

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:

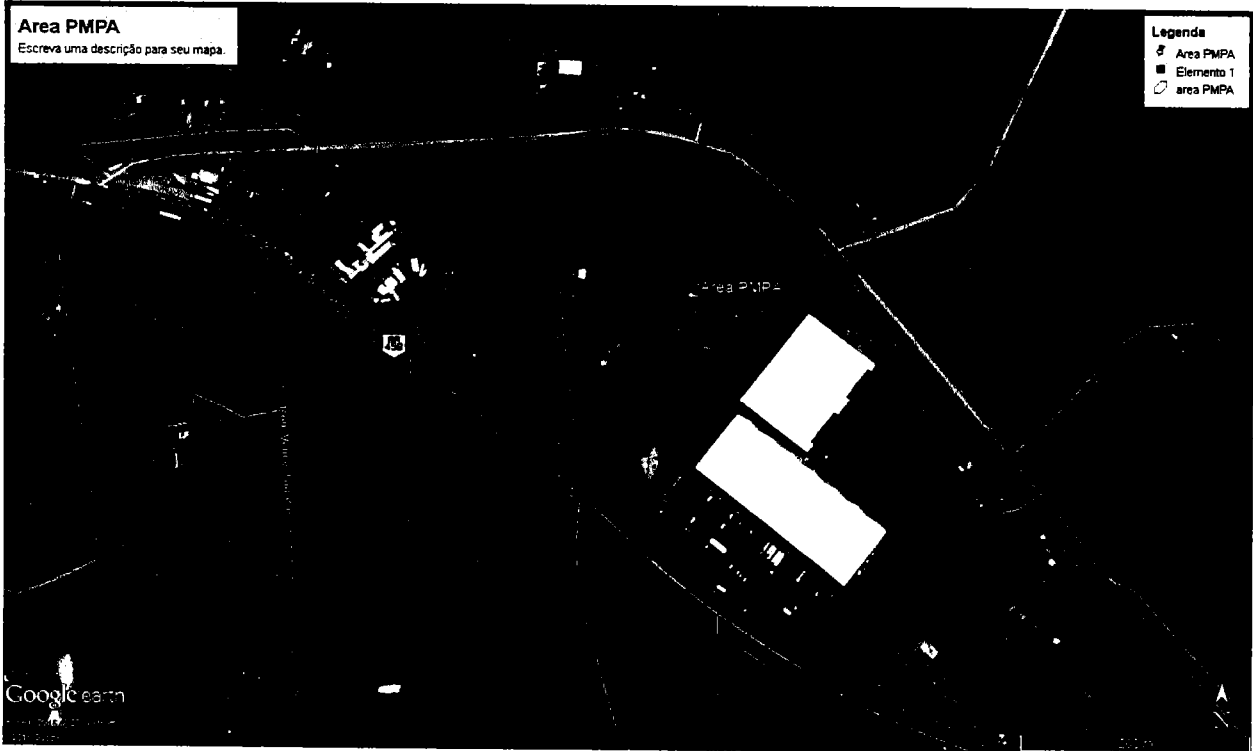
- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Benfeitorias e edificações, considerando os aspectos construtivos, sua idade e estado de conservação.
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

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 seiscentos e oitenta metros quadrados), de boa topografia, sendo aproximadamente

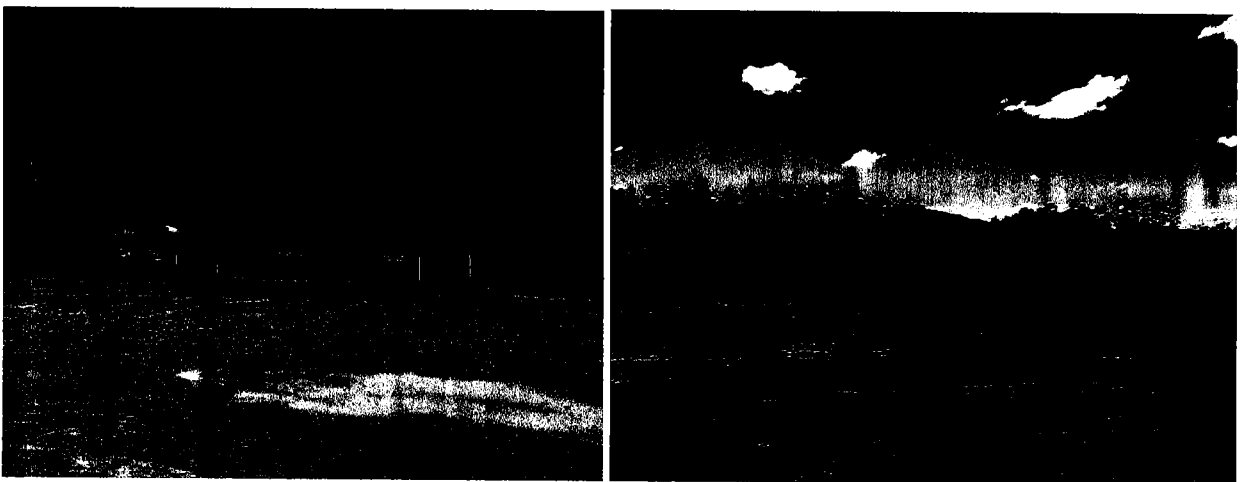


90% da área constituída de solos de profundidade média caracterizados como latossol vermelho claro a vermelho escuro de boa morfologia e os 10% restante constituída de solos rasos, classificados como argilosos/ turfosos, com vários pontos de afloramento de lençol freático, definidos pelo código florestal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



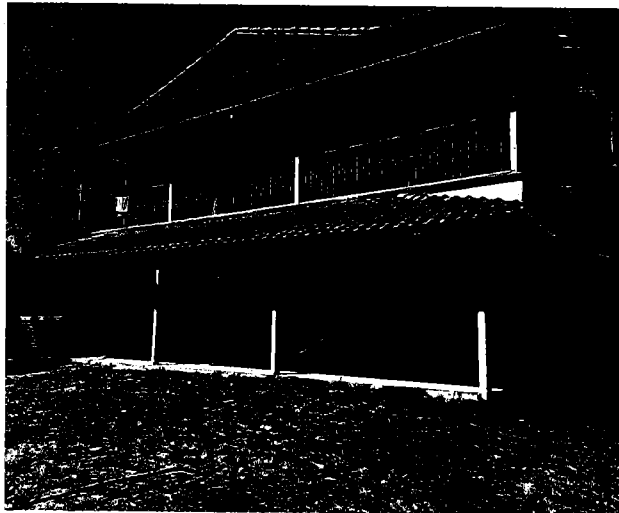
Vista dos platôs

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.



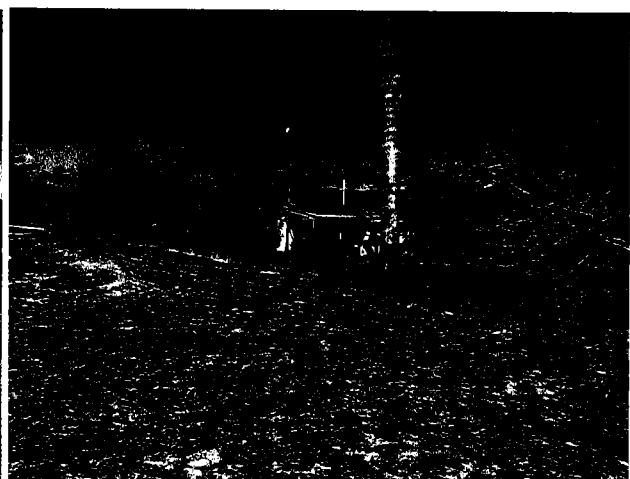
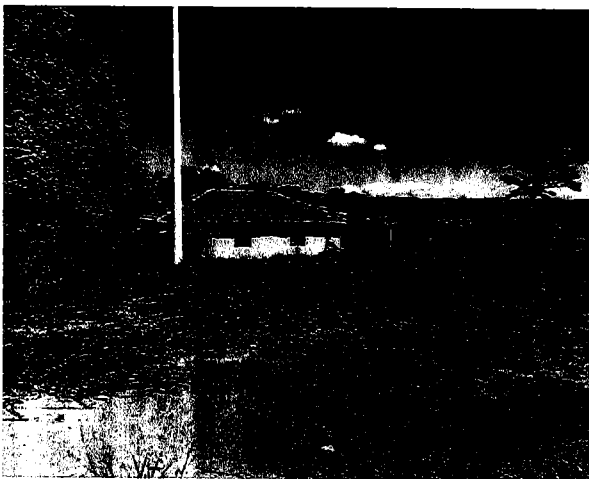
Vista da casa sede

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

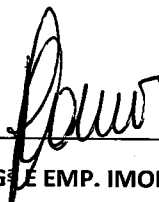
R\$ 2.455.000,00 (dois milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

- 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,

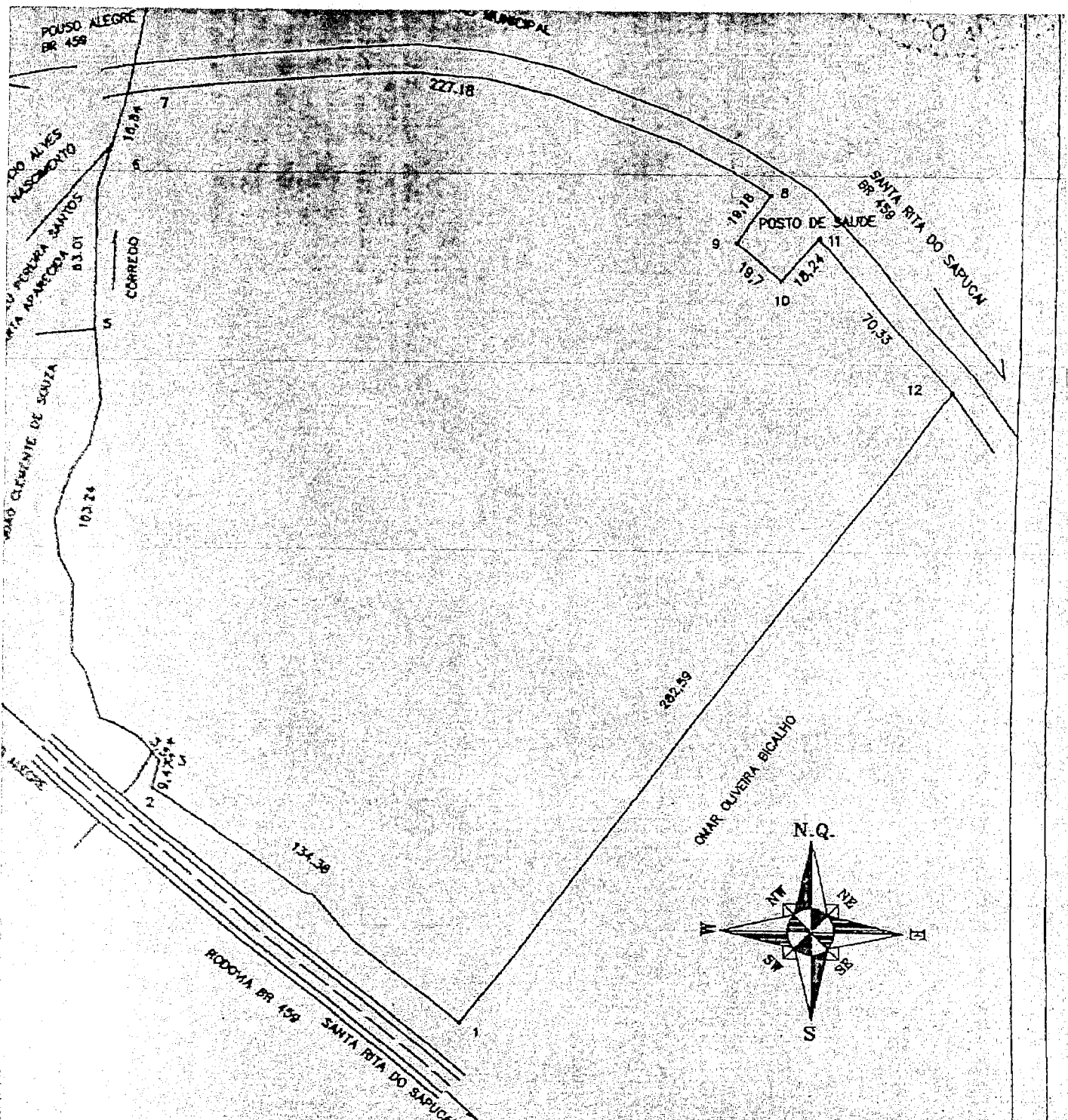


DOMÍNIO ENGE EMP. IMOB LTDA
Fabiano P. Garcia
Perito Avaliador CNAI 08240
Creci 13221

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		
<i>Gras</i> JOSÉ DE OLIVEIRA DIAS CREA/MG 1834/TD		(35) 3421 4835 (35) 9911 6801

7532651,87

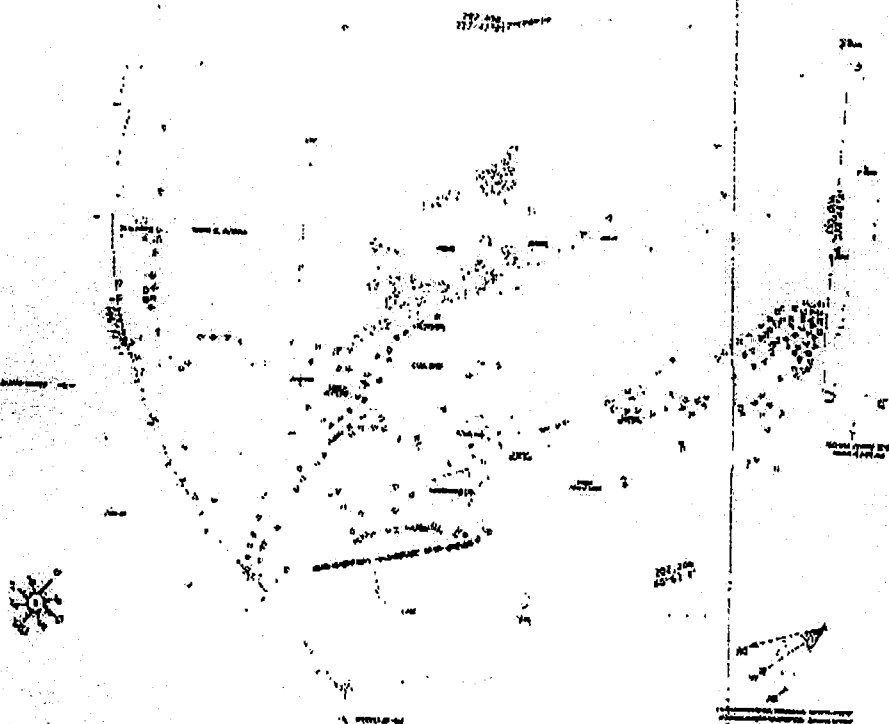
01587 .DWG 1:2



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.


Eng. Wellington Pinheiro Serra
Eng.º Civil - CREA 20318/D

Eng. Wellington Pinheiro Serra
CREA 20.318/D

Cartório Amaral

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

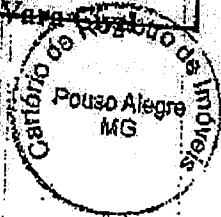
MATRÍCULA Nº 72.884.-.

Denominação do Imóvel: - Bairro dos Chaves -.

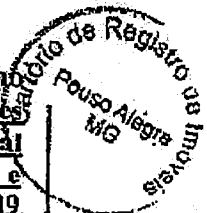
IMÓVEL: Uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, em divisas com Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Limitada. - **PROPRIETÁRIOS:** José Beligni, brasileiro, agricultor, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joanina Beligni, brasileira, do lar, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade. - **TÍTULO AQUISITIVO:** - 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**

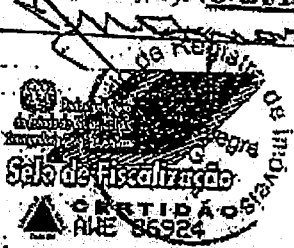
EXPROPRIADOS: José Beligni, brasileiro, agricultor, carteira de identidade nº 1.696.636 SSP/SP, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joanina Beligni, brasileira, do lar, carteira de identidade nº 2.625.488-8 SSP/SP, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade, casados sob o regime de comunhão universal 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. Conston na escritura que os outorgantes vendedores apresentaram certidão negativa de debito, 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 07/02/2010. IPTU - EM - 1.558,92 + TFJ - 1.203,28 = 2.762,20. - O OFICIAL -/



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG
 CERTIFICO QUE ESTA CÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA Nº 2741-503-1 NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 6.256, DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO NESTE CARTÓRIO. E DOU FÉ. POUSO ALEGRE



1º DE Outubro DE 2010 (dezembro) [Signature]

CERTIDÃO
 ANE 86924

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

Rel. Leticia Requejo do Amaral
 Oficial Substituta

Minas Gerais



Pouso Alegre

Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira
3º TABELIAO

Marcos A. Treiman Camargo
SUBSTITUTO

ESCRITURA PUBLICA DE DESAPROPRIACAO
AMIGAVEL QUE A FAVOR DE PREFEITURA
MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, FAZEM JOSE
BELIGNI e s/m, NA FORMA ABAIXO:-

S A I E A M quantos virem a presente escritura, ou noticias 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 Cartorio, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram 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), do 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 vigencia 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 proprias, 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, dividas, dividas, locações, desapropriações, hipotecas legais ou convencionais; de uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a area de 4,99,99 hectares, com todas as instalações e benfeitorias, em divisas com Rodovia BR-459, conego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliarios Ltda, devidamente registrado no Cartório Imobiliario desta Comarca sob o Registro 01 da Matrícula 72.384. "AD-CORPUS". A presente venda é feita com a cláusula "ad-corpus". Imóvel este declarado de utilidade pública no artigo 1º do Decreto nº 3.720/11 e terá a finalidade de edificacao 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

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\$ 537.500,00 (quinhentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) no ato da assinatura da presente escritura; R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) no dia 23/01/2012; R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/02/2012; R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/03/2012; R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/04/2012; R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/05/2012; e, R\$100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/06/2012; que assim por força deste ato os outorgantes vendedores expropriantes, desde já cedem e transferem à outorgada compradora expropriante toda posse, domínio, direitos e ações que exerciam sobre o referido terreno, para que a mesma compradora expropriante, use, goze e disponha livremente como seu que é e fica sendo, obrigando-se os outorgantes vendedores por si e seu herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito se e quando chamados à autoria. Que ficam desde já autorizados todos e quaisquer registros, matrículas, anotações ou averbações necessárias e convenientes ao aperfeiçoamento deste ato, comprometendo-se outrossim os OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, a fazer aditar a presente escritura, caso o Cartório do Registro de Imóveis, competente considere insuficiente, para efeito de registro, os dados nela constantes. A certidão negativa de débito dos outorgantes vendedores expropriados para com a Prefeitura Municipal, 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, e demais certidões negativas de que trata a Lei 7.433 de 18/12/1985 e Decreto nº 93.240 de 09/09/1986, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório.

DECLARAÇÃO DOS VENDEDORES E ACORDO ENTRE AS PARTES: A presente venda é feita com a Clausula "ad-corporis" e os vendedores renunciam ao direito previsto no artigo 500, § 2º do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406) e ainda as partes pactuam que o imóvel será transferido sem nenhum ônus de ordem trabalhista, previdenciário ou responsabilidade quanto a contrato de locação ou arrendamento, sob pena de bloqueio de pagamento.

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME IN/SRF EMISSA ITR/CCIR: Os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débito do imóvel rural nº 4.986.634-6 emitida pela Secretaria da Receita Federal, e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 2006/2007/2008/2009 nº 06827876091, código do imóvel rural 442.321.002.070-8. **Emolumentos: R\$1.558,92, Taxa de Fiscalização: R\$1.203,28, Total: R\$2.762,20. ARquivo de Documentos: Emolumentos: R\$86,31, Taxa de Fiscalização: R\$27,09, Total: R\$113,40.** Assim o disse(ram) e me pediu(ram) este instrumento, que lhe(s) lavrei nas minhas notas, lendo-o parte(s) e tendo achado conforme, outorgou(aram) e assinou(aram), dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fe. Eu, _____, ESCRIVENTE a fiz digitar.

Eu, _____, ESCRIVENTE a subscrevo e assino. (aa)

JOSE BELIGNI, OUTORGANTE

TARA JOANINA BELIGNI, OUTORGANTE