



**PROJETO DE LEI Nº 853, DE 24 de ABRIL 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.

**Art. 2º.** 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. 3º.** 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 não for cumprido 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. 4º.** A Nutracom Indústria e Comércio Ltda. fica obrigada a cumprir, além das demais exigências contidas nesta Lei, os seguintes requisitos:

I - submeter à aprovação da administração, com a devida antecedência, os projetos completos das construções iniciais e/ou ampliações;

II - iniciar a construção das instalações e empreendimentos até 90 (noventa) dias após a aprovação dos projetos, concluindo-se o projeto conforme condições acordadas no protocolo de intenções;

III - admitir para trabalhar em suas atividades, preferencialmente, pessoas residentes neste Município, conforme legislação municipal vigente;

IV - 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;

V - faturar toda produção industrial originária de suas instalações locais, neste Município;



VI - 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.

**Art. 5º.** 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 m<sup>2</sup> 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. 6º.** 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. 7º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre – MG, 24 de abril de 2017.



**RAFAEL TADEU SIMÕES**  
Prefeito



José Dimas da Silva Fonseca  
Chefe de Gabinete



### JUSTIFICATIVA

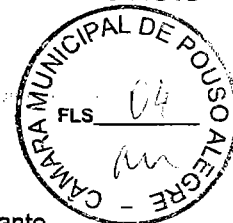
Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

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, 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 m<sup>2</sup>, 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.

4



Prefeitura Municipal  
de **Pouso Alegre**

Chefia de  
Gabinete



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, 17 de abril de 2017.



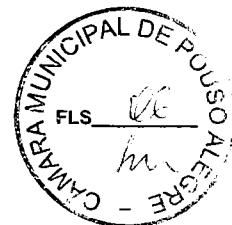
**RAFAEL TADEU SIMÕES**  
Prefeito Municipal



José Dimas da Silva Fonseca  
Chefe de Gabinete



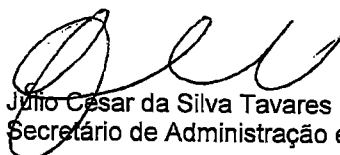
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG



Ref.: Projeto de Lei nº 853 /2017.

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

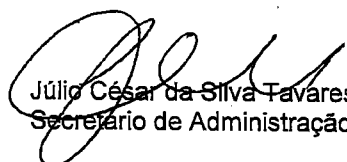
|                 |   |
|-----------------|---|
| Exercício 2017: | 0 |
| Exercício 2018: | 0 |
| Exercício 2019: | 0 |



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, 24 de abril de 2017.



Júlio César da Silva Tavares  
Secretário de Administração e Finanças

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 matricula.

**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 m<sup>2</sup>** (cento e doze mil quatrocentos e oitenta vírgula 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\$ / m<sup>2</sup></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 (Um 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





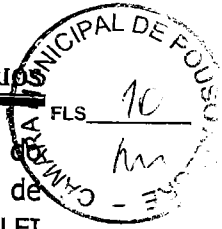
A

**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 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil seiscientos 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 m<sup>2</sup> em 2 platôs**CASA SEDE** - Área construída de aproximadamente 400 m<sup>2</sup>, 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

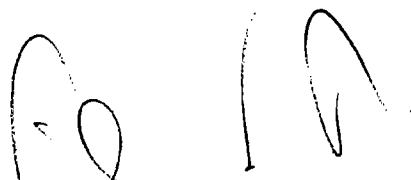
Flávio Franco Rios  
CREA - 65.484/D  
CRECI-MG: 21 188



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

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




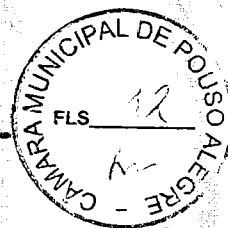
À  
PREFEITURA MUNICIPAL  
Pouso Alegre - MG

**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

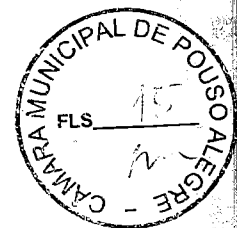
**Metodologia:** Método Comparativo com Dados de  
Mercado

**Data-base da avaliação:** março de 2.017

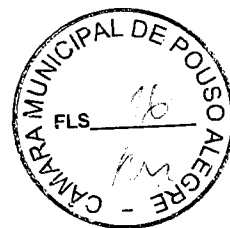
**Valor total do imóvel: R\$ 1.860.540,00**

## 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 m<sup>2</sup>. 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.

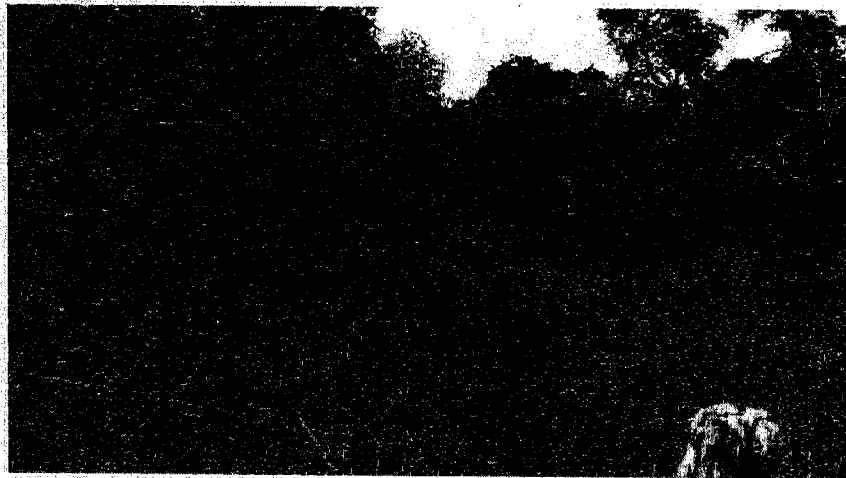
**20.0 Taxa de aproveitamento:** tendo em vista da cobertura vegetal existente no terreno e a topografia, estimamos que a taxa máxima de ocupação seja de 25 %.

**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

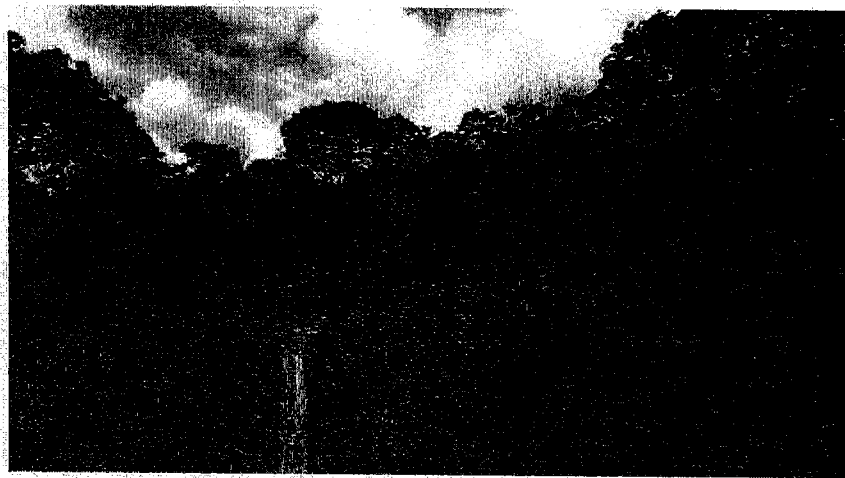
## V Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando



**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:

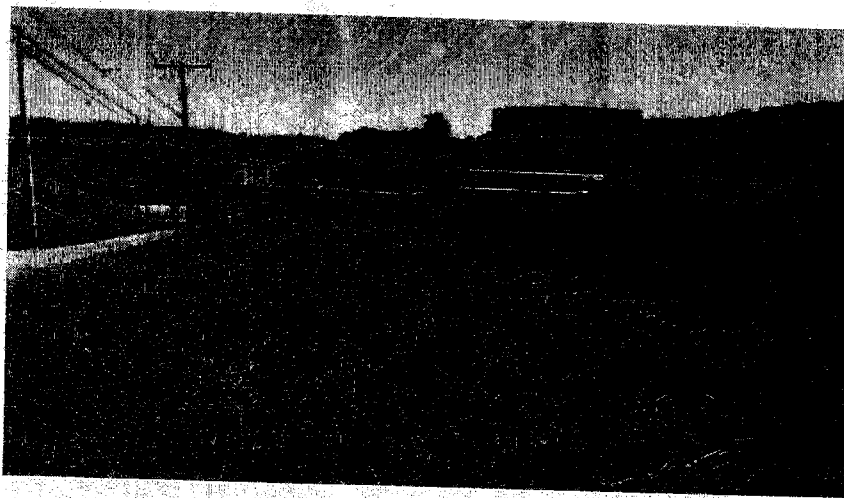
**Informante:** Imobiliária Sutil – 35 3422 6062

**Local:** Bairro Distrito Industrial

**Descrição:** Lote do CDI, topografia diversa

**Área de terreno:** 30.000 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$ 9.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m<sup>2</sup>



### Amostra 02:

**Informante:** Imobiliária Rios – 35 3449 5000

**Local:** Bairro Distrito Industrial

**Descrição:** Lote do CDI, terreno em aclave

**Área de terreno:** 10.000 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$ 2.800.000,00 ou R\$ 280,00 / m<sup>2</sup>



**Amostra 03:**

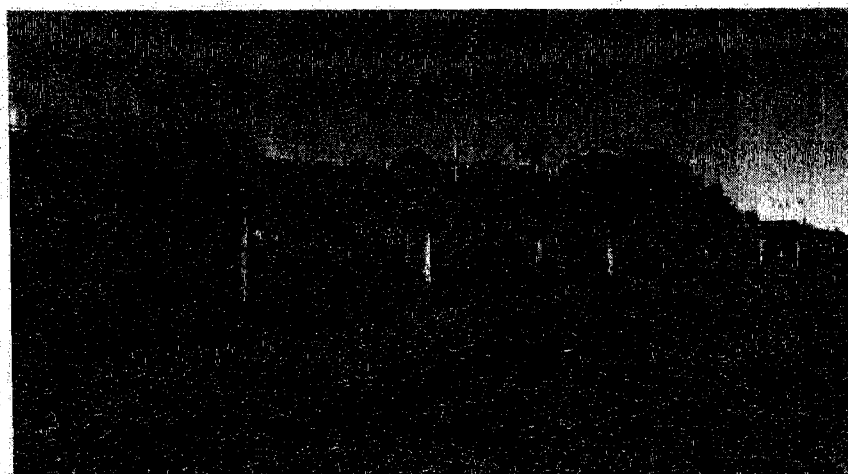
**Informante:** Renato/Wanderley - 35 99971 7473

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

**Descrição:** Terreno bruto, topografia em aclave

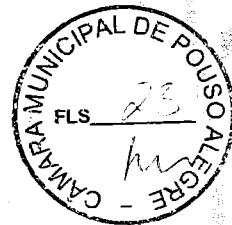
**Área de terreno:** 10.000 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$ 4.000.000,00 ou R\$ 400,00 / m<sup>2</sup>



# ENGEL

PROJETOS E SERVIÇOS



**Amostra 04:**

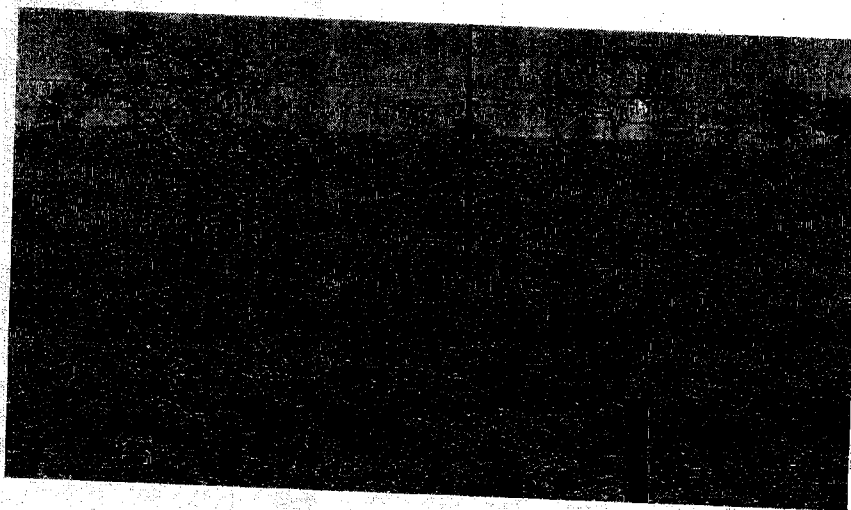
**Informante:** Jésus Paschoal – 35 99907 1757

**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 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$ 6.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$ 2.500.000,00 ou R\$ 471,70 / m<sup>2</sup>



**VIII Avaliação do imóvel**

- 1.0 **Área do imóvel:** segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 112.480,77 m<sup>2</sup>. 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:  
 $112.480,77 \text{ m}^2 \times 25 \% = 28.120,00 \text{ m}^2$ .

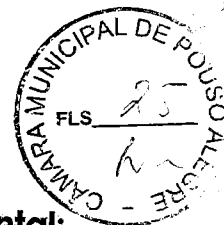
- 3.0 **Cálculo da Área com função ambiental - Preservação Permanente ou de Reserva Legal:**

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 / m<sup>2</sup>.





## 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


$R\$16.541 / m^2 \times 112.480,77 m^2 = R\$ 1.860.540,00$

**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 m<sup>2</sup>, 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).

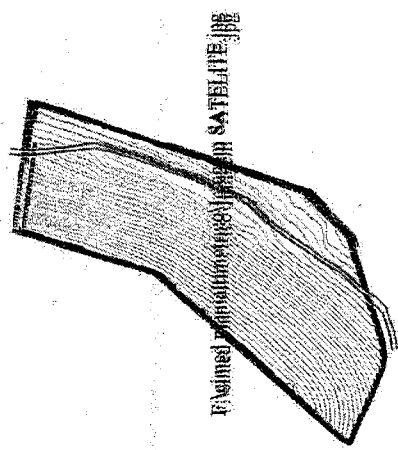
Pouso Alegre, 31 de março de 2017.

  
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
- FOI UTILIZADO: GNSS (VAD COM RTK)  
 \*OBS.: OBBENAPAS AS LINHAS LOCAIS NÃO DEVEIO SER REPERENCIADAS.  
 ESCALA GRÁFICA



IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



Folha Única

**Levantamento Topográfico Planialtimétrico**

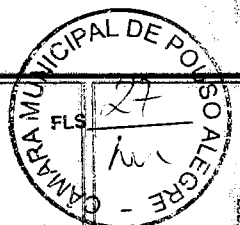
LOCAL: LOTE 42-B, da QUADRA 02.  
 BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO  
 MUNICÍPIO DE FOUSO ALEGRE - MG

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

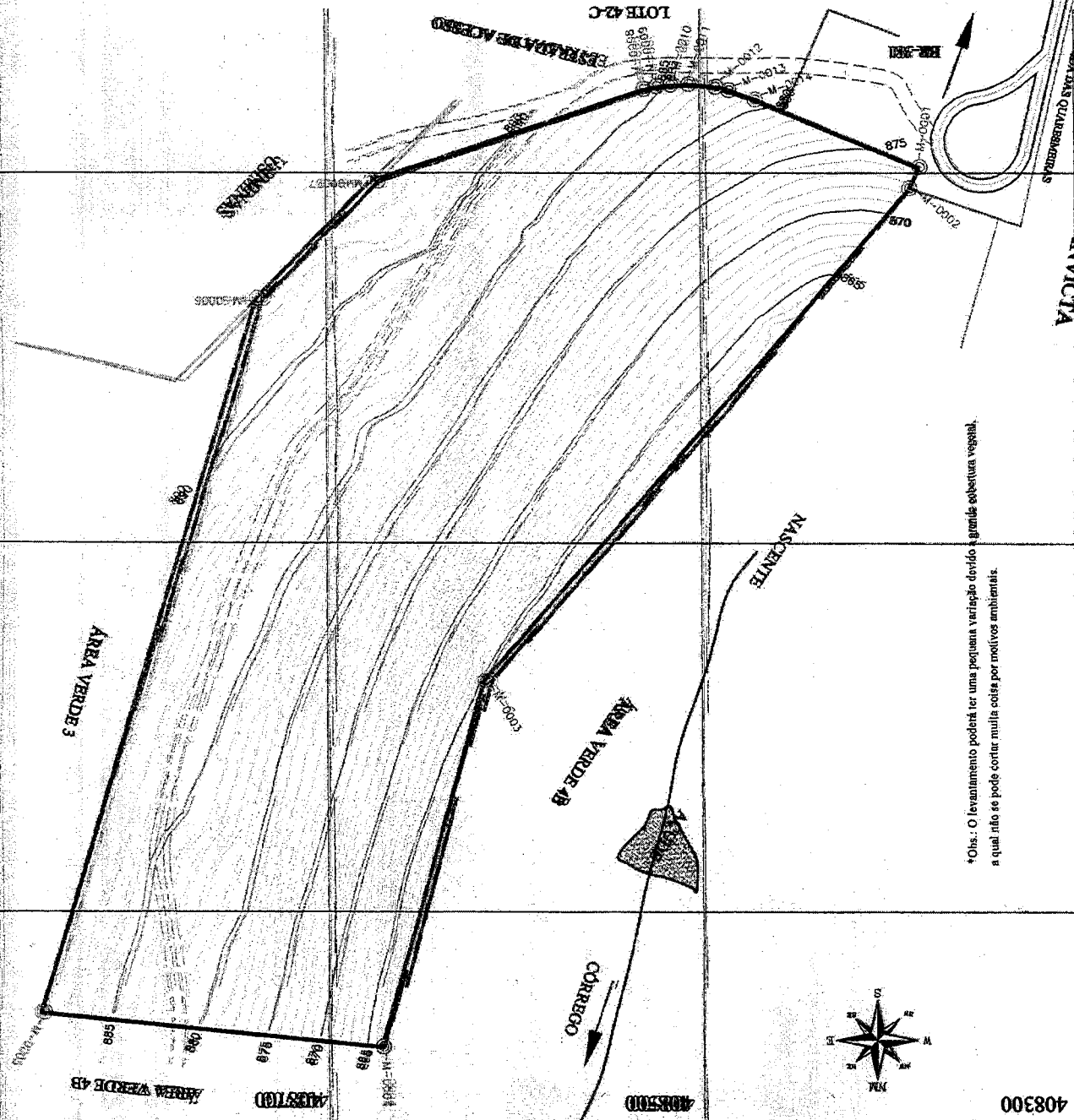
ÁREA MEDIDA: 112.480,77m<sup>2</sup>

ESCALA: GRÁFICA

DATA: 12/12/2011



Autor:  
 EBENEVALDO OLIVEIRA COSTA  
 TÉCNICO AGRÍCOLA  
 TÉCNICO EM MIO AMBIENTE  
 CREAMG-44-502TD Tel: 055-9003-5777



|        |         |         |         |         |
|--------|---------|---------|---------|---------|
| 408300 | 7537600 | 7537400 | 7537200 | INVICTA |
|--------|---------|---------|---------|---------|

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



408500

408700

408500

408700

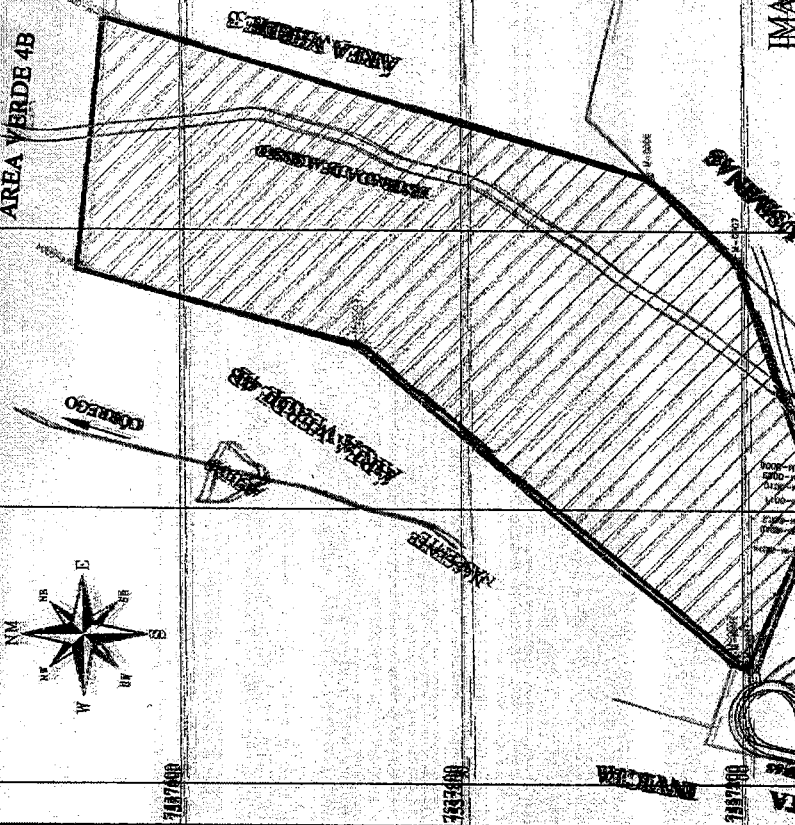
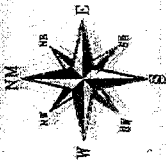
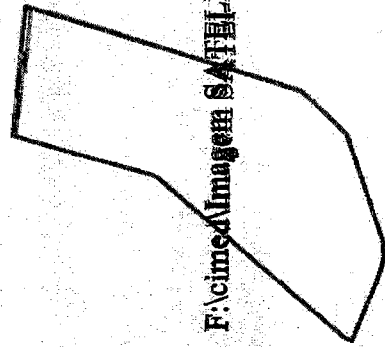


IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



F:\cimsd\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 ESTÃO GEORREFERENCIADAS.

ESCALA GRAFICA



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

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

Folha  
União

Levantamento Topográfico Planimétrico

LOCAL: LOTE 42-B, QUADRA 03,  
BARRIO DISTRITO INDUSTRIAL TOANY TOLEDO  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

PROPRIETÁRIO:

NUTRAEGN IND. e COM. LTDA EPP. CNPJ - 25.859.018/0001-74

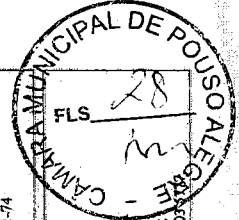
ÁREA MEDIDA:  
112.480,77m<sup>2</sup>

ESCALA:  
GRÁFICA

DATA:  
16/11/2011

Autor:

BENEVALDO OLIVEIRA COSTA  
TÉCNICO AGRICOLA  
TECNICO EM MIO AMBIENTE  
CREAMG: 44.502/7D Tel: 035 9903491





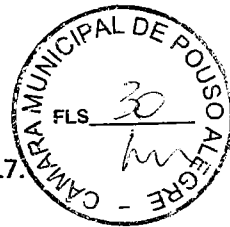
# **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**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<sup>ª</sup>., 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:

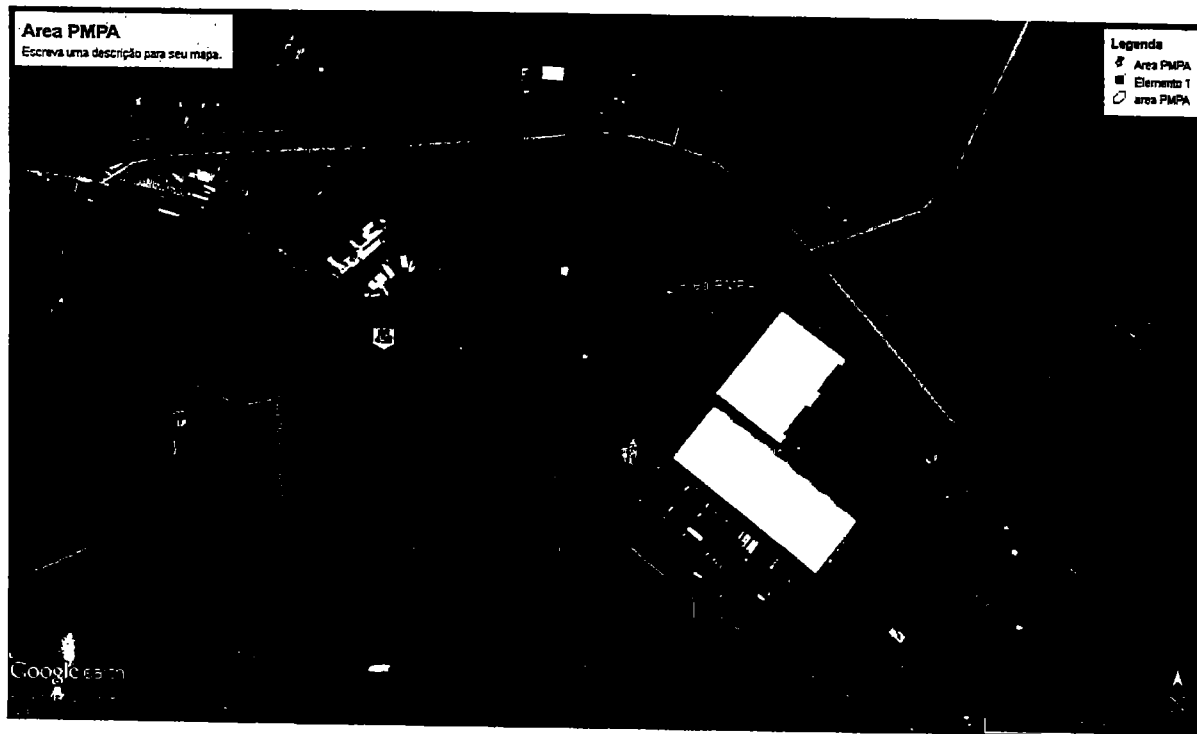
- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Benfeitorias e edificações, considerando os aspectos construtivos, sua idade e estado de conservação.
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

**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 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil seiscentos e oitenta metros quadrados), de boa topografia, sendo aproximadamente

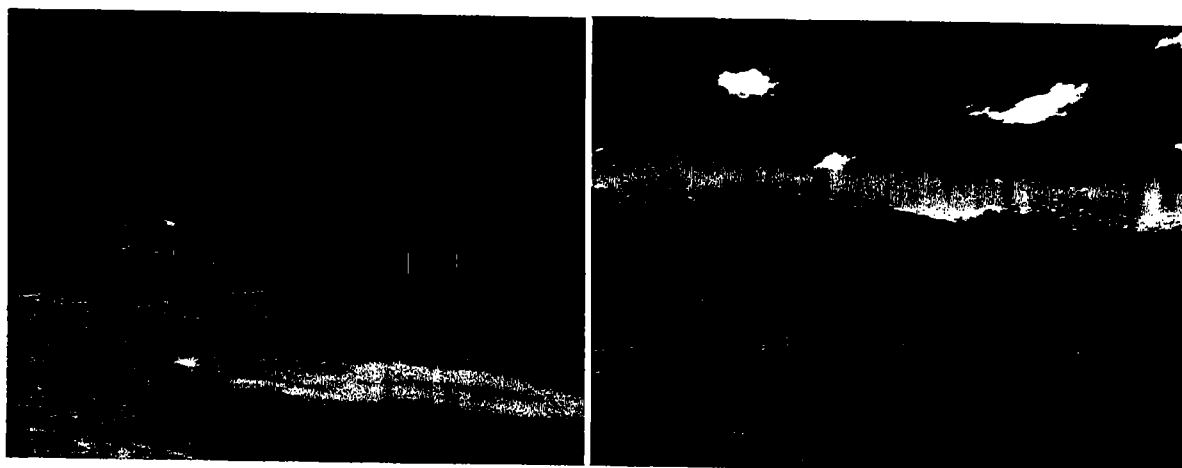


90% da área constituída de solos de profundidade média caracterizados como latossol vermelho claro e vermelho escuro de boa morfologia e os 10% restante constituída de solos rasos, classificados como argilosos/ turfosos, com vários pontos de afloramento de lençol freático, definidos pelo código florestal 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 m<sup>2</sup>, que formam dois platôs, sendo um com aproximadamente 8.000 m<sup>2</sup> e o outro com aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>.



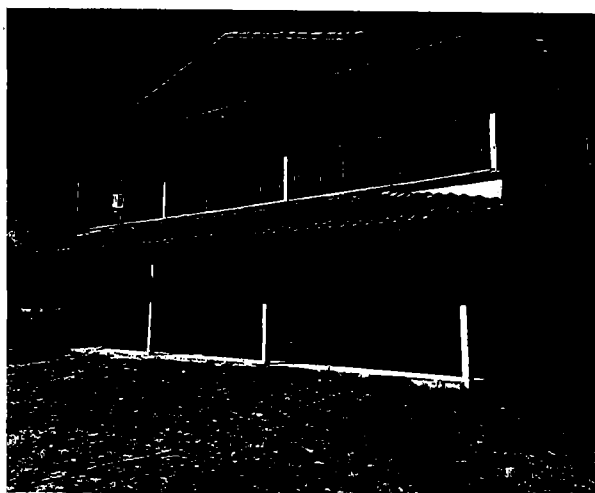
Vista dos platôs

A área conforme sua Matricula 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 matricula e no levantamento topográfico e seu respectivo memorial descrito apresentados, existem divergências entre área aferida pelo levantamento topográfico e a lançada na matricula do imóvel, portanto se faz necessária a sua retificação.

**BENFEITORIAS:**

**A) Casa sede** - Com área construída de aproximadamente 400 m<sup>2</sup>, 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.

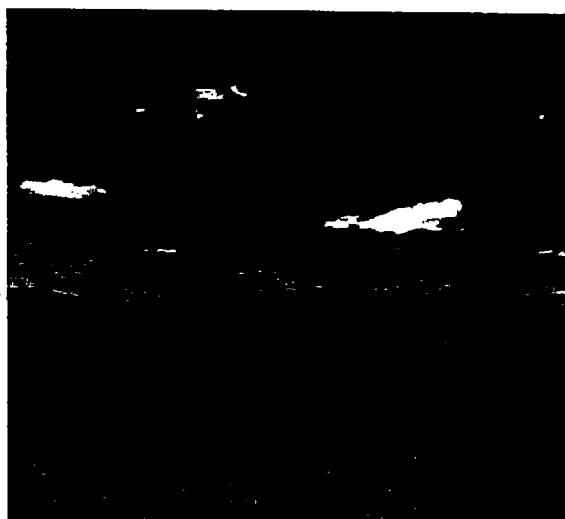


Vista da casa sede

**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.

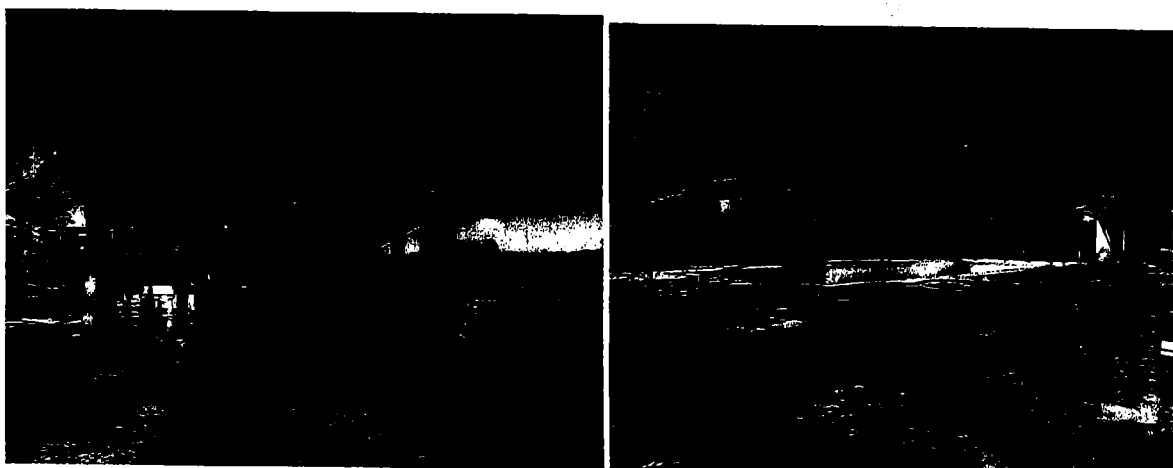
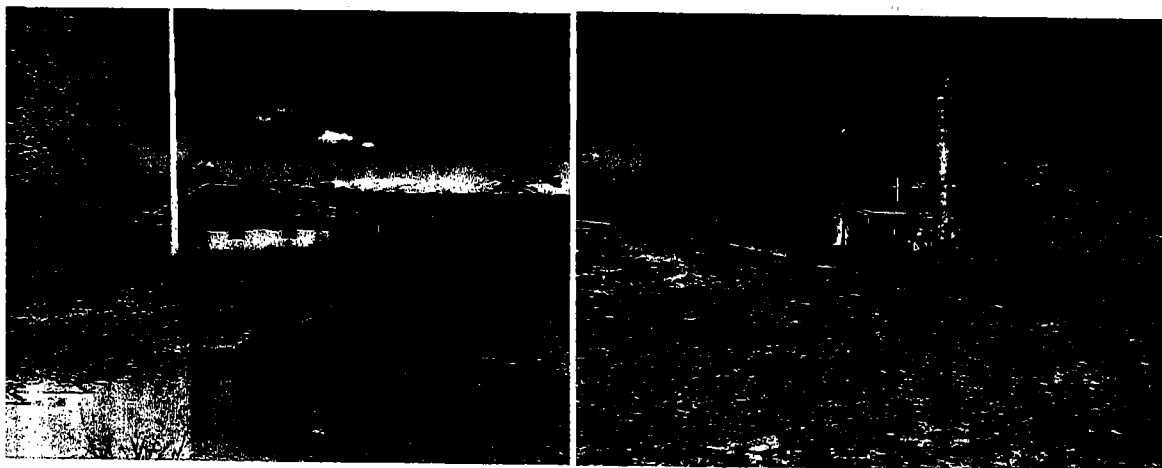
h





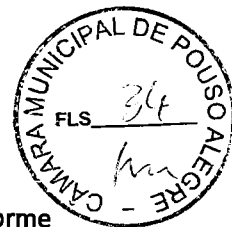
Trafo

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

*[Handwritten signature]*



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

| Descrição     | Área m <sup>2</sup> | R\$ / m <sup>2</sup> | 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          |
|               |                     |                      | <b>2.455.000,00</b> |

**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,

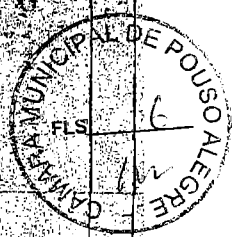
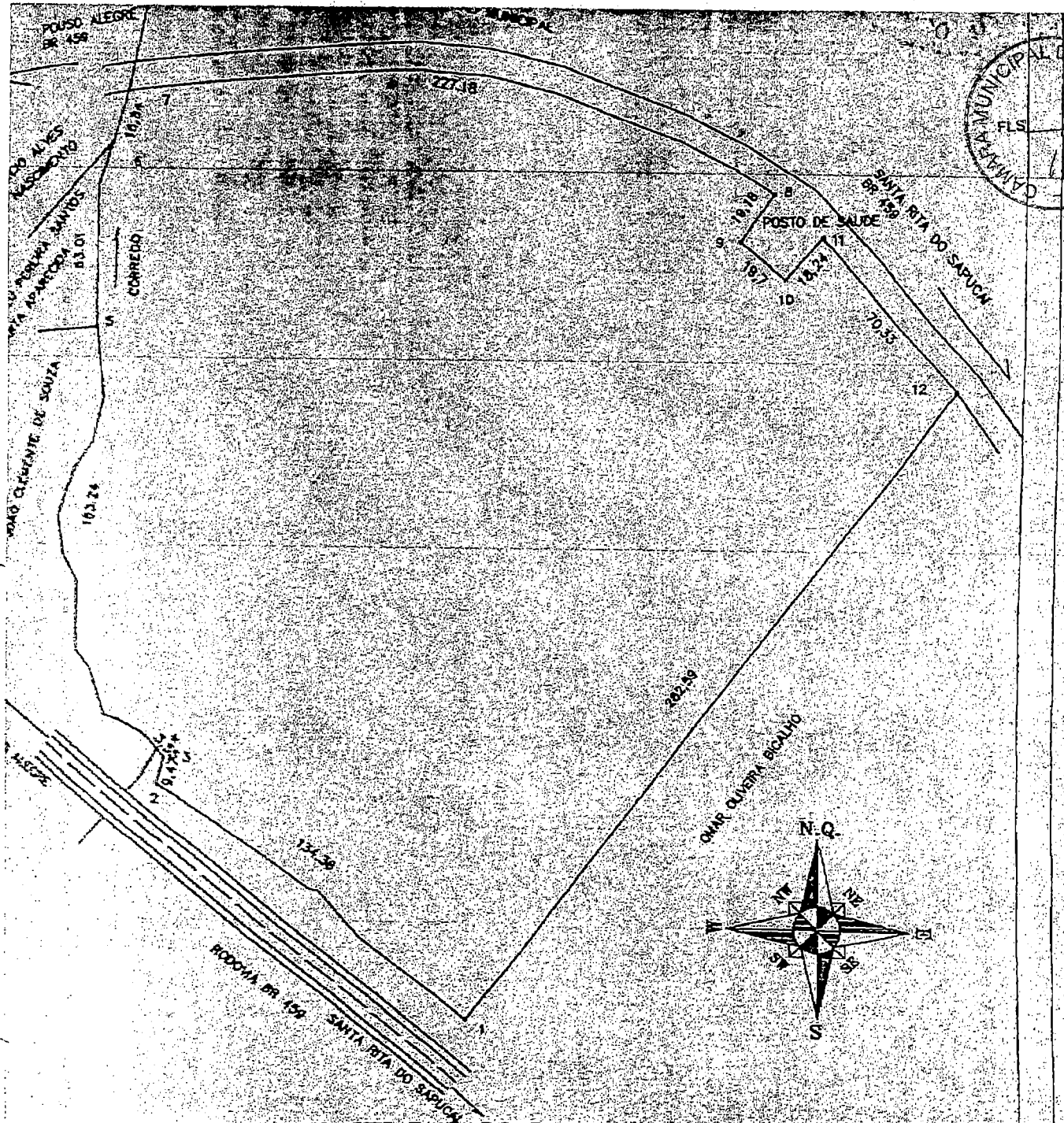
DOMÍNIO ENGE E EMP. IMOB LTDA  
Fabiano P. Garcia  
Perito Avaliador CNAI 08240  
Creci 13221



# ANEXOS

DOD/RAI/DOI/136



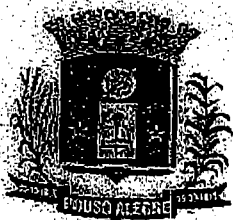


OBS.: ESTE LEVANTAMENTO FOI EXECUTADO MEDIANTE ORIENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

| LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO   |                 |                                  |
|--|-----------------|----------------------------------|
| BAIRRO CHAVES  | POUSO ALEGRE MC |                                  |
| ÁREA= 6.48.12 Ha   | NOVEMBRO/2011   | ESCALA 1:2000                    |
| Prop. JOSÉ BELIGNI   |                 |                                  |
| <p style="text-align: center;"><i>Jose</i><br/>         JOSÉ DE OLIVEIRA DIAS<br/>         CREA/MG 1834/TD</p> |                 |                                  |
|  |                 | (35) 3421 4835<br>(35) 9911 6801 |

752651,67

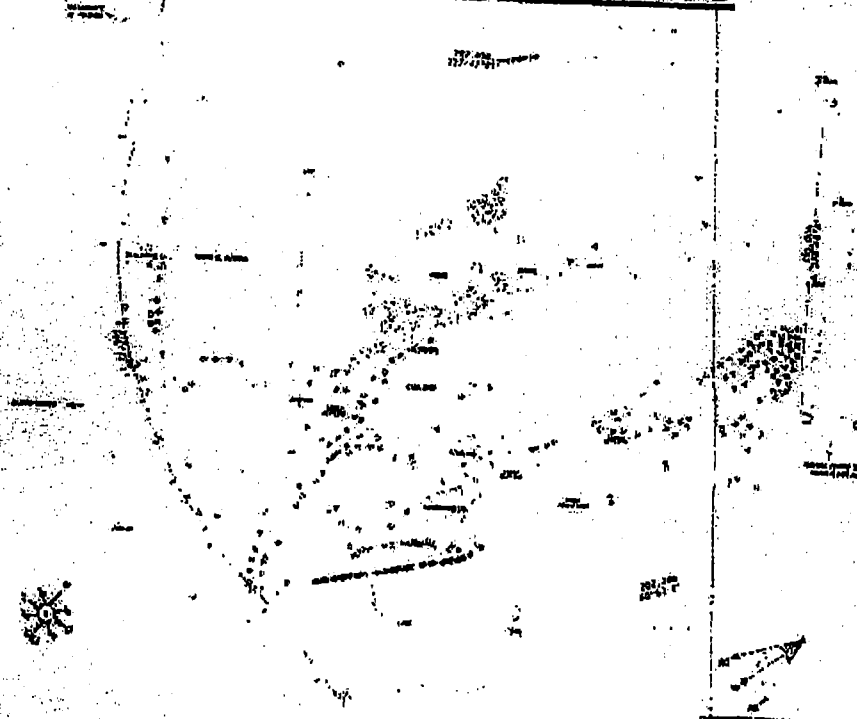
01587 DWG 1-2



**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 m<sup>2</sup>  
Local: CBMA - 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 m<sup>2</sup> com um perímetro de 1003,30m com seus confrontantes conforme informações fornecidas e de responsabilidade dos antigos proprietários.

  
Eng. Cláudio Gonçalves  
Eng. CIVIL - CREA 22060/0-5

Eng. Wellington Pinheiro Serra  
CREA 20.318/D

# Cartório Amaral

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

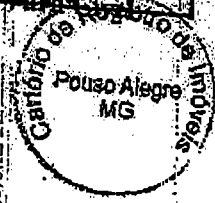
MATRÍCULA Nº 72.884 -.

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 2.176 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:** - Consta 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:** - Consta 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. - Consta na escritura que foi apresentado certidão civil 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 - CCR 2006/2007/2008/2009 nº 06827876094, código do imóvel rural 442-321-002-070-8. Data do registro 07/02/2010. VALOR EM: 1.558,92 + TFI- 1.203,28 = 2.762,20. - O OFICIAL -

Cartório de Registro de Imóveis  
Pouso Alegre  
MG

CAMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE  
FLS 39

POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG  
CERTIFICO QUE ESTA COPIA E REPRODUÇÃO FIEL DA MATRICULA Nº 13.854 - NOS TERMOS DO 1º DO ARTIGO 19 DA LEI Nº 15.424 DE 30/12/04. TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO NESTE CARTÓRIO, É DO FÉ. POUSO ALEGRE

de Registro de Imóveis  
Selo de Fiscalização  
SECRETARIA DE SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ALB 86924

DE 07/02/2010 DE 2010  
(Pouso Alegre) *[Assinatura]*

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Lei 15.424 de 30/12/04 |       |
| IM=                    | 13,11 |
| TFI=                   | 4,63  |
| Total=                 | 17,74 |

Rel. Leticia Requejo do Amaral  
Oficial Substituta

Minas Gerais



Pouso Alegre



Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira  
TABELÃO

Marina A. Thessman Camargo  
SUBSTITUTA

**ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL QUE A FAVOR DE PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, FAZEM JOSÉ 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) dias 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 de uma parte, como OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, JOSÉ 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 TARA JOANINA BELIGNI, brasileiro(a), do lar portador(a) da Carteira de Identidade nº 2.625.433-8 SSP/SP, CPF nº 133.447.148-69 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 13.675.983/0001-21 com sede Rua Carjos, 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. 145, 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 ônus atrasados, ônus sequestros, dívidas, 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-corpus". 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 - CBMA 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, livre e desembaraçado de quaisquer ônus o imóvel desentão e confirmado, e em pagamento do preço do imóvel desapropriado, os expropriados recebem a importância de R\$ 1.537.500,00



dos vendedores nº 01.000765, do Banco Santander S/A, agência 3255, banco 033, contando com 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 a autaria. 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 cláusula "ad corpus", 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 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 442.321.002.070-3. 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 pedi(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 fé. Eu, \_\_\_\_\_, ESCRIVENTE a fiz digitar

Eu, \_\_\_\_\_, ESCRIVENTE a subscreevo e assino, (aa)

*JOSE BELIGNI*  
JOSE BELIGNI, OUTORGANTE

*JOANINA BELIGNI*  
JOANINA BELIGNI, OUTORGANTE




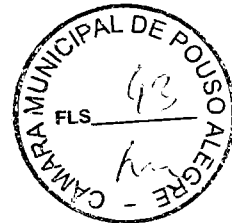
À  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**Pouso Alegre - MG**

**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

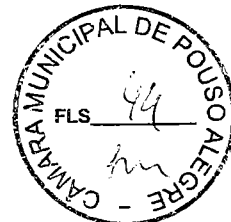


## PARECER DE AVALIAÇÃO

**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

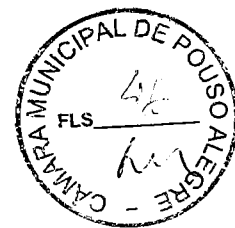
**Valor total dos imóveis:** R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

**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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>3</sup> 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.

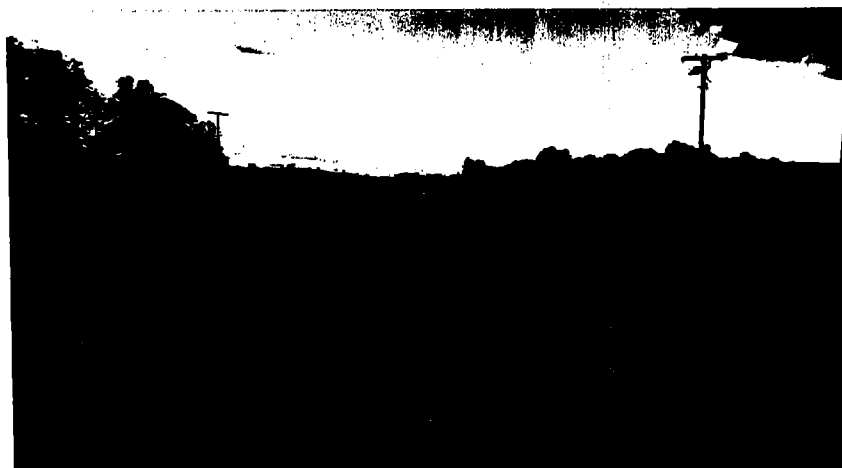


**Foto 02:** Vista geral da testada do imóvel, a qual está voltada para a Rodovia BR-459.





**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.



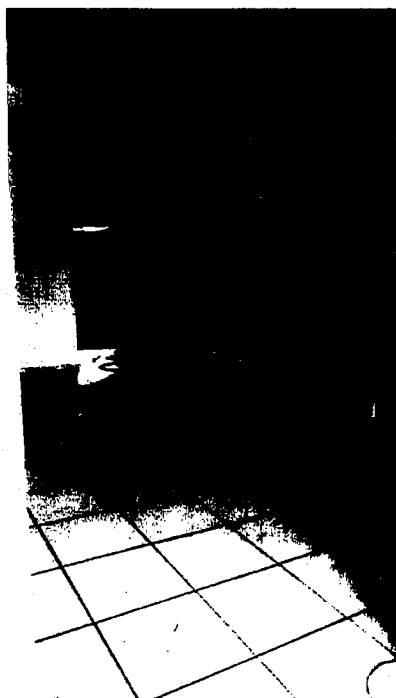
**Foto 06:** vista da fachada principal da casa sede. Esta edificação é perfeitamente aproveitável, embora necessite de reforma geral.



**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.



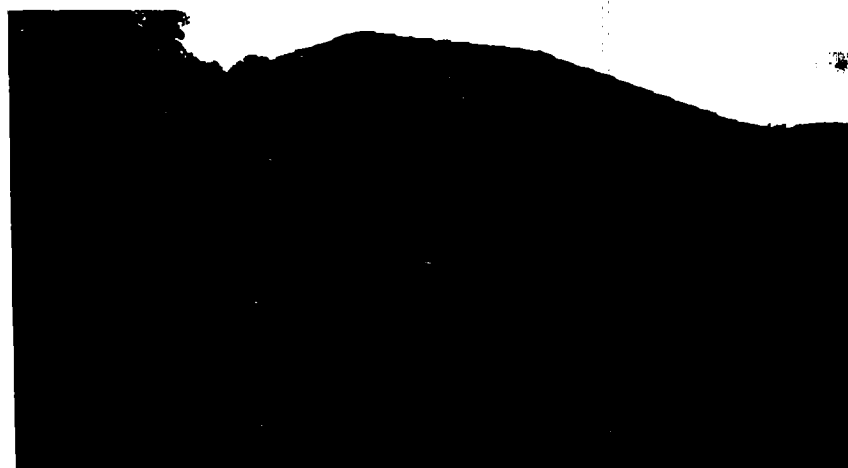
**Foto 09:** Vista interna da casa sede – sala de estar. Esta edificação necessita de reforma, mas é perfeitamente aproveitável, portanto, tem valor comercial.



**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 m<sup>2</sup>

**Preço :** R\$450.000,00 ou R\$ 37,50 / m<sup>2</sup>



**Amostra 02**

**Informante:** Proprietária da Chácara – 35 99971 7473

**Local:** Bairro Chaves

**Descrição:** Chácara com toda infra estrutura, com casa sede de 90 m<sup>2</sup> e outras benfeitorias. Boa topografia do terreno.

**Área de terreno:** 3.500 m<sup>2</sup>

**Preço :** R\$ 190.000,00

**Valor das Benfeitorias:** R\$ 95.000,00

**Valor do terreno:** R\$ 95.000,00 ou R\$ 27,14 / m<sup>2</sup>



**Amostra 03**

**Informante:** Imobiliária Mauro – 35 34211859

**Local:** Bairro Chaves

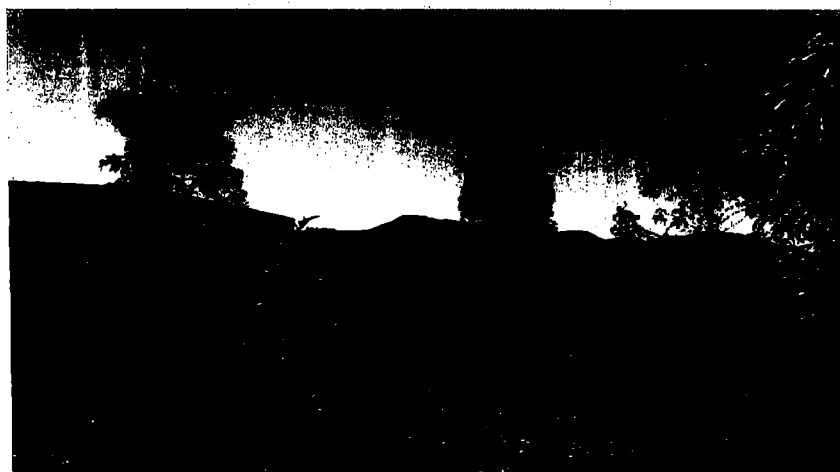
**Descrição:** Terreno terraplenado, casa sede com 70 m<sup>2</sup>

**Área de terreno:** 18.000 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$1.500.000,00

**Valor das Benfeitorias:** R\$520.000,00

**Preço:** R\$980.000,00 ou R\$ 54,44 / m<sup>2</sup>



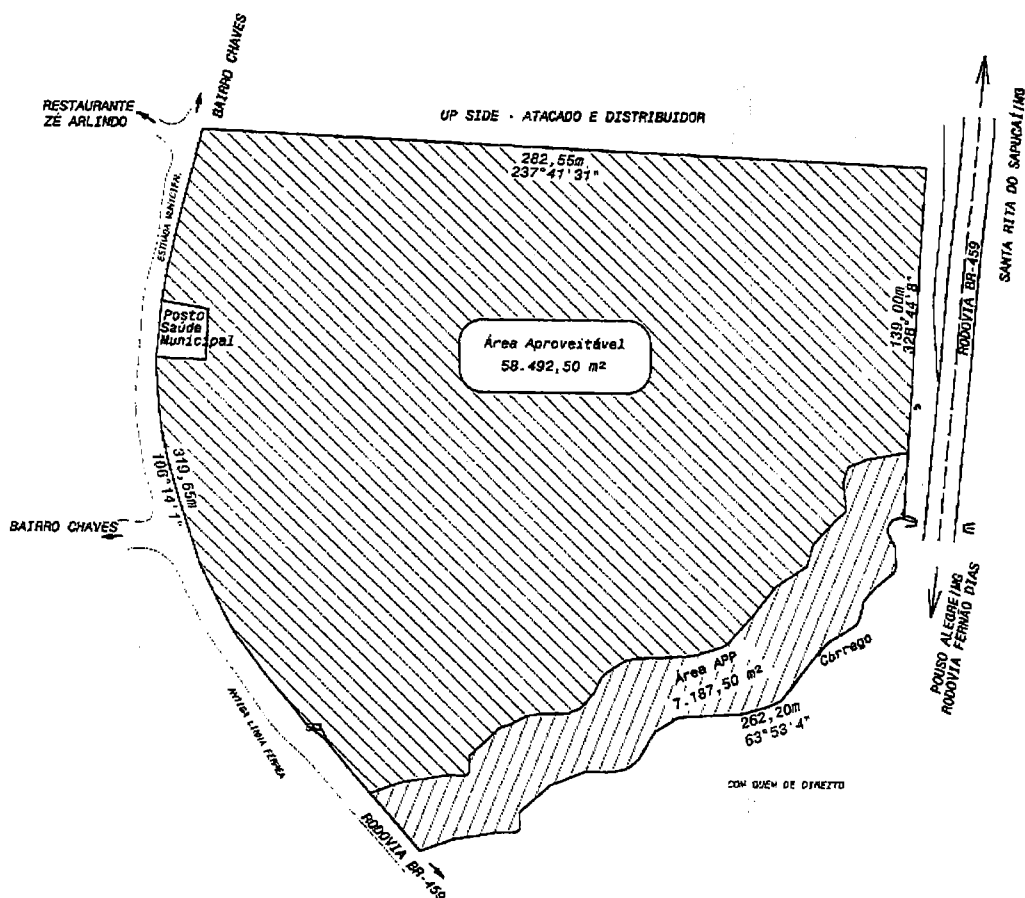
## V Avaliação do imóvel

- 1.0 Área do imóvel:** segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 65.680,00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- 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 / m<sup>2</sup>.
- 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<br>(m <sup>2</sup> ) | CUSTO UNIT.<br>R\$/m <sup>2</sup> | VALOR<br>EDIF. NOVA | VALOR<br>DEPRECIADO |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Casa Sede                          | 186,00                    | 1.180,00                          | 219.480,00          | 98.766,00           |
| Casa<br>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           |
| <b>Valor total das Edificações</b> |                           |                                   |                     | <b>177.159,40</b>   |

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        |
| <b>Total:</b>   | <b>R\$288.000,00</b> |



**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 m<sup>2</sup>, 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 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<sup>a</sup>., 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 (matrícula 59.934)
- Levantamento topográfico e memorial descritivo de responsabilidade de José de Oliveira Dias.
- Acervo fotográfico e imagens de satélite.
- Visita ao imóvel.

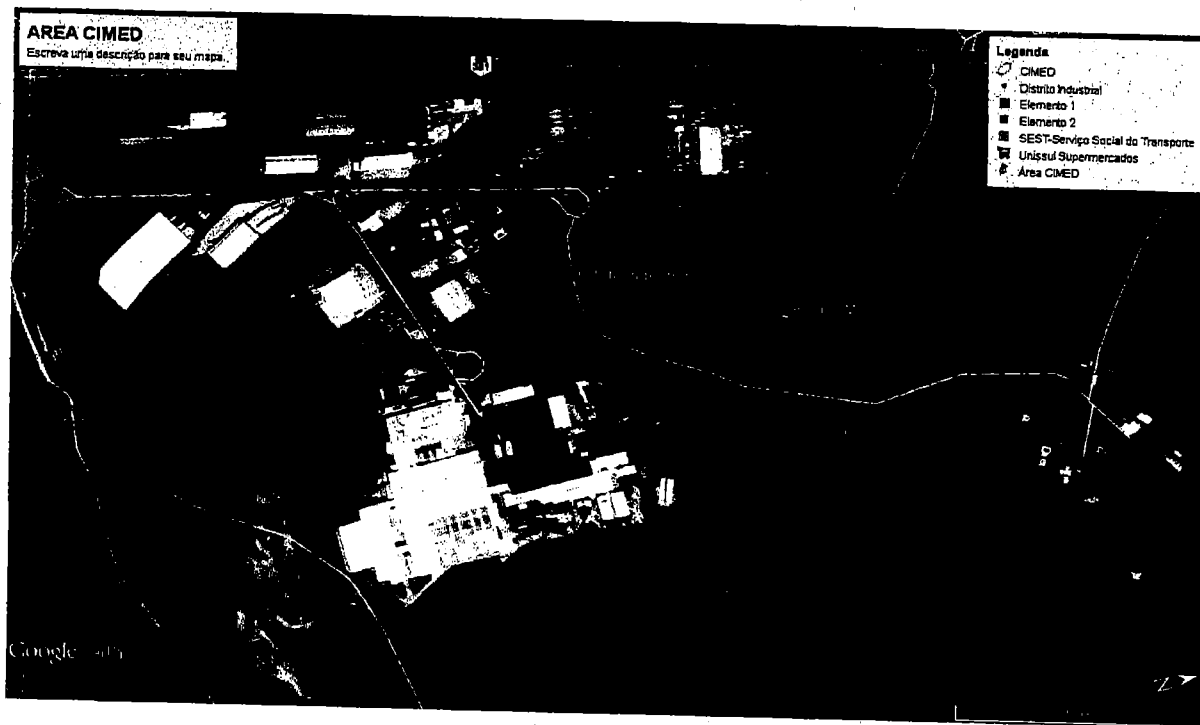
Foram considerados os seguintes aspectos mais relevantes:

- 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:**

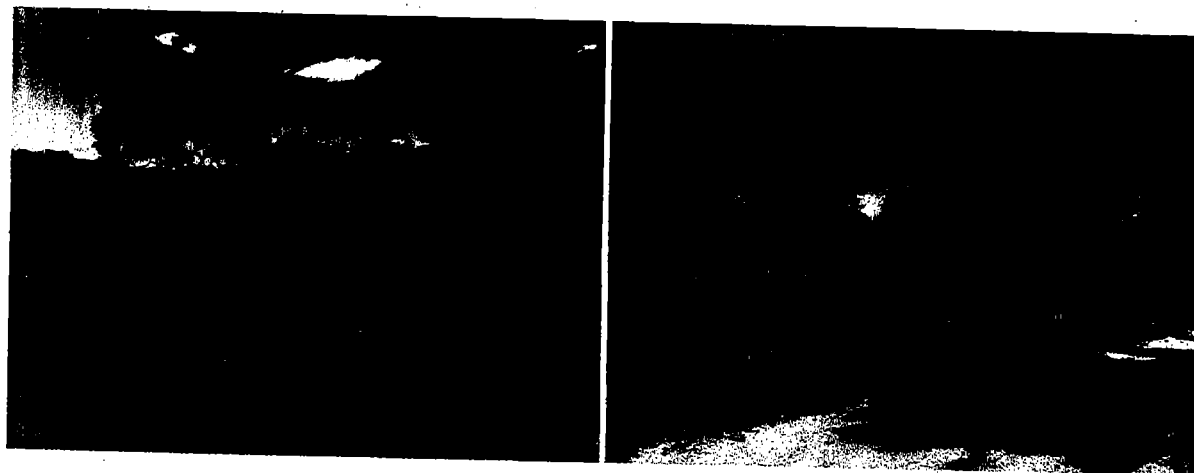
Imóvel constituído de uma área de terreno localizado no Distrito Industrial desta cidade, sendo o lote "42B" da Quadra "2" , com área de **112.480,77 m<sup>2</sup> (cento e doze mil quatrocentos e oitenta virgula setenta e sete metros quadrados)**, com medidas e confrontações conforme planta anexa, distante 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

*[Handwritten signature]*





Conforme relatado acima, o imóvel apesar ser urbano, pertencer a um parcelamento regular 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 <sup>2</sup> | R\$ / m <sup>2</sup> | R\$ / total         |
|--------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Terreno útil | 112.480,77          | 15,00                | 1.687.211,00        |
|              |                     |                      | <b>1.687.211,00</b> |

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

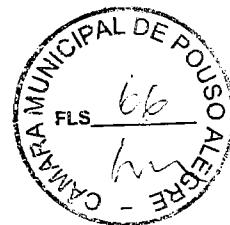
- Limite Superior: R\$ 1.770.000,00.
- Limite inferior: R\$ 1.600.000,00.

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

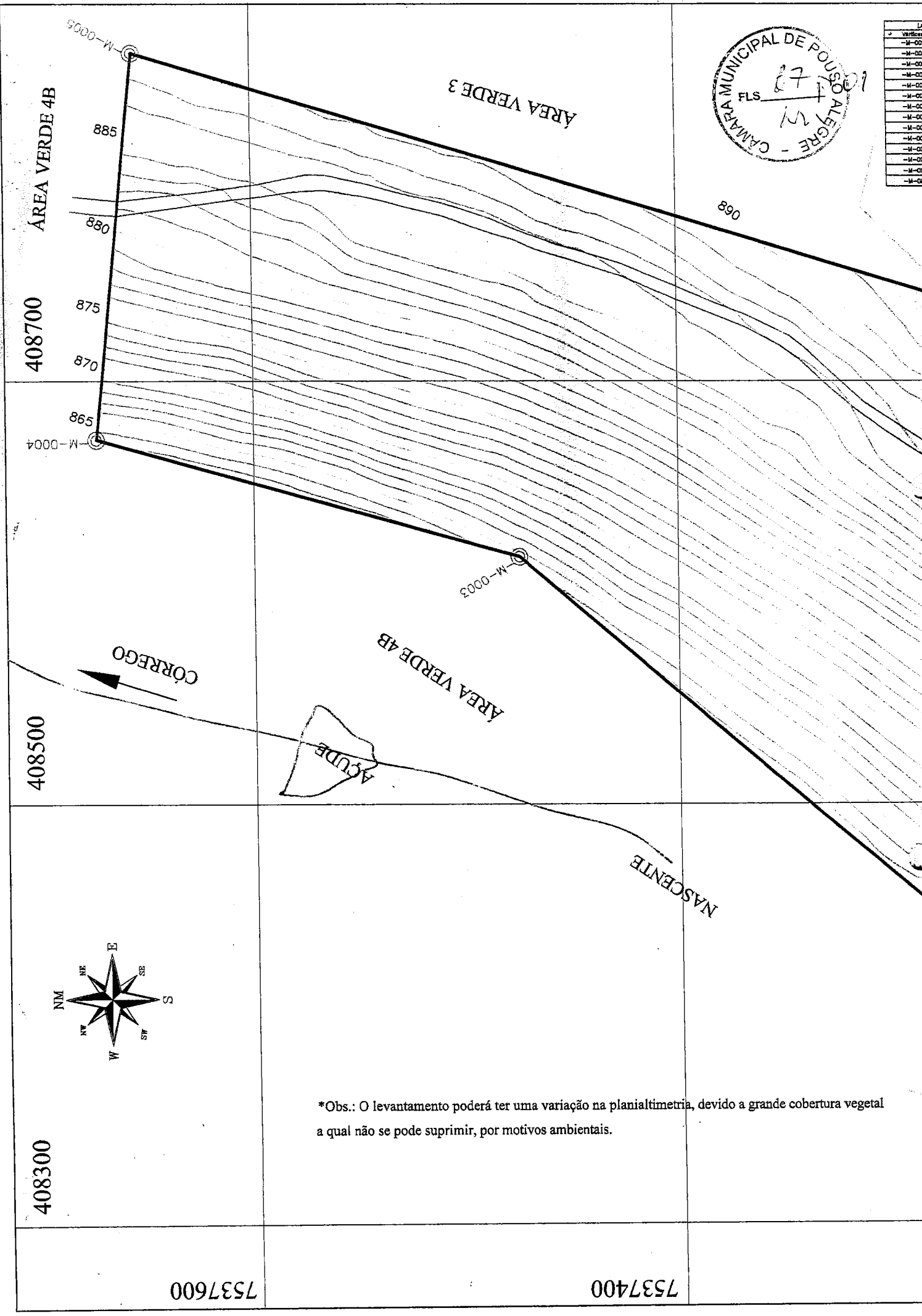
DOD/RAI/DOI/136

---










|        |
|--------|
| LA     |
| verdes |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |
| M-00   |



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

| AZMUTEB    | DISTANCIA (m) | RUMOS        | COORDENADAS (UTM) |              | COORDENADAS (GEOGRAFICAS) |                   |
|------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------------|-------------------|
|            |               |              | E (metros)        | N (metros)   | Latitude                  | Longitude         |
| 29°23'18"  | 12,84         | 83°34'44" NE | 408.389,90        | 7.537.238,88 | 22°16'05,79708" S         | 51°53'21,85431" W |
| 40°33'07"  | 330,82        | 49°28'53" NE | 408.819,88        | 7.537.478,09 | 22°16'07,17721" S         | 51°53'13,03540" W |
| 19°27'48"  | 206,87        | 74°32'19" NE | 408.871,05        | 7.537.874,27 | 22°16'09,71020" S         | 51°53'11,08832" W |
| 85°47'20"  | 183,14        | 5°47'19" NW  | 408.884,18        | 7.537.856,80 | 22°16'09,34580" S         | 51°53'04,70732" W |
| 88°42'04"  | 405,17        | 73°17'59" SW | 408.737,73        | 7.537.287,73 | 22°16'03,34340" S         | 51°53'08,85471" W |
| 24°03'58"  | 87,71         | 49°54'4" SW  | 408.878,73        | 7.537.204,70 | 22°16'05,88128" S         | 51°53'10,89890" W |
| 81°20'10"  | 133,81        | 18°38'50" SW | 408.530,91        | 7.537.156,45 | 22°16'07,88613" S         | 51°53'16,10354" W |
| 87°31'11"  | 7,24          | 12°28'34" SW | 408.523,84        | 7.537.153,89 | 22°16'07,80488" S         | 51°53'16,35088" W |
| 83°24'20"  | 7,48          | 8°38'43" SW  | 408.516,41        | 7.537.153,03 | 22°16'07,69122" S         | 51°53'16,81093" W |
| 88°10'25"  | 9,73          | 1°48'38" SW  | 408.505,85        | 7.537.152,72 | 22°16'07,63645" S         | 51°53'16,93083" W |
| 178°48'37" | 14,47         | 3°48'42" SE  | 408.482,28        | 7.537.154,19 | 22°16'07,58883" S         | 51°53'17,48313" W |
| 284°20'52" | 7,28          | 14°20'40" SE | 408.465,26        | 7.537.155,98 | 22°16'07,52808" S         | 51°53'17,89856" W |
| 88°37'00"  | 14,88         | 1°37'6" SE   | 408.471,18        | 7.537.161,00 | 22°16'07,38321" S         | 51°53'18,18839" W |
| 82°28'13"  | 98,12         | 22°28'13" SE | 408.389,28        | 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

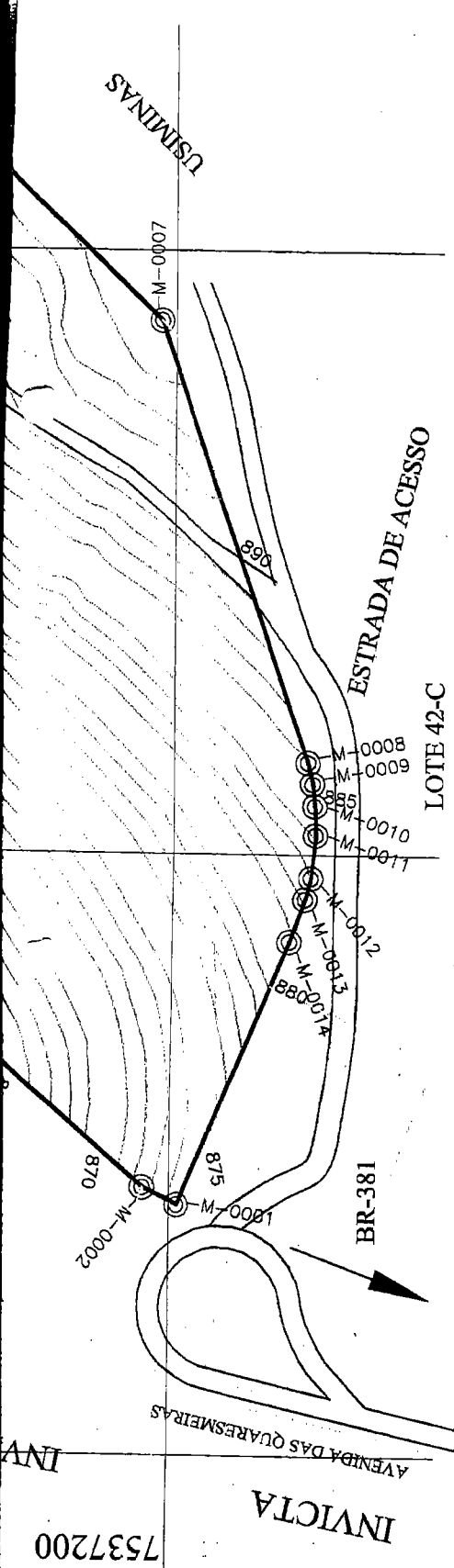
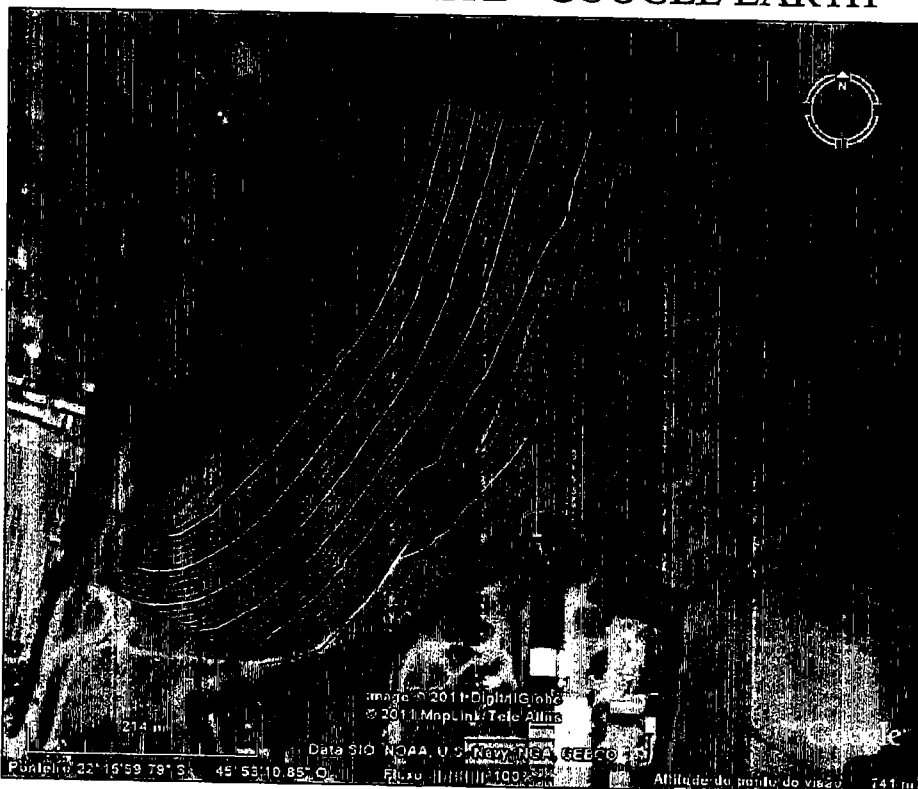


EQUIP. UTILIZADO: GNSS JAVAD COM RTK.  
 \*OBS.: COORDENADAS APENAS LOCAIS, NÃO ESTÃO GEORREFERENCIADAS.  
 ESCALA GRAFICA



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

**IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH**



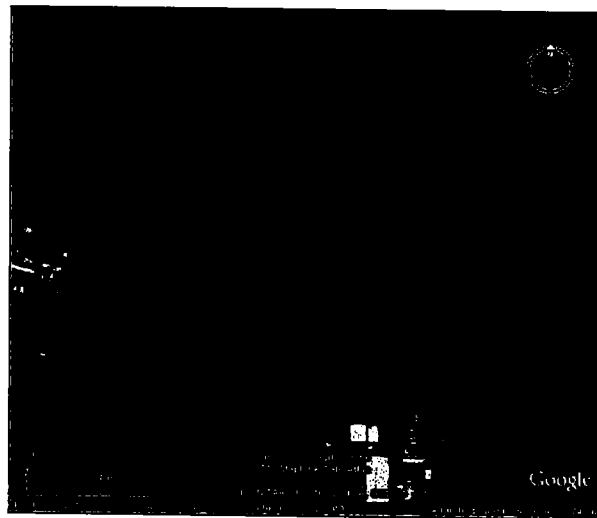
|   |  |
|---|--|
| <b>Folha Única</b>  | <b>Levantamento Topográfico Planialtimétrico</b>   |
| <b>LOCAL: LOTE 42-B, da QUADRA 02.</b><br><b>BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO</b><br><b>MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG</b> |  |
| <b>PROPRIETÁRIO:</b><br>NUTRACON IND. e COM. LTDA EPP, CNPJ - 25.859.018/0001-74  |  |
| <b>ÁREA MEDIDA:</b><br>112.480,77m <sup>2</sup>   | <b>Autor:</b><br><br><b>BENEVALDO OLIVEIRA COSTA</b><br>TÉCNICO AGRÍCOLA<br>TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE<br>CREAMG: 44.502/TD Tel: 035 9903 5777 |
| <b>ESCALA:</b><br>GRÁFICA   |  |
| <b>DATA:</b><br>12/12/2011  |  |



Águia Agroambiental



# 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

Avenida Moisés Lopes, nº256, Bairro Árvore Grande - Pouso Alegre-MG  
Tel.: 035 9903-5777



## 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 (m<sup>2</sup>):** 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 de 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"

**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 Alvíta nº 131, 9º ao 11º andares, registrada na JUCEMG sob o nº 266329, na cidade de Belo Horizonte-MG. - **TÍTULO ADQUIRITIVO:** Registro 01 das matrículas 26.288 e 57.541 do livro 02. - Pouso Alegre, 02 (dois) de Agosto de 2002. - **O OFICIAL:**

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 Alvíta nº 131, 9º ao 11º andares, registrada na JUCEMG sob o nº 266329, na cidade de Belo Horizonte-MG. - **ADQUIRENTE:** **PREVIDINHAS** - Fundação de Segurança 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. 197/192, 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 BRP/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





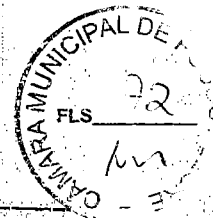
Federal, no prazo de 48 horas. O descumprimento desta obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no artigo 9º do decreto lei nº 2303 de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do artigo 30 da lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o artigo 30 da lei nº 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 inatualidade da comunicação, nos termos do ofício arquivado em cartório, protocolado sob o nº 156.226 em data de 10-09-2004. O OFICIAL: .....

*Arquivado CANC*  
 AV.03.-Póvoas de Varzim, 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 inatualidade 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.-Póvoas de Varzim, 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- / *[Assinatura]*



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 174.254 em 20(vinte) de junho de 2007.- O Oficial- / *[Assinatura]*

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- / *[Assinatura]*

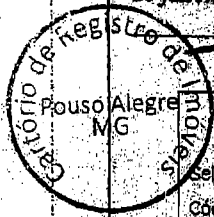
Av-07-59.934.- Protocolo nº 261.723 de 23/03/2016.- Fica averbado no registro de presente matrícula, a alteração da razão social de **PREVIMINAS - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais para FUNDAÇÃO LIBERTAS DE SEGURIDADE SOCIAL**, CNPJ 20.119.509/0001-65, conforme Ata 228ª Reunião do Conselho Deliberativo Prevliminas - Fundação de Seguridade Social de Minas Gerais, e demais documentos que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.- Dou 16.470.9-EM-26.05+RECOMP-1.56+TFJ-5.57-33,18/E101-8x47-EM-235.47 + RECOMP-14.101 + TFJ-78.49-328,06 / 4159-0-EM-13.54+RECOMP-0.81+TFJ-4.51-18,80.- Pouso Alegre, 24 (vinte e quatro) de março de 2016.- (epum).- O Oficial- / *[Assinatura]*

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-14,52+RECOMP-E-0,88+TEI-4,87\*20,37.- Pouso Alegre, 24 (vinte e quatro) de janeiro de 2017. - (04) - C. 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: **9353.6863.5183.3399**  
Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 29/03/2017 14:18  
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]*  
Bel. Leticia Requero do Amaral  
Oficial Substituta  
Substitua em Direção Regional - PUC/MG



**POUSO ALEGRE, 27 DE ABRIL DE 2017.**

**OFÍCIO GAPREF Nº 139/17**



**Senhor Presidente,**

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me do presente para solicitar à Vossa Excelência, devolução do 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”**, para readequação do texto e inclusão de documentos.

Reafirmando-lhe minhas expressões de elevado apreço, subscrevo-me.

  
**JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA**  
Chefe de Gabinete

Excelentíssimo Senhor  
Adriano Cesar Pereira Braga  
Presidente da Câmara Municipal  
POUSO ALEGRE - MG

14:34 27/04/2017 0066009 CAMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**



Pouso Alegre, 27 de Abril de 2017.

Ofício N° 187 / 2017

Senhor Prefeito,

Em atenção ao Ofício n° 139/17, efetuamos a devolução do Projeto de Lei n° 853/17 que autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel e dá outras providências.

Atenciosamente,

Adriano da Farmácia  
PRESIDENTE DA MESA

A Sua Excelência o Senhor  
Rafael Tadeu Simões  
Prefeito Municipal  
Pouso Alegre-MG

*Recbto em 22/04/2017  
Emmanuel Garcia*