028.996.476-87 e s/m IARA JOANINA BELIGNI, brasileiro(a), dô lar, portador(a) da Carteira de Identidade nº 2.625.488-8 SSP/SP, CPF nº 183.447.148-69, residentes e domiciliados(as) na Avenida Perimetral, 2245, apto. 101, Pouso Alegre, Minas Gerais, casado(a), sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77; e, de outro lado como OUTORGADA COMPRADORA EXPROPRIANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, CNPJ nº 18.675.983/0001-21, com sede Rua Carijós, 45, Bairro Centro, Pouso Alegre, Minas Gerais neste ato representada por AGNALDO PERUGINI, brasileiro, Prefeito Municipal, casado, portador da Carteira de Identidade nº 19.911.373-SSP/SP, CPF nº 634.285.126-34, residente e domiciliado na Av. Alberto de Barros Cobra nº 626, Bairro Nova Pouso Alegre, Pouso Alegre, Minas Gerais, devidamente autorizado pelo Decreto 3.720/2011, arquivada nestas notas, no Livro de Arquivos de Documentos nº 46, fls. 115; partes que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Então, pelos Outorgantes vendedores expropriados, me foi dito que são senhores legítimos possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, inclusive tributos atrasados, arrestos, sequestros, dúvidas, dívidas, locações, desapropriações, hipotecas legais ou convencionais, de uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, com todas as instalações e benfeitorias, em divisas com Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda, devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta Comarca sob o Registro 01 da Matrícula 72.884. "AD-CORPUS"- A presente venda é feita com a cláusula "ad-corporis". Imóvel este declarado de utilidade pública no artigo 1º do Decreto nº 3.720/11 e terá a finalidade de edificação da sede do Centro Municipal de Abastecimento - CEMA de Pouso Alegre. Que assim os OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, por esta e na melhor forma de direito, vendem a OUTORGADA COMPRADORA EXPROPRIANTE, como de fato vendido tem, livre e desembaraçado de quaisquer ônus o imóvel descrito e confrontado, e em pagamento do preço do imóvel desapropriado, os expropriados recebem a importância de R\$1.537.500,00



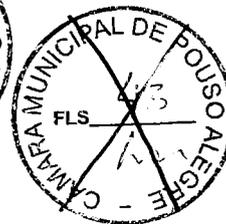
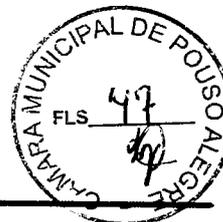
À
PREFEITURA MUNICIPAL
Pouso Alegre - MG

Assunto: Parecer Técnico de Avaliação
Objeto Avaliando: Imóvel Rural
Localização: BR 459 - Bairro Chaves - Pouso Alegre

ENGEL – Projetos e Serviço Ltda., inscrita no CNPJ 24.730.969/0001-86, estabelecido na Rua João Vaz de Lima, nº 15, Bairro Centro de Pouso Alegre - MG, Empresa contratada para elaborar Parecer Técnico de Avaliação do imóvel denominado “Gleba no Bairro Chaves”, de propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, após vistorias, pesquisas, análises e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento à missão que lhe foi delegada, vem apresentar os resultados a que chegou.

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL - Projetos e Serviço Ltda.
CREA-MG 068740
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG: 201.364/D

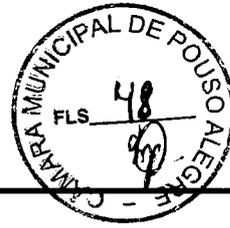


PARECER DE AVALIAÇÃO

Objeto Avaliando: imóvel rural – terreno comercial
Matrícula 72.884

Propriedade: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Localização: às margens da Rodovia BR 459
Bairro Chaves
Pouso Alegre – MG



I SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG

Proprietária do imóvel: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Objeto Avaliando: Imóvel registrado no CRI de Pouso Alegre sob Matrícula 72.884

Localização: às margens da Rodovia BR 459
Bairro Chaves
Pouso Alegre – MG

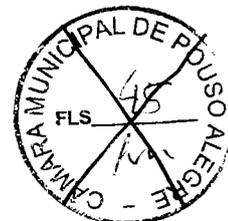
Metodologia: Método Comparativo com Dados de Mercado

Data-base da avaliação: março de 2.017

Valor total dos imóveis: R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

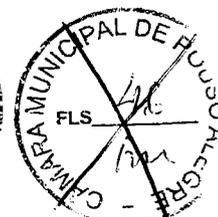
Valor do terreno: R\$1.965.161,00

Valor das benfeitorias: R\$ 465.159,00



II Preliminares

- 1.0 **A Interessada** no presente trabalho é a proprietária do imóvel – Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.
- 2.0 **Escopo do trabalho:** avaliação do bem tangível: terreno e as benfeitorias.
- 3.0 **Objetivo deste trabalho:** determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653, como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.
- 4.0 **Finalidade do Laudo:** fornecer subsídios técnicos que embasarão o Processo comercialização e/ou doação do imóvel.
- 5.0 **Metodologia adotada:** Utilizamos o “Método Comparativo com Dados do Mercado”. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por ha) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Utilizamos o Software denominado “Cálculo Exato” para elaborar os cálculos de avaliação.
- 6.0 **O Levantamento Topográfico** utilizado neste trabalho foi executado por terceiros.
- 7.0 **Vistoriamos o imóvel avaliando** nos dias 26 e 27 do mês de março do ano corrente. Neste procedimento fomos acompanhados pelo Profissional Alexandre Braga



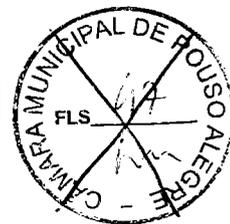
Machado, que acompanhou elaboração de todo trabalho Técnico.

- 8.0 Localização:** o imóvel avaliando localiza-se às margens da Rodovia BR 459, no Bairro "Chaves" nesta cidade de Pouso Alegre.
- 9.0 Acesso:** partindo do trevo conhecido como "Brasilinha", na Rodovia Fernão Dias, toma-se a direção para a cidade de Santa Rita do Sapucaí, percorre aproximadamente 4,7 km até um grande galpão industrial denominado "Up Side". O imóvel avaliando é contíguo ao "UP Side", pelo lado esquerdo.
- 10.0 Matrícula:** o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre sob a Matrícula 72.884.
- 11.0 Área do terreno:** 65.680,00 m². Adotamos o critério de área obtida no Levantamento Topográfico ("ad mensurum"), independente se esta confere com o Título de Propriedade.
- 12.0 Infraestrutura do local:** o local é dotado de rede de energia da Concessionária CEMIG, do acesso através da Rodovia e de outro acesso através da estrada municipal, sem pavimentação.

Há transporte coletivo, partindo do centro da cidade há cada 60 minutos.

Junto ao imóvel avaliando há um Posto de Saúde, mantido pela Prefeitura Municipal.

Verificamos que há sinal telefônico celular das operadoras Oi, Vivo e TIM.



13.0 Topografia: Originalmente o terreno era ondulado, no entanto, a Prefeitura promoveu a terraplenagem de grande parte do terreno, seguindo um projeto no qual seria implantado dois grandes platôs. O serviço não foi concluído, embora tenha ocorrido grande movimentação de terra no local. Estimamos que movimentou-se aproximadamente 90.000 m³ de terra.

O serviço de terraplenagem executado tem seu valor, mas há que se considerar que o serviço executado não tenha utilidade para o interessado no imóvel. Com isso, o valor dessa benfeitoria é relativo.

14.0 Infraestrutura e benfeitoria no imóvel: verificamos que existia diversas benfeitorias no imóvel, no entanto, estas ficaram totalmente abandonadas à ação das intempéries e dos vândalos. A maior parte das benfeitorias existentes não é recuperável, devido ao péssimo estado de conservação.

Somente a casa sede, a casa de despejo, a área de lazer e o poço artesiano são passíveis de recuperação. Estas edificações foram avaliadas, depreciadas e valorizadas no presente trabalho. As demais edificações fora totalmente desprezadas.

15.0 Divisas: estão todas definidas, com cercas.

16.0 Ocupação: encontramos um funcionário da Prefeitura de Pouso Alegre residindo na casa sede.

17.0 Estrada Municipal - acesso secundário: esse é um fator importante, que valoriza o imóvel. Há uma estrada municipal que divide com o imóvel, pelo fundo. é uma estrada em boas condições que permite o trânsito até de caminhões.

III Relatório Fotográfico



Foto 01: Vista frontal do imóvel avaliando, localizado na margem da Rodovia BR459, Bairro "Chaves", Pouso Alegre.



Foto 02: Vista geral da testada do imóvel, a qual está voltada para a Rodovia BR-459.



Foto 03: Vista da divisa do imóvel avaliando com o vizinho à direita - "UP SIDE Acatado e Distribuidor".



Foto 04: Vista parcial da terraplenagem implantada no terreno.

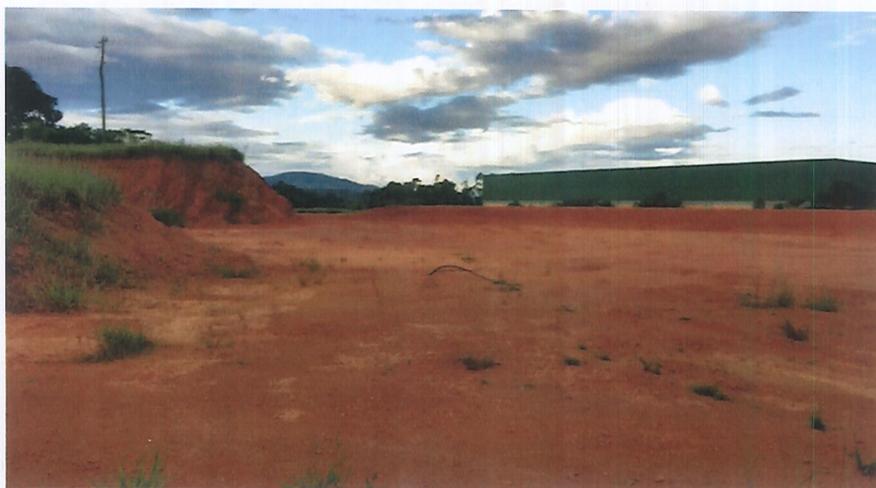


Foto 05: Nova vista parcial do imóvel; detalhe para a terraplenagem executada no terreno.



Foto 06: vista da fachada principal da casa sede. Esta edificação é perfeitamente aproveitável, embora necessite de reforma geral.



Foto 07: Vista interna da casa sede – copa. Esta edificação necessita de reforma, mas é perfeitamente aproveitável, portanto, tem valor comercial.



Foto 08: Vista da casa de despejo implantada na parte do fundo da casa sede. Seu estado de conservação é razoável; esta edificação tem valor comercial.



Foto 09: Vista interna da casa sede – sala de estar. Esta edificação necessita de reforma, mas é perfeitamente aproveitável, portanto, tem valor comercial.



Foto 10: Vista geral da área de piscina e vestiários. O péssimo estado de conservação da edificação torna inviável sua recuperação.



Foto 11: Vista geral da Área de Lazer em péssimas condições de conservação, fato que desvaloriza muito o valor comercial da edificação.



Foto 12: Vista da casa de caseiro, em péssimo estado de conservação, cuja recuperação é inviável, portanto, sem valor comercial.

IV Pesquisa de Mercado

1.0 Pesquisamos junto ao mercado imobiliário de Pouso Alegre (Imobiliárias e corretores independentes) e nas publicações constantes na Internet onde encontramos as seguintes amostras de imóveis rurais em oferta:

Amostra 01

Informante: Imobiliária Sutil – 35 3422 6062

Local: Bairro Porto Sapucaí

Descrição: Terra bruta, topografia diversa

Área de terreno: 12.000 m²

Preço : R\$450.000,00 ou R\$ 37,50 / m²

**Amostra 02**

Informante: Proprietária da Chácara – 35 99971 7473

Local: Bairro Chaves

Descrição: Chácara com toda infra estrutura, com casa sede de 90 m² e outras benfeitorias. Boa topografia do terreno.

Área de terreno: 3.500 m²

Preço : R\$ 190.000,00

Valor das Benfeitorias: R\$ 95.000,00

Valor do terreno: R\$ 95.000,00 ou R\$ 27,14 / m²

**Amostra 03**

Informante: Imobiliária Mauro – 35 3421 1859

Local: Bairro Chaves

Descrição: Terreno terraplenado, casa sede com 70 m²

Área de terreno: 18.000 m²

Preço: R\$1.500.000,00

Valor das Benfeitorias: R\$520.000,00

Preço: R\$980.000,00 ou R\$ 54,44 / m²





V Avaliação do imóvel

1.0 Área do imóvel: segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 65.680,00 m², que deve ser dividida em dois quinhões, a saber:

- a) Quinhão classificado como área aproveitável;
- b) Quinhão classificado como "área com função ambiental", destinada Área de Preservação Permanente. Esta área consiste naquela que está ao longo do córrego existente, numa largura de 30 metros, conforme determina o Código Florestal. Segundo o Levantamento Topográfico esta área tem 7.187,50 m²

2.0 Área aproveitável: O valor da terra nua está diretamente relacionado com a sua capacidade de uso, isto é, quanto maior o grau de aproveitamento e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior o seu valor.

Assim, a área aproveitável do imóvel em questão é de:
 $65.680,00 - 7.187,50 = 58.492,50 \text{ m}^2$.

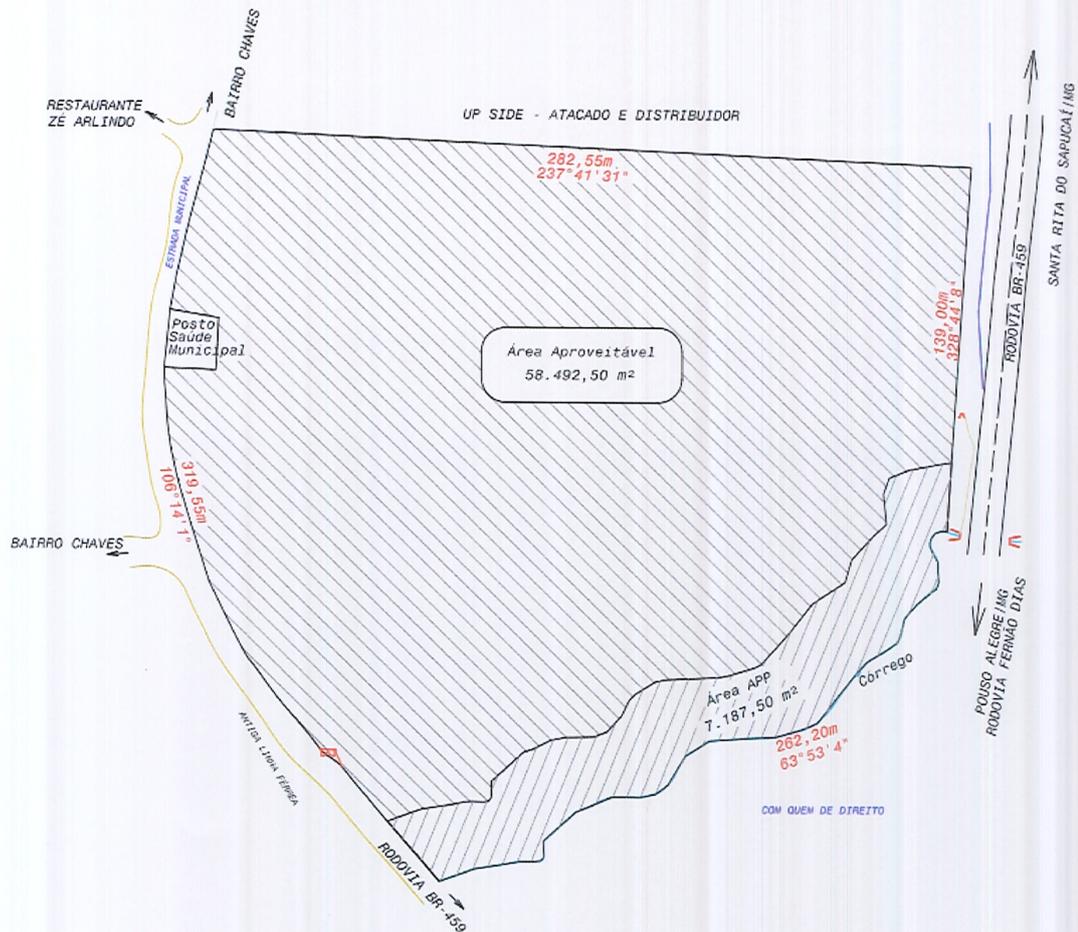
3.0 Valor Comercial de APP: No Mercado Imobiliário de Pouso Alegre áreas destinadas à Preservação Permanente estão sendo comercializadas a R\$15.000,00 / hectare (quinze mil reais / hectare), correspondente a R\$1,50 / m².

4.0 Cálculo do valor do Quinhão com a função ambiental:

$$7.187,50 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1,50 / \text{m}^2 = \text{R}\$10.781,00$$

Primeira Conclusão: o quinhão do terreno avaliando, destinado a função ambiental, fica avaliado em R\$10.781,00 (dez mil, setecentos e oitenta e um reais).

Planta Área Aproveitável e APP

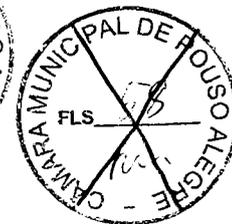


5.0 Cálculo do valor do Quinhão da área aproveitável:

5.1 Utilizando o Método Comparativo com dados de Mercado e tomando as amostras coletadas, através de cálculos estatísticos (Software "Cálculo Exato") obtemos o valor unitário do quinhão aproveitável em: R\$52,68.

5.2 No cálculo estatístico acima citado utilizamos os seguintes fatores para homogeneização das amostras:

- Fator de fonte;
- Fator de transposição;



- Fator de topografia;
- Fator de acesso;

5.3 Cálculo do Valor da área aproveitável:
 $58.492,50 \text{ m}^2 \times \text{R}\$52,68 / \text{m}^2 = \text{R}\$1.954.380,00$

Segunda Conclusão: o quinhão do terreno, classificado como aproveitável, fica avaliado em R\$1.954.380,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais).

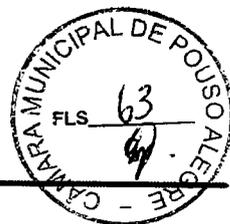
6.0 Cálculo do valor das benfeitorias:

6.1 Valor das edificações:

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	CUSTO UNIT. R\$/m ²	VALOR EDIF. NOVA	VALOR DEPRECIADO
Casa Sede	186,00	1.180,00	219.480,00	98.766,00
Casa Despejo	48,00	730,00	35.040,00	17.870,40
Área Lazer	62,00	650,00	40.300,00	16.523,00
Poço Artes.	1,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00
Valor total das Edificações				177.159,40

6.2 Valor da terraplanagem e outras benfeitorias:

Poço Artesiano:	R\$18.000,00
Padrão CEMIG	R\$ 4.000,00
Terraplanagem:	R\$266.000,00
Total:	R\$288.000,00



7.0 Valor total das benfeitorias:

R\$177.159,00 + R\$288.000,00 = R\$465.159,00

Terceira Conclusão: as benfeitorias verificadas no imóvel ficam avaliadas em R\$ 465.159,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, cento e cinquenta e nove reais).

8.0 Valor total do imóvel:

R\$1.965.161,00 + R\$ 465.159,00 = R\$2.430.320,00

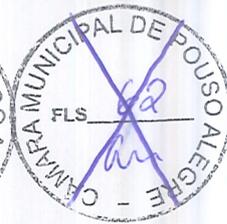
Quarta Conclusão: o imóvel em questão fica avaliado em R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

VI Conclusão Final

Após pesquisas, estudos, vistorias e análises, concluímos que o imóvel denominado "Gleba no Bairro Chaves", em Pouso Alegre, com 65.680,00 m², de propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, devidamente identificados neste trabalho através do Título de Propriedade, Levantamento Topográfico e de fotos, fica avaliado em R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL - Projetos e Serviço Ltda.
CREA-MG 068740
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG: 201.364/D



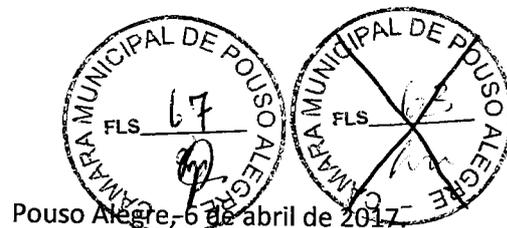
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE P. ALEGRE

IMÓVEL AVALIADO
-LOTE 1 QUADRA 5A - DISTRITO INDUSTRIAL
PROP: NUTRACON IND. COMERCIO LTDA

DOD/RAI/DOI/207





DOD/DOD-A/RAI/DOI/206.

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

Rua Carijós - 45 – centro
Pouso Alegre - MG - Brasil

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação de Vs^ª., elaboramos este parecer referente ao imóvel de propriedade de Nutracom Industria e Comercio Ltda, CNPJ 25.859.018/0001-74, situado no Distrito Industrial de Pouso Alegre, que localiza-se as margens da Rodovia BR 381 (Rodovia Fernão dias , Km 855 norte, Bairro Ipiranga, nesta cidade.

Os métodos utilizados para a elaboração deste parecer técnico de avaliação foi o Comparativo Direto de dados de Mercado, conforme norma da ABNT 14653-2 para avaliações de imóveis urbanos e atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Como elementos para elaboração deste parecer, nos servimos de:

- Cópia da matrícula do imóvel (matricula 59.934)
- Levantamento topográfico e memorial descritivo de responsabilidade de José de Oliveira Dias.
- Acervo fotográfico e imagens de satélite.
- Visita ao imóvel.

Foram considerados os seguintes aspectos mais relevantes:

- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Benfeitorias e edificações, considerando os aspectos construtivos, sua idade e estado de conservação.
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

Descrição do imóvel:

Imóvel constituído de uma área de terreno localizado no Distrito Industrial desta cidade, sendo o lote "42B" da Quadra "2" , com área de **112.480,77 m² (cento e doze mil quatrocentos e oitenta virgula setenta e sete metros quadrados)**, com medidas e confrontações conforme planta anexa, distante 10 km do centro da cidade de Pouso Alegre, MG, nas coordenadas geográficas 22°15'59.18" Sul e 45°53'11.36" oeste, e na cota 883, sendo: uma gleba de terra sem edificações ou benfeitorias, de geometria irregular e boa topografia, de solos de profundos caracterizados como latossol vermelho claro a vermelho escuro de boa morfologia e cobertura vegetal tipologia de cerrado, sendo dos últimos remanescente deste tipo de vegetação no município, que apesar de não haver impedimento legal para

sua supressão, a autorização é de difícil obtenção uma vez que os órgão licenciadores impõe forte restrição em outorgar a licença.

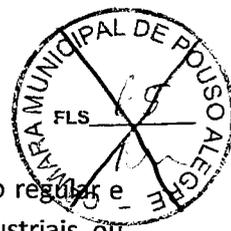


A área conforme sua Matricula do CRI é definida como urbana, e acordo com o Plano Diretor vigente ela se encontra inserida dentro do perímetro urbano e no zoneamento definido com ZEP, que: “corresponde às áreas ocupadas pelo Distrito Industrial, por grandes indústrias, por equipamentos de grande porte e aquelas onde serão permitidos usos econômicos e empreendimentos de maior porte conflitantes com o uso residencial, cuja instalação e funcionamento deverão ser precedidos de licenciamento ambiental fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico, conduzido pelo setor competente da Prefeitura Municipal”.

Conforme as informações contidas na cópia da matricula e no levantamento topográfico e seu respectivo memorial descrito apresentados, não existem divergências entre área aferida pelo levantamento topográfico e a lançada na matricula do imóvel.



Fotos da área



Conforme relatado acima, o imóvel apesar de ser urbano, pertencer a um parcelamento regular e estar situado dentro de ZEP, a viabilidade da utilização imobiliária para instalações industriais ou comerciais é muito limitada devido as restrições ambientais.

De acordo com o mercado imobiliário atual, e as considerações acima, avaliamos o imóvel conforme descrito abaixo:

Descrição	Área m ²	R\$ / m ²	R\$ / total
Terreno útil	112.480,77	15,00	1.687.211,00
			1.687.211,00

R\$ 1.687.211,00 (um milhão seiscentos e oitenta e sete mil duzentos e onze reais).

- Limite Superior: R\$ 1.770.000,00.
- Limite inferior: R\$ 1.600.000,00.

O presente parecer foi elaborado em duas vias e composto de três páginas, todas de um lado só, rubricadas e assinadas na última página.

Colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Atenciosamente,

DOMÍNIO ENGE E EMP. IMOB LTDA
Fabiano P. Garcia
Perito Avaliador CNAI 08240
Creci 13221

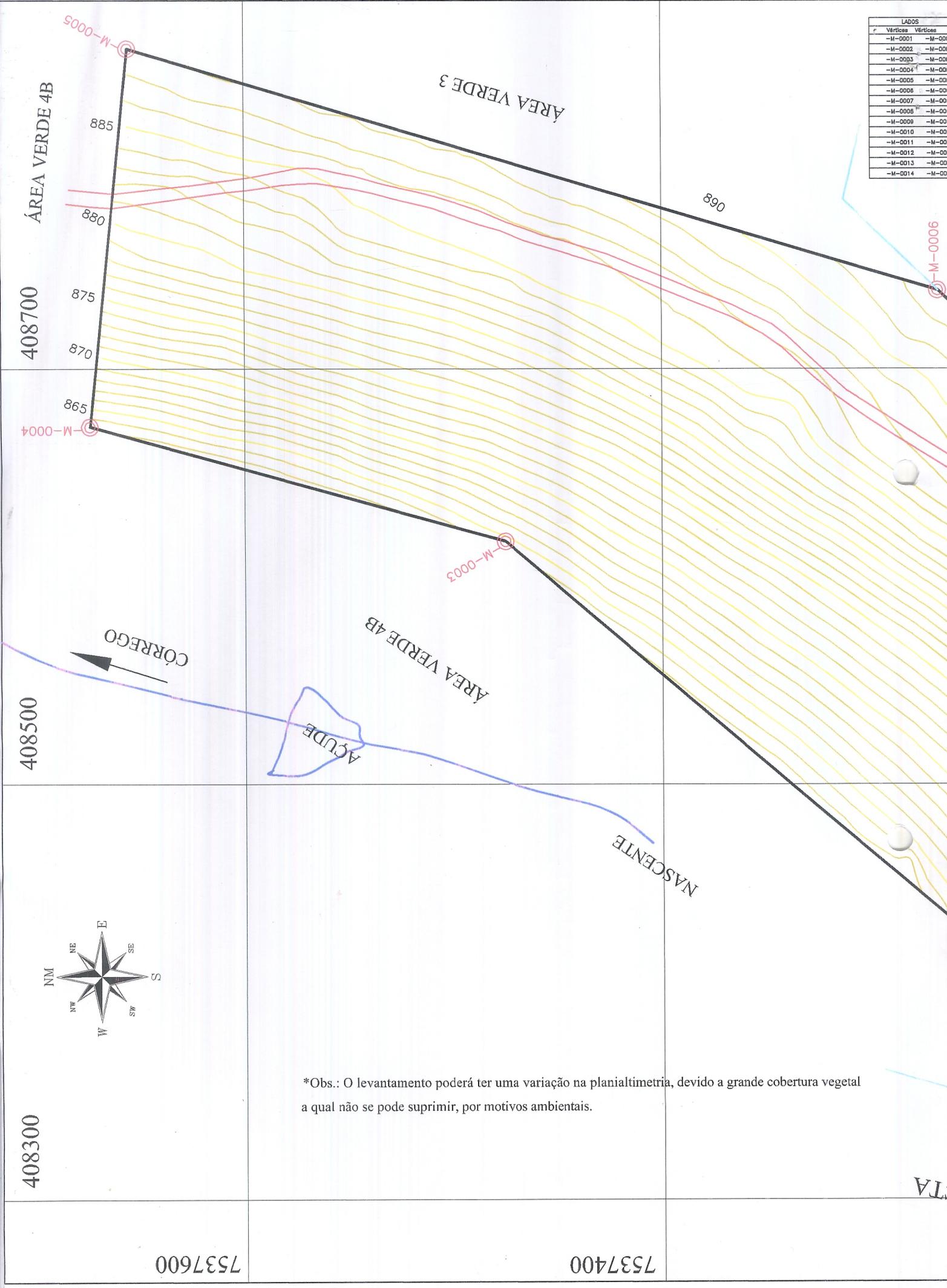


ANEXOS

DOD/RAI/DOI/136



LADOS	
Vertice	Vertice
-M-0001	-M-0002
-M-0002	-M-0003
-M-0003	-M-0004
-M-0004	-M-0005
-M-0005	-M-0006
-M-0006	-M-0007
-M-0007	-M-0008
-M-0008	-M-0009
-M-0009	-M-0010
-M-0010	-M-0011
-M-0011	-M-0012
-M-0012	-M-0013
-M-0013	-M-0014
-M-0014	-M-0001



*Obs.: O levantamento poderá ter uma variação na planialtimetria, devido a grande cobertura vegetal a qual não se pode suprimir, por motivos ambientais.

AZIMUTES	DISTANCIA (m)	RUMOS *	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
			E (metros)	N (metros)	Latitude	Longitude
26°25'18"	12,84	63°34'44" NE	408.388,90	7.537.208,58	22°16'05,78708" S	51°53'21,05431" W
40°33'07"	350,62	49°28'53" NE	408.616,85	7.537.475,09	22°15'57,17721" S	51°53'13,03540" W
15°27'45"	206,67	74°32'16" NE	408.671,95	7.537.874,27	22°15'50,71020" S	51°53'11,06852" W
95°47'20"	183,14	5°47'19" NW	408.854,16	7.537.855,80	22°15'51,34580" S	51°53'04,70732" W
198°42'04"	405,17	73°17'56" SW	408.737,73	7.537.267,73	22°16'03,94340" S	51°53'08,85471" W
224°03'56"	87,71	45°58'4" SW	408.876,73	7.537.204,70	22°16'05,98128" S	51°53'10,99890" W
251°20'10"	153,91	18°39'50" SW	408.530,91	7.537.155,45	22°16'07,55513" S	51°53'16,10354" W
257°31'11"	7,24	12°28'54" SW	408.523,84	7.537.153,89	22°16'07,60468" S	51°53'16,35088" W
263°24'20"	7,49	6°35'43" SW	408.516,41	7.537.153,03	22°16'07,63122" S	51°53'16,81093" W
268°10'25"	9,73	1°49'35" SW	408.506,69	7.537.152,72	22°16'07,63945" S	51°53'16,95063" W
275°49'37"	14,47	5°49'42" SE	408.482,29	7.537.154,19	22°16'07,58893" S	51°53'17,45313" W
284°20'52"	7,26	14°20'40" SE	408.485,26	7.537.155,98	22°16'07,52908" S	51°53'17,69856" W
289°37'00"	14,95	19°37'6" SE	408.471,18	7.537.161,00	22°16'07,36321" S	51°53'18,18839" W
292°28'13"	95,12	22°28'13" SE	408.383,28	7.537.197,36	22°16'08,16409" S	51°53'21,25314" W

LEGENDAS

- DIVISAS COM CERCAS
- DIVISAS ENTRE CONFRONTANTES
- ESTRADAS
- CURSO DE ÁGUAS
- CURVAS DE NIVEL

EQUIP. UTILIZADO: GNSS JAVAD COM RTK.
*OBS.: COORDENADAS APENAS LOCAIS, NÃO ESTÃO GEORREFERENCIADAS.
ESCALA GRAFICA

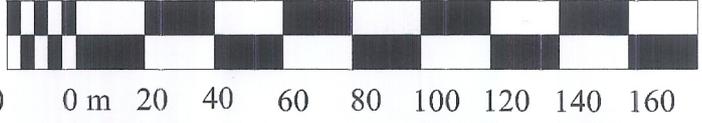
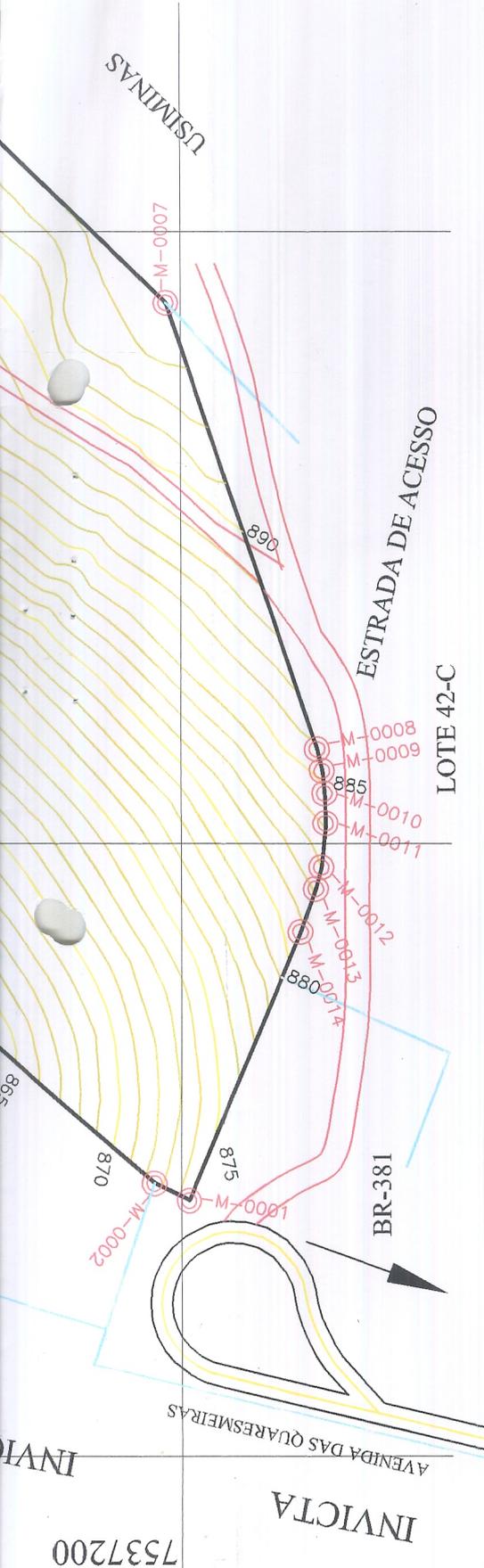



IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



Folha Única **Levantamento Topográfico Planialtimétrico**

LOCAL: LOTE 42-B, da QUADRA 02.
BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

PROPRIETÁRIO:
NUTRACON IND. e COM. LTDA EPP, CNPJ - 25.859.018/0001-74

ÁREA MEDIDA:
112.480,77m²

ESCALA:
GRÁFICA

DATA:
12/12/2011

Autor:
BENEVALDO OLIVEIRA COSTA
TÉCNICO AGRICOLA
TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE
CREAMG: 44.502/TD Tel: 035 9903 5777



Levantamento Topográfico Planimétrico



- Serviços em Partilha;
- Topografia;
- Documentações agrárias;
- Licenciamento Ambiental;
- Reserva Legal;
- Legalizações Ambientais em Geral.

“Garantindo um Meio Ambiente sadio e equilibrado”

Imóvel: Lote 42-B

Quadra: 02

Proprietário: Nutracon Indústria e Comércio LTDA EPP

CNPJ: 25.859.018/0001-74

Bairro: Distrito Industrial

Município: Pouso Alegre

U.F: MG



MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Lote 42B

Quadra: 02

Proprietário: Nutracon Indústria e Comércio LTDA EPP

CNPJ: 25.859.018/0001-74

Bairro: Distrito Industrial

Município: Pouso Alegre

U.F: MG

Matrícula: 59.934

Área (m²): 112.480,77

Perímetro (m): 1556,11

Inicia-se a descrição deste perímetro, mostrado "IN LOCO" no vértice **M-0001**, localizado junto ao Rotor da Avenida das Quaresmeiras, deste segue, com azimute $26^{\circ}25'18''$ e distância de 12,64m até o vértice **M-0002**, deste segue, com azimute $40^{\circ}33'07''$ e distância de 350,62m até o vértice **M-0003**, deste segue, com azimute $15^{\circ}27'45''$ e distância de 206,67m até o vértice **M-0004**, deste segue, com azimute $95^{\circ}47'20''$ e distância de 183,14m até o vértice **M-0005**, deste segue, com azimute $196^{\circ}42'04''$ e distância de 405,17m até o vértice **M-0006**, deste segue, com azimute $224^{\circ}03'56''$ e distância de 87,71m até o vértice **M-0007**, deste segue, com azimute $251^{\circ}20'10''$ e distância de 153,91m até o vértice **M-0008**, deste segue, com azimute $257^{\circ}31'11''$ e distância de 7,24m até o vértice **M-0009**, deste segue, com azimute $263^{\circ}24'20''$ e distância de 7,49m até o vértice **M-0010**, deste segue, com azimute $268^{\circ}10'25''$ e distância de 9,73m até o vértice **M-0011**, deste segue, com azimute $275^{\circ}49'37''$ e distância de 14,47m até o vértice **M-0012**, deste segue, com azimute $284^{\circ}20'52''$ e distância de 7,26m até o vértice **M-0013**, deste segue, com azimute $289^{\circ}37'00''$ e distância de 14,95m até o vértice **M-0014**, deste segue, com azimute $292^{\circ}28'13''$ e distância de 95,12m até o vértice **M-0001**, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando-se assim esse marco divisório.

CONFRONTANTES:

Do **M-0001** ao **M-0002** confronta com o Rotor da Avenida das Quaresmeiras;

Do **M-0002** ao **M-0005** confronta com a Área Verde 4B;

Do **M-0005** ao **M-0006** confronta a Área Verde 3;

Do **M-0006** ao **M-0007** confronta com USIMINAS;

Do **M-0007** ao **M-0014** confronta com Lote 42-C; e

Do **M-0014** ao **M-0001** confronta com o Lote 42-C e o Rotor da Avenida das Quaresmeiras.

Pouso Alegre, 16 de novembro de 2011.

Benevaldo Oliveira Costa
Técnico Agrícola e Ambiental
CREA MG:44.502/TD



Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 59.934

Denominação do Imóvel: "Distrito Industrial"

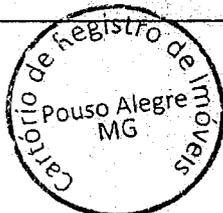
S&S

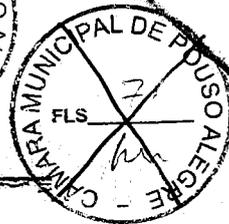
IMÓVEL: Uma área de terreno, situada no Distrito Industrial desta cidade, apresentando áreas de: Quadra 02 - Lote 42B, com a área de 112.480,77 metros quadrados; e Quadra 05A - Lote 01, com a área de 87.994,77 metros quadrados, sendo a área total de 200.475,54 metros quadrados, em divisas e confrontações de acordo com as respectivas matrículas. - **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais CDI-MG, CNPJ nº 16.523.664/0001-75, com sede na Rua Alvita nº 131, 9º ao 11º andares, registrada na JUCEMG sob o nº 266329, na cidade de Belo Horizonte-MG. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro 01 das matrículas 26.288 e 57.541 do livro 02.- Pouso Alegre, 02 (dois) de Agosto de 2002. - **O OFICIAL:** -/

Notário

R.01.- Pouso Alegre, 02 (dois) de Agosto de 2002. - **TRANSMITENTE:** Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais CDI-MG, CNPJ nº 16.523.664/0001-75, com sede na Rua Alvita nº 131, 9º ao 11º andares, registrada na JUCEMG sob o nº 266329, na cidade de Belo Horizonte-MG. - **ADQUIRENTE:** PREVIMINAS - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 20.119.509/0001-65, com sede em Belo Horizonte-MG. - **TÍTULO:** Dação. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação, lavrada pelo Serviço Notarial do 8º Ofício de Belo Horizonte-MG, Lº 758-N, fls. 191/192, em data de 07 (sete) de Março de 2002. - **VALOR:** R\$1.400.000,00. - **CONDICÕES:** Foram pagas as guias de ITBI sobre o valor de R\$2.200.000,00. - Fica arquivada em Cartório, uma cópia da escritura protocolada sob o nº 142.015 em 02 de Agosto de 2002. - **O OFICIAL:** -/

AV.02.- Pouso Alegre, 10 (dez) de setembro de 2004. - Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, o ofício nº 145/2004 DRF/BHE/Secat de 24 de agosto de 2004, do Ministério da Fazenda, Receita Federal, Delegacia da Receita Federal em Belo Horizonte, Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário-Secat, situada a Avenida Afonso Pena, 1316, sala 311-A, centro, CEP 30130-003, Belo Horizonte-MG, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da lei nº 9532 de 10 de dezembro de 1997, que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração do bem ou direitos relacionados, deverá ser comunicado a Unidade da Receita





Federal, no prazo de 48 horas. O descumprimento desta obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no artigo 9º do decreto lei nº 2303 de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do artigo 30 da lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o artigo 30 da lei nº 9249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação, nos termos do ofício arquivado em cartório, protocolado sob o nº156.226 em data de 10-09-2004. O OFICIAL.....

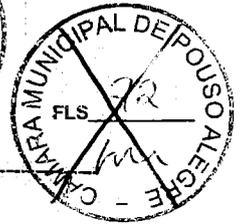
Cartório CANC.

AV.03.-Póus Alegre, 14 (quatorze) de março de 2006.-Fica averbado no registro 01 da matrícula, o ofício nº 103/2006 DRF/BHE/Secat de 07 de março de 2006, do Ministério da Fazenda, Receita Federal, Delegacia da Receita Federal em Belo Horizonte, Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário - Secat, situada a Avenida Afonso Pena, 1316, sala 311-A, centro, CEP 30130-003 - Belo Horizonte-MG., nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração do bem ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a Unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do artigo 30 da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991 e o artigo 30 da Lei nº 9.249 de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação, nos termos do Ofício arquivado em cartório, protocolado sob o nº 166.697 em 14/03/2006. O OFICIAL:.....

Cartório CANC.

AV.04.-Póus Alegre, 10 (dez) de maio de 2006.-Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, o Ofício nº 194/2006 DRF/BHE/Secat de 03 de maio de 2006, do Ministério da Fazenda, Receita Federal, Delegacia da Receita Federal em Belo Horizonte, Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário - Secat, situada a Avenida Afonso Pena, nº 1316, sala 311-A, centro, CEP 30130-003 - Belo Horizonte-MG., nos termos do § 5º do art.64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a esta unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21 de novembro de 1986, observada a





Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 59.934.-.

Denominação do Imóvel: Distrito Industrial.-

IMÓVEL: Conversão a que se refere o inciso I do art. 30 da lei nº 8.383 de 30 de dezembro de 1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação, nos termos do Ofício arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 167.731 em 10/05/2006.- (Justiça Gratuita).- O Oficial/-



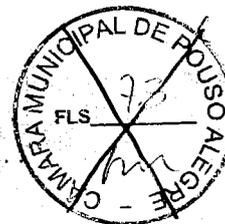
Av-05-Pouso Alegre, 20(vinte) de junho de 2007.-Fica cancelado e extinto a averbação 04 da matrícula retro, referente ao Ofício nº 194/06 de 03/05/2006 conforme Ofício nº 208/2007 DRF/BHE/Secat do Ministério da Fazenda datado em 12 de junho de 2007, arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 174.954 em 20(vinte) de junho de 2007.-O Oficial/-

Av-06-Pouso Alegre, 04(quatro) de julho de 2007.-Fica cancelado e extinto a averbação 03 da matrícula retro, referente ao Ofício nº 103/06 de 07/03/2006 conforme Ofício nº 233/2007 DRF/BHE/Secat do Ministério da Fazenda datado em 28 de junho de 2007, arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 175.257 em 04(quatro) de julho de 2007.-O Oficial/-

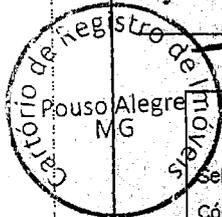
Av-07-59.934.-Protocolo nº 261.723 de 23/03/2016.-Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, a alteração da razão social de **PREVIMINAS - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais para FUNDACÃO LIBERTAS DE SEGURIDADE SOCIAL**, CNPJ 20.119.509/0001-65; conforme Ata 228ª Reunião do Conselho Deliberativo Prevminas - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais, e demais documentos que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.-47019-EM-26,05+RECOMPE-1,56+TFJ-5,57+33,18/8101-8x47-EM-233,47 + RECOMPE-14,10 + TFI-78,49=328,06 / 4159-0-EM-13,54+RECOMPE-0,81+TFJ-4,51=18,86. Pouso Alegre, 24 (vinte e quatro) de março de 2016.- (epom).- O Oficial/-

Av-8-59.934.-Protocolo nº270.931 de 19/01/2017.-Por Escritura pública lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte MG, Lº 2864-N, fls. 013/014, datada

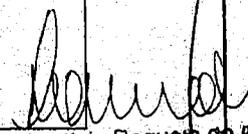


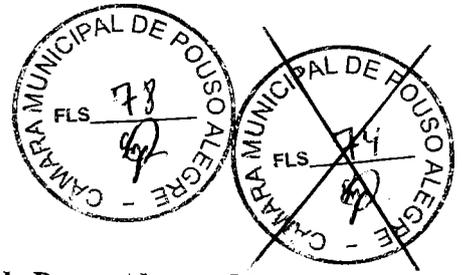


em 29 (vinte e nove) de setembro de 2016, devidamente registrado sob o nº01 da matrícula 100.133 do Livro 02, consta que a proprietária retro alienou por venda à Nutracom Indústria e Comércio Ltda uma área de terreno constituído pelo lote 42B da quadra 02, com a área de 112.480,77 metros quadrados.- Dou fé.- . 4135-0-EM-14,62+RECOMPE-0,88+TEI-4,87+20,37.-Pouso Alegre, 24 (vinte e quatro) de janeiro de 2017.- (Ord) - O Oficial - /.....



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG
Selo de Fiscalização: **BH170847**
Código de Segurança: **9353.6663.5183.3399**
Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 29/03/2017 14:16
Emol.: R\$17,05; TFJ: R\$ 6,02; Total: 23,07
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>


Rel. Leticia Requejo do Amaral
Oficial Substituta
Responsável em Cartório Registrado - PUCMG



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

Pouso Alegre, 04 de maio de 2017.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei 853/2017, de autoria do Chefe do Poder Executivo** que *“Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel, e dá outras providências”*.

O Projeto de lei em análise trata de autorização para o Poder Executivo doar à Nutracom Indústria e Comércio LTDA – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.859.018/0001-74, com sede na Avenida Angélica, nº 2.250, 5º andar, sala 01, Bairro Consolação, em São Paulo – SP, o imóvel situado neste município, no Bairro dos Chaves, com área de 4,99,99 hectares, em divisas com a Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários LTDA, registrado sob a matrícula nº 72.884, no livro 2, do CRI de Pouso Alegre, nos termos do memorial descritivo anexo ao r. P.L..

O projeto em tela dispõe que a outorga da escritura de doação a que se propõe, dependerá do cumprimento de obrigações legais, incluindo o disposto no artigo 6º da respectiva propositura, bem como, na apresentação de certidões negativas de débito perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL - SECRETARIA - 15:50 10/Mai/2017 00000140



O artigo 2º propõe a desafetação de bem de uso especial, para categoria de bem dominical. Nos termos do artigo 3º, a referida doação reger-se á por esta proposta de Lei e pela Lei 4.351/2005 (e alterações legais). O artigo 4º dispõe que a doação do imóvel tem por finalidade especifica a instalação, pela donatária, de uma planta fabril, consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos. Ressalta que a planta deverá ser construída, instalada e estar em funcionamento no prazo de 36 meses contados data da imissão da donatária na posse do imóvel. Dispõe ainda que se o prazo previsto no parágrafo anterior, e demais obrigações assumidas no protocolo de intenções, não forem cumpridos pela donatária, o imóvel reverterá, de imediato ao município de Pouso Alegre. Determina também, que no caso de reversão do imóvel , as obrigações ambientais decorrentes do uso do imóvel permanecem de responsabilidade da donatária, sem prejuízo do dever de indenizar o município por eventuais perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do empreendimento.

Nesse contexto, dispõe o artigo 5º que o terreno a ser doado pelo Município nos termos desta Lei, não poderá ser alienado ou dado em garantia pela donatária. Adiante, determina o artigo 6º que além das contrapartidas sociais decorrentes da construção e operação da unidade fabril, a donatária doa ao município de Pouso Alegre, o imóvel com área de 112.480,77 m² situado no distrito industrial (de Pouso Alegre), localizado na Avenida das Quaresmeiras, lote 42 B da Quadra 02, registrado sob a matricula 26.288 do CRI de Pouso Alegre; ressaltando que a escritura de doação do imóvel descrito no caput será levada a registro pela Nutracom, às suas expensas, no prazo de 30 dias contados da publicação desta lei.

Já o artigo 7º, dispõe que o imóvel doado pelo município está avaliado em R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) conforme laudos de avaliação (em anexo) e que o imóvel recebido em doação, encontra-se avaliado em aproximadamente R\$1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais); conforme laudos de avaliação que fazem parte integrantes desta propositura de lei



Este, em síntese, o relatório.

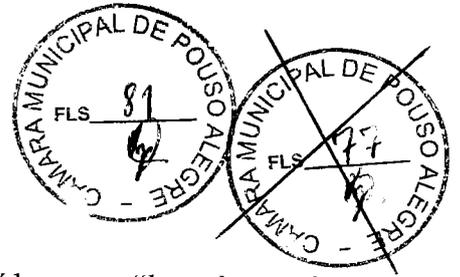
DA DESAFETAÇÃO

Preliminarmente, a inalienabilidade só deixa de existir para determinado bem público, desde que esteja desafetado, e ainda, observem-se as condições impostas pela Lei Civil, conforme artigos 100 e 101 do Código Civil.

Para Hely Lopes Meirelles, o Poder Público *“poderá fazer doações de bens móveis ou imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse coletivo”*.

Logo, a destinação dos bens públicos integrantes do patrimônio municipal, possui destinação cambiável, segundo os superiores interesses da comuna. Com efeito, Alfredo Buzaid, citado pelo Des. Oetterer Guedes ensina: *“O bem público de uso comum pode sofrer modificações em sua qualificação jurídica, e tornar-se alienável, sempre que a Municipalidade, para atender a fins urbanísticos, lhe retire a condição de bem de uso comum, por lei especial devidamente sancionada pelo Chefe do Executivo.”* (TJ/SP – ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)

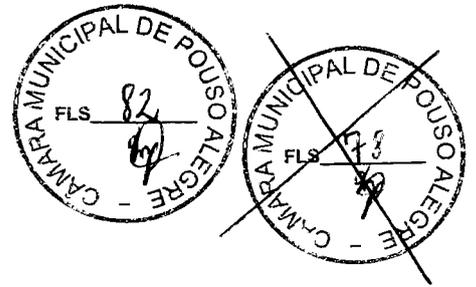
Na mesma trilha, Vicente Ráo consigna: *“É preciso considerar-se que os bens públicos conservam sua qualificação peculiar, enquanto realizam o destino correspondente à sua respectiva categoria, perdendo-a, conseqüentemente, quando, por determinação legal, receberem destino outro ou diverso.”* (in *“O Direito e a Vida dos Direitos”* apud, Des. Oetterer Guedes, TJ/SP, ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)



Destarte, é inexorável que o bem público seja atribuído como “bem dominial ou dominical” para que possa ser alienado, retirando-lhe assim, suas características de imprescritibilidade e inalienabilidade.

Neste sentido, a jurisprudência Pátria

“RECURSO ORDINÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – REGISTRO DE IMÓVEIS – MATRÍCULA – BEM PÚBLICO – DESAFETAÇÃO – PERMUTA – 1. O imóvel foi adquirido pelo Poder Público de forma originária, por afetação decorrente da implantação de loteamento aprovado. Após, houve a desafetação do bem em regular processo legislativo, tornando-o bem dominial, passível de alienação. 2. Da escritura pública de permuta constou expressamente que as partes contratantes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis “a promover abertura de matrícula do imóvel dado em permuta a Orlando Anteghini e sua Mulher, como de origem no loteamento mencionado”. Assim, a abertura de matrícula do imóvel em nome do Município de Leme/SP e o posterior registro da permuta celebrada entre o referido Município e Orlando Anteghini e sua mulher atende ao disposto no artigo 228 da Lei nº 6.015/73, não se ferindo o princípio da continuidade, além de evitar a restrição ao negócio regularmente celebrado, obedecidos os preceitos legais pertinentes. A escritura de permuta, portanto, não contém qualquer vício que impeça o registro da transação, revelando-se claro o direito do impetrante a obter junto ao Cartório do Registro de Imóveis a matrícula do imóvel em questão e o conseqüente registro da permuta. 2. Recurso ordinário conhecido e provido.” (STJ – ROMS 12958 – SP – 3ª T. – Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito – DJU 31.03.2003) (grifo nosso)



DA DOAÇÃO

Já, quanto a doação de imóvel, desde que desafetado por lei, esta ser torna plenamente possível e legal.

O Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais, na Consulta nº 700.280, de 26/10/2005, de relatoria do Conselheiro Moura e Castro, assim se manifesta sobre a possibilidade da doação:

"Dispõe o código civil brasileiro que "os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei" (art. 101).

E a Lei, por sua vez, que é a 8.666/93, no que se refere à doação de bens imóveis públicos a particulares, determina:

Art. 17...

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todas, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência, dispensada desta nos seguintes

a. ...

b. doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo.

Todavia, em que pese à clareza da norma, parte do comando da citada alínea "b", qual seja, "permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade de Administração Pública", quanto aos Estados, Distrito Federal e Municípios, foi, pela ADIN 927-3 (DJU de 10/11/93), suspenso pelo Supremo Tribunal Federal.

Portanto a proibição de doação de bens imóveis a particulares encontra-se, provisoriamente, suspensa.



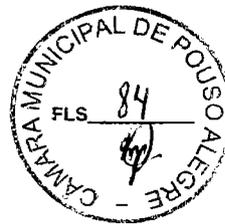
Diante do que, até a decisão final da Suprema Corte, os bens públicos, quaisquer que sejam, podem ser alienados, por meio de doação a particulares, desde que satisfeitas determinadas condições, tais como desafetação, se for o caso, autorização legislativa e, sobretudo, o reconhecimento de interesse público, pois, na Administração, não se faz o que se quer, mas apenas o autorizado em lei.

Lado outro, convém não olvidar que, quando o incentivo envolver a disponibilização de terrenos públicos a particulares para, por exemplo, instalação de indústrias, empresas etc., deve-se privilegiar o instituto da concessão do direito real de uso, que melhor resguarda interesse e o patrimônio públicos. Observa-se que, além da demonstração do interesse público, a lei autorizativa da concessão, ao tratar das condições de transferência do bem, deve vinculá-lo à atividade empresarial e à sua reversão ao patrimônio público, quando cessada a ação do particular.”

Este também é o entendimento de José dos Santos Carvalho Filho, que leciona:

“A Administração pode fazer doação de bens públicos, mas tal possibilidade deve ser tida como excepcional e atender a interesse público cumpridamente demonstrado. Qualquer violação a tais pressupostos espelha conduta ilegal e dilapidatória do patrimônio público. Embora não haja proibição constitucional par a doação de bens públicos, a Administração deve substituí-la pela concessão de direito real de uso, instituto pelo qual não há perda patrimonial no domínio estatal.” (Manual de Direito Administrativo, 23ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 1.300)

Assim, conforme orientação do TCE/MG, o ente federativo, deve sempre privilegiar o instituto da concessão de direito real de uso ao invés da doação; porém, isto não torna o projeto ilegal, sendo mera análise de viabilidade da doação ou concessão de direito real de uso, que deve ficar a cargo do gestor público e dos nobres edis, assim como a existência de interesse público na doação.



Conforme se extrai da disposição legal acima citada, são requisitos para a doação de bens imóveis públicos: a) autorização legal; b) avaliação prévia; c) interesse público justificado, o que foi efetivamente delimitado, ao nosso ver, através do protocolo de intenções apresentado.

A questão da reversão se encontra plenamente assegurada nos termos do disposto no artigo 4§ 2º do referido P.L.; bem como a proibição de alienação e dação em garantia encontram-se assegurados nos termos do artigo 5º do mesmo P.L.. Isto posto, s.m.j, não vislumbramos ilegalidade na proposição de lei apresentada, estando apta a seguir seu trâmite regimental.

QUORUM

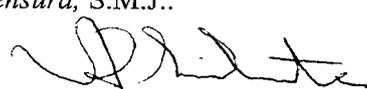
Oportuno esclarecer que para a sua aprovação é exigido quorum de 2/3 dos votos dos membros da Câmara, nos termos do artigo 53 c/c artigo 13§ 4º da Lei Orgânica Municipal e artigo 56, inciso I do Regimento Interno De nossa Câmara Municipal.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do **Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei 853/2017**, para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária, salientando-se que, o parecer jurídico ora exarado é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, *sub censura*, S.M.J..


Geraldo Cunha Neto
Assessor Jurídico
OAB/MG nº 102.023


Marco Aurélio de Oliveira Silvestre
Diretor Jurídico
OAB/MG – 50.218

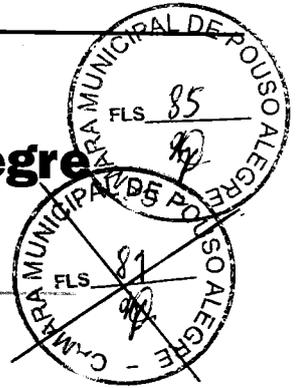


Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre, 09 de Maio de 2017.



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO (CLJR)

RELATÓRIO:

Vem, a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, para exame ao **SUBSTITUTIVO Nº 001 AO PROJETO DE LEI Nº 853/2017 QUE “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR IMÓVEL, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA, RECEBER IMÓVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A Comissão, cumprido os regulares procedimentos, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artº 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido substitutivo º 01 ao Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou que o substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei 853/2017, tem como objetivo autorizar o poder executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel, e dá outras providências.

O Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu parecer **FAVORÁVEL** ao projeto em Estudo.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO DO SUBSTITUTIVO Nº 001 AO PROJETO DE LEI 853/2017.**



Vereador Adelson do Hospital
Relator



Vereador Dr. Edson
Presidente



Vereador Odair Quincote
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre, 09 de Maio de 2017.



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (CAP)

RELATÓRIO:

Vem, a esta Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, para exame do **SUBSTITUTIVO Nº 001 AO PROJETO DE LEI Nº 853/2017 QUE “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR IMÓVEL, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA, RECEBER IMÓVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A Comissão, cumprido os regulares procedimentos, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Administração Pública cabe especificamente, nos termos do artº 70, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou que o substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei 853/2017, tem como objetivo autorizar o poder executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel, e dá outras providências.

O Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu parecer **FAVORÁVEL** ao projeto em Estudo.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Administração Pública, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO DO SUBSTITUTIVO Nº 001 AO PROJETO DE LEI 853/2017.**

Vereador Adelson do Hospital
Relator

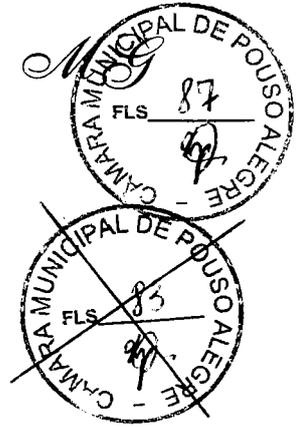
Vereador Dr. Edson
Presidente

Vereador André Prado
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Gabinete Parlamentar



PARECER Nº 26 DE 2017

PARECER DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA, SOBRE O SUBSTITUTIVO DO PROJETO DE LEI Nº 853 DE 2017.

RELATÓRIO:

De autoria do Poder Executivo, a Proposta de substitutivo ao projeto de Lei Nº 853/2017 em epígrafe tem por objetivo autorizar a doação de imóvel, para fins que se especifica, receber imóvel, e dá outras providências.

A presente propositura permite que o Poder Executivo doe a título de incentivos fiscais um terreno para a empresa Nutracom Indústria e Comércio Ltda, que integra o Grupo Cimed, a qual investirá o montante de R\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de reais), com início e conclusão de 3 anos.

FUNDAMENTAÇÃO:

Nos termos regimentais da Câmara Municipal de Pouso Alegre/MG, no diz no seu artigo 67, combinado com o artigo 37, § 3º da Lei Orgânica Municipal, compete as Comissões Permanentes opinarem acerca das proposições que lhe são encaminhadas pela Mesa Diretora, analisar a proposta quanto aos aspectos legais.

Ressalta-se ainda o artigo 69 – IX do Regimento Interno que dá competência a Comissão de Administração Financeira e Orçamentária opinar sobre proposituras que, direta ou indiretamente, representem modificação patrimonial do Município.

Ao fazê-lo, verificamos que a Proposta de Lei apresenta todos os requisitos legais, a fim de tramitar no Plenário desta Casa de Leis.

Diante do exposto, vamos à conclusão deste parecer, cujos termos damos por devidamente assentados.

CONCLUSÃO:



Câmara Municipal de Pouso Alegre -

Gabinete Parlamentar



Após análise do presente Substitutivo ao Projeto de Lei Nº 853/2017, a Comissão verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Administração Financeira e Orçamentária EXARA PARECER FAVORÁVEL, à tramitação do referido projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 08 de maio de 2017.

Leandro Moraes
Relator

Bruno Dias
Presidente

Dito Barbosa
Secretário