



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

POUSO ALEGRE, 04 DE DEZEMBRO DE 2014.

OFÍCIO GAPREF Nº 391/14

Senhor Presidente,

Ref.: Projeto de Lei n. 652/2014

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me para encaminhar às mãos do ilustre Vereador, para juntada ao Projeto de Lei 652/2014, cópia do Relatório elaborado pelo Doutor Mauro Vianna de Andrade, Engenheiro avaliador, responsável pelas avaliações dos lotes situados no Bairro Francisca Augusta Rios (Árvore Grande) e no Loteamento Pousada dos Campos III, os quais serão permutados conforme Projeto de Lei mencionado.

Segue, também, pronunciamento do Senhor Procurador Geral do Município, sobre a matéria em questão.

Sem outro particular, subscrevo-me, reafirmando-lhe protestos de elevado apreço.

Vagner Marcio de Souza
ASSESSORIA DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Excelentíssimo Senhor
Ver. Gilberto Guimarães Barreiro
Presidente da Câmara Municipal
POUSO ALEGRE - MG



Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre, 13 de outubro de 2014.

Ofício Nº 155/2014

**Ao Exmo. Sr.
Agnaldo Perugini
Prefeito Municipal**

**C/C:
Sra. Sandra Maria Coutinho do Amaral Matos
Secretária Municipal de Planejamento**

**Dr. Leandro Roberto de Paula Reis
Procurador Geral do Município**

14 10 14
[Handwritten signature]

Senhor Prefeito,

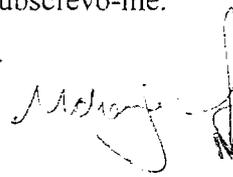
Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para solicitar explicações acerca das avaliações dos imóveis descritos no art. 4 do Projeto de Lei nº 652/2014 como Lote 40, Quadra 18 e Lote 19, Quadra 18, no bairro Árvore Grande e lotes 1 e 2 do loteamento Pousada dos Campos.

Solicito quais os critérios foram levados em conta na avaliação para chegarem ao valor de R\$ 170.000,00 a unidade, sendo que, estando dentro/contíguo a um Patrimônio Paisagístico do Município de Pouso Alegre, conforme Decreto 2348/99, sendo que os mesmos não podem ser usados para fins de edificação. Também, explicações técnicas e de mercado do porque dos lotes 1 e 2 do loteamento Pousada dos Campos estarem avaliados em R\$ 150.000,00, abaixo do valor comparado com os lotes 40 e 19 do bairro Árvore Grande.

Por oportuno, tenho notícia que corre uma demanda judicial sobre os terrenos em questão. Em caso positivo, solicito cópia do processo para entender a lide e acompanhar o andamento da ação.

Nada mais havendo a tratar, reitero meus préstimos de elevada estima e consideração, agradeço antecipadamente e subscrevo-me.

Atenciosamente,


Maurício Tutty
Vereador

Vereador Maurício Tutty - PROS

Gabinete 04 – Câmara Municipal de Pouso Alegre | Avenida São Francisco, 320 – Primavera

Email: mauricio.tutty@cmpa.mg.gov.br | vereadormtutty.blogspot.com.br



**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS,
EM RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 155/2014.**

- A busca de informações é um processo caro e demorado, impedindo o conhecimento completo do mercado. Os vendedores têm dificuldades para formar o preço da oferta e os compradores não conhecem adequadamente os bens (são todos diferentes). Todos têm dificuldades extremas para definir suas margens de negociação.

- O valor é único, para um determinado momento e situação de mercado, “escola univalente”, em oposição à corrente mais antiga e ultrapassada que afirma que existiam diversos valores e que o valor dependia da finalidade da avaliação.

- O terreno deve ser examinado em suas dimensões, testadas laterais, fundos e área, topografia e natureza do solo.

- Para o caso em tela a metodologia empregada foi o Método Comparativo de Dados de mercado, Conforme Norma NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1 – Procedimentos gerais, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas que o Valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

- Os trabalhos avaliatórios dos imóveis: Lote 40, Quadra 18, Bairro Árvore Grande e Lote 01 e 02 do loteamento Pousada dos Campos, atendem as especificações e critérios estabelecidas pelas Normas de Avaliação abaixo relacionadas:

1 – NBR 14653 – 1/2001 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2 – NBR 14653 – 2/20014 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas.

3 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos/2005, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

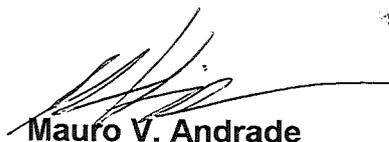
O avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nestas avaliações e tampouco dela auferem qualquer vantagem.



- As Avaliações foram elaboradas com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de ética Profissional do COFEA – Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.
- Foram consultadas imobiliárias e proprietários de imóveis análogos na região, para se chegar a um valor provável dos imóveis em questão. A metodologia aplicada para este fim foi o Método Comparativo Direto e pesquisas mercadológicas que se fez a mais indicada, haja vista, que além da recomendação normativa legal, pressupõe convicção e afirmativa de segurança; obtida da disponibilidade quantitativa de imóveis similares (entre ofertados e vendidos) na região pesquisada.
- Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam os reais valores dos imóveis avaliados para a data da confecção do parecer opinativo, considerando a situação mercadológica local. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos, físicos e jurídicos que venham alterar os mesmos.

Obs.: Em vista de não se integrar ao objeto destas avaliações, não foram efetuadas investigações no concernente ao Decreto 2348/99 – Patrimônio Paisagístico do Município de Pouso Alegre – MG, atribuições pertinentes ao Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG.

Pouso Alegre, 20 de novembro de 2014



Mauro V. Andrade
CHEFE DE SEÇÃO - NÍVEL 03.

P.A 17/12/14

É tambem da
Árvore Grande de
que trata o Decreto
nº 2348/99 em
moda afeta ou
altera o conteúdo
do Laudo emitido
pelo senhor Mauro
Viana Andrade, pois
nada fala a respeito
dos termos do
intermo da Árvore.

Outros pontos, —
havendo omissão
de loteamento e
posteriores limitações
do direito de propriedade
impõe-se o dever do
município de indagar.

Leandro R. P. Reis
Procurador Geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG CEP: 37550-000
Praça João Pinheiro, 73
POUSO ALEGRE-MG
Telefone: 449-4000 Fax: 449 - 4014
SECEL: 449 - 4131

DECRETO Nº 2.348/99

DECLARA TOMBADOS OS BENS IMÓVEIS E INTEGRADOS ABAIXO RELACIONADOS, COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DO MUNICÍPIO

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições e tendo em vista a Lei nº 3.300/97 e o artigo 69, VII, da Lei Orgânica do Município; Considerando a urgência de resguardar a preservação da memória histórica e cultural da cidade,

DECRETA:

Art. 1º - Ficam TOMBADOS, considerados como integrantes do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Pouso Alegre os seguintes bens imóveis e integrados, abaixo relacionados na forma prevista no presente Decreto.

1. Teatro Municipal, sito à Avenida Dr. Lisboa, nº 205;
2. Fórum "Orvietto Butti", sito à Praça Senador José Bento, nº 2;
3. Obelisco com a imagem de Nossa Senhora Conceição, sito no jardim da Praça Senador José Bento;
4. Edifício do Conservatório Estadual de Música "Juscelino Kubitschek de Oliveira", sito à Rua Francisco Sales, 116;
5. Clube Literário e Recreativo de Pouso Alegre, sito na Praça Senador José Bento, nº 68, na parte correspondente ao prédio antigo, não incluída, assim, a parte nova, com frente para a Rua Adolfo Olinto; Dr. Lisboa, nº 323;
6. Edifício da Escola Estadual "Monsenhor José Paulino", sito à Av. Dr. Lisboa, nº 323;
7. Edifício do Palácio Episcopal, sito à Praça Dom Otávio, nº 271;
8. Edifício da Escola Estadual "Dr. José Marques de Oliveira", sito à Rua Bueno Brandão, nº 220;
9. Casa dos Junqueiras, sito à Avenida Abreu Lima, nº 84;
10. Antiga Estação Ferroviária, sito à Praça Josino de Araújo, s/nº;

PUBLICADO (A) NO JORNAL "O Município" nº 05/05/1999
à(s) p. (s) nº (s) 110

11. Fonte Luminosa, sita no jardim da Praça Senador José Bento;
12. Circuito da Estrada de Ferro Sapucaí incluindo Edifício da Nova Estação, Maria Fumaça e seus vagões, Ponte de Ferro, trilhos e dormentes e entorno ambiental, sito à Rodovia BR459, Km 103;
13. Bens da Zona Militar contando de Capela Nossa Senhora Aparecida, sita à rua Alferes Augusto Gomes de Medela, s/n, Bairro da Remonta, antiga Caixa D'água de Metal e antigo prédio do Colégio Diocesano, sitos à Av. Marechal Castelo Branco, s/n;
14. Estátua do Bandeirante "Fernão Dias", sita no trevo da Rodovia Fernão Dias, BR381, Km793;
15. Catedral Metropolitana do Bom Jesus, sita à Praça Senador José Bento, s/n, centro;
16. Santuário do Imaculado Coração de Maria, sito à Rua Bueno Brandão, 495, centro;
17. Capela de Santa Dorothéa, sita à Rua Francisco Sales, s/n, centro;
18. Capela de Santa Terezinha, sita à Rua Afonso Pena, 304, centro;
19. Capela de São Benedito, sita à Praça João Pinheiro, s/n, centro;
20. Capela Nossa Senhora de Fátima, sita à Praça Nossa Senhora de Fátima, s/n, Bairro Fátima I;
21. Igreja de São José, "Capela do Pantano", sita à Praça Dom Otávio, s/n, sub-distrito de Pantano São José;
22. Árvore Grande, espécie "Óleo de Copaíba, sita à Rua Maria Amélia de Carvalho, s/n, "Praça da Árvore Grande", Bairro Árvore Grande;
23. Lira Pouso-alegrense, sita à Avenida Dr. Lisboa, 205, centro.

Parágrafo único - A descrição pormenorizada, com o histórico, características e confrontações de cada bem imóvel ou integrado, constará do registro de tombamento.

Art. 2º - O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Pouso Alegre, instituído em ato administrativo apartado, receberá atribuição específica de zelar pela preservação desse Patrimônio e terá sua organização e competência definidas no ato que o criar.

Art. 3º - Todos os atos relativos ao TOMBAMENTO de que trata este Decreto foram realizados na conformidade do Decreto nº2294/98 conforme cópia de ata devidamente autenticada em anexo, a qual fica parte integrante deste diploma legal.

Art. 4º - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, aos 06 / ABRIL / 1999



Jair Siqueira

Prefeito Municipal



Fábio Faria de Oliveira

Secretário de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Presidente do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Pouso Alegre



Liberângelo Mota Torino

Chefe de Gabinete