

PARECER TECNICO 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



Pouso Alegre, 6 de abril de 2017.

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:

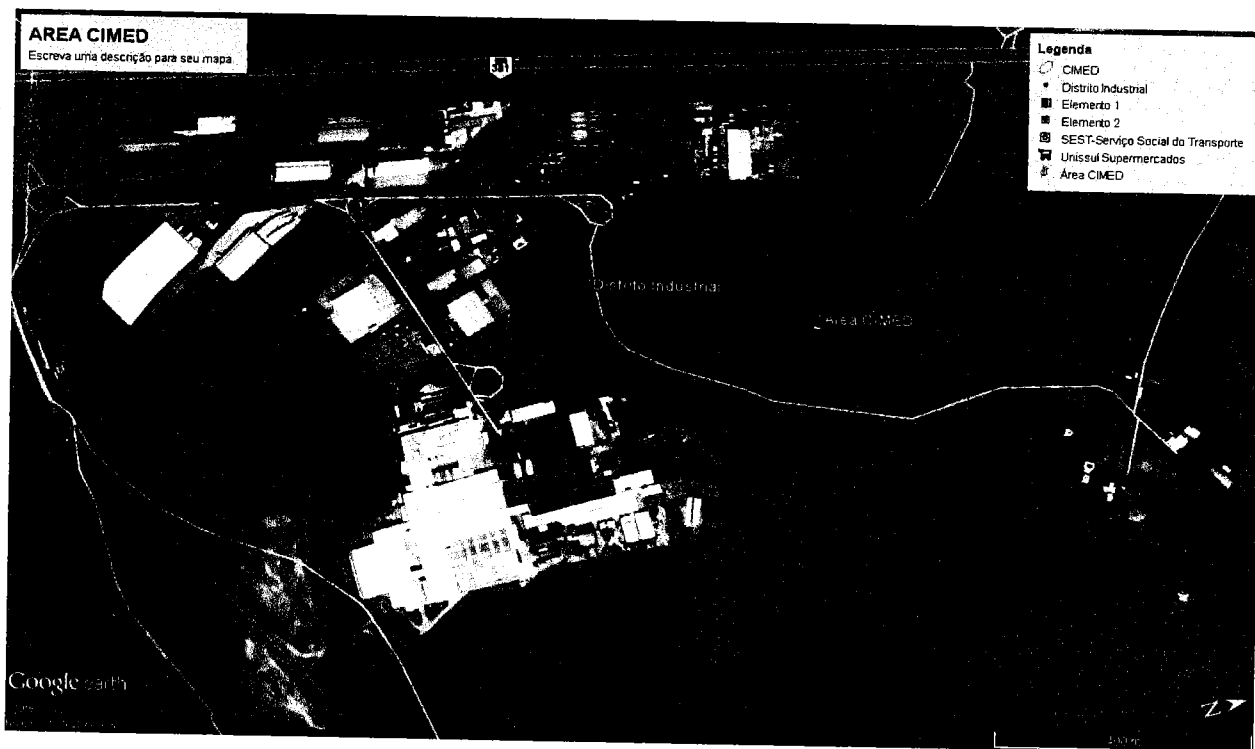
- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Benfeitorias e edificações, considerando os aspectos construtivos, sua idade e estado de conservação.
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

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

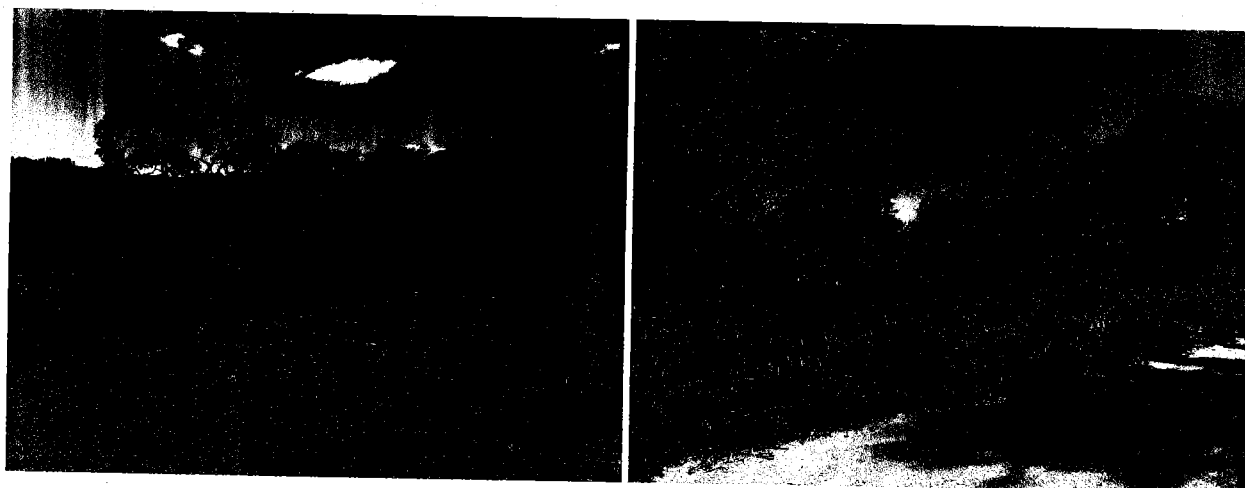


sua supressão, a autorização é de difícil obtenção uma vez que os órgão licenciadores impõe forte restrição em outorgar a licença.



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 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

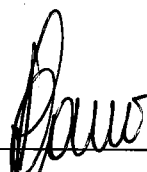
R\$ 1.687.211,00 (um milhão seiscentos e oitenta e sete mil duzentos e onze reais).

- 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 paginas, todas de um lado só, rubricadas e assinadas na ultima pagina.

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




AZIMUTES	DISTANCIA (m)	RUMOS	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
			E (metros)	N (metros)	Latitude	Longitude
26°25'18"	12,64	63°34'44" NE	408.385,90	7.537.208,88	22°16'03,78708" S	51°53'21,05431" W
40°33'07"	350,62	49°28'53" NE	408.816,85	7.537.478,09	22°16'50,17721" S	51°53'13,03540" W
15°27'45"	205,87	74°32'15" NE	408.871,85	7.537.574,27	22°15'50,71020" S	51°53'11,08852" W
95°47'20"	183,14	5°47'19" NW	408.864,18	7.537.855,80	22°15'51,34580" S	51°53'04,70732" W
186°42'04"	405,17	73°17'55" SW	408.737,73	7.537.267,73	22°16'03,94340" S	51°53'08,85471" W
24°03'56"	87,71	49°56'4" SW	408.876,73	7.537.204,70	22°16'05,98128" S	51°53'10,98890" W
51°20'10"	153,81	18°39'50" SW	408.530,91	7.537.155,45	22°16'07,55513" S	51°53'16,10354" W
57°31'11"	7,24	12°28'54" SW	408.523,84	7.537.153,69	22°16'07,60485" S	51°53'16,35088" W
163°24'20"	7,49	6°35'43" SW	408.516,41	7.537.153,03	22°16'07,83122" S	51°53'16,81093" W
266°10'25"	9,73	1°45'35" SW	408.506,69	7.537.152,72	22°16'07,83945" S	51°53'16,95083" W
175°49'37"	14,47	5°49'42" SE	408.492,29	7.537.154,19	22°16'07,86893" S	51°53'17,45313" W
284°20'52"	7,28	14°20'40" SE	408.485,26	7.537.155,98	22°16'07,82908" S	51°53'17,68856" W
289°37'00"	14,95	19°37'6" SE	408.471,18	7.537.161,00	22°16'07,36321" S	51°53'16,18839" W
292°28'13"	95,12	22°28'13" SE	408.383,28	7.537.197,38	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



20 0 m 20 40 60 80 100 120 140 160 180m

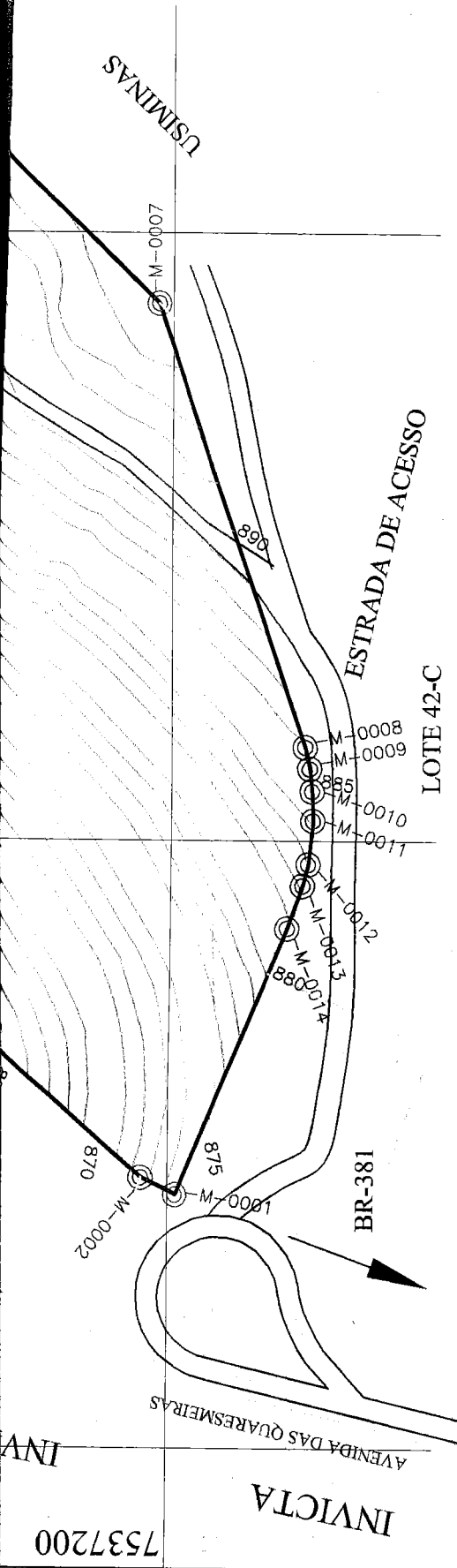
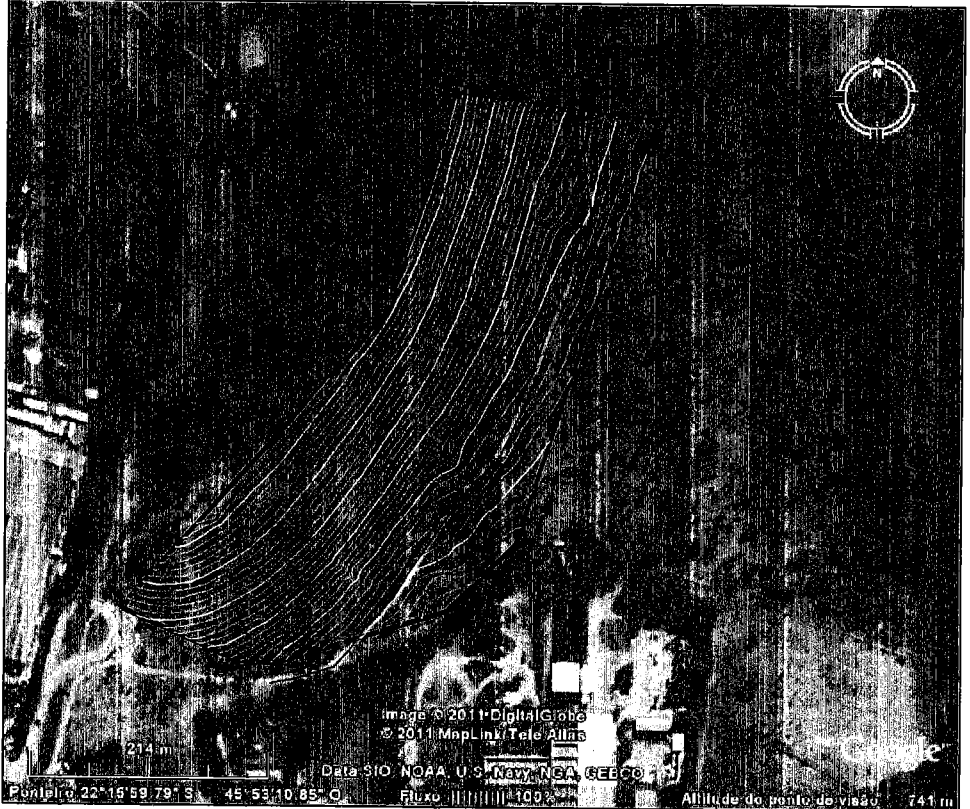


IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



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

Autor:

ESCALA:
 GRÁFICA

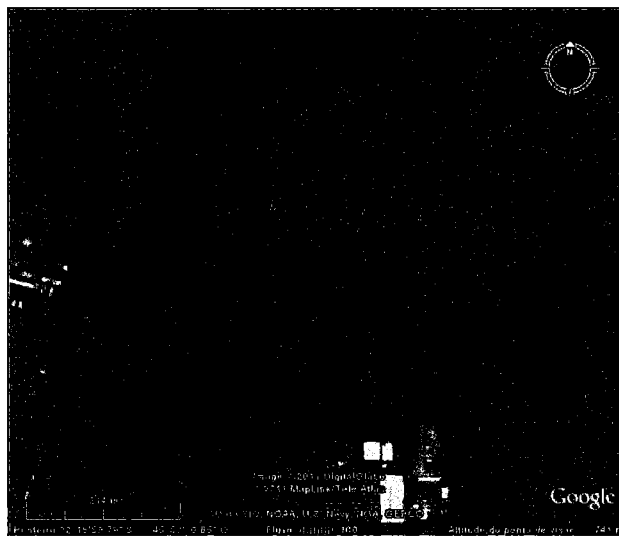
BENEVALDO OLIVEIRA COSTA
 TÉCNICO AGRICOLA
 TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE
 CREAMG: 44.502/TD Tel: 035 9903 5777

DATA:
 12/12/2011

7537200
 INVICTA
 AVENIDA DAS QUARESMEIRAS



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.--.

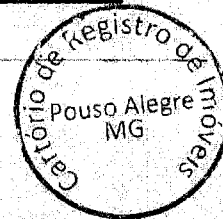
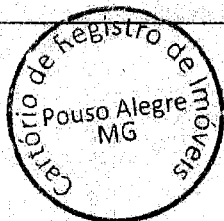
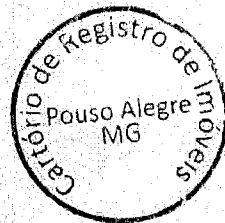
MATRÍCULA Nº 59.934

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 - /.....

2002
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 inexatidão da comunicação, nos termos do ofício arquivado em cartório, protocolado sob o nº 156.226 em data de 10-09-2004. - O OFICIAL.....

Cartório CANCELADO

AV.03.-Pouso 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 inexatidão da comunicação, nos termos do Ofício arquivado em cartório, protocolado sob o nº 166.697 em 14/03/2006. - O OFICIAL:-/.....

Cartório CANCELADO

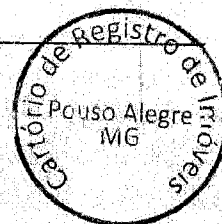
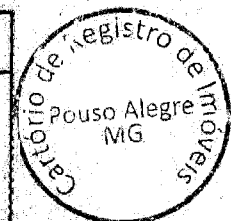
AV.04.-Pouso Alegre, 10 (dez) de maio de 2006.-Fica averbado no registro 01 da presente matrícula, o Ofício nº 194/2006 DRF/BHE/Secat de 03 de maio de 2006, do Ministério da Fazenda, Receita Federal, Delegacia da Receita Federal em Belo Horizonte, Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário - Secat, 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



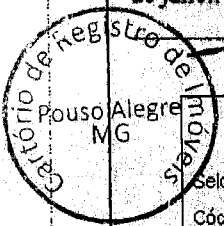
Cartório Amaral

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 <u>167.731</u> em 10/05/2006.- (Justiça Gratuita).- <u>O Oficial</u> /
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 <u>174.954</u> em 20(vinte) de junho de 2007.- <u>O Oficial</u> /
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 <u>175.257</u> em 04(quatro) de julho de 2007.- <u>O Oficial</u> /
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 <u>PREVIMINAS - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais</u> para <u>FUNDAÇÃO LIBERTAS DE SEGURIDADE SOCIAL</u> , CNPJ 20.119.509/0001-65; conforme Ata 228ª Reunião do Conselho Deliberativo Prevliminas - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais, e demais documentos que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.- Dou fé.- 470-9-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).- <u>O Oficial</u> /
Av-8-59.934.-	Protocolo nº 270.931 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+TEJ-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 Ato(s): 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>

[Handwritten Signature]
Rel. Leticia Requejo do Amaral
Oficial Substituta
Substitua em Direção Registral - PUC/MG