



Câmara Municipal de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

- F-C Comissão de Justiça e Redação
F-C Comissão de Ordem Social
F-C Comissão de Administração Pública
F-C Comissão de Administração Financeira
F-C Assessoria Jurídica
F-C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- F-C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal
F-C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

PROJETO DE LEI Nº 921 / 2018

Às Comissões, em 13/03/2018

ASSUNTO: AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DÍVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Anotações:

1ª Disc. / Votação	2ª Disc. / Votação	Disc. / Votação Única
Proposição: <u>Aprov.</u>	Proposição: <u>Aprov.</u>	Proposição: _____
Por <u>13 x 02</u> votos	Por <u>14 x 01</u> votos	Por _____ votos
em <u>13,03,18</u>	em <u>19,03,18</u>	em <u> / /</u>
Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: _____



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 921 / 2018

**AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO
IMÓVEL QUE MENCIONA E A
COMPENSAÇÃO DE DÍVIDAS FISCAIS DO
POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE; 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 Fica o Poder Executivo autorizado a dar em pagamento ao Pouso Alegre Futebol Clube o terreno de propriedade do Município, situado às margens da Rodovia BR-459 e objeto da matrícula nº 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, avaliado *ad corpus* em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), como parte do pagamento pela desapropriação parcial do imóvel conhecido como Campo da Lema, declarado de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Decreto nº 4.834, de 4 de outubro de 2017.

Art. 2º Integram esta Lei, independentemente de transcrição, os *croquis*, os memoriais descritivos e as avaliações das áreas referidas no artigo anterior.

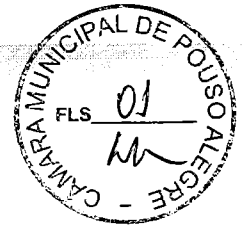
Art. 3º Fica o Poder Executivo também autorizado a abater e compensar, do montante a ser pago em decorrência da desapropriação, o valor das dívidas fiscais, ajuizadas ou não, do Pouso Alegre Futebol Clube em face do Município de Pouso Alegre.

Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 19 de março de 2018.

Leandro Morais
PRESIDENTE DA MESA

Oliveira
1º SECRETÁRIO



PROJETO DE LEI Nº 921, DE 12 DE MARÇO DE 2018

Autoriza a dação em pagamento do imóvel que menciona e a compensação de dívidas fiscais do Pouso Alegre Futebol Clube com o Município de Pouso Alegre; 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 Fica o Poder Executivo autorizado a dar em pagamento ao Pouso Alegre Futebol Clube o terreno de propriedade do Município, situado às margens da Rodovia BR-459 e objeto da matrícula nº 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, avaliado *ad corpus* em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais), como parte do pagamento pela desapropriação parcial do imóvel conhecido como Campo da Lema, declarado de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Decreto nº 4.834, de 4 de outubro de 2017.

Art. 2º Integram esta Lei, independentemente de transcrição, os *croquis*, os memoriais descritivos e as avaliações das áreas referidas no artigo anterior.

Art. 3º Fica o Poder Executivo também autorizado a abater e compensar, do montante a ser pago em decorrência da desapropriação, o valor das dívidas fiscais, ajuizadas ou não, do Pouso Alegre Futebol Clube em face do Município de Pouso Alegre.

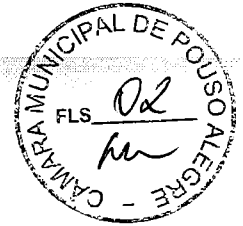
Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre – MG, 12 de março de 2018.


RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal


José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete

11:45 13/03/2018 007906 CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

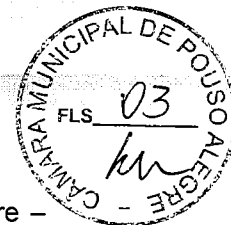
A desapropriação do chamado Campo da Lema para a instalação de equipamento destinado à assistência à saúde da população de Pouso Alegre é uma antiga aspiração de todos os pousos-alegrenses que, finalmente, está se concretizando.

Por meio do Decreto nº 4.834, de 4 de outubro de 2017, parte daquele imóvel, compreendendo uma área de 8.687m², foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação. Desde então, foram meses de trabalho da Administração Municipal, com especial envolvimento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que permitiram alcançar entendimentos com a diretoria do Pouso Alegre Futebol Clube para uma desapropriação administrativa amigável, de modo a viabilizar o pleno atendimento do interesse público, com a construção de uma unidade de saúde estrategicamente localizada, bem como a justa indenização ao expropriado, que poderá retomar o desenvolvimento de sua atividade-fim, acabando por beneficiar, mais uma vez, toda a população.

Os documentos anexos expõem todas as condições da desapropriação, já formalmente aceitas pelo conselho deliberativo do Pouso Alegre Futebol Clube em reunião de 17 de janeiro de 2018. O valor da desapropriação foi fixado em R\$14.900.000,00 (quatorze milhões e novecentos mil reais), que será pago da seguinte forma: a) R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais), por meio da doação de um imóvel do Município, especificado abaixo; b) R\$900.000,00 (novecentos mil reais), aproximadamente, por meio da compensação de dívidas fiscais do Pouso Alegre Futebol Clube; e c) R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), a serem pagos com recursos próprios.

A conclusão do procedimento, todavia, ainda depende de autorização legislativa para que parte do pagamento da indenização possa se fazer pela transferência ao expropriado de um terreno de propriedade do Município, situado às margens da Rodovia BR-459 e objeto da matrícula nº 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

4




Trata-se de imóvel outrora doado à Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre – ACIPA, mas que, não lhe tendo sido dada a pretendida utilização, foi revertido ao Município. Como não há outros projetos do Poder Público que envolvam o aludido terreno; e tendo o Pouso Alegre Futebol Clube manifestado interesse em recebê-lo, será de grande importância a sua utilização como parte do pagamento da indenização expropriatória.

A autorização legislativa também se faz necessária para que o Poder Executivo possa proceder à compensação das dívidas fiscais havidas pelo Pouso Alegre Futebol Clube em face deste Município, que perfazem o valor atual de aproximadamente R\$900.000,00 (novecentos mil reais), com vantagens para ambos os envolvidos, reduzindo o dispêndio financeiro por parte da Municipalidade e proporcionando ao Pouso Alegre Futebol Clube o adimplemento de suas obrigações fiscais perante o Município.

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, 12 de março de 2018.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Livia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com



Cartório Amaral

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



MATRÍCULA Nº 71.330

Denominação do Imóvel: Bairro Cascavel .-

IMÓVEL: Um Terreno, situado neste município, no Bairro Cascavel, com a área total de 41.201,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- Começa num ponto junto as margens da Rodovia BR459 e as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto A), deste ponto segue pelas margens da BR459, sentido Poços de Caldas - MG; numa distância de 159,00 metros, até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI (Sociedade Pousoalegrense de Investimento e Construção Civil Ltda.), (ponto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto D), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o "Sítio Brianezi" numa distância de 51,00m até encontrar as margens da Rodovia BR459 (ponto A), onde teve início e finda esta demarcação.-**PROPRIETÁRIA:**-Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983.0001.21.-**TÍTULO AQUISITIVO:**-Matrícula nº44.302 do Livro 02.-Conforme croqui, memorial descritivo, ART que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório, protocolado sob o nº183.915, em data de 18(dezoito) de setembro de 2008.-**OFICIAL**.....

R.01.-Pouso Alegre, 11(onze) de novembro de 2008.-**DOADORA:**-Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21.-**DONATÁRIA:**-**ACIPA**- Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, CNPJ 19.132.398/0001-48.-**TÍTULO:**-Doação.-**FORMA DO TÍTULO:**-Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 291-E, fls.135, em data de 10(dez) de novembro de 2008.-**VALOR:**-R\$741.618,00.-**CONDICÕES:**-Constou na escritura foi apresentado o ITR e CCIR.- (EM-1.040,92 + TFJ-687,79 = 1.728,71).-**O OFICIAL**.....

AV.02.-Pouso Alegre, 08(oito) de março de 2010.-Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, a alteração do uso do solo de rural para URBANO, conforme Ofício do INCRA/SR.06/F/MG/Nº333/2010, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório, protocolado sob o nº195.516.-**O OFICIAL**.....



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Livia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com

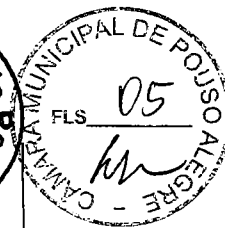
R-3-71.330.-Protocolo 211.004, em 18/10/2011.-DOADOR:-Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, com sede nesta cidade, CNPJ 19.132.398/0001-48.-DONATÁRIA:-Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais-CODEMIG, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 19.791.581/0001-55.-TÍTULO:-Doação.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura lavrada pelo 10º Tabelião de Belo Horizonte-MG, Lº 914-N, fls.057, em data de 26(vinte e seis) de agosto de 2011.-VALOR:-RS618.410,00.-CONDICÕES:-Constou na escritura que a presente doação refere-se a parte do registro 01 da matrícula retro, ou seja, 95,1400% do imóvel com a área total de 41.201,00 metros quadrados. A presente doação é feita nos termos da Lei Municipal nº4.670/2008 e conforme autorização através da Assembléia Extraordinária da Associação do Comércio e Indústria desta cidade, realizada no dia 06/04/2011, devidamente anotada à margem da transcrição nº1.763-A-5, do Cartório de Títulos e Documentos desta comarca.- Constou na escritura que foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais emitida em 18/07/2011, Código de controle da certidão 2011000069160166.-Constou na escritura que foi apresentada a CND do INSS sob o nº133262011-11031030 em nome da transmitente.-Fica arquivada uma cópia da referida escritura neste cartório.- (EM-1.252,93 + TFI-827,88 = 2.080,81).-Data do registro:-18/10/2011.- (imr).- O OFICIAL:-

414

Av-4-71.330.-Protocolo nº280.126 de 01/12/2017.- Fica cancelado e extinto o registro 03 da matrícula retro; bem como parte do registro 01, permanecendo de propriedade da ACIPA - Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, somente a área de 2.000,00 metros quadrados em comum; e o remanescente do imóvel, ou seja, a área de 39.201,00 metros quadrados retornará ao Município de Pouso Alegre; conforme mandado extraído dos autos nº0525.14.003938-5, expedido pela Secretária da 3ª Vara Cível desta Comarca em data de 27 (vinte e sete) de junho de 2016 devidamente arquivado neste cartório.- Dou fê.- 41343-EM-14,62+ RECOMPE-0,88+ TFI-4,87-20,37/ 8101-8x5-EM-27,10+ RECOMPE-1,60+ TFI-9,00-37,70.-Pouso Alegre, 08 (oito) de dezembro de 2017.- (opom) - O Oficial:-

Continua na ficha 02

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Lívia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com





Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 71.330.-.

Denominação do Imóvel: "Bairro Cascavel"

IMÓVEL: AV-S-71.330 - CADASTRO DO IMÓVEL - Prot. 282.541 de 06/03/2018. Por requerimento e dados constantes na Escritura pública de Reversão 05/03/2018 às fls. 069/070 do Livro 417-E pelo 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG, procedo esta averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG sob o nº 005.0148.0240.000. Dou fé. Quant: 01 - Código: 4135. Emol: R\$ 14,62; Recompe: R\$ 0,88; TFJ: R\$ 4,87; Total: R\$ 20,37. Pouso Alegre, 06/03/2018. Oficial Substituto: Hugo de Almeida Carvalho 

R-6-71.330 - REVERSÃO - Prot. 282.541 de 06/03/2018. Conforme Escritura pública de Reversão 05/03/2018 às fls. 069/070 do Livro 417-E pelo 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG, a **ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE POUSO ALEGRE**, já qualificada, reverteu em favor do doador **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, inscrito no CNPJ nº 18.675.983/0001-21, com sede administrativa na Rua Carijós, nº 45, bairro Centro, Pouso Alegre/MG, CEP: 37.550-050, a fração ideal de 4,85425 % do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em R\$ 36.000,00, em razão do descumprimento dos encargos estabelecidos na Lei Municipal nº 4.670 de 31/03/2008, que autorizou a lavratura da escritura pública de doação registrada no R-1 da presente matrícula. Não incidência do ITCD conforme mencionado na escritura. Com esta aquisição o Município de Pouso Alegre passa a ser proprietário da totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Emitida a DOI. Dou fé. Custas - Quant. 01 - Código: 4514 - Emol.: R\$ 598,13, Recompe: R\$ 35,89, TFJ: R\$ 244,31, Total: 878,33. Pouso Alegre, 06/03/2018. Oficial Substituto: Hugo de Almeida Carvalho 

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG

Selo de Fiscalização: **BVU97428**

Código de Segurança: **3508.3473.6767.4656**

Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 08/03/2018 16:48

Emol.: R\$17,05; TFJ: R\$ 6,02; Total: 23,07

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS - POUSO ALEGRE - MG

Rua Adolfo Olinto, nº 330-B - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: registro@registrocartorioam.com.br - CNPJ 20.372.308/0001-58

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

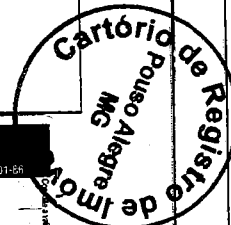
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 19, par. 1º da lei nº 6015/73, é reprodução fiel da matrícula a que se refere. Dou fé. Pouso Alegre/MG, 08/03/2018

Escrevente,

Código: 1x8401-2

Emol: R\$ 17,05 - Tx. Judic: R\$ 6,02 - Total: R\$ 23,07


Elizabeth de Paula Oliveira Machado





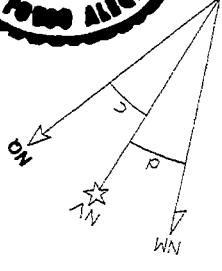
AREA ACIPA

De	Para	Azimute	Distância
1	2	304°33'18"	46,4 m
2	3	295°34'53"	98,2 m
3	4	293°33'21"	91,2 m
4	5	208°37'41"	99,5 m
5	6	11°09'52"	3,3 m
6	7	19°39'14"	6,6 m
7	8	31°27'27"	8,1 m
8	9	38°21'27"	22,3 m
9	10	42°41'08"	23,1 m
10	11	44°57'58"	9,3 m
11	12	48°46'50"	16,4 m
12	13	54°00'21"	9,4 m
13	14	01°28'24"	41,9 m
14	15	58°38'55"	44,3 m
15	16	62°20'33"	39,1 m
16	17	144°30'02"	230,8 m
17	1	222°28'12"	77,4 m

Área: 35.066,0 m²
 3,5066 ha
 Perímetro: 798,118 m

Orientação

Convergência e declinação do ponto: 81
 Bilateralidade: S AD-96
 Latitude φ: 22°12'20,0168513" S
 Longitude λ: 48°55'39,0487654" W
 Data: 14/11/2008



c = Convergência magnética: 027°10' 04,88811"
 d = Declinação magnética: 02°12' 20,00000"
 α = Variação anual da declinação magnética: -00'00'08" 2017"

LEGENDA

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Área (m ²)
ÁREA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA	5.410,0
ÁREA NON AEDIFICANDI DA RODOVIA	4.170,7
ÁREA NON AEDIFICANDI REDE PLUVIAL	173,8
ÁREA ÚTIL	25.283,5
TOTAL	35.066,0

ÁREA ÚTIL
25.283,5m²

EXEMPLOS DE TOPOGRÁFICOS BÁSICOS

VERTICES DE APOIO	COOTA
S1	650,138
S2	624,989
S3	633,169
S4	629,389



ÁREA CENTRO DE EVENTOS

PROPRIETÁRIO: ACIPA-ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL E INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE

PROFESSOR: BR-159, km 100,3 - Pouso Alegre, MG

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL

ENGENHARIA DE PROJETOS

PROJ. CREA 020454-1/19-B

PROJ. MARCELO POPOLIARI GARCIA

PROJ. MARCELO POPOLIARI GARCIA

PROJ. TOLLANO JAMBERG BONAMICHI

PROJ. TOLLANO JAMBERG BONAMICHI

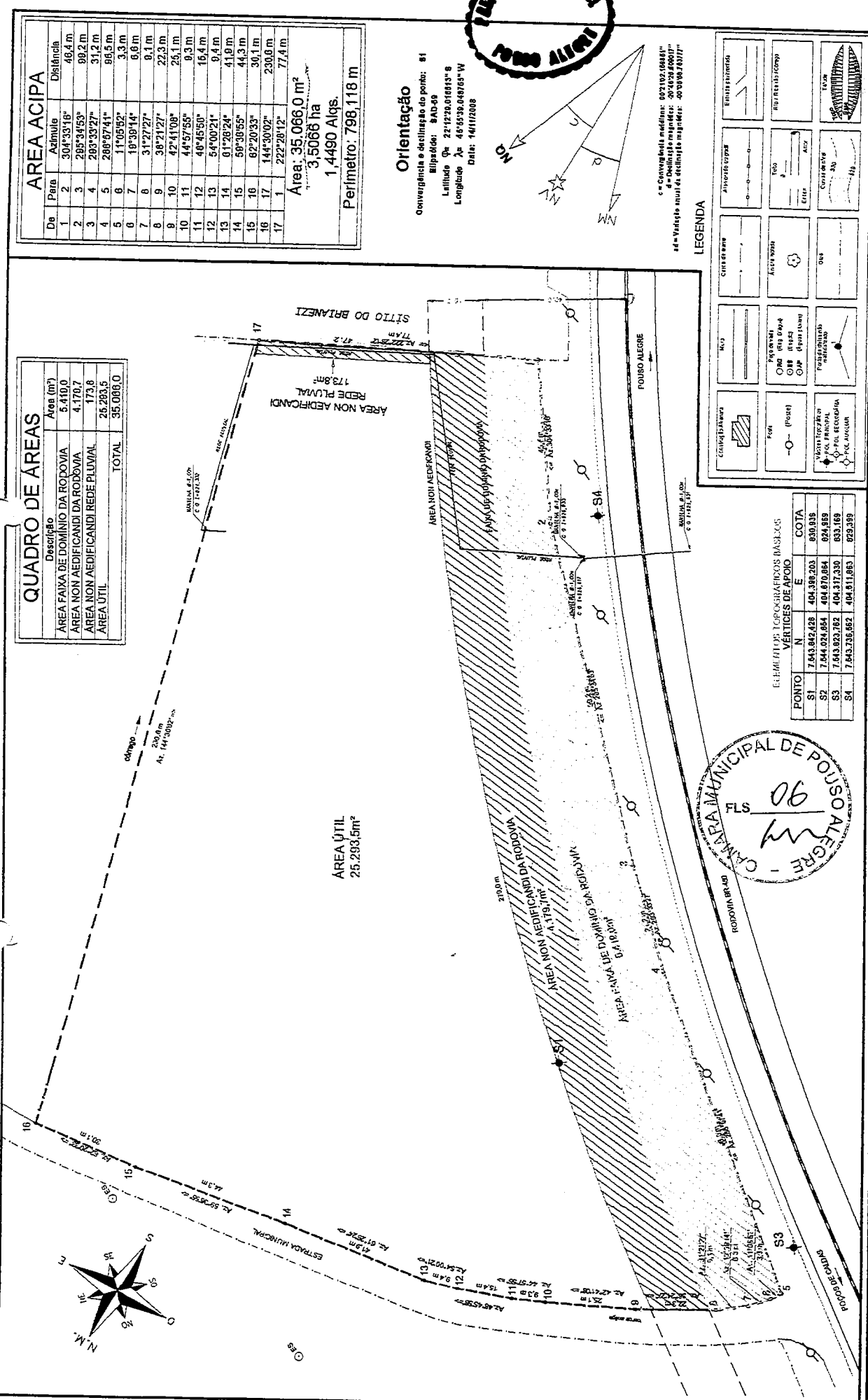
DATA: NOV/2017

BASE TOPOGRÁFICA DA P.M.P.A.

PONTO	E	N	COOTA
M12-M12/2	405.653.294	7.542.740.118	822.353
M13	405.579.318	7.542.659.651	900.870

LOCAL: Lote 205, sup. Lote 205, sup. Lote 205 de 205 - 5to. Distrito.

ALTERAÇÕES	DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.



ESTE DESENHO É DE PROPRIEDADE DA DOMÍNIO ENGENHARIA E EMPR. MOBILIÁRIOS S.LTA. NÃO PODENDO SER COPIADO PARCIAL OU TOTALMENTE, SEM CÉDULO A TERCEIROS SEM A PREVA AUTORIZAÇÃO.



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Rua dos Carijós, nº 45 – Centro

Telefone: (35) – 3449 – 4354

Secretaria de Obras e Infra-Estrutura

MEMORIAL DESCRITIVO



De Um Terreno, localizado no lugar denominado Bairro Cascavel, municipal de Pouso Alegre, Minas Gerais, de propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, com as seguintes medidas e confrontações:

Começa num ponto junto às margens da Rodovia BR 459 e as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto A); deste ponto segue pelas margens da BR-459, sentido Poços de Caldas numa distância de 159,00 metros, até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros, até encontrar as divisas da SPI – Sociedade Pousoalegrense de Investimentos e Construção Civil Ltda (ponto C); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto D); deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o "Sítio do Brianezi" numa distância de 51,00 metros, até encontrar as margens da Rodovia BR 459, (ponto A), onde teve início e finda esta descrição.

Pouso Alegre, 13 de Novembro de 200

Azaury Felipeto da Rosa

Agrimensor – crea:127407/td4ªr,



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27526 CNAI 12566

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

IMÓVEL:
Rodovia BR 459, Bairro Cascavel.
Pouso Alegre – MG.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/07 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária.

3 – Identificação do Imóvel

Terreno com área total 41.201,00 metros quadrados com as seguintes medidas e confrontações: Começa num ponto junto as margens da Rodovia BR459 e as divisas do Sítio do Brianezi (ponto A), deste ponto segue pelas margens da BR459 sentido Poços de Caldas – MG, numa distância de 159,00 metros até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI, (ponto C) deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do Sítio do Brianezi, Ponto D) conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 004.0148.0240.000. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula nº 71.330.

O proprietário do Imóvel é Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

4 – Descrição do Imóvel

Uma gleba urbanizada as margens da Rodovia BR 459, com área total de 41.201,00 metros quadrados. Sendo que desses 41.201,00 metros quadrados estão divididos segundo Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral (Anexo 5):

Área Faixa de Domínio da Rodovia: 5.419,00 m²

Área non Aedificandi da Rodovia: 4.179,70 m²

Área non Aedificandi Rede Pluvial: 173,60 m²

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



Imobiliária **PANTANAL**

CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Área Útil: 31.428,70 (divergência com o levantamento topográfico, pois houve uma reintegração da área).

O imóvel apresenta excelente potencial construtivo, as margens de uma rodovia federal, via de acesso lateral fácil já feita pois faz fundos com um condomínio..

5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Dezembro de 2017.

6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, para identificarmos o potencial construtivo do terreno.

Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado alto, baseado em sua localização.

Método Comparativo de Dados de Mercado

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Cascavel, bairro rural, mas as margens da rodovia encontram-se muitas empresas de grande porte próximas, dentre elas: Prática Fornos, CEMIG, Auto Posto Bonanza, Hipermercado Baronesa, dentre outras.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização especialmente para clientes que desejam um excelente investimento dentro da cidade e as margens da rodovia e uma excelente localização.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 14 de Dezembro e 18 de Dezembro de 2017, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem (descrever dados do imóvel).

A pesquisa concentrou-se somente nas imobiliárias com casas para vender no bairro .

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M²	Fonte
01	São Judas Tadeu	19.000,00	850.000,00	44,74	Francisca
02	Cascavel	19.300,00	2.500.000,00	129,53	Francisca
03	Cascavel	20.000,00	1.600.000,00	80,00	Maria José
04	Cascavel	3.000,00	2.000.000,00	666,66	Lourdes
05	Cascavel	10.000,00	2.000.000,00	200,00	José
06	Ipiranga	26.000,00	4.500.000,00	173,08	Elicesar

Cálculo M Aritmética do valor do m² = 1.294,01 / 6

Valor médio do m² = R\$ 215,67

HOMOGENIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação a média aritmética.

Média Final = M. Aritmética R\$ 215,67 + 20% R\$ 258,80
- 20% R\$ 172,54

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 172,54 até R\$ 258,80.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 03 e 04.

Como sobraram apenas uma amostra dos imóveis pesquisados:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m² = 373,08 / 2

Valor médio do m² = R\$ 186,54

9 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do Imóvel x valor médio do m² encontrado (média final) =
Área do Imóvel (Exceto área de domínio do DNIT)

Valor do Imóvel = 35.782,00 x R\$ 186,54 = R\$ 6.674.774,28

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



Imobiliária **PANTANAL**

CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

10 – Fator Correção Reparos:

Conforme informado na descrição do imóvel é deve-se considerar que o terreno irá perder uma grande parte na sua frente devido a faixa de domínio da rodovia, o que implica em uma certa desvalorização. Considerando-se essa perda de frente do terreno consideramos uma depreciação de 10 % (dez por cento) do valor.

Valor do imóvel: R\$ 6.674.774,28 = 10 % = R\$ 6.007.296,85

CONCLUSÃO:

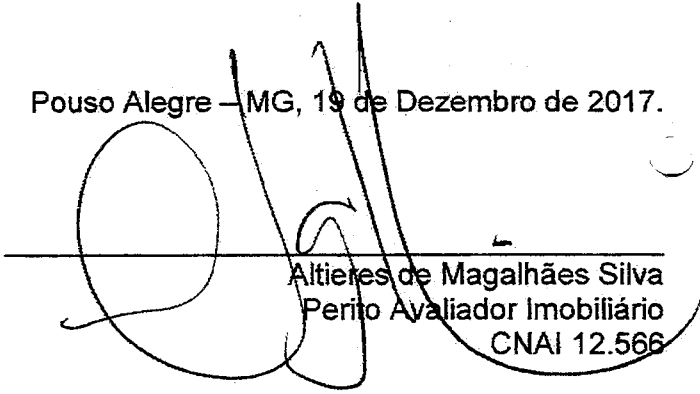
É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)

- limite inferior: R\$ 5.400.000,00
- limite superior: R\$ 6.600.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 19 de Dezembro de 2017.


Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 12.566

13 – Anexos:

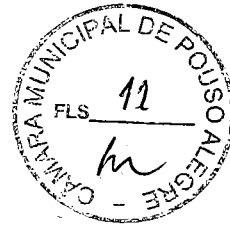
- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula Atualizada do Imóvel;
- Cadastro Técnico Municipal – BIC;
- Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral;
- Levantamento Fotográfico.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

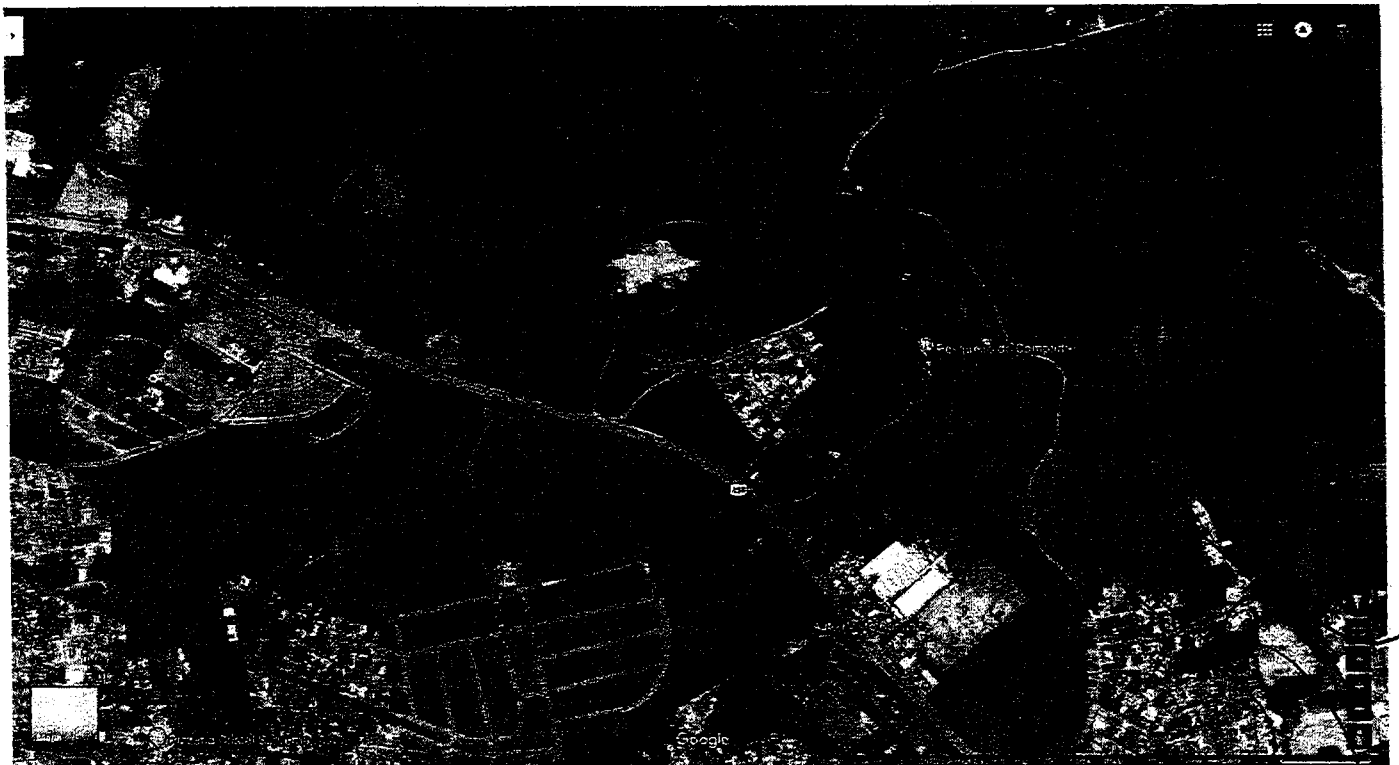
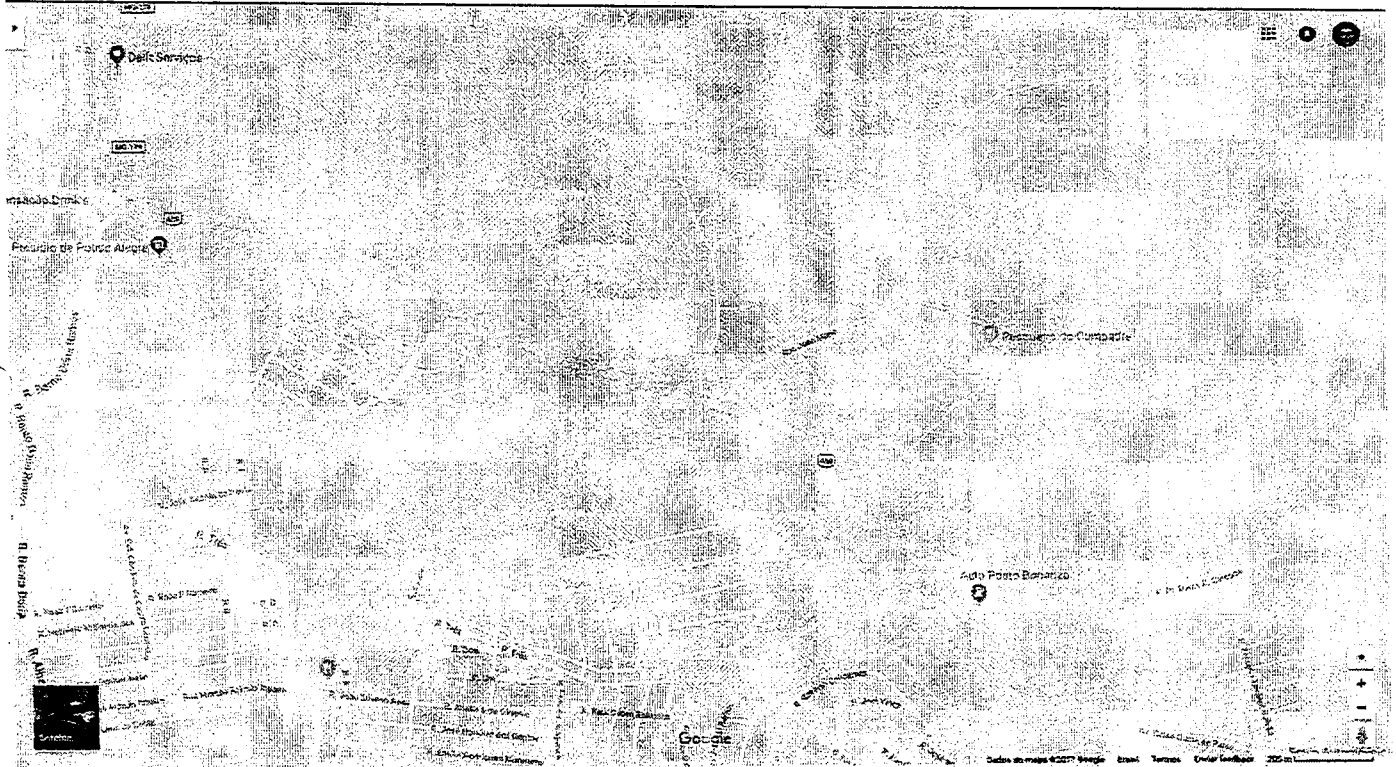
Teis: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92



Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



Cartório Amaral

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

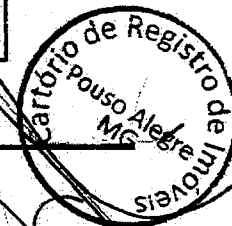
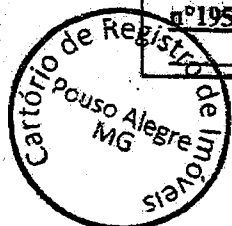
MATRÍCULA Nº 71.330

Denominação do Imóvel: Bairro Cascavel -.

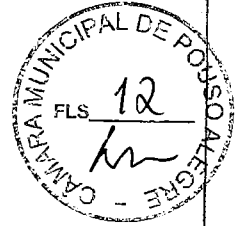
IMÓVEL: Um Terreno, situado neste município, no Bairro Cascavel, com a área total de 41.201,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- Começa num ponto junto as margens da Rodovia BR459 e as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto A), deste ponto segue pelas margens da BR459, sentido Poços de Caldas - MG; numa distância de 159,00 metros, até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI (Sociedade Pousoalegrense de Investimento e Construção Civil Ltda.), (ponto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto D), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o "Sítio Brianezi" numa distância de 51,00m até encontrar as margens da Rodovia BR459 (ponto A), onde teve início e finda esta demarcação.- **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983.0001.21.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 44.302 do Livro 02.- Conforme croqui, memorial descritivo, ART que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 183.915, em data de 18(dezoito) de setembro de 2008.- **OFICIAL:**

R.01.- Pouso Alegre, 11(onze) de novembro de 2008.- **DOADORA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21.- **DONATÁRIA:** ACIPA- Associação de Comércio e Indústria de Pouso Alegre, CNPJ 19.132.398/0001-48.- **TÍTULO:** Doação.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 291-E, fls.135, em data de 10(dez) de novembro de 2008.- **VALOR:** R\$741.618,00.- **CONDICÕES:** Consta na escritura foi apresentado o ITR e CCIR.- (EM-1.040,92 + TFI-687,79 = 1.728,71).- **O OFICIAL:**

AV.02.- Pouso Alegre, 08(oito) de março de 2010.- Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, a alteração do uso do solo de rural para URBANO, conforme Ofício do INCRA/SR.06/F/MG/Nº333/2010, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 195.516.- **O OFICIAL:**



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

Cadastro Técnico Municipal - Boletim Cadastral da Unidade Imobiliária

SINTAX - LRE	
13/12/2017	13:29:54
Página 1 de 1	

TERRENO 51987	INSCRIÇÃO CADASTRAL 00801480240000	DATA DE CADASTRO 14/07/2014	DATA DE BAIXA	TIPO DE BAIXA	DESCRIÇÃO OCORRÊNCIA: 1 VIGÊNCIA INICIAL: 2010 - VIGÊNCIA FINAL: 0 SLG
ENDEREÇO DA UNIDADE R.OD JK, nº 0, KM 100,5, ÁREA 05 - CEP 37560000			ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA O mesmo da unidade imobiliária		QUADRA OFICIAL
PROPRIETÁRIO CIA DE DESENV. ECONOMICO DE MINAS GERAIS			CPF/CNPJ 19.791.691/0001-66		LOTE OFICIAL

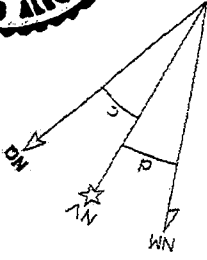
DADOS GERAIS		DADOS DA UNIDADE	
CODIGO	2169782	BOLETIM CADASTRAL DE UNIDADE IMOBILIÁRIA	FAIXAS DE CORREÇÃO
EXERCÍCIO	2016	LOCALIZAÇÃO NO TERRENO	FAIXA DE CORREÇÃO
ANO DE CONSTRUÇÃO	2014	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	FAIXA DE CORREÇÃO
DATA DE CADASTRO	01/01/2016	CONSERVAÇÃO	FAIXA DE CORREÇÃO
FUNÇÃO DO BOLETIM	Inclusão	ESTRUTURA	FAIXA DE CORREÇÃO
QTD PAVIMENTOS	0	FORRO	FAIXA DE CORREÇÃO
PIÉ DIREITO (m)		TAXA DE COLETA DE LIXO	FAIXA DE CORREÇÃO
TIPO DE IMÓVEL		TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS	FAIXA DE CORREÇÃO
TERRITORIAL		TAXA DE LIMPEZA URBANA	FAIXA DE CORREÇÃO
ESPÉCIE	Não Informado	POSICAO DO IMÓVEL	FAIXA DE CORREÇÃO
OCUPAÇÃO	Não Informado	ACABAMENTO	FAIXA DE CORREÇÃO
REGIME UTILIZAÇÃO	Territo Vago	REVESTIMENTO	FAIXA DE CORREÇÃO
VEDAÇÃO		PERFIL	FAIXA DE CORREÇÃO
SEM INFORMAÇÃO		RISO	FAIXA DE CORREÇÃO
ÁREA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA	0,00000	INSTALCAO SANITARIA	FAIXA DE CORREÇÃO
ÁREA REGULAR	0,00000	ARBORIZAÇÃO	FAIXA DE CORREÇÃO
ÁREA IRREGULAR	0,00000	MEIO-FIO	FAIXA DE CORREÇÃO
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	0,00000	SARJETA	FAIXA DE CORREÇÃO
ÁREA FRAÇIONADA	0,00000		
ÁREA OCUPADA	0,00000		
ÁREA DO TERRENO	4201		
FRAÇÃO IDEAL	0		
RECUB ESCUTERDO	0,00000		
RECUBO DIREITO	0,00000		
RECUBO FRONTAL	0,00000		
RECUBO FUNDO	0,00000		
DIMENSÕES			
SERVIÇOS DO TERCIO			
ASFALTO	NÃO		
REDE ENER. ELÉTRICA	SIM		
FATOR			
Fator de Formato do Lote	Irregular		
Fator de Situação de Quadra	Interno		
Fator de Solo	Firme		
Fator de Topografia	Plano		



De	Para	Azimute	Diferença
1	2	304°53'16"	44,4 m
2	3	289°54'03"	10,2 m
3	4	283°53'27"	31,2 m
4	5	280°37'41"	98,6 m
5	6	11°00'02"	3,0 m
6	7	19°59'14"	9,6 m
7	8	31°27'27"	9,1 m
8	9	30°21'27"	22,3 m
9	10	42°41'00"	28,1 m
10	11	44°57'06"	9,3 m
11	12	40°45'59"	19,4 m
12	13	54°00'21"	9,4 m
13	14	61°28'24"	41,9 m
14	15	59°38'55"	44,3 m
15	16	62°20'53"	30,1 m
16	17	144°50'02"	230,6 m
17	1	222°28'12"	77,4 m

Área: 35.066 ha
1,4490 Alqts.
Perímetro: 798,118 m

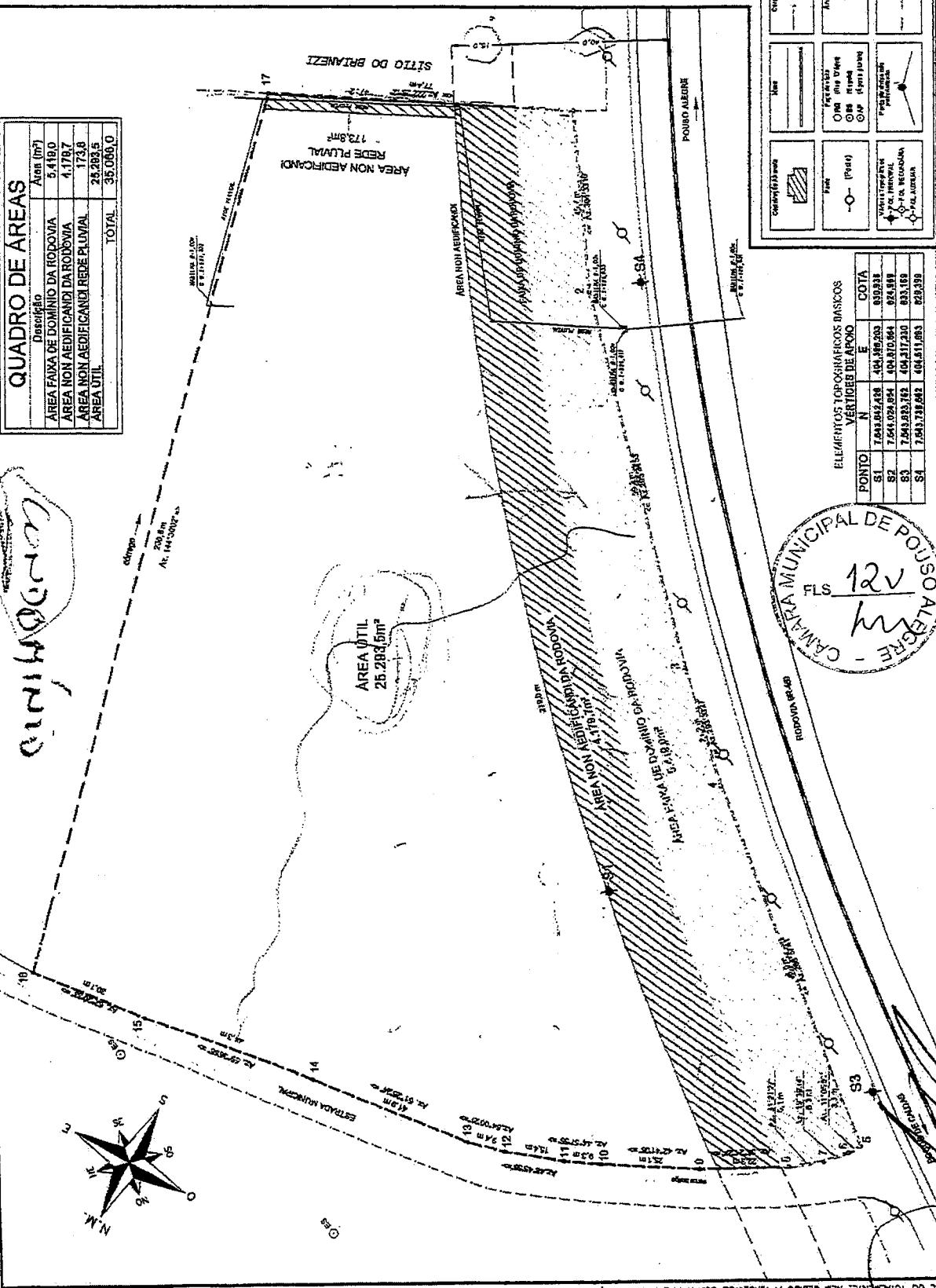
Orientação
Convergência e declinação do ponto: 01
Escala: 8/20-80
Latitude: 21°12'20" S
Longitude: 48°33'04" W
Data: 14/12/2008



**Convergência magnética: 02'20" (1981)
*Declinação magnética: 20'22" (2001)
*Variação anual da declinação magnética: 0,0039" (2011)

LEGENDA

Descrição	Área (m²)
ÁREA FAZENDA DE DOMÍNIO DA RODOVIA	5.419,0
ÁREA NON AEDIFICANDA DA RODOVIA	4.178,7
ÁREA NON AEDIFICANDA REDE PLUVIAL	173,9
ÁREA ÚTIL	25.293,5
TOTAL	35.066,0



PONTO	N	E	COTA
S1	7.643.812,428	424.318,203	830,231
S2	7.643.824,854	424.310,464	824,981
S3	7.643.835,782	424.317,210	831,169
S4	7.643.738,592	424.311,083	829,339

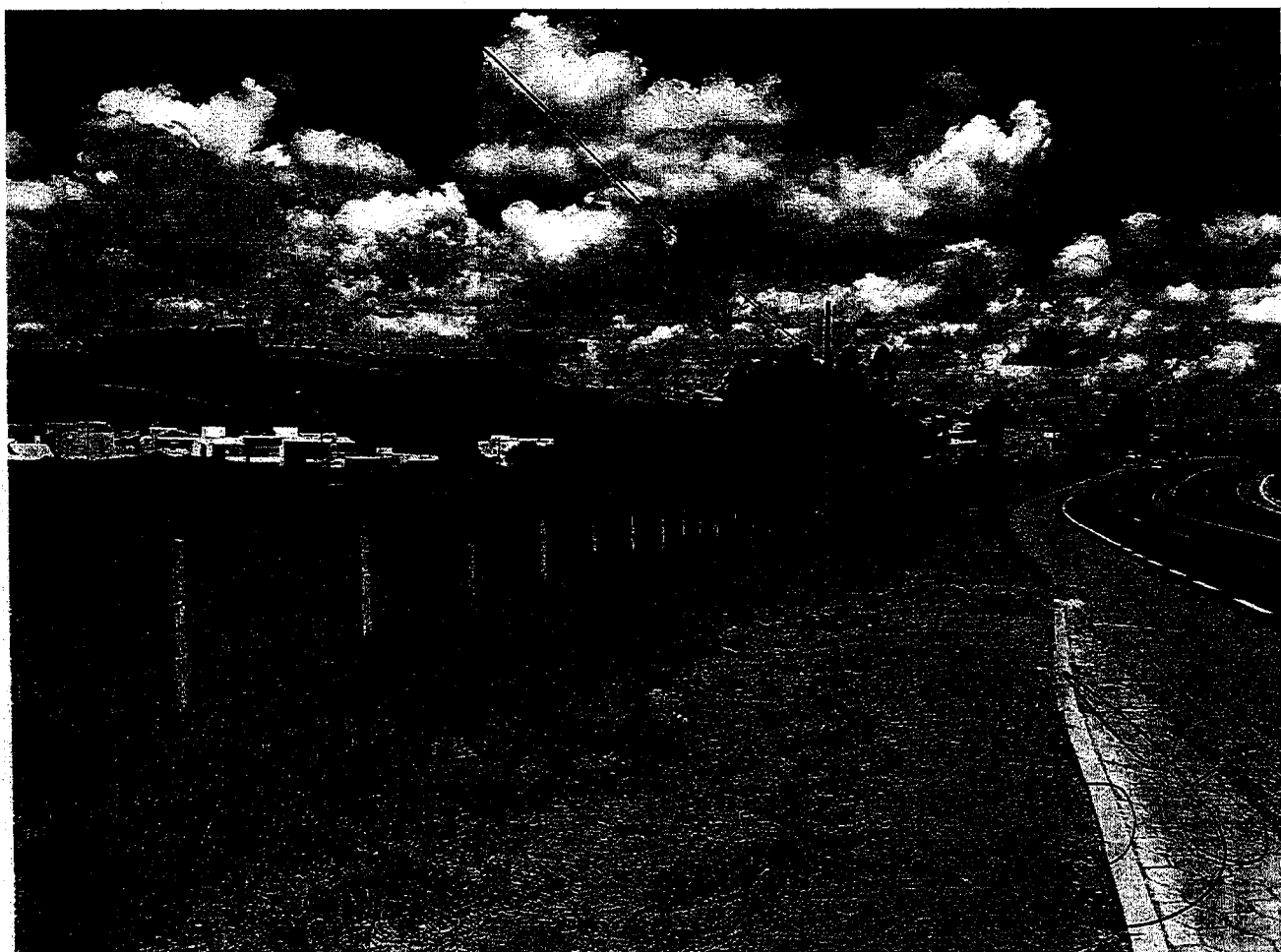
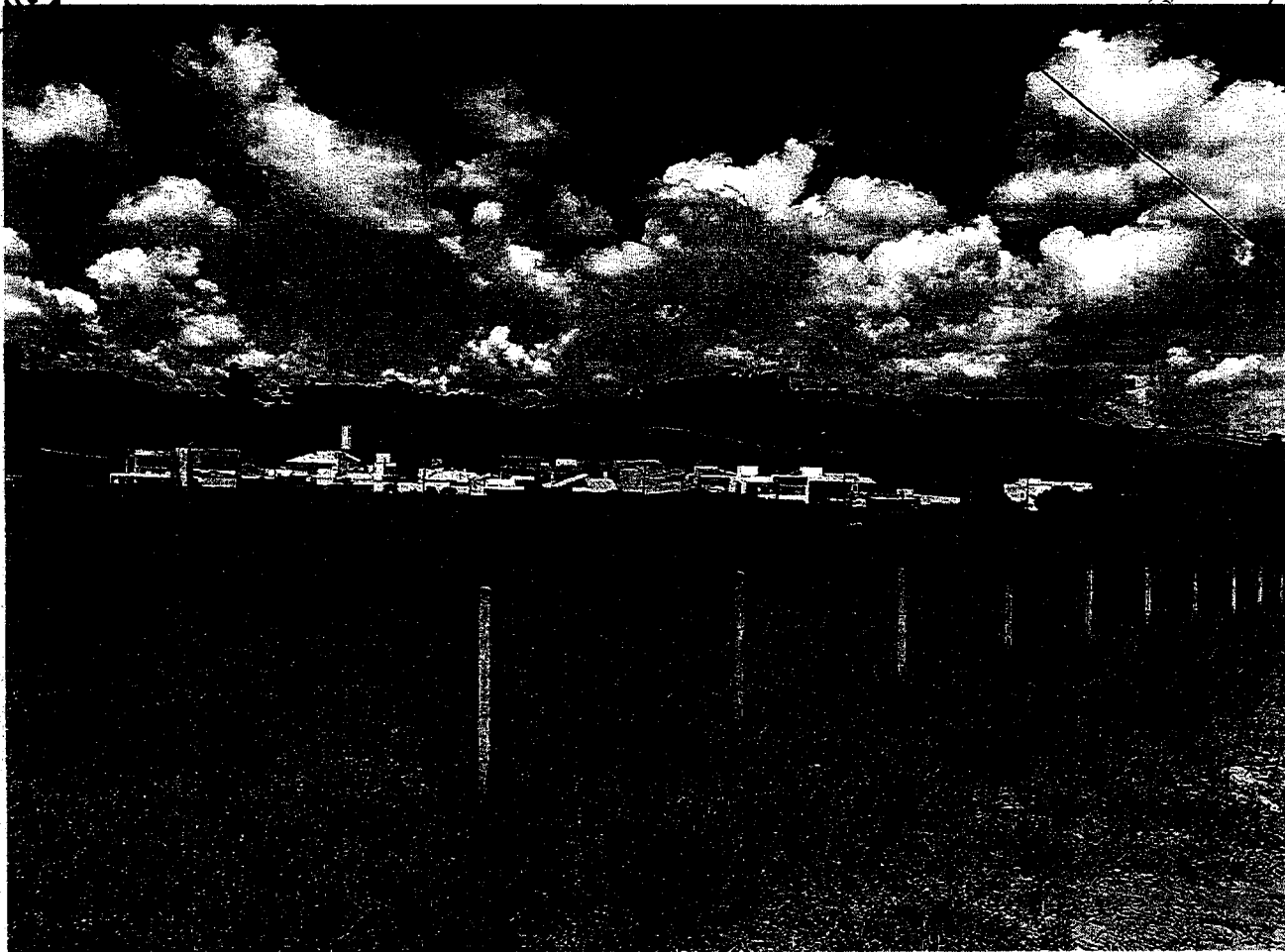


ÁREA CENTRO DE EVENTOS PROPOSTA Nº: 000-ALVY/007/2009 TÍTULO: 1:1000 ESCALA: 1:1000 PROJETO: REV-1 DATA: 01/01	
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL	
PROPRIETÁRIO: ACHA-ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE ENDEREÇO: BR-459, km 100,3 - Pouso Alegre, MG COORDENADOR: [Nome]	
ENGENHARIA DE PROJETOS PROJETO: [Nome] DATA: [Data] VISTO: [Data] APROV.: [Data]	
BASE TOPOGRÁFICA DA P.M.P.A. PONTO: [Nome] N: [Coordenada] E: [Coordenada] COTA: [Cota] LOCAL: [Localização] LOCAL: [Localização]	
NOTAS: ESTE DESENHO É DE PROPRIEDADE DA BOMBA ENGENHARIA E EMPREHEITADORA S/A. É PROIBIDO SEU USO PARA FINS QUE NÃO SEJAM OS DESEJADOS SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.	
DATA: [Data] EXEUT. VISTO APROV. ALTERAÇÕES	

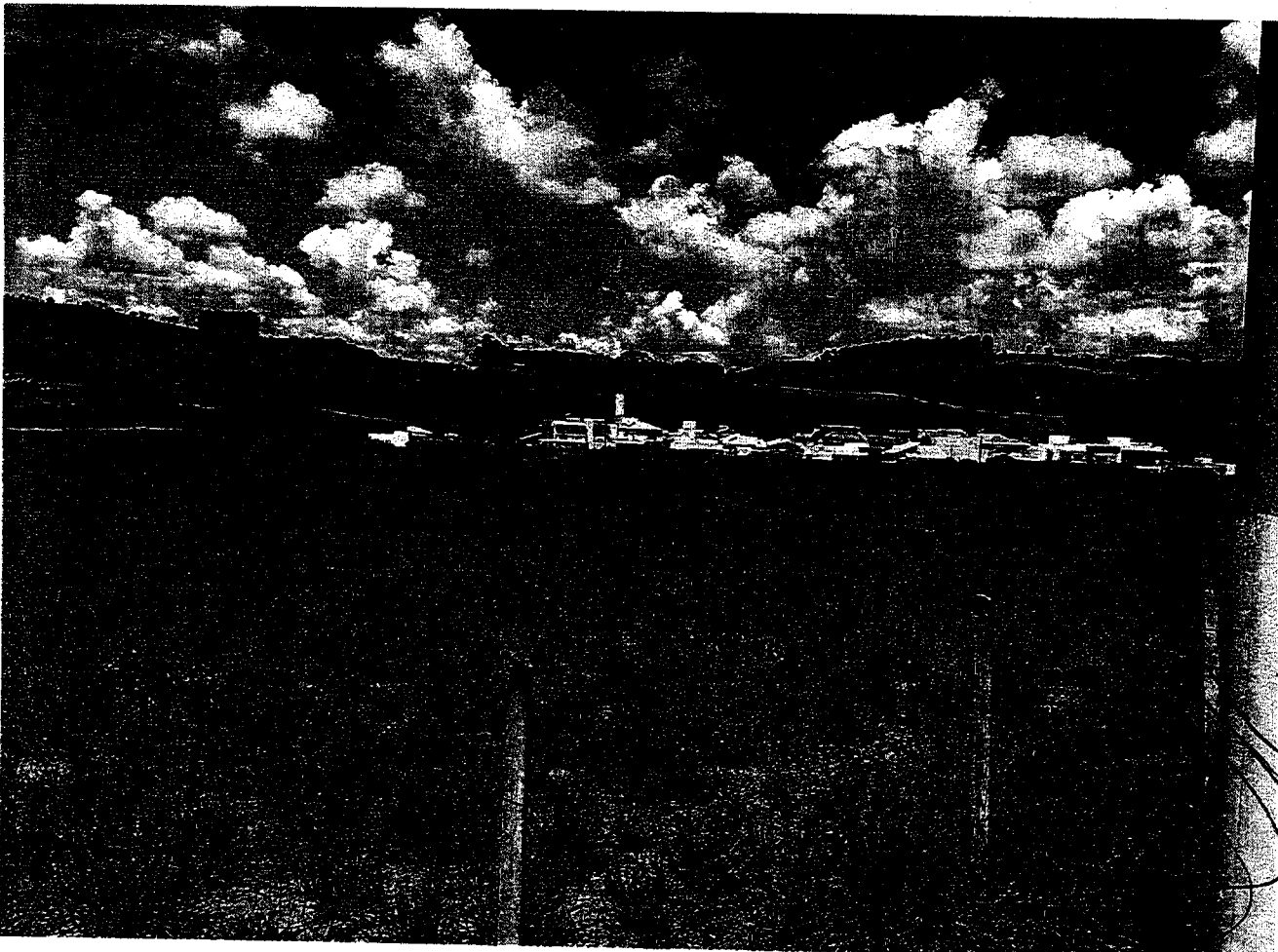
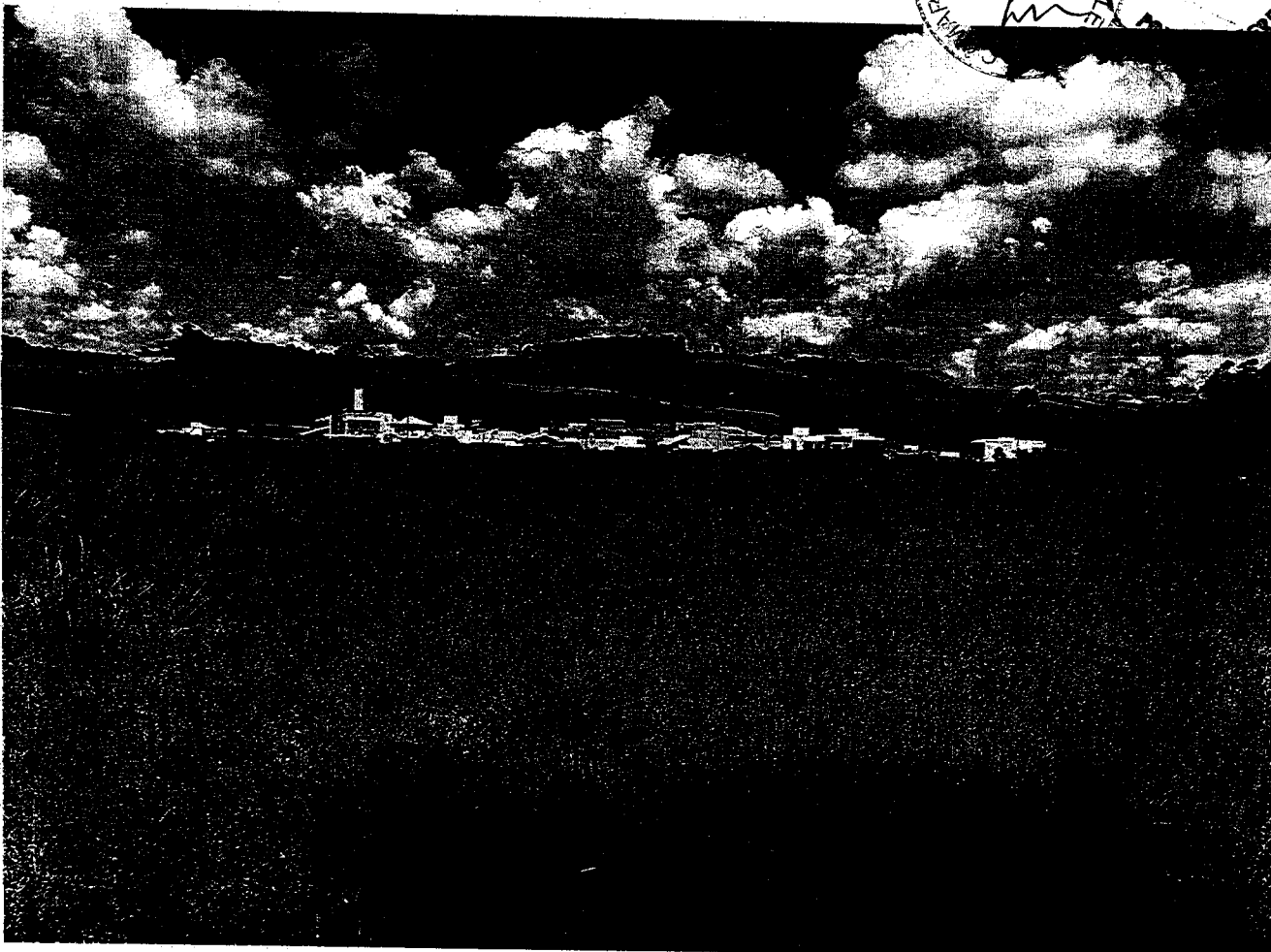


MUNICÍPIO MUNICIPAL
POUSO ALEGRE

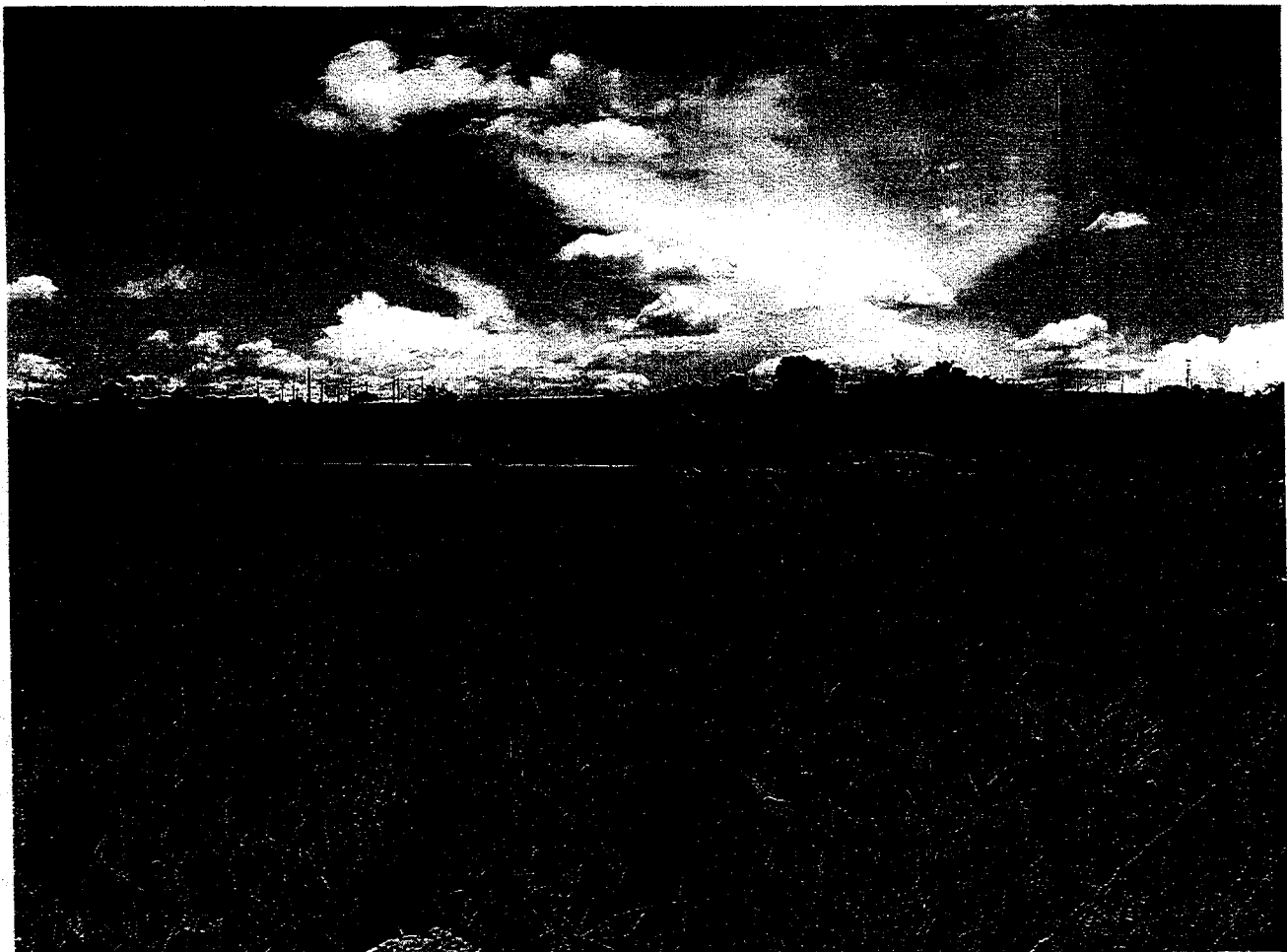
MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
FLS 130

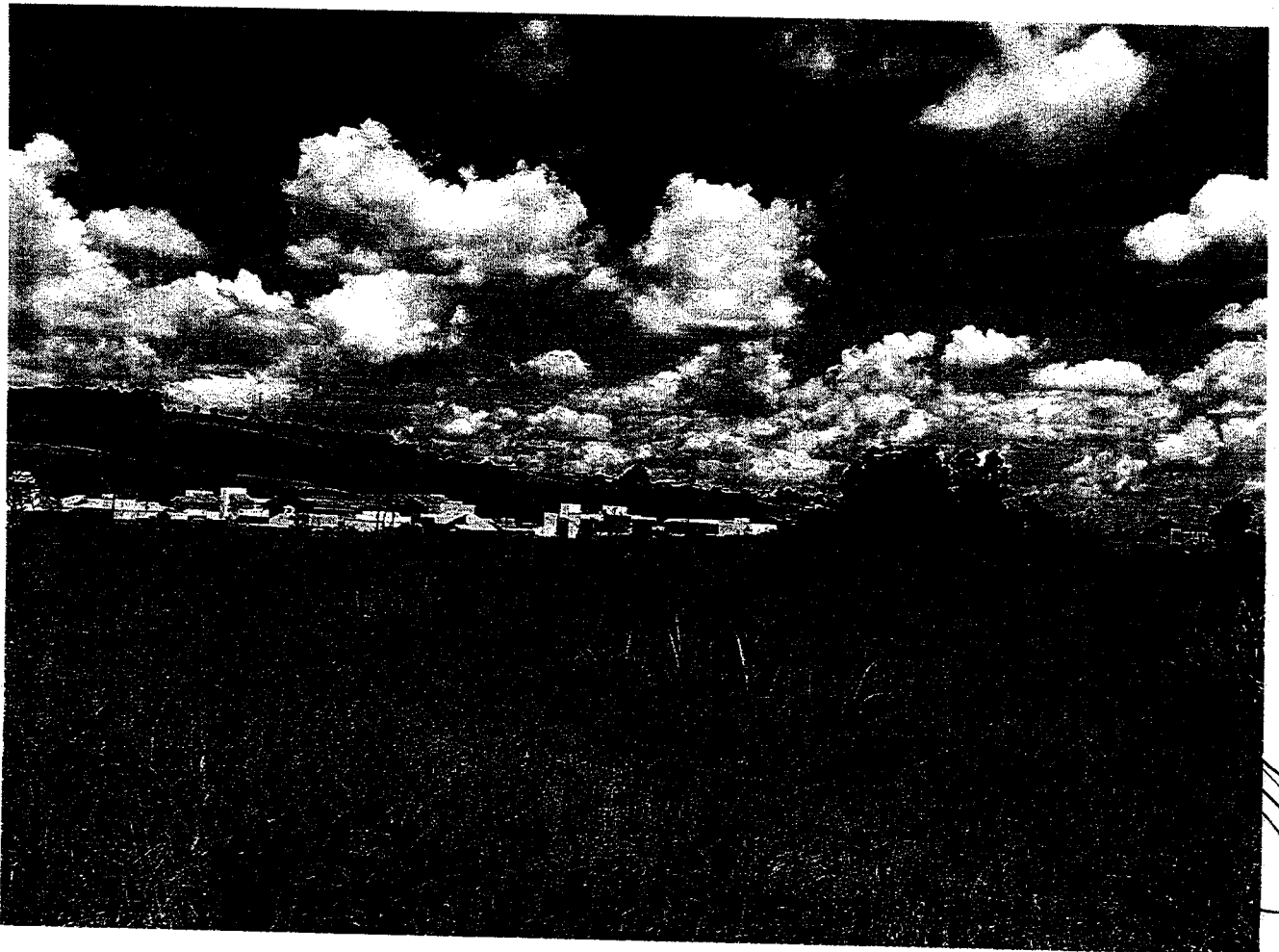


MUNICIPALIDAD DE POUERCO
FLS. 14
[Signature]



[Handwritten scribble]



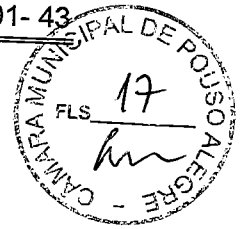


2



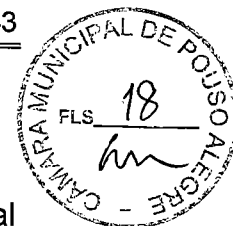
Laudo de Avaliação

Parecer técnico e mercadológico de avaliação
de imóveis



MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE, corretora e avaliadora de imóveis, inscrita no **CRECI sob nº 14.089** e **CNAI sob nº 22.712** sócia-diretora da Empresa "*Imobiliária Pedra Forte Ltda.*", a qual foi solicitada através de pedido pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel para venda, sendo seu responsável técnico a avaliadora, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do seguinte:

Laudo de Avaliação de Imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua Carijós, nº 45, Centro. Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Normal Brasileira da ABNT/NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – Objetivo

O objetivo do presente parecer é avaliar o Imóvel para fins de comercialização imobiliária.

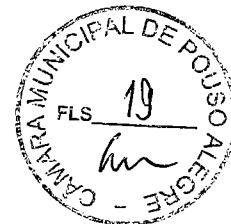
3 – Identificação do Imóvel

Terreno com área total 41.201,00 metros quadrados com as seguintes medidas e confrontações: Começa num ponto junto as margens da rodovia BR459 e as divisas do Sítio do Brianezi (Ponto A), deste ponto segue pelas margens da BR459 sentido Poços de Caldas – MG, numa distância de 159,00 metros até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto e segue dividindo com a referida estrada numa distância numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI, (ponto C) deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do Sítio do Brianezi, (Ponto D) conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 005.0148.0240.000. O referido Imóvel encontra-se registrado no cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 71.330.

O proprietário do Imóvel é a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

4 – Descrição do Imóvel

Uma gleba urbanizada as margens da Rodovia BR 459, com área total de 41.201,00 metros quadrados. Sendo que desses 41.201,00 metros quadrados estão divididos segundo Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral.
Área Faixa de Domínio da Rodovia 5.419,0 m²



Área non Aedificandi da Rodovia: 4.179,70 m²
Área non Aedificandi Rede Pluvial: 173,60 m²
Área Útil: 31.428,70 m² (divergência com o levantamento topográfico,
pois houve uma reintegração da área).
Área Aedificandi: 35.782,00 m²

O Imóvel apresenta excelente potencial construtivo, as margens de uma rodovia federal, via de acesso lateral fácil já feita pois faz fundos com um condomínio.

5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de Março de 2018.

6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do Imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, para identificarmos o potencial construtivo do terreno. Consideramos que o imóvel tem seu valor de mercado alto, baseado em sua localização.

7 – Método Comparativo de Dados de Mercado

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

8 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Cascavel, bairro rural, mas as margens da rodovia encontram-se muitas empresas de grande porte próximas, dentre elas: Prática Fornos, CEMIG, Auto Posto Bonanza, Hipermercado Baronesa, dentre outras. O imóvel avaliando, devido a sua localização, representa uma boa perspectiva de comercialização especialmente para clientes que desejam um excelente investimento dentro da cidade e as margens da rodovia e uma excelente localização.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 07 de Março e 10 de Março de 2018, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, com as mesmas características do imóvel avaliando. A pesquisa concentrou-se em terrenos na vizinhança e em torno do imóvel avaliando.



A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	Área (m ²)	Valor (R\$)	R\$/M ²	Fonte
01	São Judas Tadeu	19.000	850.000,00	44,74	Ester Madeira
02	Cascavel	19.300	2.500.000,00	129,53	Francisca
03	Cascavel	25.000	2.500.000,00	100,00	Marilda R. Vale
04	Cascavel	106.000	21.200.000,00	200,00	Marilda R. Vale
05	Cascavel	3.000	2.000.000,00	666,66	ALA
06	Cascavel	10.000	2.000.000,00	200,00	Ancelmo

Cálculo da Média aritmética ($M_{\text{aritmética}}$) do valor do m² = R\$ 1.340,93 ÷ 6

Valor médio do m² = R\$ 223,49

HOMOGENIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação à média aritmética.

Média Final = $M_{\text{aritmética}}$ (R\$ 223,49) + 20% = R\$ 268,19

$M_{\text{aritmética}}$ (R\$ 223,49) - 20% = R\$ 178,79

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 178,79 e R\$ 268,19.

Assim Temos a exclusão dos itens: 01, 02, 03 e 05.

Como sobraram apenas uma amostra dos imóveis pesquisados:

Média Final = Somas do restante das amostras / nº de amostras

Cálculo $M_{\text{aritmética}}$ do valor do m² = R\$ 400,00 / 2

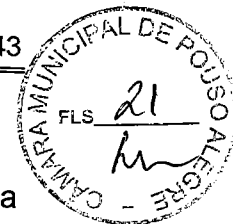
Valor médio do m² = R\$ 200,00

9 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do Imóvel x valor médio do m² encontrado (média final)

Valor do Imóvel = 35.782,00 m² x R\$ 200,00 = R\$ 7.156.400,00



10 – Fator Correção Reparos

Conforme informado na descrição do Imóvel é deve-se considerar a área edificante, sendo 35.782,00 m², o que implica em uma certa desvalorização. Considerando-se essa perda de frente do terreno calcula-se uma depreciação de 10% (dez por cento) do valor.

Valor do imóvel: R\$ 7.156.400,00 - 10% = R\$ 6.440.760,00

12 – CONCLUSÃO:

É do entender da Perita Avaliadora que o valor para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 6.450.000,00

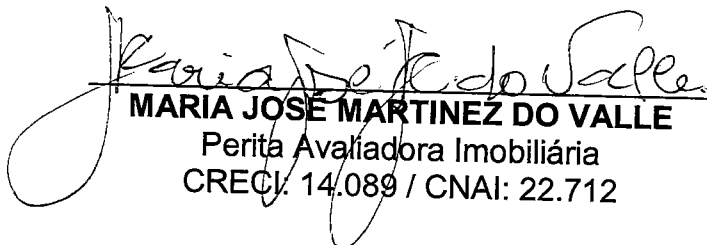
(seis milhões e quatrocentos e cinquenta reais)

- limite inferior: R\$ 5.805.000,00
- limite superior: R\$ 7.095.000,00

13 – Anexos:

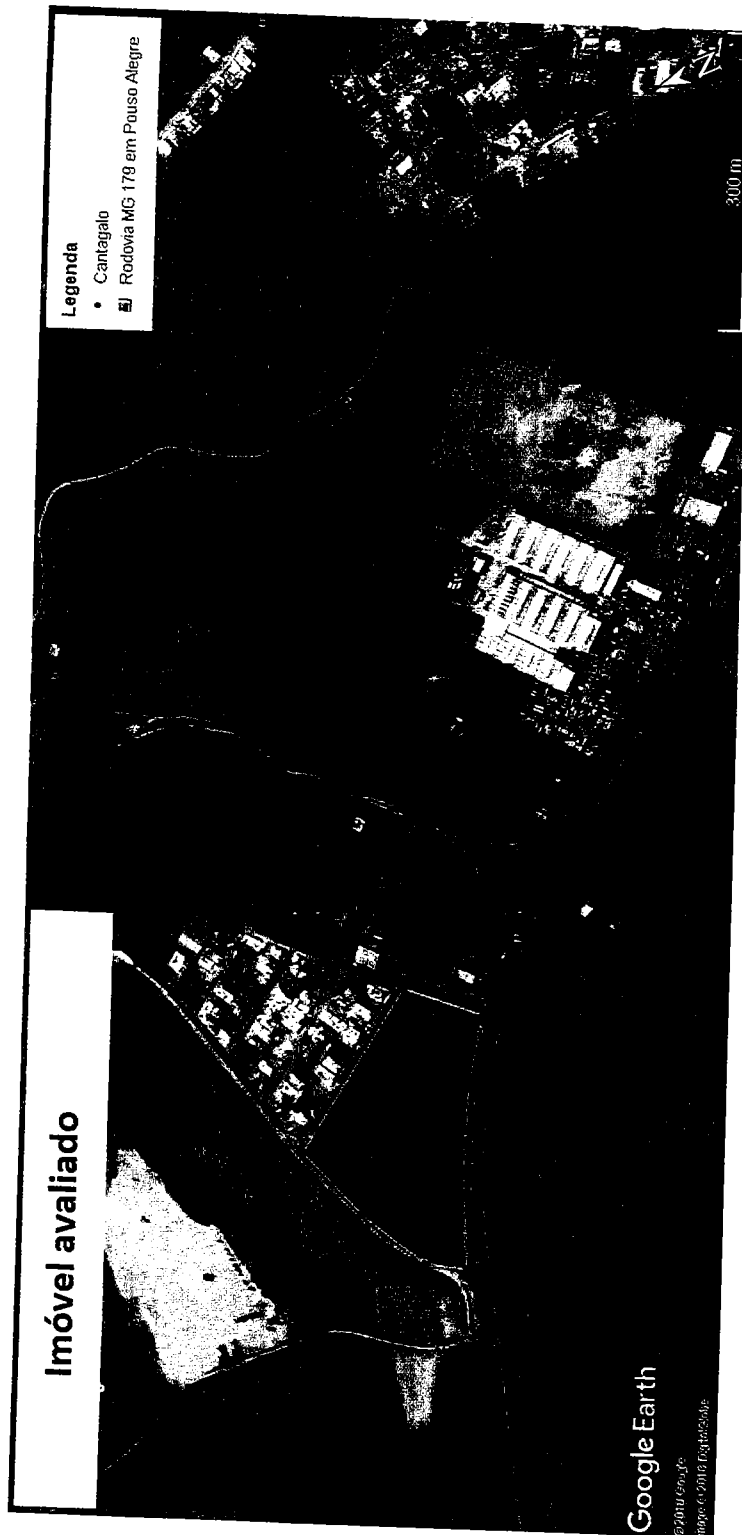
- Mapa de Satélite;
- Mapa de Localização;
- Levantamento fotográfico.
- Matrícula atualizada do imóvel;
- Cadastro Técnico Municipal – BIC;

Pouso Alegre – MG, 10 de Março de 2018


MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE
Perita Avaliadora Imobiliária
CRECI: 14.089 / CNAI: 22.712



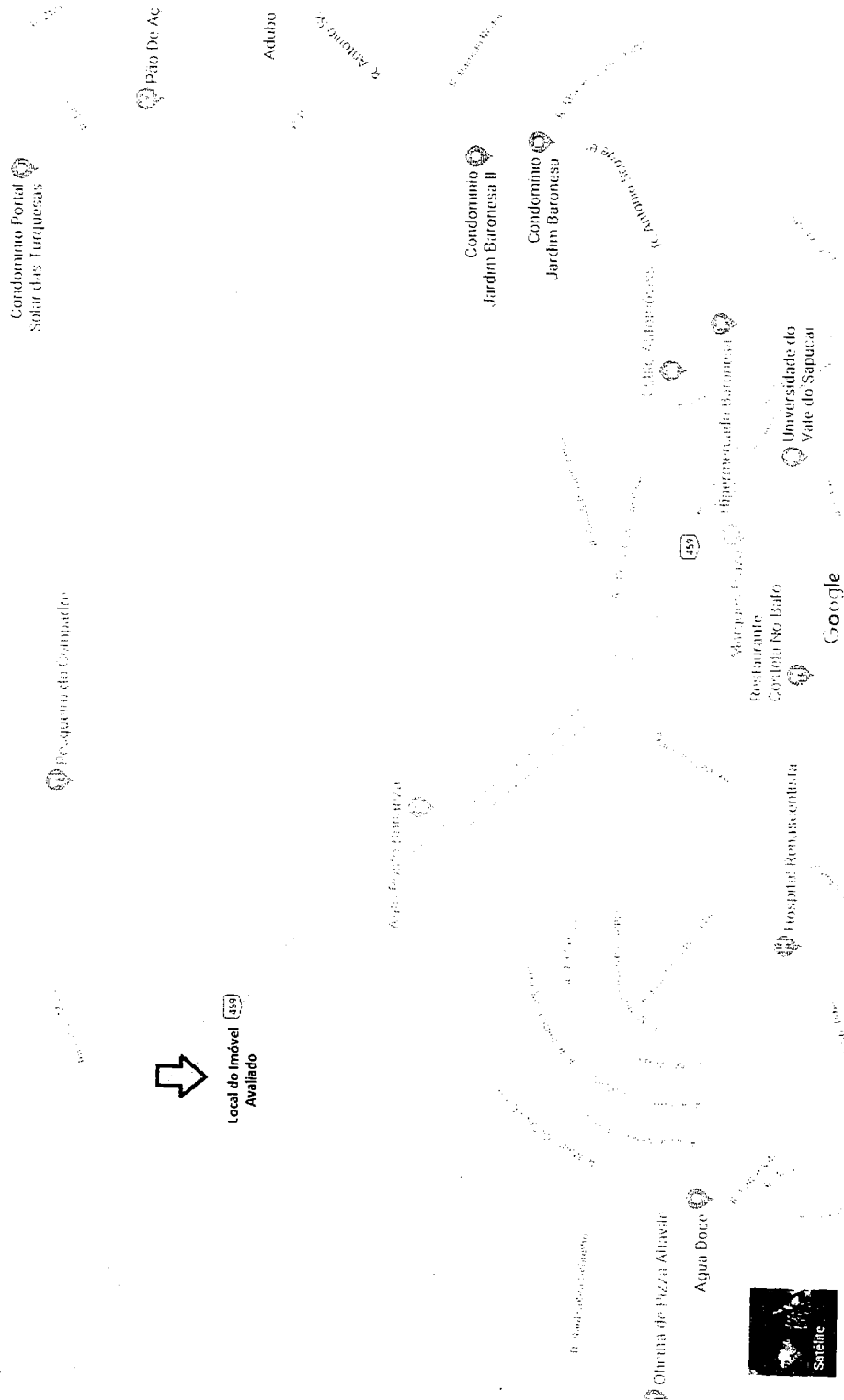
Anexo 01 – Mapa de Satélite



Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro
37550-118 Pouso Alegre/MG
(35) 3421-6032 / (35) 99928-7478
www.imobiliariapedraforte.com.br / imobpedraforte@gmail.com



Anexo 02 – Mapa de Localização

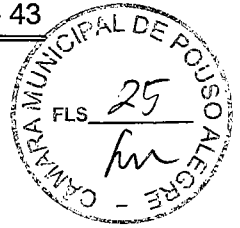


Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro
37550-118 Pouso Alegre/MG
(35) 3421-6032 / (35) 99928-7478
www.imobiliariapedraforte.com.br / imobpedraforte@gmail.com



Anexo 03 – Levantamento Fotográfico





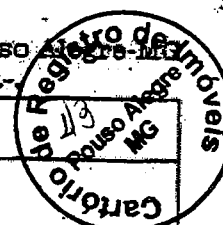
Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro
37550-118 Pouso Alegre/MG
(35) 3421-6032 / (35) 99928-7478
www.imobiliariapedraforte.com.br / imobpedraforte@gmail.com

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Lívia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com



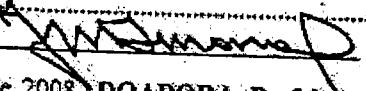
Cartório Amaral

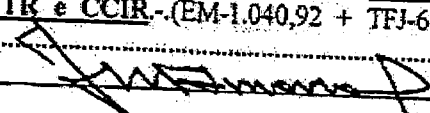
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro nº dois(2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-

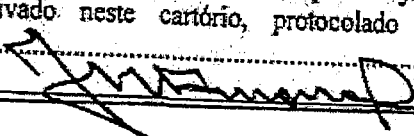


MATRÍCULA Nº 71.330

Denominação do Imóvel: Bairro Cascavel .-

IMÓVEL: Um Terreno, situado neste município, no Bairro Cascavel, com a área total de 41.201,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - Começa num ponto junto as margens da Rodovia BR459 e as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto A), deste ponto segue pelas margens da BR459, sentido Poços de Caldas - MG; numa distância de 159,00 metros, até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI (Sociedade Pousoalegrense de Investimento e Construção Civil Ltda.), (ponto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto D), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o "Sítio Brianezi" numa distância de 51,00m até encontrar as margens da Rodovia BR459 (ponto A), onde teve início e finda esta demarcação. - **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983.0001-21. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 44.302 do Livro 02. - Conforme croqui, memorial descritivo, ART que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 183.915, em data de 18(dezoito) de setembro de 2008. - **OFICIAL:** 

R.01. - Pouso Alegre, 11(onze) de novembro de 2008. - **DOADORA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21. - **DONATÁRIA:** ACIPA - Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, CNPJ 19.132.398/0001-48. - **TÍTULO:** Doação. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 291-E, fls.135, em data de 10(dez) de novembro de 2008. - **VALOR:** R\$741.618,00. - **CONDICÕES:** Constatou na escritura foi apresentado o ITR e CCIR. - (EM-1.040,92 + TFI-687,79 = 1.728,71). - **O OFICIAL:** 

AV.02. - Pouso Alegre, 08(oito) de março de 2010. - Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, a alteração do uso do solo de rural para URBANO, conforme Ofício do INCRA/SR.06/F/MG/Nº333/2010, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 195.516. - **O OFICIAL:** 

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Livia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com



R-3-71.330.-Protocolo 211.004, em 18/10/2011.-DOADOR:-Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, com sede nesta cidade, CNPJ 19.132.398/0001-48.-DONATÁRIA:-Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais-CODEMIG, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 19.791.581/0001-55.-TÍTULO:-Doação.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura lavrada pelo 10º Tabelião de Belo Horizonte-MG, Lº 914-N, fls.057, em data de 26(vinte e seis) de agosto de 2011.-VALOR:-R\$618.410,00.-CONDICÕES:-Constou na escritura que a presente doação refere-se a parte do registro 01 da matrícula retro, ou seja, 95,1400% do imóvel com a área total de 41.201,00 metros quadrados. A presente doação é feita nos termos da Lei Municipal nº4.670/2008 e conforme autorização através da Assembléia Extraordinária da Associação do Comércio e Indústria desta cidade, realizada no dia 06/04/2011, devidamente anotada à margem da transcrição nº1.763-A-5, do Cartório de Títulos e Documentos desta comarca.- Constou na escritura que foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais emitida em 18/07/2011, Código de controle da certidão-2011000069160166.-Constou na escritura que foi apresentada a CND do INSS sob o nº133262011-11031030 em nome da transmitente.-Fica arquivada uma cópia da referida escritura neste cartório.-(EM-1.252,93 + TFI-827,88 = 2.080,81).-Data do registro:-18/10/2011.-(tmr).-O OFICIAL:-/

Av-4-71.330.-Protocolo nº280.126 de 01/12/2017.-Fica cancelado e extinto o registro 03 da matrícula retro; bem como parte do registro 01, permanecendo de propriedade da ACIPA - Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, somente a área de 2.000,00 metros quadrados em comum; e o remanescente do imóvel, ou seja, a área de 39.201,00 metros quadrados retornará ao Município de Pouso Alegre; conforme mandado extraído dos autos nº0525.14.003938-5, expedido pela Secretária da 3ª Vara Cível desta Comarca em data de 27 (vinte e sete) de junho de 2016 devidamente arquivado neste cartório.-Dou fé.-4134-3-EM-14,62+ RECOMPE-0,88+ TFI-4,87=20,37/ 8101-8x5-EM-27,10+ RECOMPE-1,60+ TFI-9,00=37,70.-Pouso Alegre, 08 (oito) de dezembro de 2017.-(epom).-O Oficial:-/

Continua na ficha 02

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Oficial Lívia de Almeida Carvalho
Rua Adolfo Olinto, 330-B, Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37.550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3893 - E-mail: ripousoalegre@gmail.com



Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 71.330.-.

Denominação do Imóvel: "Bairro Cascavel"

IMÓVEL: AV-S-71.330 - CADASTRO DO IMÓVEL - Prot. 282.541 de 06/03/2018. Por requerimento e dados constantes na Escritura pública de Reversão 05/03/2018 às fls. 069/070 do Livro 417-E pelo 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG, procedo esta averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG sob o nº 005.0148.0240.000. Dou fé. Quant: 01 - Código: 4135. Emol: R\$ 14,62; Recompe: R\$ 0,88; TFJ: R\$ 4,87; Total: R\$ 20,37. Pouso Alegre, 06/03/2018. Oficial Substituto: Hugo de Almeida Carvalho [Assinatura].

R-6-71.330 - REVERSÃO - Prot. 282.541 de 06/03/2018. Conforme Escritura pública de Reversão 05/03/2018 às fls. 069/070 do Livro 417-E pelo 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG, a **ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE POUSO ALEGRE**, já qualificada, reverteu em favor do doador **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, inscrito no CNPJ nº 18.675.983/0001-21, com sede administrativa na Rua Carijós, nº 45, bairro Centro, Pouso Alegre/MG, CEP: 37.550-050, a fração ideal de 4,85425 % do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em R\$ 36.000,00, em razão do descumprimento dos encargos estabelecidos na Lei Municipal nº 4.670 de 31/03/2008, que autorizou a lavratura da escritura pública de doação registrada no R-1 da presente matrícula. Não incidência do ITCO conforme mencionado na escritura. Com esta aquisição o Município de Pouso Alegre passa a ser proprietário da totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Emitida a DOI. Dou fé. Custas - Quant. 01 - Código: 4514 - Emol.: R\$ 598,13, Recompe: R\$ 35,89, TFJ: R\$ 244,31, Total: 878,33. Pouso Alegre, 06/03/2018. Oficial Substituto: Hugo de Almeida Carvalho [Assinatura].

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG

Selo de Fiscalização: **BVU97302**

Código de Segurança: **8810.3101.8101.2544**

Quantidade de Atos: **01** Emitido em: **08/03/2018 14:49**

Emol.: R\$17,05; TFJ: R\$ 6,02; Total: 23,07

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

CERTIDÃO DE INTERIO TEOR

CERTIFICADO e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 13.º da lei nº 6015/73, é reprodução fiel da matrícula a que se refere. Dou fé.
Obs.: Certidão válida por 30 dias a partir de sua expedição para fins notariais

Quantidade: 01 - Código: 8401

Pouso Alegre 08 de Março de 2018

Escrevente Autorizado [Assinatura]

Isabela Fernandes de Souza Ferreira

REFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

Cadastro Técnico Municipal - Boletim Cadastral da Unidade Imobiliária

SINTAX - LRE
12/03/2018 12:25:36
Página 1 de 1

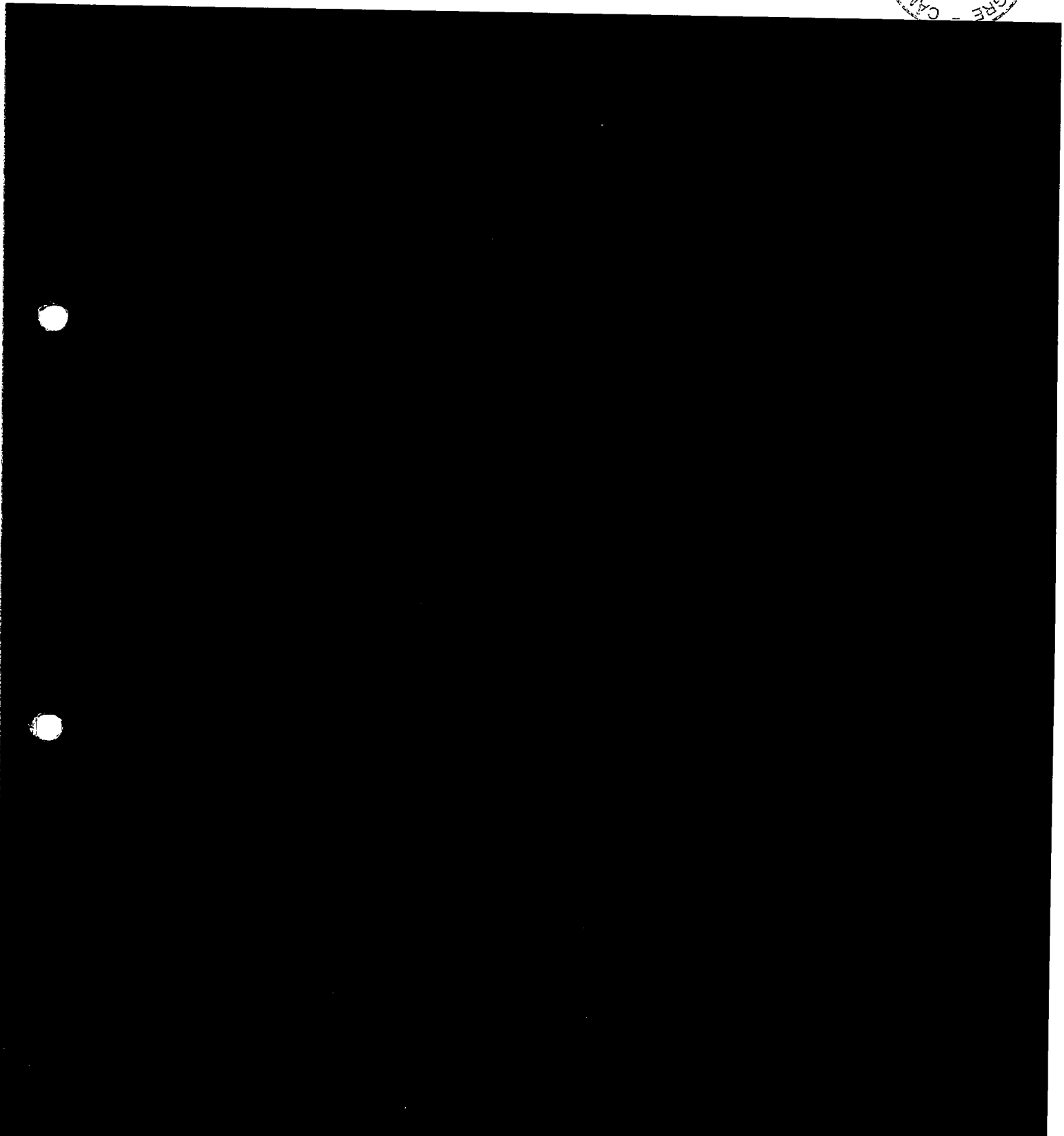
TERRENO 51987	CODIGO 74829	INSCRICAO CADASTRAL 0050148024000	DATA DE CADASTRO 14/07/2014	TIPO DE BAIXA	DESCRICAO OCORRÊNCIA: 1
ROD JK, nº 0, KM 100,5, AREA 05 - CEP 37550000			VIGENCIA INICIAL: 2010 - VIGENCIA FINAL: 0 SLG		
PROPRIETARIO CIA DE DESENV ECONOMICO DE MINAS GERAIS			CPF/CNPJ 19.791.581/0001-55	QUADRA OFICIAL	
				LOTE OFICIAL	

DADOS GERAIS		BOLETIM CADASTRAL DA UNIDADE IMOBILIARIA		CARACTERISTICAS		FATOR DE CORRECAO	
CODIGO	2169792	INFORMACAO	DENOMINACAO	FATOR	DENOMINACAO		
EXERCICIO	2016	LOCALIZACAO NO TERRENO	Não Existe	Fator de Energia Elétrica	Não		
ANO DE CONSTRUCAO	2014	REGIME DE OCUPACAO	Própria	Fator de Iluminação Pública	Sim		
DATA DE CADASTRO	01/01/2016	ESTADO DA EDIFICACAO	Const. Paralizada	Fator de Pavimentação	Asfalto		
FUNCAO DO BOLETIM	Inclusão	CONSERVACAO	Não Existe	Fator de Rede de Água	Não		
QTD PAVIMENTOS	0	ESTRUTURA	Não Informado	Fator de Rede de Esgoto	Não		
PE DIREITO (m)		COBERTURA	Não Informado				
TIPO DE IMÓVEL		FORRO	Não Informado				
TERRITORIAL		TAXA DE COLETA DE LIXO	Sim				
ESPECIE		TAXA DE CONSERVACAO DE VIAS	NAO				
OCUPACAO		ILUMINACAO PUBLICA	Sim				
Não Informado		TAXA DE LIMPEZA URBANA	NAO				
REGIME UTILIZACAO		POSICAO DO IMOVEL	DENOMINACAO				
Terrano Vago		ACABAMENTO	Não Existe				
VEDACAO		REVESTIMENTO	Não Existe				
SEM INFORMACAO		PERFIL	S				
AREA REGULAR		PISO	Não Existe				
AREA IRREGULAR	0,00000	INSTALACAO SANITARIA	Não Existe				
AREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00000	ARBORIZACAO	NAO				
AREA FRACIONADA	0,00000	MEIO-FIO	NAO				
AREA OCUPADA	0,00000	SARJETA	NAO				
AREA DO TERRENO	41201						
FRAÇÃO IDEAL	0						

DADOS GERAIS		BOLETIM CADASTRAL DA UNIDADE IMOBILIARIA		CARACTERISTICAS		FATOR DE CORRECAO	
RECUO ESQUERDO	0,00000	ASFALTO	NAO				
RECUO DIREITO	0,00000	REDE ENER. ELÉTRICA	SIM				
RECUO FRONTAL	0,00000						
RECUO FUNDO	0,00000						

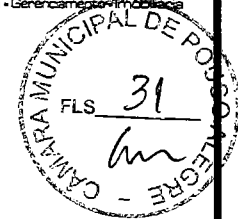


[Handwritten signature]





DOMÍNIO
Engenharia - Topografia - Gerenciamento imobiliária



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DOD-A/RAI/DOI/218

Março/2018

Imóvel: Rodovia BR 459, Km 111 norte, Bairro Cascavel - Pouso Alegre/MG

Proprietário: **PMPA - PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**



Pouso Alegre, 09 de março de 2018.

DOD/DOD-A/RAI/DOI/218

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

Pouso Alegre – MG.

Rua Carijós, - 45 – centro

Pouso Alegre - MG - Brasil



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Os métodos utilizados para a elaboração deste parecer técnico de avaliação foi o Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valor do m² de terreno urbanizado e o Método Involutivo para a implantação de um empreendimento imobiliários hipotético com finalidade comercial /industrial, considerando os valores das obras de infraestrutura, os tributos e lucros (BDI) em conformidade com as praticas atuais de mercado, conforme norma da ABNT 14653-2 para avaliações de imóveis urbanos e atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Como elementos para elaboração deste parecer, nos servimos de:

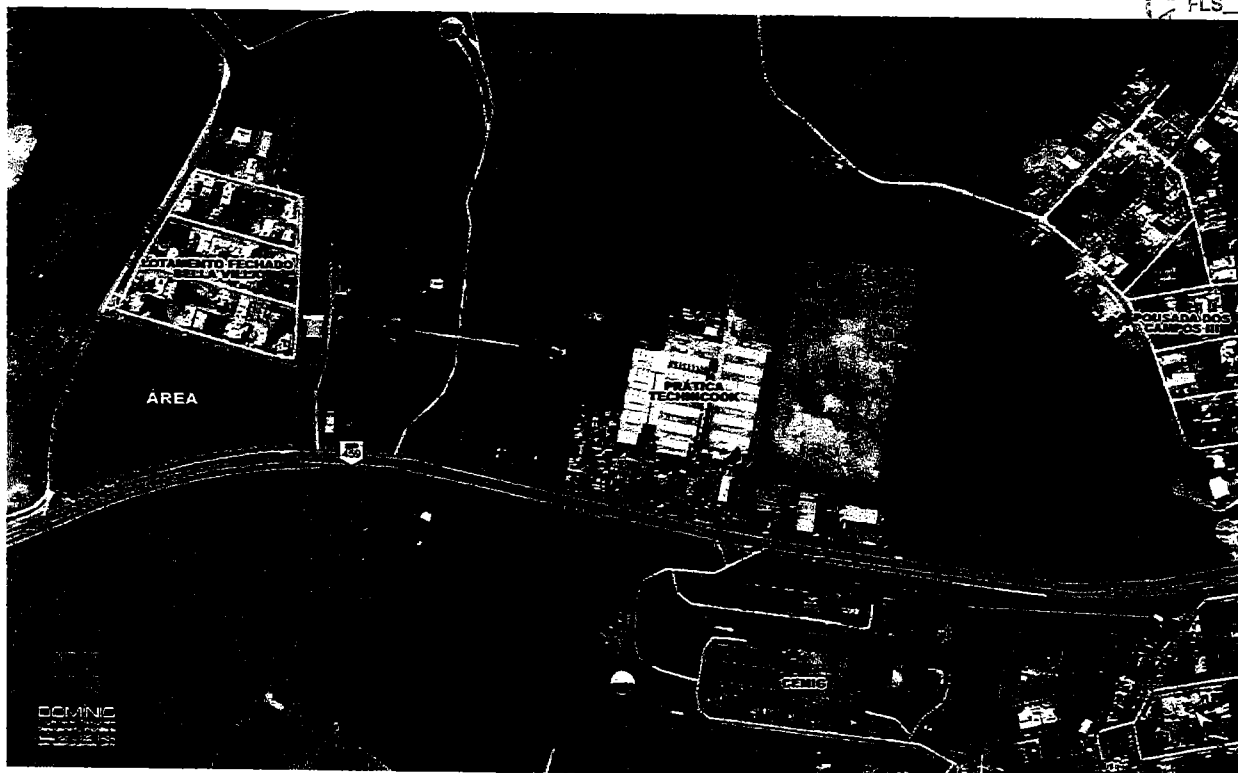
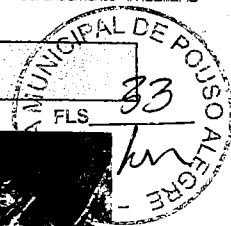
- Cópia da matrícula do imóvel (matricula 71.330)
- Levantamento topográfico de responsabilidade de Dominio Eng. e Empreem. Imob. Ltda.
- Acervo fotográfico e imagens de satélite.
- Visita ao imóvel.

Foram considerados os seguintes aspectos mais relevantes:

- Localização do imóvel.
- Vocação do imóvel
- Infraestrutura e serviços disponíveis.

Fontes:

- Lei Federal 6.766/79 – Parcelamento de Solo
- Lei. Municipal do Plano diretor e seus Anexos.

1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:


Vista aérea do local

Imóvel situado às margens da Rodovia Juscelino Kubistchek (BR 459) KM 102 N, distante 4 km do centro da cidade de Pouso Alegre, MG, nas coordenadas geográficas 22°12'31.10" Sul e 45°55'37,98" oeste, e na cota 830, tendo como demais confrontações aos fundos o Loteamento Fechado Bella Villa, de um lado a Rua de acesso ao referido loteamento e de outro lado um imóvel rural, constituído de : uma gleba de terra terraplanada e sem nenhuma edificação e o seu terreno com de área de **35.066 m² (trinta e cinco e sessenta e seis meros metros quadrados)**, de boa topografia e geometria irregular e estrategicamente localizado , como vocação principal a implantação de loteamento/condomínio comercial ou industrial. A presente parecer de avaliação foi elaborado contemplando todo o terreno do imóvel, identificando cada uma das partes de acordo com sua caracterização conforme a planta anexa.

- 1) **ÁREA ÚTIL** – Com **25.293,50 m² (vinte e cinco mil duzentos e noventa e três metros quadrados)** Trata-se da área edificável do imóvel. 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”.



- 2) **ÁREA NON AEDIFICANDI DA RODOVIA:** – Com 4.179,7 m² (quatro mil cento e setenta e nove virgula setenta metros quadrados), “Denominada área “non aedificandi” sua utilização é limitada e conforme definição legal “esta faixa de domínio público prevista no artigo 4º, III, da Lei 6766/79, tem caráter obrigatório, devendo ser respeitada por todos os proprietários de imóveis que se encontrem na situação prevista naquele dispositivo, independentemente da vontade da Administração Pública. A observância dessa área independe de ato administrativo emanado pelo Poder Público, sendo dispensável a existência de Decreto de Utilidade Pública que a reconheça como área non aedificandi, tendo em vista que sobre ela não pode a Administração dispor”. “Essas faixas, de caráter obrigatório (com o objetivo de proteger as proximidades das águas correntes e dormentes ou reservar espaços de segurança nas rodovias públicas, ferrovias e dutos), não podem ser olvidadas no projeto de loteamento ou desmembramento urbano”.
- 3) **ÁREA NON AEDIFICANDI DA REDE PLUVIAL:** – Com 173,80 m² (cento e setenta e três virgula oitenta metros quadrados), “Denominada área “non aedificandi” sua utilização é limitada e conforme definição legal “esta faixa de domínio público prevista no artigo 4º, III, da Lei 6766/79, tem caráter obrigatório, devendo ser respeitada por todos os proprietários de imóveis que se encontrem na situação prevista naquele dispositivo, independentemente da vontade da Administração Pública. A observância dessa área independe de ato administrativo emanado pelo Poder Público, sendo dispensável a existência de Decreto de Utilidade Pública que a reconheça como área non aedificandi, tendo em vista que sobre ela não pode a Administração dispor”. “Essas faixas, de caráter obrigatório (com o objetivo de proteger as proximidades das águas correntes e dormentes ou reservar espaços de segurança nas rodovias públicas, ferrovias e dutos), não podem ser olvidadas no projeto de loteamento ou desmembramento urbano”.
- 4) **ÁREA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA:** – Com 5.419,00 m² (Cinco mil quatrocentos e dezenove metros quadrados), denominada “faixas de domínio” são compostas da pista de rolamento e faixas laterais de segurança. Em geral sua largura está definida nos projetos de engenharia rodoviária ou ferroviária, em lei, ou nas Portarias de Utilidade Pública. As faixas de domínio, são bens de uso comum, e portanto não estão sujeitas à Usucapião ou utilização por terceiros, salvo nos casos de ocupação por serviços de utilidade pública e desde que devidamente autorizada pelo ente rodoviário.



DOMÍNIO
Engenharia • Topografia • Gerenciamento • Imobiliária



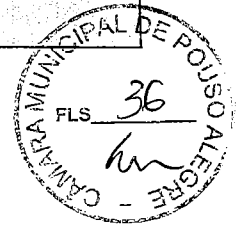
Foto do local com vista para a BR 381



Foto do local com vista para o Loteamento Fechado Bella Villa



2- MEMÓRIA DE CÁLCULO E CONCLUSÃO



De acordo com as considerações acima, avaliamos o imóvel conforme descrito abaixo:

Memória de cálculo:

Receita:

Área total loteável:	29.647,00 m²
Área útil:	25.293,50 m ²
Área "non aedificandi da rodovia" + Pluvial	4.353,50 m ²
Área Verde	2.965,00 m ²
Área Institucional (Ai)	1.482,00 m ²
Sistema Viário (SV) (aprox. 25%)	7412,00 m ²
Área vendável (área total lot – SV+ AV +Ai)	17.788,00 m²
Valor R\$/ m ² vendável (pesquisa de mercado)	550,00
Valor total área vendável : R\$ 9.783.400,00 (nove milhões setecentos e vinte e seis mil quinhentos e oitenta e cinco reais)	

Custo de implantação e de comercialização (despesas):

Custo infraestrutura: R\$ 80,00 m ² /sist. Viário	R\$ 592.960,00
Tributos (10% receita bruta)	R\$ 978.340,00
Comercialização (5% receita Bruta)	R\$ 489.170,00
Lucro da incorporadora BDI (20% receita bruta)	R\$ 1.956.680,00
Valor total das despesas: R\$ 4.017.450.000 (três milhões novecentos e noventa e seis mil setecentos e quarenta e quatro).	

Desta forma é do entender deste Perito Avaliador que o valor para o imóvel ora avaliado é de:

- R\$ 5.765.950,00 (cinco milhões setecentos e sessenta e cinco mil novecentos e cinquenta reais).

- LIMITE SUPERIOR: R\$ 6.054.247,00
- LIMITE INFERIOR: R\$ 5.477.652,00

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



DOMÍNIO
Engenharia - Topografia - Gerenciamento - Imobiliária

Colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Atenciosamente,



DOMÍNIO ENG^ª E EMP. IMOB LTDA

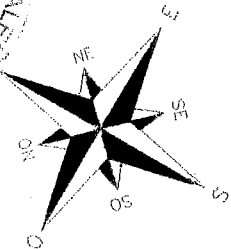
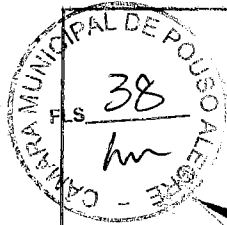
Fabiano P. Garcia

Perito Avaliador CNAI 08240

Creci 13221

ANEXOS:

- Cópia da matricula do imovel.
- Levantamento Topografico Planialtimetrico e Cadastral.
- Cadastro Tecnico Municipal - BIC.



LOTEAMENTO B

ÁREA ÚTIL
25.293,5m²

ESTRADA MUNICIPAL

ÁREA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA
5.419,0m²

ÁREA NON AEDIFICANDI DA RODOVIA
4.179,7m²

RODOVIA BR-459

POÇOS DE CALDAS

ESTE DESENHO É DE PROPRIEDADE DA DOMÍNIO ENGENHARIA E EMPR. IMOBILIÁRIOS L. NÃO PODENDO SER COPIADO, PARCIAL OU TOTALMENTE, SEM O CÉDULO A TERCEIROS SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.

B				
A				
	DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.
ALTERAÇÕES				

NOTAS:

BASE TOPOGRÁFICA DA P.M.P.A.

PONTO	E	N	COTA
M12=RN12	405.663.294	7.542.740.118	822.353
LOCAL: Trevo da BR-459 em frente ao Supermercado Baronesa.			
M13	405.579.313	7.542.659.651	900.820
LOCAL: Lage Casa, rua Lauro Nunes de Oliveira, 205 - São Bartolô.			

ENGENHARIA DE I

R.T. CREA 060.054.139-A	VIS
Marcelo Pugliarini Garcia	
DES. Tatiana Jamborg Bonomichi	VIS
CONF.	VIS



FLS 38

QUADRO DE ÁREAS

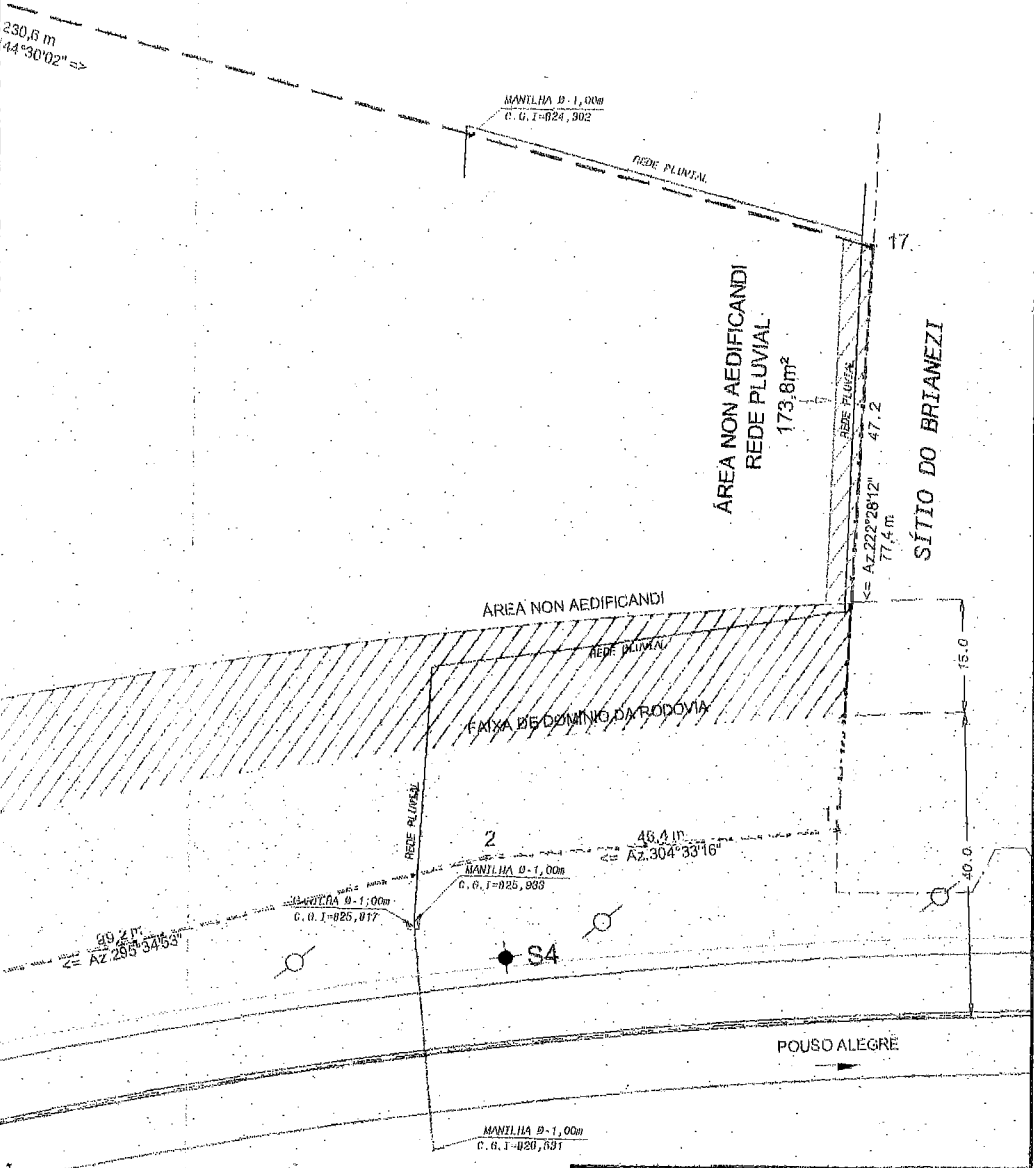
Descrição	Área (m²)
ÁREA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA	5.419,0
ÁREA NON AEDIFICANDI DA RODOVIA	4.179,7
ÁREA NON AEDIFICANDI REDE PLUVIAL	173,8
ÁREA ÚTIL	25.293,5
TOTAL	35.066,0

ÁREA ACIMA

De	Para	Azimute	Distância
1	2	304°33'16"	46,4 m
2	3	295°34'53"	99,2 m
3	4	293°33'27"	31,2 m
4	5	288°57'41"	96,5 m
5	6	11°06'52"	3,3 m
6	7	19°39'14"	6,6 m
7	8	31°27'27"	9,1 m
8	9	38°21'27"	22,3 m
9	10	42°41'08"	25,1 m
10	11	44°57'55"	9,3 m
11	12	48°45'56"	15,4 m
12	13	54°00'21"	9,4 m
13	14	61°26'24"	41,9 m
14	15	59°36'55"	44,3 m
15	16	62°20'33"	30,1 m
16	17	144°30'02"	230,6 m
17	1	222°28'12"	77,4 m

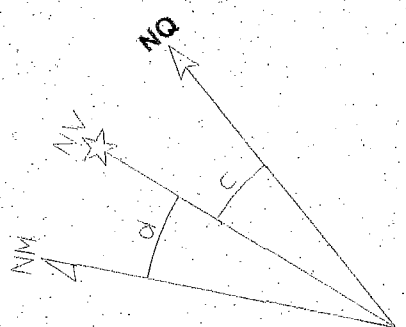
Área: 35.066,0 m²
3,5066 ha
1,4490 Alqs.
Perímetro: 798,118 m

ELA VILLA



Orientação

Convergência e declinação do ponto: S1
 Elipsóide: SAD-69
 Latitude $\phi = 22^{\circ}12'29,016613''$ S
 Longitude $\lambda = 45^{\circ}55'39,048765''$ W
 Data: 14/11/2008



c = Convergência meridiana: 00°21'02,159851"
 d = Declinação magnética: -20°46'25,609017"
 ad = Variação anual da declinação magnética: -00°03'58,793777"

LEGENDA

Construção Avenida	Muro	Cerca de arame	Alambrado ou grade	Estrada pavimentada
Poste (Poste)	Poço de visita RG (Reg. D'água) ES (Esgoto) AP (Águas pluviais)	Árvore isolada	Tubo Entror. Afor.	Rio / Ribeirão / Córrego
Vértices Topográficos POL. PRINCIPAL POL. SECUNDÁRIA POL. AUXILIAR	Ponto de nível não nivelado	Guaia	Curvas de nível 630 620	Talude Topo Base

ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS VÉRTICES DE APOIO

PONTO	N	E	COTA
S1	7.543.842,426	404.398,203	830,936
S2	7.544.024,854	404.670,864	824,969
S3	7.543.823,762	404.317,330	833,169
S4	7.543.736,562	404.511,863	829,399

PROJETOS DATA DATA NOV/2017 DATA	 DOMÍNIO Engenharia CREA-PE 018802 Av. Getúlio Vargas, 165 - Centro Pouso Alegre - RS Fone/Fax (51) 3422.1434	OBRA <h2 style="text-align: center;">ÁREA CENTRO DE EVENTOS</h2>	DESENHO N° DOD-A/LVT/DOT/253		
		PROPRIETÁRIO ACIPA-ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE	ENDEREÇO BR-459, km 100,3 - Pouso Alegre, MC	ESCALA 1:1000	UNIDADE metro
		VISTO	CONTEÚDO <h3 style="text-align: center;">LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL</h3>	REVISÃO REV-1	FOLHA 01/01
		DATA	DATA		



Cartório Amaral

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

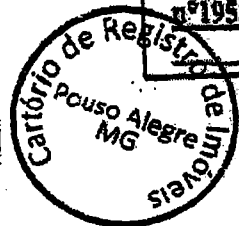
MATRÍCULA Nº 71.330

Denominação do Imóvel: Bairro Cascavel.-

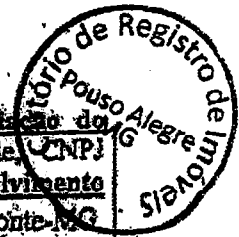
IMÓVEL: Um Terreno, situado neste município, no Bairro Cascavel, com a área total de 41.201,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Começa num ponto junto as margens da Rodovia BR459 e as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto A); deste ponto segue pelas margens da BR459, sentido Poços de Caldas - MG; numa distância de 159,00 metros, até encontrar a confluência de uma estrada municipal (ponto B), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida estrada numa distância de 147,00 metros até encontrar as divisas da SPI (Sociedade Pousoalegrense de Investimento e Construção Civil Ltda.), (ponto C), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com a referida empresa numa distância de 224,00 metros até encontrar as divisas do "Sítio do Brianezi" (ponto D), deste ponto faz canto a direita e segue dividindo com o "Sítio Brianezi" numa distância de 51,00m até encontrar as margens da Rodovia BR459 (ponto A), onde teve início e finda esta demarcação. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983.0001-21. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 44.302 do Livro 02.- Conforme croqui, memorial descritivo, ART que se juntam ao requerimento arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 183.915, em data de 18 (dezoito) de setembro de 2008. **OFICIAL**

R.01.- Pouso Alegre, 11 (onze) de novembro de 2008. **DOADORA:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21. **DONATÁRIA:** ACIPA- Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, CNPJ 19.132.398/0001-48. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 291-E, fls. 135, em data de 10 (dez) de novembro de 2008. **VALOR:** R\$ 741.618,00. **CONDICÕES:** Conston na escritura foi apresentado o ITR e CCIR. (EM-1.040,92 + TFI-687,79 = 1.728,71). **O OFICIAL**

AV.02.- Pouso Alegre, 08 (oito) de março de 2010.- Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, a alteração do uso do solo de rural para URBANO, conforme Ofício do INCRA/SR.06/F/MG/Nº 333/2010, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 195.516. **O OFICIAL**



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



R-3-71.330.-Protocolo 211.004, em 18/10/2011.-**DOADOR**:- Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, com sede nesta cidade. (CNPJ 19.132.398/0001-48).-**DONATÁRIA**:- Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais-CODEMIG, com sede em Belo Horizonte-MG. CNPJ 19.791.581/0001-55.-**TÍTULO**:- Doação.-**FORMA DO TÍTULO**:- Escritura lavrada pelo 10º Tabelião de Belo Horizonte-MG, Lº 914-N, fls.057, em data de 26(vinte e seis) de agosto de 2011.-**VALOR**:-R\$618.410,00.-**CONDICÕES**:-Constou na escritura que a presente doação refere-se a parte do registro 01 da matrícula retro, ou seja, 95,3400% do imóvel com a área total de 41.201,00 metros quadrados. A presente doação é feita nos termos da Lei Municipal nº4.670/2008 e conforme autorização através da Assembleia Extraordinária da Associação do Comércio e Indústria desta cidade, realizada no dia 06/04/2011, devidamente anotada à margem da transcrição nº1.763-A-5, do Cartório de Títulos e Documentos desta comarca.- Constou na escritura que foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais emitida em 18/07/2011, Código de controle da certidão 2011000069160166.-Constou na escritura que foi apresentada a CND do INSS sob o nº133262011-11031030 em nome da transmitente.-Fica arquivada uma cópia da referida escritura neste cartório.- (EM-1.252,93 + TFI-827,88 = 2.080,81).-Data do registro:-18/10/2011.- (tmc).- **O OFICIAL**:-/

Av-4-71.330.-Protocolo nº280.126 de 01/12/2017.-Fica cancelado e extinto o registro 03 da matrícula-retro; bem como parte do registro 01, permanecendo de propriedade da ACIPA - Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre, somente a área de 2.000,00 metros quadrados em comum; e o remanescente do imóvel, ou seja, a área de 39.201,00 metros quadrados retornará ao Município de Pouso Alegre; conforme mandado extraído dos autos nº0525.14.003938-5, expedido pela Secretária da 3ª Vara Cível desta Comarca em data de 27 (vinte e sete) de junho de 2016 devidamente arquivado neste cartório.- Dou 27,10+ RECOMPE-0,88+ TFI-4,87=20,37/ 2101-38-EM-27,10+ RECOMPE-0,88+ TFI-4,87=37,70.-Pouso Alegre, 08 (oito) de dezembro de 2017.- (epom) - **O OFICIAL**:-/

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
 Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG
 Selo de Fiscalização: BUB86964
 Código de Segurança: 1560.0807.8805.5967
 Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 14/12/2017 16:18
 Emol.: R\$17,05; TFI: R\$ 5,02; Total: 23,07
 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br/>

Bel. Luiz Filipe Paes Queiroz do Amaral
 Oficial Substituto
 Cartório de Registro de Imóveis - PUCMG



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
 Secretaria Municipal de Fazenda
 Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4987



Informações do Imóvel

Código do Imóvel 72430

Inscrição Cadastral 005.0148.0040.000

Quadra

Lote

- Matricula

RUA JOAO MARIA, n° 0 , AREA 05, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000

Informações do Proprietário

Identificação 67980 - SPI - SOCIEDADE POUSOALEGRENSE DE INVESTIMENTOS E

CPF/CNPJ 16.915.654/0001-85

Endereço de Correspondência

ROD JK (BR 459) 0 KM 100,5 AREA 05 Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	0,00
Fração Ideal	0,00
Área Edificada (m ²)	null
Área Total do Terreno (m ²)	40.000,00
Área Total Edificada (m ²)	0,00
Valor Venal do Terreno	449.952,54
Valor Venal da Edificação	0,00
Valor Venal do Imóvel	449.952,54

Pouso Alegre, 8 de janeiro de 2018.

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE POUSO ALEGRE

CHEFIA DE GABINETE
DECRETO Nº 4.834, DE 04 DE OUTUBRO DE 2017

Altera o art. 1.º do Decreto n.º 4.712, de 1.º de janeiro de 2017.

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 69, inciso VII e XVIII, da Lei Orgânica do Município e na conformidade do disposto no art. 5.º, alíneas "g" e "i", do Decreto-Lei n.º 3.365 de 21 de junho de 1941, decreta:

Art. 1.º O art. 1.º do Decreto n.º 4.712, de 1.º de janeiro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação administrativa ou judicial, parte do imóvel situado na Rua Comendador José Garcia, nesta cidade de Pouso Alegre, devidamente descrito na matrícula n. 54.174 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, conhecido como "Campo da Lema" de propriedade do Pouso Alegre Futebol Clube, no total de 8.687,0 m2, conforme croqui e memorial descritivo anexos e descrição abaixo:

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, situado na quina de divisas com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí, deste segue confrontando com Rua Comendador José Garcia por divisas com o seguinte azimute e distância: 223º50'25" e 66,9m até o ponto 2; deste segue confrontando com Pouso Alegre Futebol Clube (Parte da matrícula CRI: 54.174) por divisas com o seguinte azimute e distância: 315º08'52" e 99,3 m até o ponto 3; em arco de raio 30,0 m sentido anti-horário, desenvolvimento de 7,88 m e corda com azimute de 307º37'26" e 7,9 m até o ponto 4; 300º06'00" e 21,8 m até o ponto 5; deste segue confrontando com Imóveis Urbanos (casa nº176, Casa nº184, Estacionamento nº200, EyeClinic nº206, Lava Jato Medicina nº214, Casa nº222, Loja Toda Bella nº226) frente para a Avenida Cel. Alfredo Custódio de Paula, por divisas com o seguinte azimute e distância: 43º27'56" e 73,6 m até o ponto 6; finalmente do ponto 6 segue por divisas confrontando com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí com azimute de 135º08'52", e distância de 128,8 m até o ponto 1 (início da descrição)".

Art. 2º. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 04 de outubro de 2017.

RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal

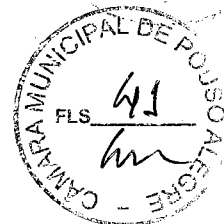
JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Chefe de Gabinete

Publicado por:
Alberto Alves da Cunha Filho
Código Identificador:270B420F

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 06/10/2017. Edição 2101

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:

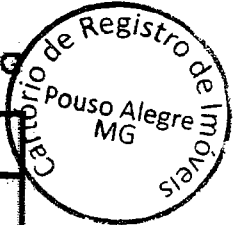
<http://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>





Cartório Amaral *

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



MATRÍCULA Nº 54.174.--.

Denominação do Imóvel: Rua Com. José Garcia.--.

IMÓVEL: Um terreno com a área de 2.313,00 metros quadrados, medindo 88,00 metros de frente, 92,00 metros de fundos e 128,50 metros de extensão de cada lado, situado a Rua Comendador José Garcia, nesta cidade, confrontando de um lado e nos fundos com Alfredo Custódio de Paula, de outro lado com Hospital Regional Samuel Libânio e na frente com a mesma rua; Sendo que foi averbado no imóvel supra, como sendo bem de utilidade pública de acordo com a lei municipal nº 3209/96 de 10-12-96.--.

PROPRIETÁRIO:-Pouso Alegre Futebol Clube, com sede nesta cidade.--**TÍTULO AQUISITIVO:**-Transporte da transcrição 13.432 para a presente matrícula.--Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de junho de 2000.--**O OFICIAL:**.....

R.01.--Pouso Alegre, 28(vinte e oito) de junho de 2000--
AUTOR:-Caixa Econômica Federal.--**REU:**-Pouso Alegre Futebol Clube.--**TÍTULO:**-Penhora.--**FORMA DO TÍTULO:**-Mandado de penhora extraído dos autos 60657/98 pelo escrivão da secretaria da 2ª vara cível desta comarca, em data de 09 de junho de 2000.--**VALOR:**-R\$15.640,29.--**CONDICÕES:** - Consta no mandado que no terreno existe várias benfeitorias, que serão oportunamente averbadas.--Os emolumentos foram pagos de acordo com a portaria nº 03/99 do MM Juiz de direito e diretor do foro desta comarca, Dr. Valter José Vieira.--**O OFICIAL:**.....

AV.02.--Pouso Alegre, 10 (dez) de setembro de 2007.--Fica averbado na presente matrícula, em nome de Pouso Alegre Futebol Clube, a indisponibilidade de bens, nos termos do artigo 185 A do CTN, conforme Ofício OF/SECVA/N.1451 da Vara Federal de Pouso Alegre - Ref. Processo nº 2005.38.10.001014-2, em data de 27 (vinte e sete) de agosto de 2007, arquivado neste cartório, protocolado sob o nº 176.382 em 10/09/2007.--**O OFICIAL:**.....

AV.03.--Pouso Alegre, 30(trinta) de Junho de 2008.--Fica cancelado e extinto o registro 01 da matrícula supra, conforme ofício nº 0909, processo 2005.38.10.001819-5, datado em 09 de junho de 2008, pelo MM. Juiz da 1ª Vara Federal desta Comarca, protocolada sob o nº 182.184, em data de

CE+ FJ
6,31 2,14 8,45

CE+ FJ
195,47 66,46 261,93





30/06/2008. - O OFICIAL - /

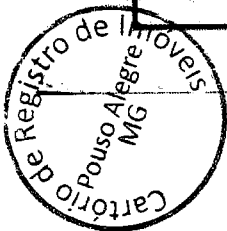
AV.04.-Pouso Alegre, 09(nove) de fevereiro de 2010. EXPOUNTE:-
Fazenda Pública do município de Pouso Alegre - EXECUTADO:- Pouso
Alegre Futebol Clube CNPJ 17.409.962/0001-00. - TITULO:- penhora. -
FORMA DO TITULO:- Mandado de penhora extraído dos autos nº0525 08
151170-7, pela escrivã judicial da secretaria da 1ª Vara Cível desta comarca,
datado em 25(vinte e cinco) de março de 2009, devidamente arquivado neste
cartório, protocolado sob o nº194.918. - VALOR:- R\$104.190,30. -
CONDICÕES:- A presente penhora refere-se a 7% do imóvel. - Constou no
mandado que as benfeitorias constantes do mandado não estão averbadas. -
O OFICIAL - /

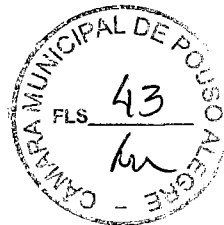
AV-5-54.174.- Protocolo . 232.994 em 01/11/2013. - RETIFICAÇÃO DE
OFÍCIO. - Fica averbado na matrícula retro nos termos do art.213, I da Lei
E.015/73 por mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais
constantes do registro, a correção da área do imóvel de 2.313 metros
quadrados para 11.517 metros quadrados; conforme Ofício nº 204/13
expedido pelo Juízo de Direito desta comarca, e demais documentos arquivados
neste cartório. - Data da averbação: 04/11/2013. - (comk). - (Isento): /

R-6-54.174.- Protocolo nº266.836 de 05/09/2016. - PENHORA - Conforme
Ofício 627/2016, extraído dos autos nº167085/10, pela secretaria da 2ª Vara Cível
desta Comarca, datado em 24 de agosto de 2016, devidamente arquivado neste
cartório, promovido pela Exequente: Fazenda Pública do Município de Pouso
Alegre, procede-se ao registro da penhora do imóvel constante da matrícula retro,
para assegurar o pagamento da importância do valor de R\$239.526,05. -
Executada: Pouso Alegre Futebol Clube, CNPJ 17.409.962/0001-00. - Dou fé. -
(Isento - 4701-9/ 4527-8/ 8101-8x4). - Pouso Alegre, 08 (oito) de setembro de 2016. -
(tnv). - O Oficial: /

R-7-54.174.- Protocolo nº267.596 de 29/09/2016. - PENHORA - Conforme
Ofício nº 714/2016, extraído dos autos nº1511707/08, pela secretaria da 1ª Vara
Cível desta Comarca, datado em 20 de setembro de 2016, devidamente
arquivado neste cartório, promovido pela Requerente: Fazenda Pública do
Município de Pouso Alegre, procede-se ao registro da penhora do imóvel
constante da matrícula retro, para assegurar o pagamento da importância do

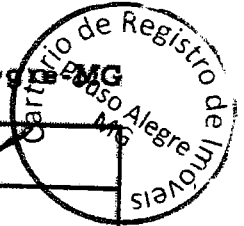
Continua na ficha 02





Cartório Amaral

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



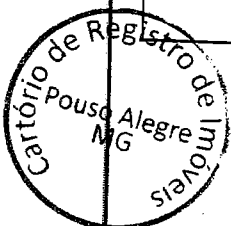
MATRÍCULA Nº 54.174.-.

Denominação do Imóvel: Rua Com. José Garcia.-.

IMÓVEL: valor de R\$129.749,65.-. **Requerido:** Pouso Alegre Futebol Clube, CNPJ 17.409.962/0001-00.- **CONDICÃO:** A presente penhora refere-se 7% do imóvel.-. Dou fé.-. (Isento - 4701-9/ 4527-8/ 8101-8x2).- Pouso Alegre, 04 (quatro) de outubro de 2016.-. (gpl).- **O Oficial:** -/.....

Av-8-54.174.-.Protocolo nº270.778 de 13/01/2017.-.Fica averbado na presente matrícula, que o imóvel de propriedade de Pouso Alegre Futebol Clube, é declarado de utilidade pública conforme Decreto nº 4712, de 1º de janeiro de 2017, e terá a destinação à construção e/ou ampliação das instalações do Hospital das Clínicas Samuel Libânio e/ou de novas utilidades de assistência à saúde aos municípios de Pouso Alegre e região; conforme o decreto, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.- Dou fé.- 4701-9-EM-28,13+RECOMPE-1,69+ TFJ-6,02=35,84/4159-0-EM-14,62+RECOMPE-0,38+ TFJ-4,87=20,37/ 8101-8x3-EM-16,26+ RECOMPE-0,96+ TFJ-5,40=22,62. Pouso Alegre, 19 (dezenove) de janeiro de 2017.-. (epom).- **O Oficial: -/.....**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG
Selo de Fiscalização: **BRG20769**
Código de Segurança: **8017.4259.4722.0938**
Quantidade de Atos: **01** Emitido em: **17/10/2017 14:12**
Emol.: R\$17,05; TFJ: R\$ 6,02; Total: 23,07
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Leticia Requejo de Amaral
Oficial Substituta
-especialista em Direito Registral-PUC/MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE
MINAS GERAIS



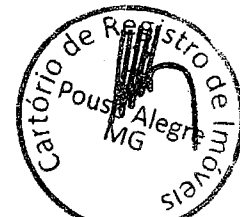
COMARCA DE
POUSO ALEGRE

REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Luiz Inácio Requejo do Amaral

OFICIAL

Especialista em Direito Registral - PUC/MG



CERTIFICO e dou fé, que as fls. 01 do livro nº 02, foi averbado hoje sob o nº na matrícula 54.174 do Livro 02, em nome de: POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE, CNPJ 17.409.962/0001-00.-

CERTIFICO e dou fé, que fica para todos os efeitos de direito, averbado sob o nº8 da matrícula 54.174 do Livro 02 sob a Averbação 9, que o decreto nº4.834, de 04 de outubro de 2017, alterou o art. 1º do Decreto nº4.712 de 1º de janeiro de 2017, que passa a vigorar a seguinte descrição: Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação administrativa ou judicial, parte do imóvel situado na Rua Comendador José Garcia, nesta cidade, conhecido como "Campo da Lema" de propriedade do Pouso Alegre Futebol Clube, no total de 8.687,00 metros quadrados, conforme croqui e memorial descritivos anexos e descrição a seguir: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, situado na quina de divisas com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí, deste segue confrontando com Rua Comendador José Garcia por divisas com o seguinte azimute e distância: 223º50'25" e 66,9m até o ponto 2; deste segue confrontando com Pouso Alegre Futebol Clube (parte da matrícula 54.174) por divisas com o seguinte azimute e distância: 315º08'52" e 99,3m até o ponto 3; em arco de raio 30,0m sentido horário, desenvolvimento de 7,88m e corda com azimute de 307º37'26" e 7,9m até o ponto 4; 300º06'00" e 21,8m até o ponto 5; deste segue confrontando com imóveis urbanos (casa nº176, casa nº184, estacionamento nº200, EyeClinic nº206, Lava Jato Medicina nº214, casa nº222, Loja Toda Bella nº226) frente para a Avenida Cel. Alfredo Custódio de Paula, por divisas com o seguinte azimute e distância: 43º27'56" e 73,6m até o ponto 6; finalmente no ponto 6 segue por divisas confrontando com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí com azimute de 135º08'52", e distância de 128,8m até o ponto 1 (início da descrição); conforme o decreto, memorial descritivo e croqui, que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-.

REGISTRO DE IMÓVEIS - POUSO ALEGRE - MG

Rua Adolfo Oltivo, nº 330/B - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3693 - E-mail: cnp@registroimoveis.com.br - CNPJ 20.372.900/0001-88

RENOTAÇÃO: 278704

Livro N. 1-X

Valor R\$ 20,13 Rec. R\$ 1,69 Taxa R\$ 6,02 Total R\$ 35,84

REGISTRO DE IMÓVEIS - POUSO ALEGRE - MG

Rua Adolfo Oltivo, nº 330/B - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37550-000
Fone: (35) 3421-4449 / 3422-3693 - E-mail: cnp@registroimoveis.com.br - CNPJ 20.372.900/0001-88

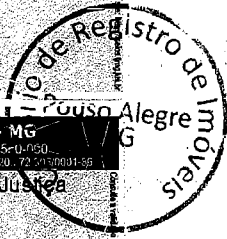
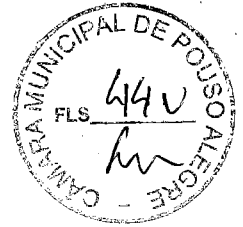
Poder Judiciário - Juízo de Competência - 1ª Vara de Registro de Imóveis

Seio Digital: 5F1620944

Cod. Seg: 310 4438 9578 6880

Quantidade de atos praticados: 1

Valor R\$ 20,13 Rec. R\$ 1,69 Taxa R\$ 6,02 Total R\$ 35,84



REGISTRO DE IMÓVEIS - POUSO ALEGRE - MG
Rua Adolfo Olinto, nº 330/B - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37550-000
Fone: (35) 3421-4449/3422-3893 - E-mail: registro@cartoriomunicipal.com.br - CNPJ: 00.372.306/0001-89

N. de ordem: 278704 Livro N. 1 - X - Rg: 84 - Protocolo
Livro N. 2 REGISTROS/AVERBAÇÕES
Av. Lº 02 nº 09 Mº 54.174 - Condição

REGISTRO DE IMÓVEIS - POUSO ALEGRE - MG
Rua Adolfo Olinto, nº 330/B - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37550-000
Fone: (35) 3421-4449/3422-3893 - E-mail: registro@cartoriomunicipal.com.br - CNPJ: 00.372.306/0001-89

Poder Judiciário-TJMG-Corregedoria-Geral De Justiça
Selo Digital: BRG25112
Cod. Seg: 2491.2251.2440.8089
Quantidade de Atos Praticados: 5
Emol.: R\$ 38,46; TPU: R\$ 12,07; Total: R\$ 50,53
Emitido em: 01/11/2017 10:34
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

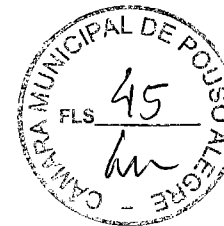
[Handwritten signature]
Eduardo Pereira de Almeida
Oswaldina
Especialista em Direito Registral - PUC/MG

MEMORIAL DESCRITIVO



PPA-U/RME/JAT/001

Ref.: Divisão de Área: PPA-U/LVT/JAT/001
Proprietário: Pouso Alegre Futebol Clube
Imóvel: Área 1 – Parte da Matrícula CRI: 54.174
Local: Rua Comendador José Garcia, s/n, Centro, Pouso Alegre – MG.



Área: 8.687,0 m²

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, situado na quina de divisas com Hospital Regional Samuel Libânio, deste segue confrontando com Rua Comendador José Garcia por divisas com o seguinte azimute e distância: 223°50'25" e 66,9 m até o ponto 2; deste segue confrontando com Pouso Alegre Futebol Clube (Parte da Matrícula CRI: 54.174) por divisas com os seguintes azimutes e distâncias: 315°08'52" e 99,3 m até o ponto 3; em arco de raio 30,0 m sentido anti-horário, desenvolvimento de 7,88 m e corda com azimute de 307°37'26" e 7,9 m até o ponto 4; 300°06'00" e 21,8 m até o ponto 5; deste segue confrontando com Imóveis Urbanos (Casa nº176, Casa nº184, Estacionamento nº200, Eye Clinic nº206, Lava Jato Medicina nº214, Casa nº222, Loja Toda Bella nº226) frente para Avenida Coronel Alfredo Custódio de Paula por divisas com o seguinte azimute e distância: 43°27'56" e 73,6 m até o ponto 6; finalmente, do ponto 6 segue por divisas confrontando com Hospital Regional Samuel Libânio com azimute de 135°08'52", e distância de 128,8 m até o ponto 1 (início desta descrição).

DECLARAM NA FORMA E SOB AS PENAS DA LEI, terem pleno conhecimento do disposto contido no § 14 do inciso II do artigo nº 213, da Lei Federal nº 6.015/73 com o seguinte teor: "Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais".

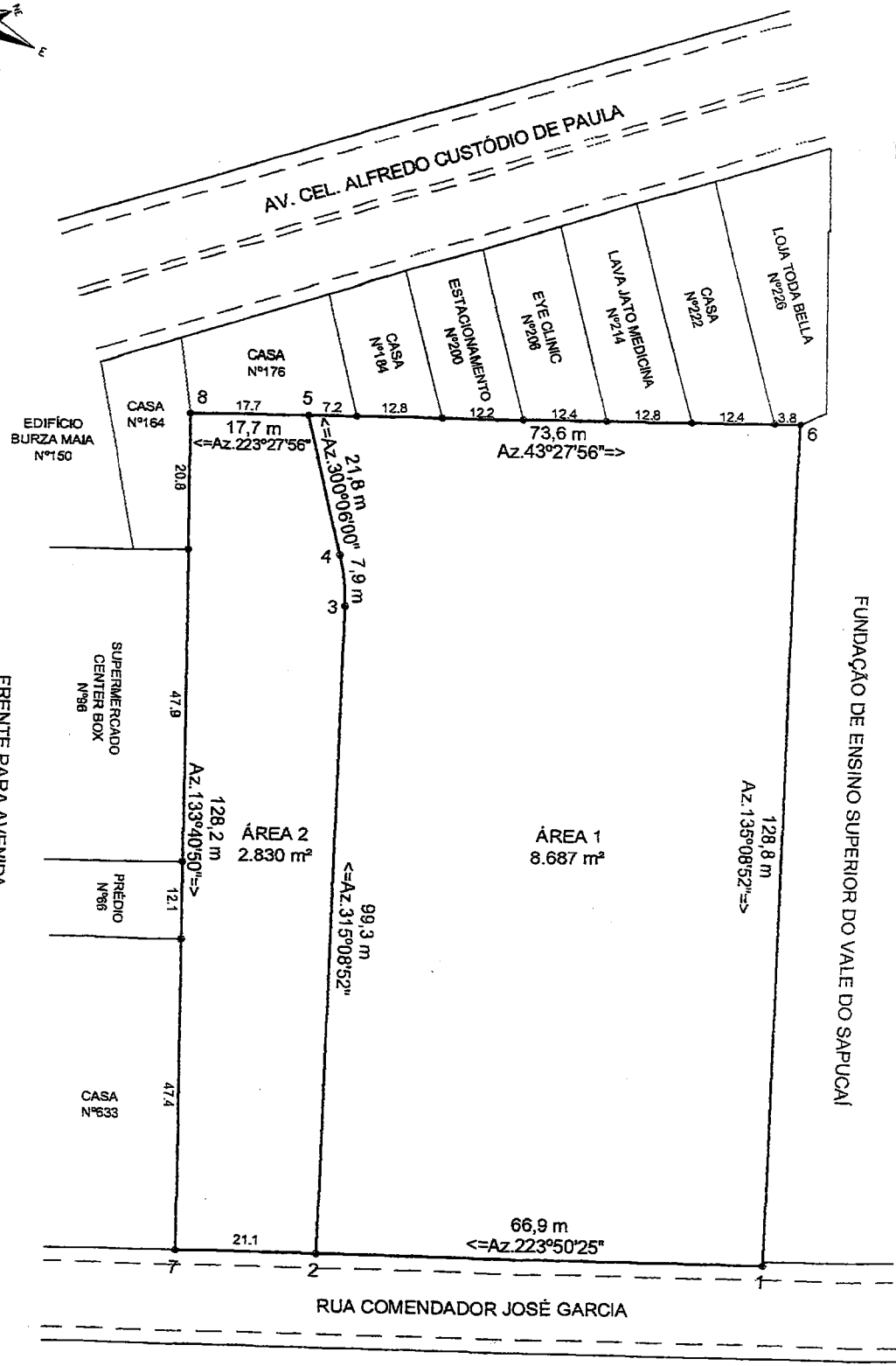
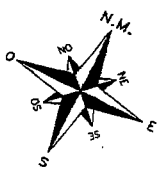
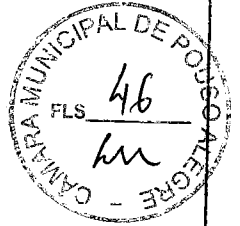
Pouso Alegre, 14 de setembro de 2017

PROFISSIONAL:

Marcelo Pagliarini Garcia
R.T.CREA 060.054.139-8
A.R.T.: 1420170000004044828

PROPRIETÁRIO:

Pouso Alegre Futebol Clube
CNPJ: 17.409.962/0001-00



ART: 1420170000004044828

	OBRA: ÁREA URBANA - Matrícula CRI: 54.174	
	PROPRIETÁRIO: POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE	DESENHO N°: PPA-U/LVT/JAT/001
ENDEREÇO: RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA, S/N, CENTRO, POUSO ALEGRE - MG	ESCALA: 1:1000	UNIDADE: METRO
CONTEÚDO: DIVISÃO DE ÁREA	REVISÃO: 0	VISTO:
APROVADO POR: ENG. MARCELO PAGLIARINI GARCIA	CREA: 060.054.139-8	FOLHA: 01/01
DEPTO: PROJETOS	SET/2017	ELABORADO POR: TATIANA JAMBERG BONAMICHI

Av. Getúlio Vargas, 168 - centro
 Pouso Alegre - MG
 CREA-PJ: 49638
 Fone: (35) 3422.1434
 www.jaguarengenharia.com.br

TOTALMENTE, SEM CÉDULO A TERCEIROS SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

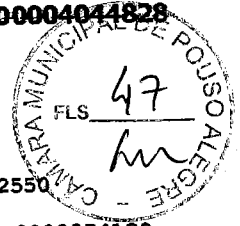
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais



Via do Profissional
 Página 1/1

CREA-MG

ART de Obra ou Serviço
 1420170000000404828



1. Responsável Técnico
MARCELO PAGLIARINI GARCIA
 Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;
 Empresa contratada:
JAGUAR ENGENHARIA E IMOBILIARIA LTDA

RNP: 2606122550
 Registro: 06.0.0000054139
 Registro: 49638

2. Dados do Contrato
 Contratante: **POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE**
 Logradouro: **RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA**
 Cidade: **POUSO ALEGRE**
 Contrato:
 Valor: **500,00**

CNPJ: 17.409.962/0001-00
 Nº: 000000
 Bairro: **ALFREDO CUSTÓDIO DE PAULA**
 UF: **MG** CEP: 37553079

Celebrado em: **01/09/2017**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO**

3. Dados da Obra/Serviço
 Logradouro: **RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA**
 Cidade: **POUSO ALEGRE**
 Data de início: **01/09/2017** Previsão de término: **29/09/2017**
 Finalidade: **OUTRO**
 Proprietário: **POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE**

Nº: 000000
 Bairro: **ALFREDO CUSTÓDIO DE PAULA**
 UF: **MG** CEP: 37553079

CNPJ: 17.409.962/0001-00

4. Atividade Técnica

	Quantidade:	Unidade:
1 - EXECUÇÃO		
COLETA DE DADOS, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A(CIVIL), PARA FINS PLANIMETRICOS	11517.00	m ²
DESENHO TÉCNICO, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A(CIVIL), PARA FINS PLANIMETRICOS	11517.00	m ²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO PARA DIVISÃO DE ÁREA MATRÍCULA CRI: 54.174 - ÁREA 1: 8.687M² E ÁREA 2: 2.830M²

6. Declarações

7. Entidade de Classe
ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE POUSO ALEGRE E RE

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
POUSO ALEGRE 15 de SETEMBRO de 2017

MARCELO PAGLIARINI GARCIA RNP: 2606122550

POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE CNPJ: 17.409.962/0001-00

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

VALOR DA OBRA: R\$ R\$500,00. ÁREA DE ATUAÇÃO: CIVIL, CIVIL,



www.crea-mg.org.br | 0800.0312732

Valor da ART: 81,53

Registrada em: 14/09/2017

Valor Pago: 81,53

Nosso Número: 000000003978783

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**
(NBR 14653-2 Conforme Resolução nº1.066/2007 do COFECI)

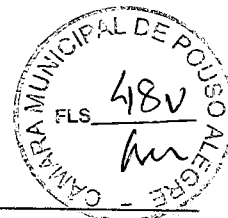
INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender a solicitação da **FUVS**, inscrita sob o CNPJ 23.951.916.0001-22, na pessoa de seu Diretor Executivo **IGOR SOUZA NOGUEIRA OSHIRO**.

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipuladas pela NBR 14653-2 da ABTN-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estando classificado como Parecer Técnico. Atende a Resolução – COFECI nº 1.066/2007 que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art. 3º da Lei nº 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

OBJETIVO:

O presente trabalho técnico de avaliação Mercadológica tem por finalidade a **determinação real do valor VENAL de mercado**, para o imóvel situado na **Rua Comendador José Garcia, s/nº, centro, em Pouso Alegre-MG**, (Campo da Lema), tomando-se como referências, imóveis similares situados numa mesma região de influência econômica.

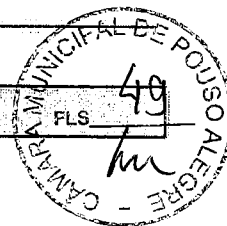


CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações e documentos que nos foram fornecidos do imóvel avaliado, bem como daqueles situados na mesma região geoeconômica utilizados como referência. As informações de área construída e de terreno estão baseadas na matrícula do imóvel junto ao CRI local, fornecida pelo solicitante e pelos dados de cadastro junto a Prefeitura Municipal, ambos anexados a este parecer.

A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a autenticidade das escrituras e ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, matéria legal ou de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções no presente parecer.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:



1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

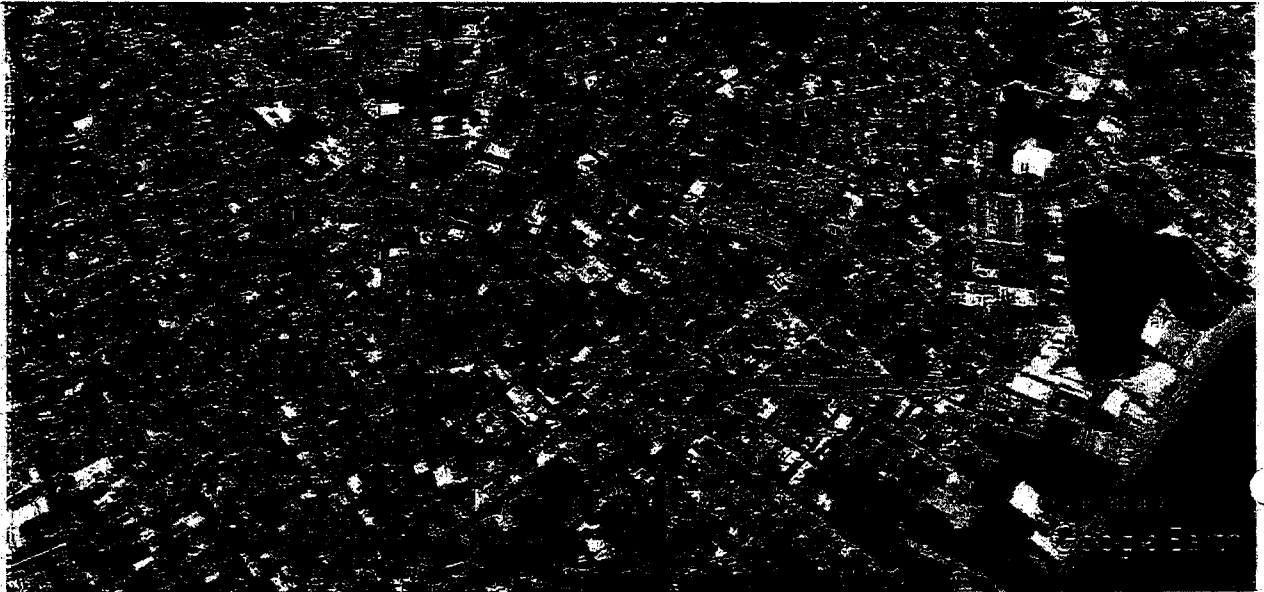
O imóvel objeto da presente avaliação é representado por um lote de terreno, identificado cadastralmente na **Rua Comendador José Garcia, s/nº, centro, em Pouso Alegre-MG, conhecido como Campo da lema, inscrito na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre sob o nº 001.0190.0443.000, registrado no CRI desta comarca sob a matrícula nº 54.174, vide BIC e documentação do imóvel anexos a este parecer.**

2. REGIÃO DE SITUAÇÃO

A região de situação está inserida na lei municipal 4.872/09, que tratará do Uso e Ocupação do Solo Urbano, como área urbana ZM2, podendo ter ocupação, residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviços ou institucional.

A exemplo da macro-região, caracteriza-se por edificações comerciais com relevância para o Hospital Regional e a Faculdade de Ciências Médicas, com os quais divisa. Predominam na circunvizinhança empresas comerciais e prestadoras de serviços, de pequeno e médio porte, em seguimentos variados tais como varejistas, alimentícias, ligadas a saúde, posto de combustível, entre outras.

O imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, internet, logradouros são de asfalto, iluminação pública, coleta regular de lixo, transporte coletivo, entrega de gás, correio, etc., suficientes ao atendimento imediato da população local.



Mapa de situação do imóvel

3. DESTINAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel objeto desta avaliação possui destinação econômica comercial e residencial, com predominância para a primeira devido aos fatores anteriormente apontados.

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Área total: 11.517,00 m²

Frente: 88,00 metros para a Rua Comendador José Garcia

Fundos: 92,00 metros em divisa com quem de direito

Frente a fundos: 128,80 metros do lado direito; 128,20 metros do lado esquerdo, ambos em divisa com quem de direito.

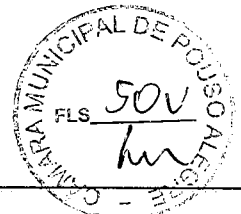
Topografia: Plana em toda sua extensão

Benfeitorias: As benfeitorias existentes são de pequena monta e não influenciam na presente avaliação

Padrão de acabamento: Não se aplica

Idade do imóvel: Não se aplica

Descrição: Conforme vistoria realizada no dia 28/06/17, constatei que o imóvel objeto desta avaliação é composto por um lote de terreno, onde tradicionalmente existia o campo de futebol da Lema. Dispõe de edificações pertinentes a antiga utilização, tais como arquibancada, cerca de alambrado e alguns cômodos em alvenaria, portões metálicos de acesso e muro divisorio. Estas edificações não serão consideradas para a presente avaliação devido a sua pequena monta e ao seu estado precário de manutenção e uso.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

1 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por este possibilitar mediante pesquisa de valores imobiliários numa mesma região geoeconômica, formar a melhor base de dados para comparação, tomando como paradigma, dados relacionados ao potencial de aproveitamento de um terreno, seus aspectos físicos (área, testada, topografia, profundidade, etc.) e construtivos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, potencial construtivo, etc.) dentre outros fatores de correção.

As informações de referência foram por mim coletadas junto a empresas e profissionais do seguimento imobiliário, e proprietários de imóveis, presumindo-se que foram fornecidas corretamente e de boa-fé e que são as que melhor expressam o valor de mercado do imóvel avaliando:

REFERENCIA 01

Tipo de informação: Negociado em dezembro/2016

Imóvel: Terreno medindo 339,00 m², sendo 12,00 metros de frente, topografia plana, situado na Rua Cel. Joaquim Roberto Duarte, nº 616, bairro Nossa Senhora Aparecida;

Valor: R\$ 500.000,00 - R\$ 1.474,93 o m²

REFERENCIA 02

Tipo de informação: Negociado em março/2017

Imóvel: Terreno medindo 660,00 m², sendo 25 metros de frente, topografia plana, situado na Rua Dom Nery, 270, centro.

Valor: R\$ 1.050.000,00 - R\$ 1.590,90 o m²

REFERÊNCIA 03

Tipo de informação: Negociado em julho/2017

Imóvel: Terreno medindo 1.272,00 m², sendo 40,00 metros de frente, topografia plana, situado na Av. Dr. João Beraldo, nº 725, centro.

Valor: R\$ 2.544.000,00 - R\$ 2.000,00 o m²

REFERENCIA 04

Tipo de informação: Negociado em março/2017

Imóvel: Terreno medindo 400 m², sendo 16 metros de frente, topografia plana, situado na Rua João Basílio, s/nº, centro. (ao lado da Inapós).

Valor: R\$ 800.000,00 - R\$ 2.000,00 o m²

REFERENCIA 05

Tipo de informação: Em negociação

Imóvel: Terreno medindo 575,43 m², sendo 31 metros de frente, topografia plana, situado na Av. Alberto de Barros Cobra, nº 669, bairro Nova Pouso Alegre.

Valor: R\$ 1.726.290,00 - R\$ 3.000,00 o m²

REFERENCIA 06

Tipo de informação: Em oferta

Imóvel: Terreno medindo 1.251,70 m², sendo 19 metros de frente, topografia plana, situado na Av. Porfírio Ribeiro de Andrade, s/nº (Ao lado da Bymotos Honda).

Valor: R\$ 3.755.100,00 - R\$ 3.000,00 o m²



2 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE REFERÊNCIA

Após a determinação dos valores unitários básicos para imóveis paradigmas da pesquisa de valores retro, torna-se necessária a homogeneização destes, de forma a corrigir possíveis características heterogêneas, sendo que para tal, serão adotados os seguintes fatores de correção.

Fator de oferta – F.O.:

Fator que visa corrigir diferenças valorização entre o imóvel avaliando e os tomados como paradigma, relacionadas a elasticidade de preço e expectativa de valor dos imóveis em oferta, que geralmente tendem a diminuir durante a negociação, variando no presente caso em torno de 10%.

Fator de Transposição – F.T.:

Fator que define a região de situação mais ou menos valorizada do imóvel avaliando, em relação aos imóveis tomados como paradigmas, no que diz respeito à sua localização, variando no presente caso de 10% a 50%.

Fator Correção de Área – F.C.A.:

Fator que visa corrigir distorções decorrentes da variação da área do imóvel avaliando e os tomados como paradigma, uma vez que os preços por metro quadrado tendem a cair proporcionalmente a medida que a área do imóvel aumenta.

Referência	\$/metro ²	F.O	F.T	F.C.A	\$ Homogeneizado
1	R\$ 1.436,78	1,00	1,30	0,65	R\$ 1.205,86
2	R\$ 1.590,90	1,00	1,40	0,70	R\$ 1.557,75
3	R\$ 2.000,00	1,00	1,30	0,76	R\$ 1.973,14
4	R\$ 2.000,00	1,00	1,35	0,66	R\$ 1.771,20
5	R\$ 3.000,00	0,90	1,10	0,68	R\$ 2.027,62
6	R\$ 3.000,00	0,90	1,10	0,75	R\$ 2.212,65
Valor Médio					R\$ 1.791,37

Para cálculo da média ponderada dos valores homogeneizados determinamos:

Limite mínimo:	1.791,37	- 20% =	R\$ 1.433,10
Limite máximo:	1.791,37	+ 20 % =	R\$ 2.149,64

As referências 1 e 6 serão eliminadas pois estão fora dos limites da média.

Referência	\$/metro ²	F.O	F.T	F.C.A	\$ Homogeneizado
1					
2	R\$ 1.590,90	1,00	1,40	0,70	R\$ 1.557,75
3	R\$ 2.000,00	1,00	1,30	0,76	R\$ 1.973,14
4	R\$ 2.000,00	1,00	1,35	0,66	R\$ 1.771,20
5	R\$ 3.000,00	0,90	1,10	0,68	R\$ 2.027,62
6					
Valor do m² ponderado					R\$ 1.832,43

X Área do terreno 11.517,00 m²

Valor do terreno = R\$ 21.104.052,10



DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL:

Com base nos dados de referência coletados e com a aplicação dos ajustes julgados necessários para equilíbrio da amostragem, concluiu as análises feitas e finalizo o que me foi solicitado, entendendo como Perito Avaliador que, para esta data, o valor para o imóvel avaliado é o abaixo exarado, considerando-se tolerável e razoável uma margem de 10% de variação do valor médio estimado:

VALOR MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 21.000.000,00 (Vinte e um milhões de reais)

Limite inferior = R\$ 18.900.000,00

Limite superior = R\$ 23.100.000,00

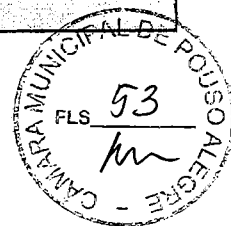
Pouso Alegre, 03 de julho de 2017.

ANDERSON PINHEIRO DA MOTTA PAES
CORRETOR DE IMÓVEIS/PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/MG nº 11.791



ANEXOS:

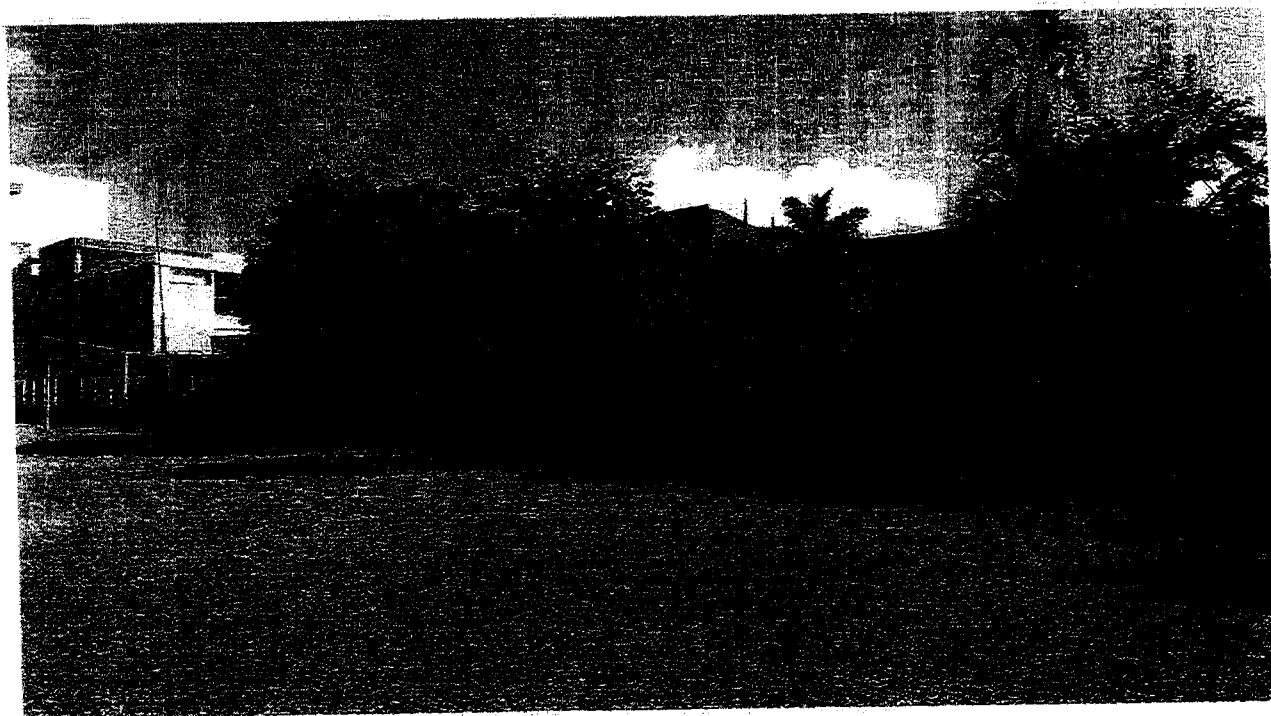
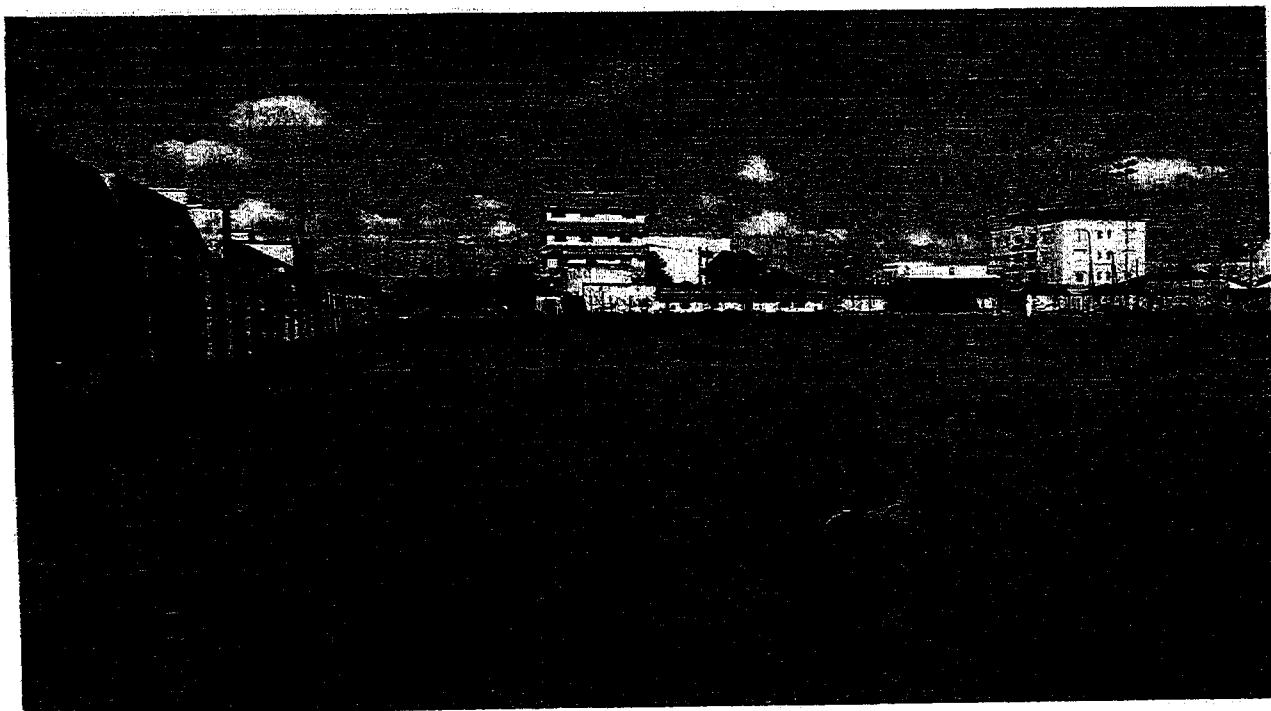
Cópia da Matrícula atualizada do imóvel
Levantamento Fotográfico
Bic - Relatório de Cadastro Técnico Municipal
Planta baixa

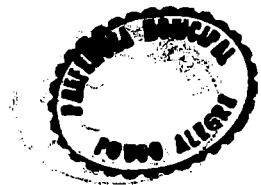




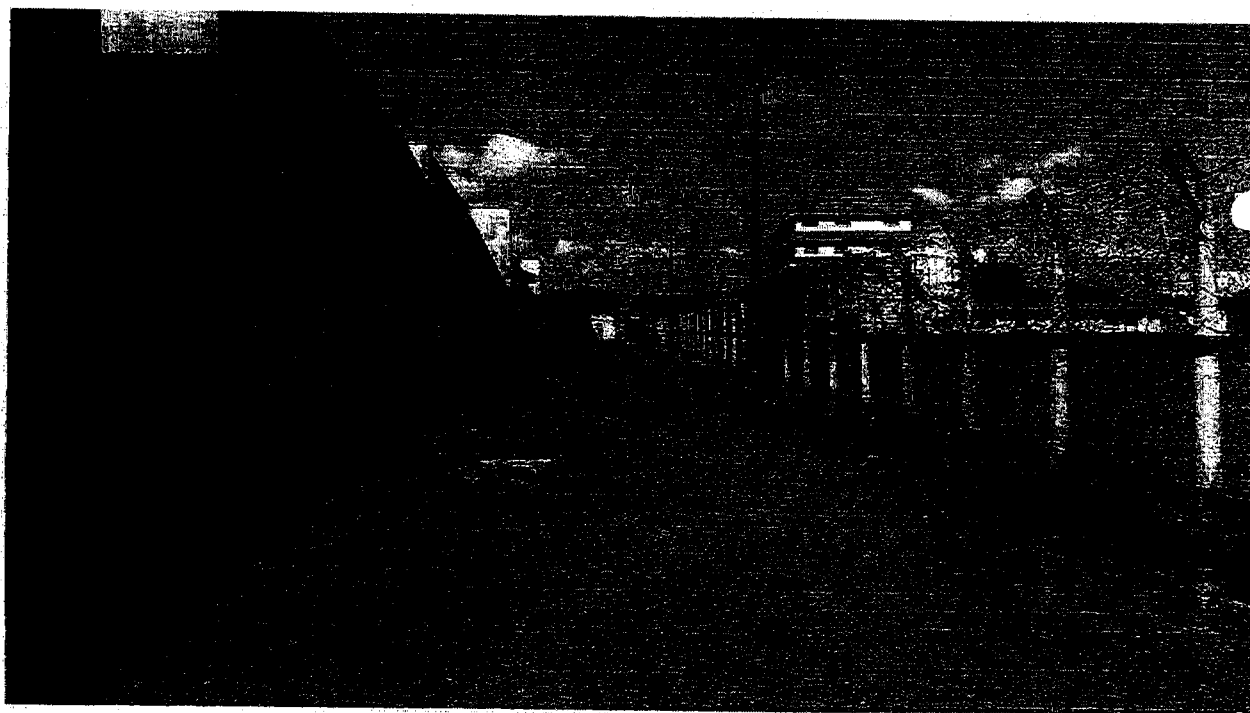
imobiliária
MOTTA





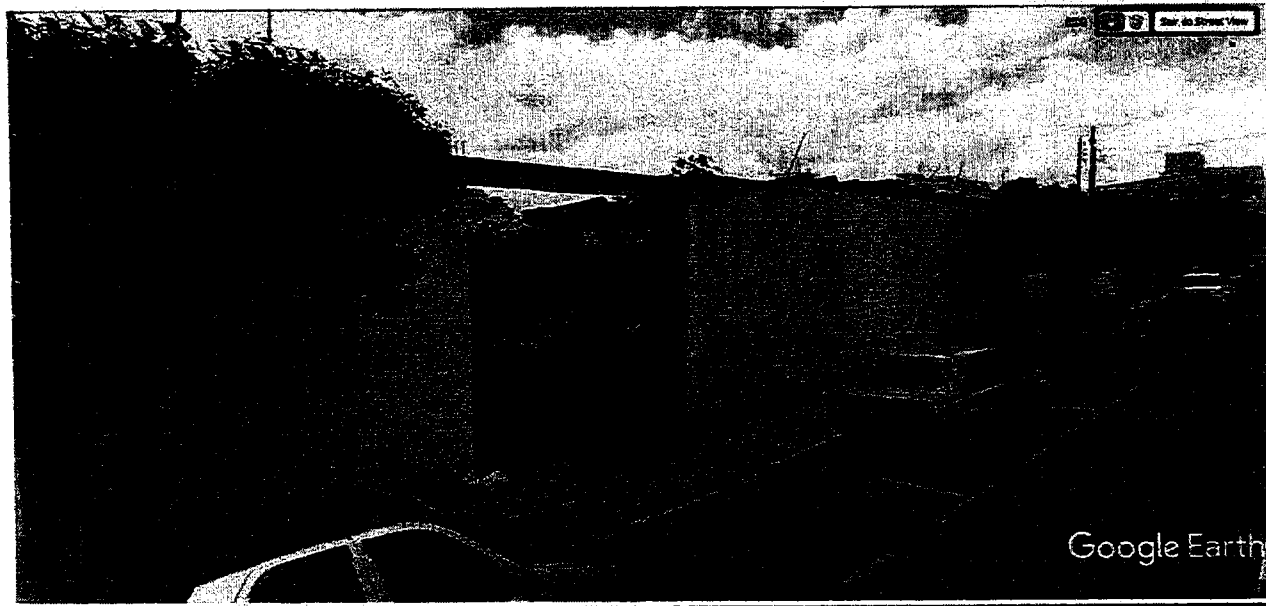


imobiliária
MOTTA



Rua Dom Nery, 120
POUSO ALEGRE - MG

FONE: (35) 3423-2020
imobiliária.motta@uoi.com.br





DADOS DO AVALIADOR:

ANDERSON PINHEIRO DA MOTTA PAES
CRECI/MG - 11.791
OAB/MG - 73.566
Rua Dom Nery, 120, centro.
Pouso Alegre - MG

Formação acadêmica e profissional:

1990 - Bacharel em Direito
1994 - Bacharel em Administração de Empresas
2003 - Pós Graduado em Gestão de Negócios (MBA/FGV)
1993 - Diplomado Corretor de Imóveis
1995 - Perito Avaliador de Imóveis
Vários outros cursos de extensão, qualificação e aprimoramento.
Sócio-Diretor da Imobiliária Motta Empreendimentos Imobiliários desde 1985.
Diretor de Núcleos Setoriais da Acipa desde 2010.

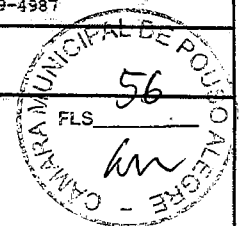
Principais clientes e trabalhos realizados:

USIPARTS
MAGAZINE LUIZA
UNILEVER
DPHASCOAL
ORIGAMI NISSAN
ACIPA
IMA
EMATER
AUTOMOTIVA SA
SICCOB CREDIVAS
BANCO MERCANTIL DO BRASIL
BANCO ITAÚ
HOTEL FERRAZ
CLÍNICA SANTA PAULA
CLÍNICA SÃO MARCOS
MORENO RIBEIRO ARQUITETURA E ENGENHARIA
SOTEGEL
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
14º G.A.C



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
Secretaria Municipal de Fazenda
Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4987



Informações do Imóvel

Código do Imóvel 18503

Inscrição Cadastral 002.0495.0760.000

Quadra 495

Lote 0014

Localização

RUA CEL. JOAQUIM ROBERTO DUARTE, n° 616 , NOSSA SENHORA APARECIDA (AREA 2), Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000

Informações do Proprietário

Identificação 36757 - EXPEDITO FERREIRA PINTO

CPF/CNPJ 147.557.006-63

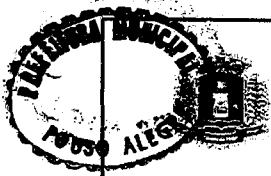
Endereço de Correspondência

RUA CEL. JOAQUIM ROBERTO DUARTE 629 - SANTO IVO Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	0,00
Eração Ideal	339,00
Área Edificada (m ²)	137,00
Área Total do Terreno (m ²)	339,00
Área Total Edificada (m ²)	0,00
Valor Venal do Terreno	30.827,44
Valor Venal da Edificação	16.417,73
Valor Venal do Imóvel	47.245,17

Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
Secretaria Municipal de Fazenda
Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4987

Informações do Imóvel

Código do Imóvel 2875

Inscrição Cadastral 001.0057.0298.000

Quadra 057

Lote 0015

Localização

RUA DOM NERY, n° 0 , CENTRO, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000



Informações do Proprietário

Identificação 48103 - GERALDA REZENDE DE ANDRADE (ESPOLIO)

CPF/CNPJ 476.239.426-20

Endereço de Correspondência

AV. GETULIO VARGAS 270 - CENTRO. Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	16,00
Fração Ideal	160,00
Área Edificada (m ²)	0,00
Área Total do Terreno (m ²)	160,00
Área Total Edificada (m ²)	0,00
Valor Venal do Terreno	80.085,37
Valor Venal da Edificação	0,00
Valor Venal do Imóvel	80.085,37

Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Secretaria Municipal de Fazenda

Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone(0xx35) 3449-4987



Informações do Imóvel

Código do Imóvel 85987

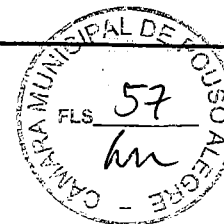
Inscrição Cadastral 001.0057.0288.000

Quadra 057

Lote 0014

Localização

RUA DOM NERY, nº 0, CENTRO, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000



Informações do Proprietário

Identificação 48103 - GERALDA REZENDE DE ANDRADE (ESPOLIO)

CPF/CNPJ 476.239.426-20

Endereço de Correspondência

AV. GETULIO VARGAS 270 - CENTRO Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m²)	27,75
Eração Ideal	0,00
Área Edificada (m²)	0,00
Área Total do Terreno (m²)	500,00
Área Total Edificada (m²)	0,00
Valor Venal do Terreno	199.147,36
Valor Venal da Edificação	0,00
Valor Venal do Imóvel	199.147,36

Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
Secretaria Municipal de Fazenda
Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone(0xx35) 3449-4987

Informações do Imóvel

Código do Imóvel 4138

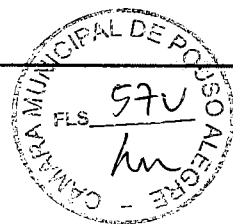
Inscrição Cadastral 001.0081.0152.000

Quadra 081

Lote 0004

Localização

AV. DR. JOAO BERALDO, n° 0 , CENTRO, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000



Informações do Proprietário

Identificação 18229 - COPAIBA EMPREENDIMENTOS LTDA

CPF/CNPJ 09.067.517/0001-72

Endereço de Correspondência

AV. GETULIO VARGAS 163 - CENTRO Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	32,20
Fração Ideal	0,00
Área Edificada (m ²)	0,00
Área Total do Terreno (m ²)	644,00
Área Total Edificada (m ²)	0,00
Valor Venal do Terreno	249.244,02
Valor Venal da Edificação	206.135,41
Valor Venal do Imóvel	455.379,43

Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre
Secretaria Municipal de Fazenda
Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4987



Informações do Imóvel

Código do Imóvel 4139

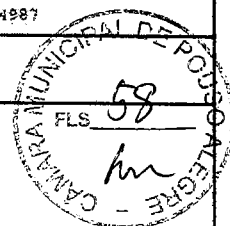
Inscrição Cadastral 001.0081.0172.000

Quadra 081

Lote 0004

Localização

AV. DR. JOAO BERALDO, n° 725 , CENTRO, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000



Informações do Proprietário

Identificação 18229 - COPAIBA EMPREENDIMENTOS LTDA

CPF/CNPJ 09.067.517/0001-72

Endereço de Correspondência

AV. GETULIO VARGAS 163 - CENTRO Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	31,40
Fração Ideal	628,00 + 644
Área Edificada (m ²)	495,71
Área Total do Terreno (m ²)	628,00
Área Total Edificada (m ²)	495,71
Valor Venal do Terreno	246.486,96
Valor Venal da Edificação	59.404,62
Valor Venal do Imóvel	305.891,58

Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.

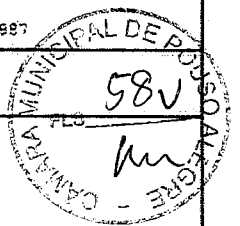


Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Secretaria Municipal de Fazenda

Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4997



Informações do Imóvel

Código do Imóvel 11615

Inscrição Cadastral 002.0122.0046.000

Quadra 002

Lote 0007

Localização

AV. ALBERTO DE BARROS COBRA, nº 675 , NOVA POUZO ALEGRE, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000

Informações do Proprietário

Identificação 57262 - ELESSANDRO GONCALVES

CPF/CNPJ 854.865.076-15

Endereço de Correspondência

RUA JOSE ANTONIO DE BARROS 195 - FOUSADA DOS CAMPOS II Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m²)	0,00
Fração Ideal	0,00
Área Edificada (m²)	81,90
Área Total do Terreno (m²)	575,43
Área Total Edificada (m²)	0,00
Valor Venal do Terreno	125.465,56
Valor Venal da Edificação	9.814,69
Valor Venal do Imóvel	135.280,25

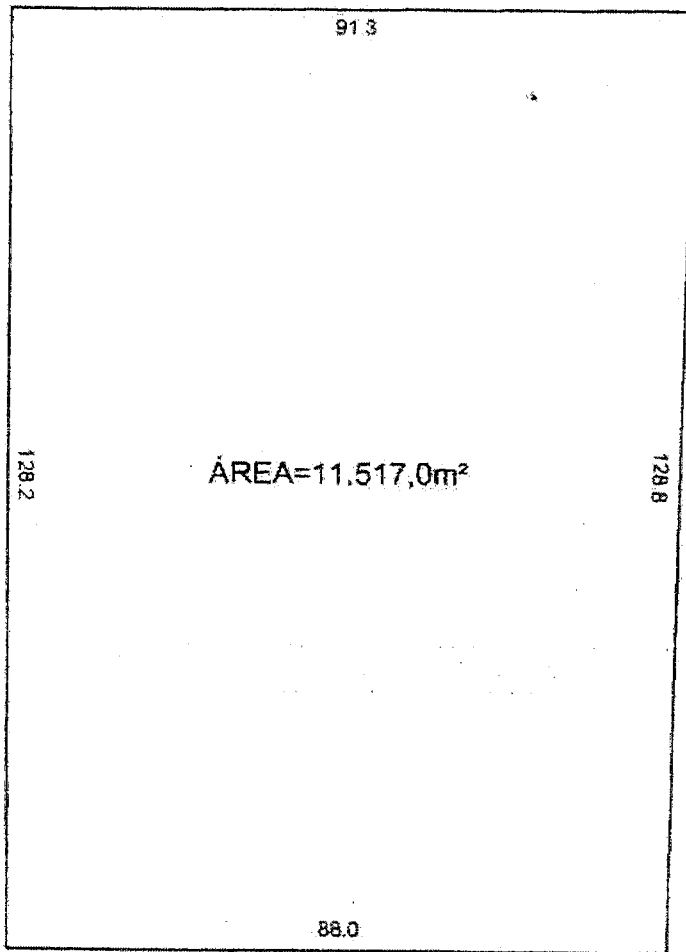
Pouso Alegre, 10 de julho de 2017.



AVENIDA ALFREDO CUSTÓDIO DE PAULA



COM QUEM DE DIREITO



COM QUEM DE DIREITO

UNIVÁS

RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA

ÁREA URBANA - Matr. CRI: 54.174

POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE		JAG-D/LVT/JAT/155	
RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA, S/N, POUSO ALEGRE - MG		155.00	155.00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO			
RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA		RUA COMENDADOR JOSÉ GARCIA	
PRODUTORES	PROJETISTAS	PLANEJADOR	REVISOR



JAGUAR
engenharia

Av. João Pinheiro, 156 - Centro
Pouso Alegre - MG
CEP: 3422-1434
www.engenhariajaguar.com.br

DOMÍNIO
Engenharia - Topografia - Georreferenciamento - Imobiliária

TADEU
MÓVEIS
CNPJ nº 08.904.120/0001-00



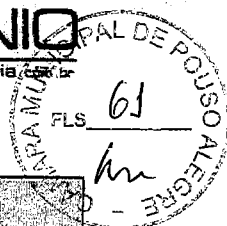
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Parecer nº 0006/17

Julho/2017

Imóvel: Terreno - Rua Comendador José Garcia - Centro - Pouso Alegre/MG

Proprietário: Pouso Alegre Futebol Clube



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(NBR 14653-2 Conforme Resolução nº 1.066/2007 do COFECI)**

Parecer nº 0006/17

**TIPO: TERRENO
LOCAL : CENTRO
POUSO ALEGRE-MG**

SOLICITAÇÃO : A pedido do **"POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE"**, vistoriamos o imóvel abaixo descrito, nos dias 30 de março de 2017 e 28 de abril de 2017, no período da manhã.

A vistoria foi feita somente pelos peritos José Tadeu P. de Carvalho e Fabiano Pagliarini Garcia que abaixo assinam o presente laudo.

1- OBJETIVO

O presente trabalho técnico de avaliação Mercadológica tem por finalidade a determinação real do valor de mercado, para o imóvel constituído por um terreno localizado na Rua Comendador José Garcia, ao lado do Hospital Regional de Pouso Alegre, centro em Pouso Alegre-MG, tomando-se como referências, imóveis com semelhanças intrínsecas e extrínsecas, situados na mesma região geo-econômica.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com o disposto no art-3º da Lei nº 6.530/78 e a Resolução – COFECI nº 1.066/2007, observando a NBR 14653-1 e 2 da ABTN-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS e que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária PTAM.

Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações prestadas pelo solicitante, representante dos proprietários do imóvel e documentos que nos foram fornecidos.



A documentação relativa ao imóvel avaliando são consideradas satisfatórias, não sendo feitas investigações no tocante a hipoteca, ou ainda, sobre a autenticidade das escrituras e ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, matéria legal ou de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções no presente PTAM.

2.1. PRESSUPOSTOS BÁSICOS

Esse trabalho de avaliação foi executado dentro dos seguintes parâmetros.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista.
- b) O valor estimado é válido para a presente data.
- c) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo Solicitante.
- d) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Solicitante.
- e) O termo **VALOR** nesta avaliação significa: A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, ou seja, um mercado de concorrência perfeito, caracterizado pelas seguintes exigências:
 - o Homogeneidade do bem levado a mercado;
 - o Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
 - a Inexistência de influências externas;
 - a Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

2.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as prescrições:

- da NBR 14653-1 – Parte 1 – Procedimentos Gerais
- da NBR 14653-2 – Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos

VALOR MÉDIO ESTIMADO: O valor médio estimado pode ser arredondado com tolerância de até 1% (um por cento) para mais ou para menos em relação ao valor determinado. Item 7.7.1 da NBR 14.653-1 Procedimentos Gerais.



Handwritten signature.



3 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor do terreno, foi considerado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, assemelhados ao imóvel avaliando, para avaliações desta Natureza, pautamo-nos nos critérios preconizados pela NBR 14653-1 e 2, que dita o procedimento a ser seguido nos trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos.

4 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação é representado por um terreno localizado no centro de Pouso Alegre-MG, ao lado do Hospital das Clínicas Samuel Libanio, muito conhecido como "Campo da Lema", com frente para a Rua Comendador José Garcia e entre os quarteirões da Rua Alfredo Custódio de Paula e a Av. Prefeito Sapucaí mapa de localização do "Google", anexo deste parecer.

4.2 REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO

SUL DE MINAS

O Sul de Minas é uma das regiões mais prósperas do estado; Com população estimada em mais de 2,5 milhões de habitantes, 4 universidades federais, 48 estabelecimentos de ensino superior, 15 unidades do Sesi, 8 unidades do Senai, 2 Unidades do Sest/Senat, 7 unidades do Senai, 3 centros de excelência – "Centro de Design" e "Centro de Tecnologia em Alimentos" (Poços de Caldas), "Prototipagem Circuitos Impressos" (Santa Rita do Sapucaí). Instituto Federal de Tecnologia; regional, com reitoria em Pouso Alegre.

O Sul de Minas avança como uma cunha, sobre a RMSP (Região Metropolitana de São Paulo); nos flancos, à esquerda e à direita, estão o "Vale do Paraíba" (eixo da Rodovia Presidente Dutra, que é parte da BR-116) e "Mogiana" – formada pela Região Metropolitana de Campinas até região de Ribeirão Preto (eixos das Rodovias Bandeirantes/SP-348 e Anhanguera/SP-330); o vetor deste "avanço" é a Rodovia Fernão Dias, BR-381, tendo outras rodovias de ligação: BR-459: Poços/Lorena/Via Dutra, SP; MG-290: Pouso Alegre/Itapira, SP; MG-295; MG-173: Santa Rita do Sapucaí/Sapucaí Mirim/Taubaté/S. José dos Campos, SP; MG-459: Ouro Fino/Águas de Lindóia, SP; MG-455: Santa Rita de Caldas (BR-459)/Espírito Santo do Pinhal, SP.



DISTÂNCIAS:

São Paulo – 190 km

Rio de Janeiro – 400 Km

Belo Horizonte – 390 Km

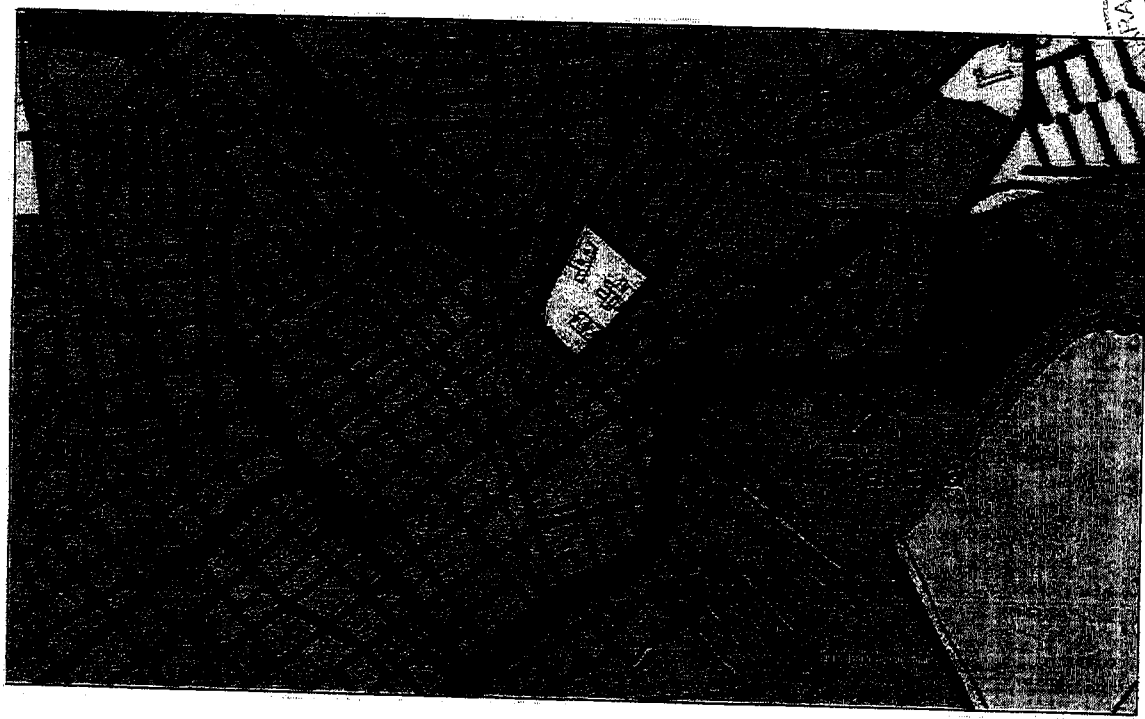
4.2.1 REGIÃO DE SITUAÇÃO

A região de situação, a exemplo da macro-região, onde se localiza o imóvel caracteriza-se como área urbana ZM-2 de acordo com a Lei n. 4.872/2009 art. 6 inc. III, que dispõe sobre o Uso e ocupação do solo urbano do município de Pouso Alegre –MG a seguir:

“Seção I – Do Zoneamento Urbano”

Art. 6º – De acordo com o Plano Diretor do Município, a ocupação e o uso do solo na Zona Urbana de Pouso Alegre ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a disponibilidade de infraestrutura e a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano, conforme Anexo I:

- I. Zona Mista Central (ZMC)
- II. Zona Mista 1 (ZM 1) -
- III. **Zona Mista 2 (ZM 2) - corresponde às áreas urbanas adequadas aos usos múltiplos de baixa e média densidade, com ocupação caracterizada por usos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local, e eventualmente de atendimento geral, onde devem ser aplicados parâmetros de ocupação que impeçam a intensificação do processo de adensamento para garantir as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes, com impedimento de fracionamento de lotes;**
- IV. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) -
- V. ZEIS 1 -
- VI. ZEIS 2 -
- VII. ZEIS 3 -
- VIII. Zona Mista de Verticalização (ZMV) -



Mapa de classificação de Zona urbana

Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Anexo II
Macrozoneamento Urbano

	ZMC		ZEIS 1		ZPA 4		AIC Centro		Perimetro Urbano
	ZM1		ZEIS 2		ZP5		AIU 3		Hidrografia
	ZM2		ZEIS 3		ZEP		AIUA 3		Rodovias Federal e Estadual
	ZMV				ZEU				Sistema Viário Principal

Legenda



Essa zona possui as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, conforme quadros abaixo:

MAPA DO ZONEAMENTO URBANO

Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano

ZONAS USOS	ZMC	ZM 1	ZM 2	ZMV	ZEIS	ZEP	ZEU	ZUE
Condomínios Imobiliários		A	A	A	NA	NA	Parâmetros preliminares da ZM 2, definidos caso a caso	A
Residencial Unifamiliar	A	A	A	A	A	NA		A
Residencial Multifamiliar Horizontal (até 2 pavimentos)	NA	NA	NA	NA	AC	NA		A
Residencial Multifamiliar Vertical Baixa Densidade (até 3 pavimentos)	A	NA	A	A	A	NA		A
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade (até 8 pavimentos)	AC	NA	A	A	NA	NA		NA
Residencial Multifamiliar Vertical Alta Densidade (acima de 8 pavimentos)	NA	NA	NA	A	NA	NA		NA
Econômico de Atendimento Local	A	A	A	A	A	AC		A

Quadro de conformidade de uso e ocupação

Anexo III – Parâmetros Urbanísticos

PARAMETROS ZONAS	TQ(%)	CA Básico	CA Máximo	TP(%)	Afastamentos (m)		
					Frontais		Laterais e de Fundes
					Vias Locais e Vias Colaterais	Vias Arteriais	
ZMC	≤500m²=80 >500m²=75	≤500m²=1,50 >500m²=1,80	≤500m²=1,80 >500m²=2,00	10	2,00	3,00 no caso da ZMC e 5,00 em todas as outras zonas De acordo com o artigo 31	
ZM 1	70	1,50	1,50	10	3,00		
ZM 2	80	2,00	2,50	10	3,00		
ZMV	≤500m²=75 >500m²=70	3,50	4,00	15	5,00		
ZEIS	80	1,50	2,00	10	2,00		
ZEP	60	1,5	2,5	15	5,00		
ZEU	Parâmetros preliminares da ZM 2, definidos caso a caso						
ZUE	75	2,00	2,00	15	3,00		

Parâmetros urbanísticos





4.3 DESTINAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel objeto desta avaliação em função de sua localização, ao lado do Hospital e de empreendimentos imobiliários tanto residenciais como comerciais e com grande fluxo de pessoas, poderá ser utilizado economicamente para fins comerciais como residenciais.

4.4 TÍTULOS DE POSSE E DOMÍNIO

O imóvel em estudo encontra-se registrado na matrícula 54.174 do Cartório de registro de imóveis de Pouso Alegre, em nome de "Pouso Alegre Futebol Clube" e cadastrado junto à Prefeitura sob o n 001.0190.0443.000, trabalhando estes peritos com informações coletadas "in loco", dados tirados do Levantamento Topográfico Planimétrico e Cadastro Técnico Municipal – BIC, que seguem junto a este PTAM.

5 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

5.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno totalmente plano e ao nível da rua, com área de 11.517,00m², localizado no centro da cidade de Pouso Alegre-MG ao lado do Hospital das Clínicas Samuel Libanio, conforme levantamento topográfico Planimétrico da Empresa Jaguar Engenharia, assim descrito:

88,00m de frente para a Rua Comendador José Garcia, 128,80m do lado direito em divisas com a UNIVAS, 128,20m do lado esquerdo em divisas com quem de direito e 91,30m de fundos com quem de direito.

OBS: O imóvel encontra-se todo fechado com muros e as benfeitorias existentes estão em ruínas, não merecendo sequer serem relatadas neste laudo.

Anotações da matrícula:

Av.5 em 01/11/2013, Retificação de ofício nos termos da Lei 6.015/73 art. 213, I a correção da área de 2.313,00m² para 11.517,00m², conforme ofício n 204/13 expedido pelo Juiz de Direito desta comarca.

Área total do terreno conforme Matrícula = 11.517,00m²

Permissão de construção no local: comercial / residencial conforme Lei de uso e ocupação de solo deste município.



6 - CONCLUSÃO/ AVALIAÇÃO FINAL

LIMITE INFERIOR E LIMITE SUPERIOR: Variam de 1 até 10% em relação ao valor médio estimado. A maior ou menor variação dependerá do nível de precisão da avaliação.

Levando-se em consideração o que determina a NBR 14653-1 a ABNT, em seu item "3.8" relativo à faixa dentro do qual o avaliador pode decidir o valor mais representativo para o imóvel avaliando ("Campo de Arbitrio") e em análise dos elementos influenciáveis na comercialização do mesmo temos como justo e razoável, avaliar o imóvel em estudo por **R\$17.500.000,00(dezessete milhões e quinhentos mil reais)**. Valores arredondados, válidos para esta data.

LIMITE INFERIOR	R\$15.750.000,00
LIMITE SUPERIOR	R\$19.250.000,00

Este trabalho consta de 19(dezenove) folhas impressas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Anexos: cópia do BIC, cópia da matrícula, cópia do levantamento planimétrico e relatório de fotos.

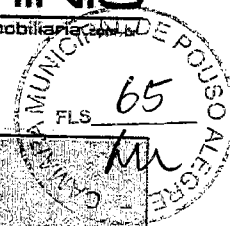
Dando por fim e concluído o que nos foi solicitado, assinamos o presente.

Atenciosamente,

Pouso Alegre-MG, 04 de julho de 2017.

JOSÉ TADEU PEREIRA DE CARVALHO
PERITO AVALIADOR REG. NO COFECI nº 02559
Conselheiro e Delegado Sub-Regional do CRECI
CRECI nº 9554

FABIANO PAOLIARINI GARCIA
PERITO AVALIADOR REG. NO COFECI nº 08240
Corretor de imóveis CRECI nº 13.321



**PESQUISA / MEMÓRIA DE CÁLCULO
CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Após os levantamentos realizados, verificamos que os valores de imóveis desta natureza, na região circunvizinha e próxima ao em estudo, encontram-se intimamente relacionados com suas características físicas aliados à sua localização, infra estrutura local e condições de acesso, etc.; fatores estes de suma importância à determinação do valor de mercado atual procurado para a unidade em questão.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

A seguir, as referências que melhor expressam o valor de mercado para o imóvel em apreço :

REFERÊNCIA 01 :

Tipo de informação: Venda

Fonte de consulta : O proprietário, sr. Sergio Capelli – fone 9-8822.0059

Imóvel : Três lotes que perfazem juntos a área de 701,35m², com frente para a Av. Alberto de Barros Cobra e Rua Angelo Chiarini, no Bairro Nova Pouso Alegre.

Vendido por R\$2.300.000,00 ou seja R\$3.279,38 o /m².

REFERÊNCIA 02 :

Tipo de informação : Oferta

Fonte de consulta : Dr. Evandro Reis herdeiro e advogado

Imóvel : Um terreno e suas benfeitorias, situado na Rua Comendador José Garcia, n 1.124 centro com área de 638,10m².

Em Oferta por R\$1.100.000,00 ou seja R\$1.723,86 o /m².



REFERÊNCIA 03 :

Tipo de informação : Oferta

Fonte de consulta : Sra. Stela Cobra proprietária fone 35- 9 9954-0069

Imóvel : Um terreno com área de 4.805,38m², com 60,00m de frente para a Av. Pinto Cobra, ao lado da Pouso Aço.

Em oferta por R\$9.610.760,00 ou seja R\$2.000,00 o /m² .

REFERÊNCIA 04 :

Tipo de informação : Oferta

Fonte de consulta : Sr. Alejandro Moyano

Imóvel : Um Terreno situado na Av. Antonio Mariosa, n 2.150 centro esquina com rua lateral perfazendo uma área de 1.736,20m², onde funciona atualmente a empresa Bobs Lanches.

Em oferta por R\$4.500.000,00 ou seja R\$2.591,86 o /m² .

REFERÊNCIA 05 :

Tipo de informação : Em oferta

Fonte de consulta : Informações com a proprietária e placa no imóvel

Imóvel : Um terreno situado nesta cidade na Rua Ciomara Amaral de Paula, fundo da Clínica Corpus, atualmente locado para estacionamento; com frente para duas Ruas e com área de 600,00m².

Em oferta por R\$1.300.000,00 ou seja R\$2.166,66 o /m² .

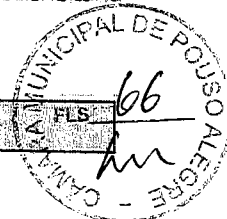
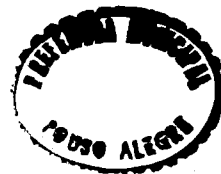
REFERÊNCIA 06 :

Tipo de informação : Vendido

Fonte de consulta : Informações com o proprietário (Sr. Adelino) e placa no imóvel

Imóvel : Um terreno com área de 300,00m², situado nesta cidade na Rua Ciomara Amaral de Paula, fundo da Clínica Cardio Diagnose próximo ao Colégio Intelecto.

Vendido por R\$500.000,00 ou seja R\$1.666,66 o /m² .



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE REFERÊNCIA

Após a Determinação dos valores unitários básicos para imóveis paradigmas da pesquisa de valores retro, tornou-se necessária a homogeneização destes, de forma a corrigir possíveis características heterogêneas, sendo que para tal, serão adotados os seguintes fatores de correção.

Fator de Oferta (elasticidade) – F.O.:

Fator que visa corrigir a superestimativa de preços por parte do vendedor, conhecido também como elasticidade de oferta, onde normalmente, os preços iniciais tendem a diminuir durante as negociações, ficando esse deságio, no presente caso, em 10% em média, para transações realizadas visando pagamentos a vista ou a curto prazo.

Fator de Transposição – F.T.:

Fator que define a região de situação mais ou menos valorizada do imóvel avaliando, em relação aos imóveis tomados como paradigmas, no que diz respeito à sua localização, variando no presente caso de 10% a 80%.

Fator de Correção de Área :

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$, sendo esta a proporção adotada.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa e

A_a = Área do terreno avaliando.



$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$3.279,38}{1,00 \cdot 0,70 \cdot 0,70}$ $F_a = R\$6.666,66$ $F_a = R\$6.666,66$ $F_a = 0,70$	$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$1.723,86}{0,90 \cdot 1,20 \cdot 0,88}$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = 0,69$	$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$2.000,00}{0,90 \cdot 1,30 \cdot 0,89}$ $F_a = R\$2.591,86$ $F_a = R\$2.591,86$ $F_a = 0,89$
---	---	---

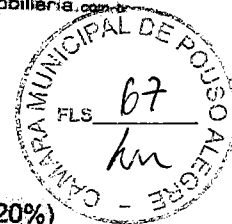
$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$2.591,86}{0,90 \cdot 1,10 \cdot 0,78}$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = 0,79$	$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$2.166,66}{0,90 \cdot 1,20 \cdot 0,69}$ $F_a = R\$1.666,66$ $F_a = R\$1.666,66$ $F_a = 0,69$	$F_a = \frac{V_a}{F.O. \cdot F.T. \cdot F.a}$ $F_a = \frac{R\$1.666,66}{1,00 \cdot 1,20 \cdot 0,63}$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = R\$2.166,66$ $F_a = 0,63$
---	---	---

Assim :

Amostra	Valor/m ²	F.O.	F.T.	F.a	Valor homogeneizado/m ²
01	R\$3.279,38	1,00	0,70	0,70	R\$1.606,89
02	R\$1.723,86	0,90	1,20	0,88	R\$1.160,32
03	R\$2.000,00	0,90	1,30	0,89	R\$1.922,40
04	R\$2.591,86	0,90	1,10	0,78	R\$1.637,54
05	R\$2.166,66	0,90	1,20	0,69	R\$1.614,59
06	R\$1.666,66	1,00	1,20	0,63	R\$1.259,99
TOTAL					R\$9.201,73

Pela Média Aritmética Simples dos valores homogeneizados obtive :

$$MAS = \frac{\sum \text{das 6 amostras homogeneizadas}}{6} = \frac{R\$9.201,73}{6} = R\$1.533,62 \text{ o/m}^2$$



Pela Média Ponderada dos valores homogeneizados obtive :

(limite inferior : - 20%) ----- R\$1.533,62 o m² ----- (limite superior : + 20%)

Assim :

- Limite mínimo = R\$1.226,89
- Limite máximo = R\$1.840,34

As amostras 02 e 03 foram eliminadas por estarem fora dos limites inferior e superior.

$$MP = \frac{\sum \text{das amostras (01+04+05+06)}}{4} = \frac{R\$6.119,01}{4} = R\$1.529,75 \text{ o/m}^2$$

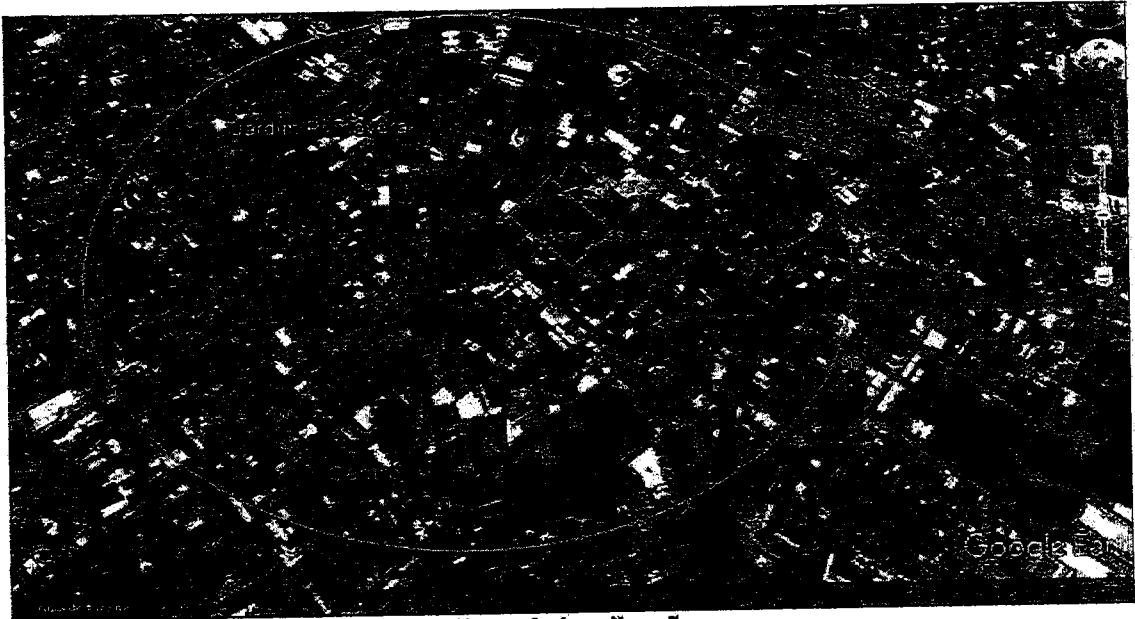
Calculo do valor do m² :

- Valor médio ponderado : R\$1.529,75 o m² Então :

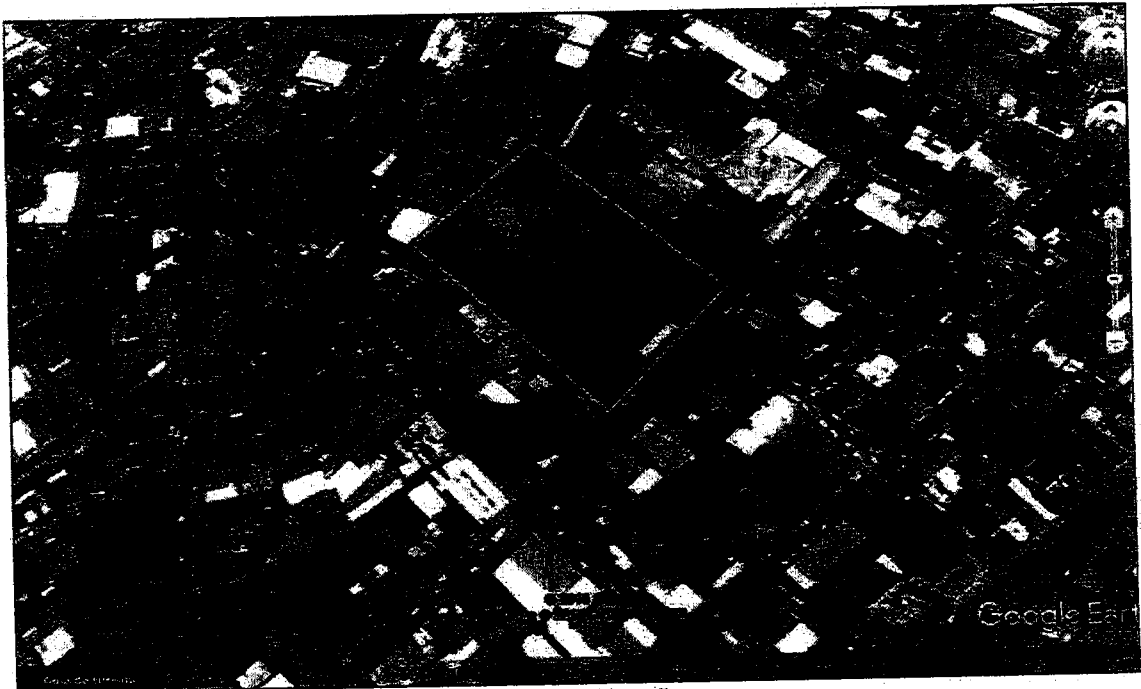
$$\text{Área de terreno do Imóvel} = 11.517,00\text{m}^2 \times R\$1.529,75 \text{ o m}^2 = R\$17.618.130,75$$



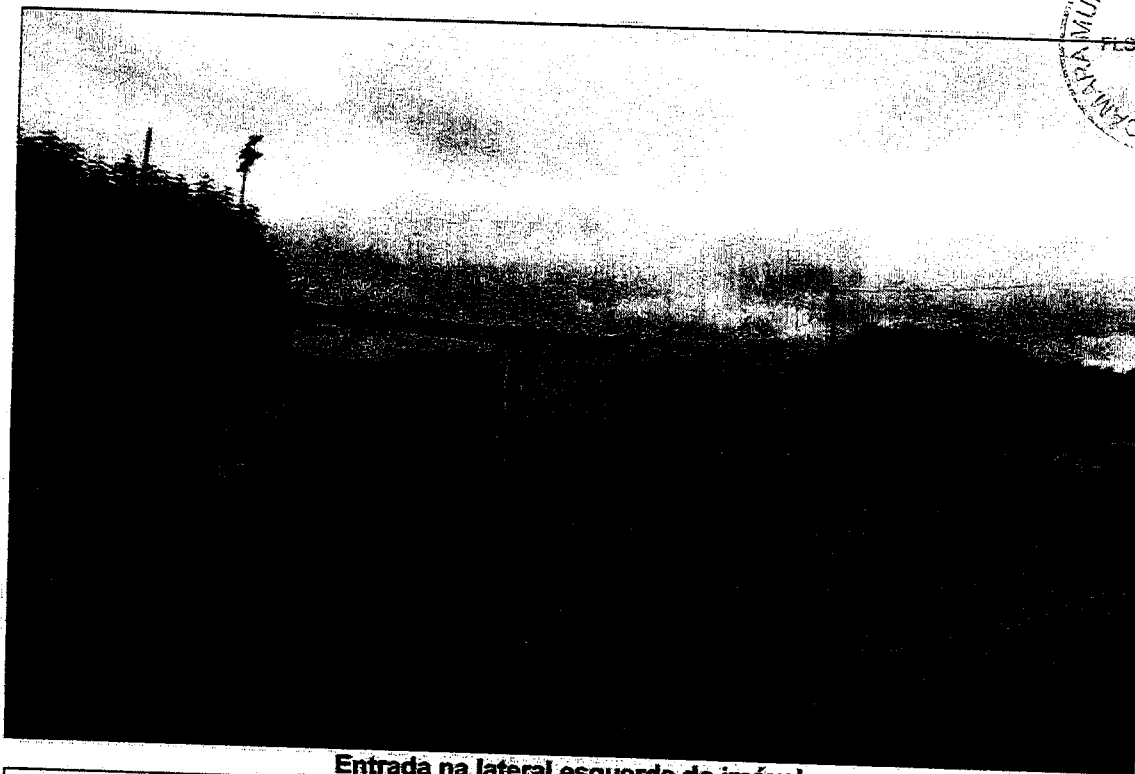
RELATÓRIO DE FOTOS



Mapa de localização



Mapa de situação



Entrada na lateral esquerda do imóvel

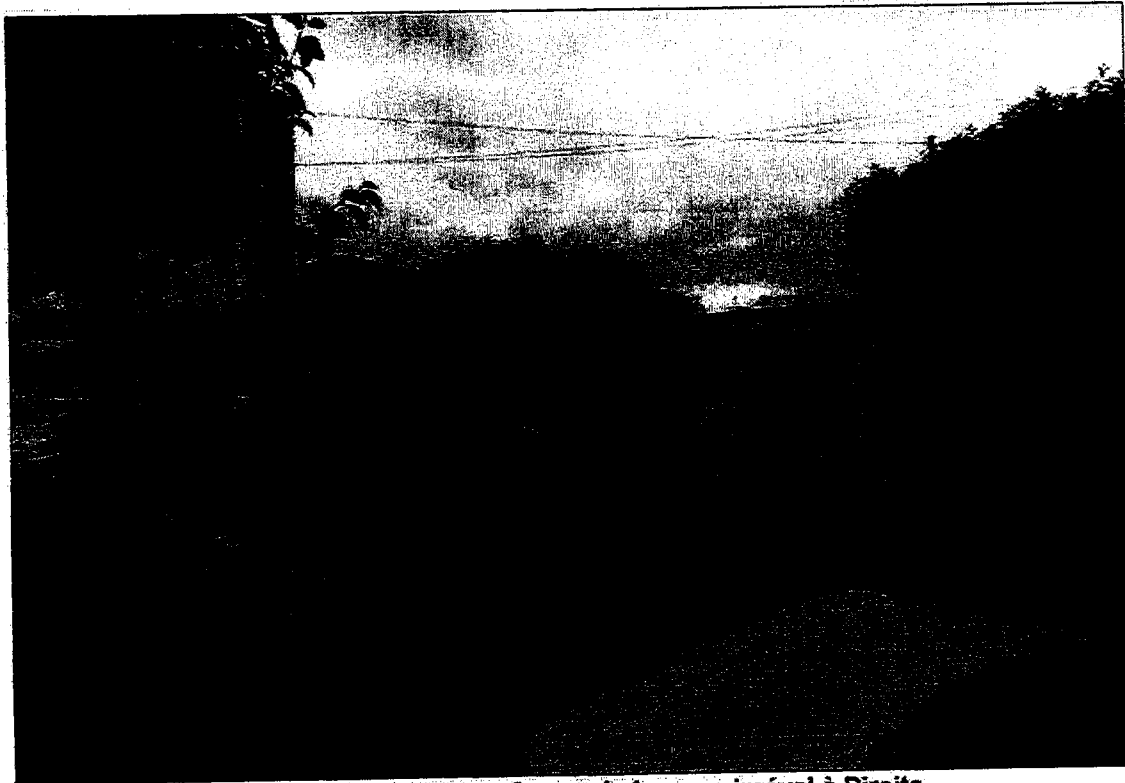


Extensão da frente do imóvel junto à Rua Comendador José Garcia com imóvel à esquerda

TADEU IMÓVEIS: Rua João Basílio, 505 - centro Pouso Alegre MG - (35)3422-1773 www.tadeuimoveis.imb.br / jto.carvalho@vafico.com.br

DOMÍNIO IMOBILIÁRIA: Av. Getúlio Vargas, 163 - centro Pouso Alegre MG - (35)3422-1434 www.dominioimobiliaria.com.br / fabiano@dominioimobiliaria.com.br

[Handwritten signature]



Frente do imóvel / Rua Comendador com imóvel à Direita



[Handwritten signature]



Foto interna tirada em 30/03/17

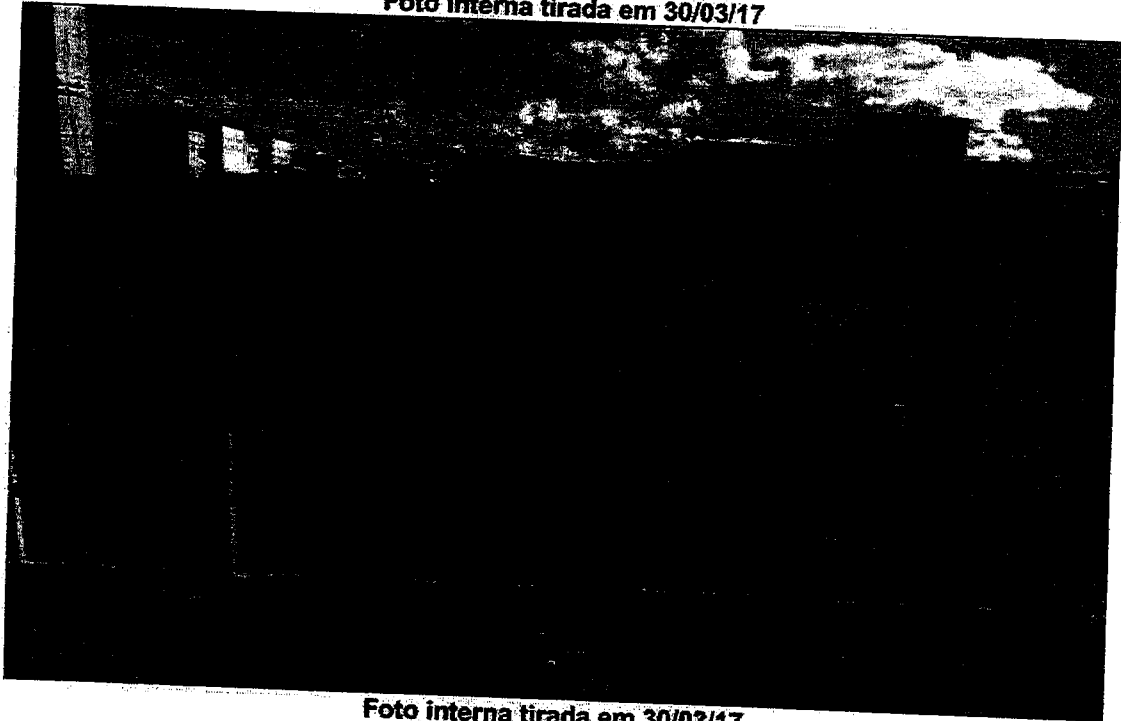
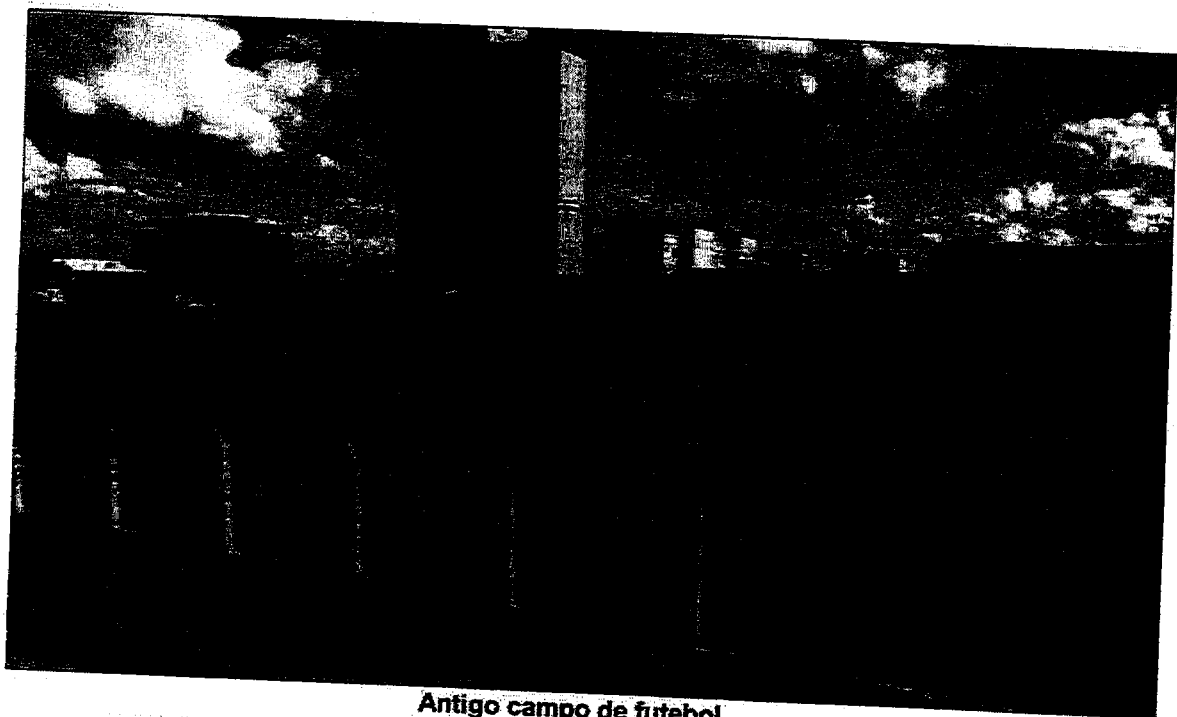
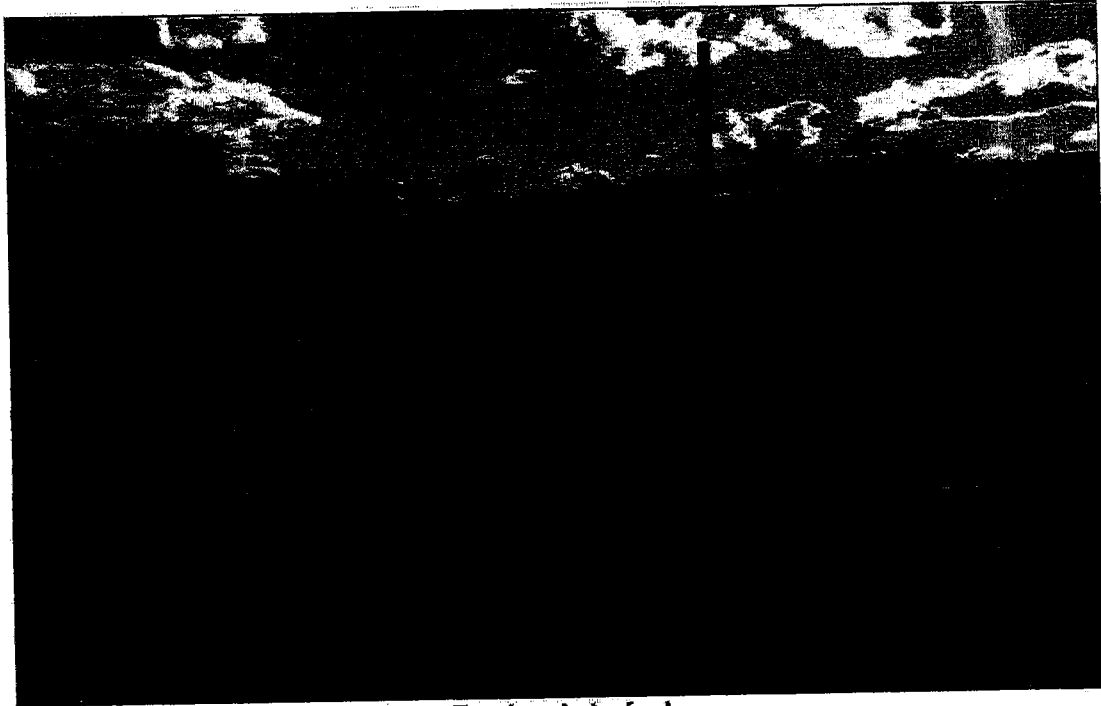


Foto interna tirada em 30/03/17



Antigo campo de futebol

TADEU IMÓVEIS: Rua João Basílio, 505 – centro Pouso Alegre MG – (35)3422-1773 www.tadeuimoveis.imb.br / lucarvalho@vnet.com.br
DOMÍNIO IMOBILIÁRIA: Av. Getúlio Vargas, 163 – centro Pouso Alegre MG – (35)3422-1434 www.dominioimobiliaria.com.br / fabiano@dominioimobiliaria.com.br



Fundos do imóvel



Foto interna parte da frente antiga bilheteria (28/04/17)

[Handwritten signature]

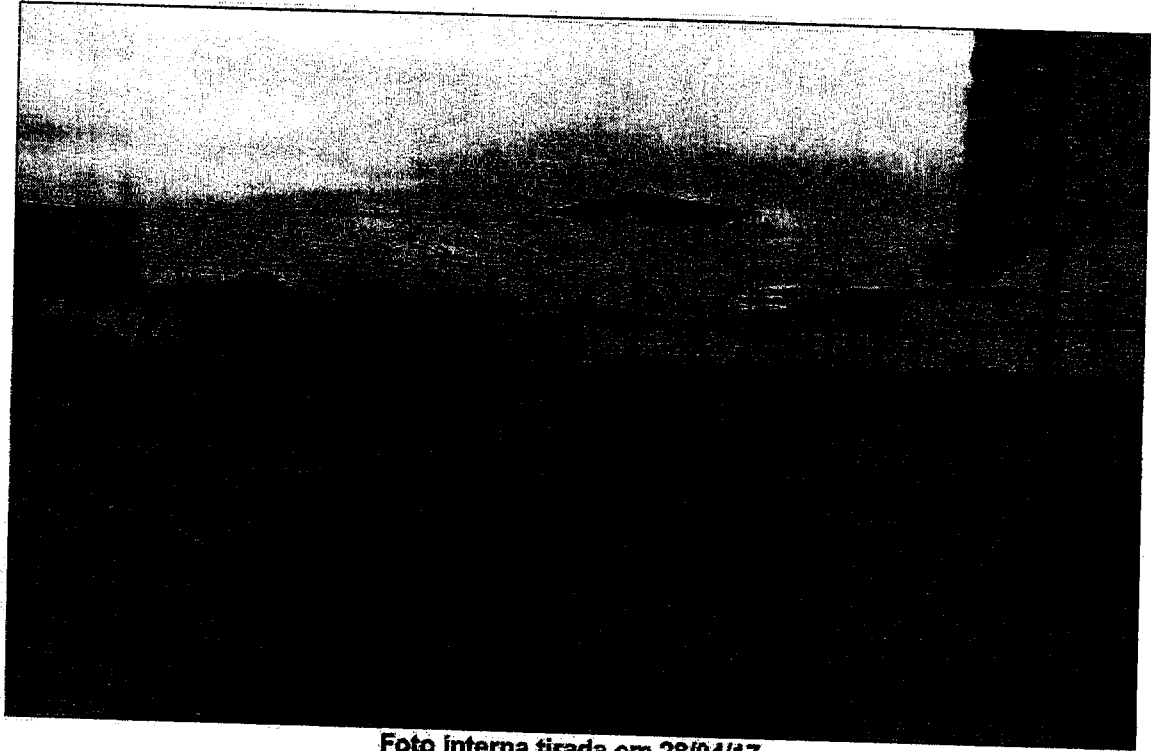
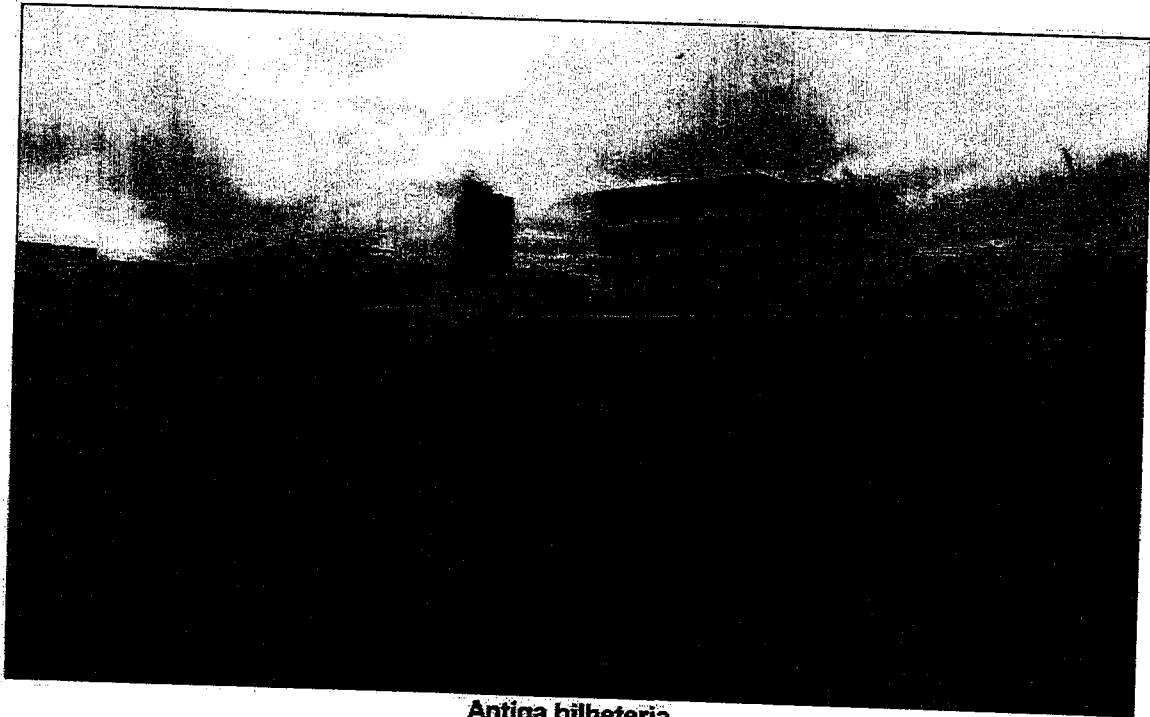
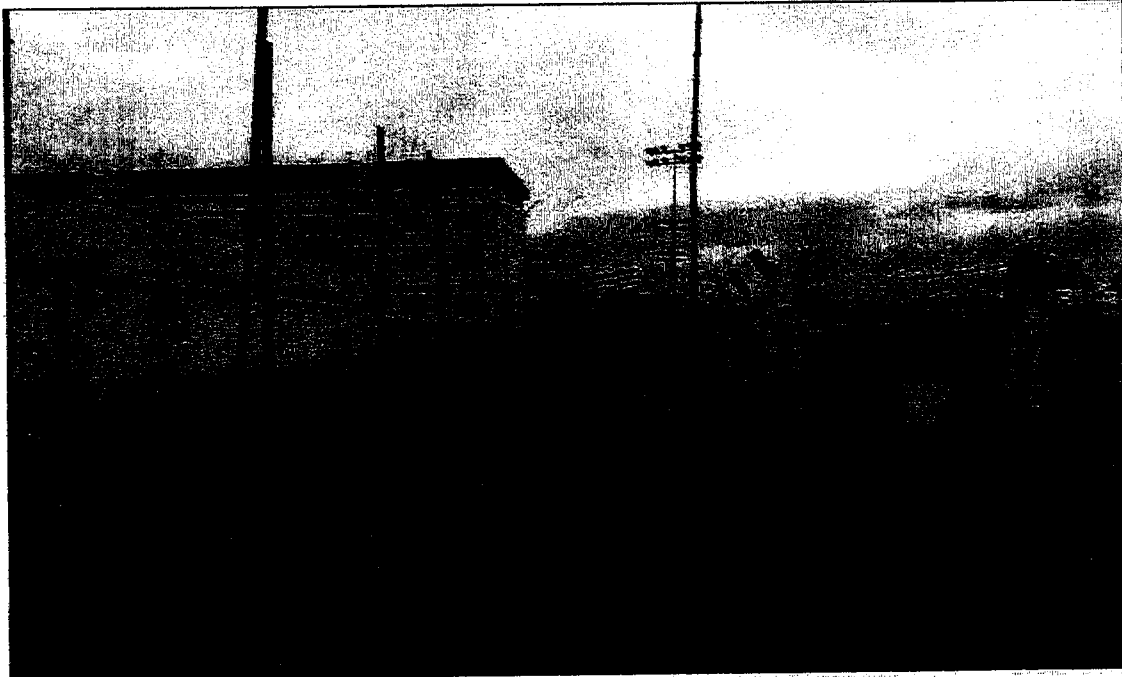


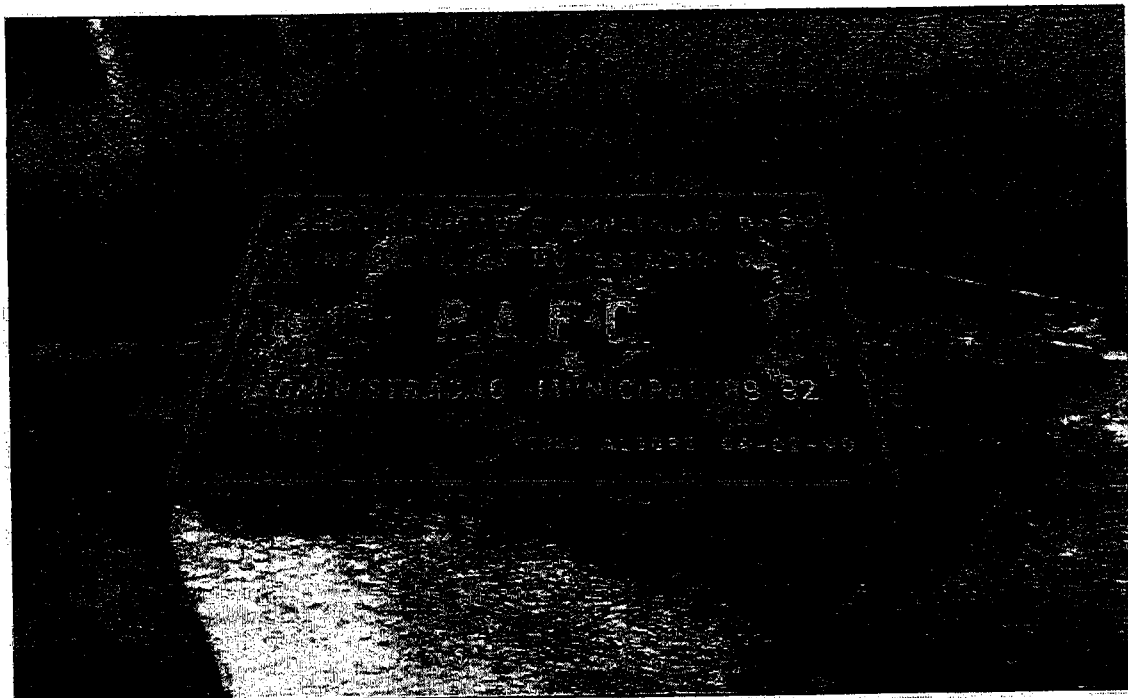
Foto interna tirada em 28/04/17



Antiga bilheteria



Lateral esquerda (antiga arquivancada)



Placa comemorativa



JOSÉ TADEU PEREIRA DE CARVALHO
PERITO AVALIADOR
CRECI-MG 9.554 OAB 61.388
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS nº 02559

- Formado em Técnico em Contabilidade "Pela Escola Estadual Dr. José Marques de Oliveira" em 1986.
- Técnico em Transações Imobiliárias regulamentado pela Lei 6.530 de 12/05/78 desde 11/07/88.
- Formado em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas em 1990.
- Presidente da Associação dos Corretores de Imóveis de Pouso Alegre-MG 1993 a 1996.
- Nomeado Delegado Sub-Regional do CRECI de acordo com a portaria nº 017/96 Região abrangida por 22 cidades, atuante até a presente data.
- Sócio Fundador da Imobiliária Tadeu Imóveis Ltda em 1997.
- Curso de extensão Universitária de Técnicas de Vendas pelo "SEBRAE".
- Curso de extensão Universitária em Avaliação de Imóveis pela Colibri Tecnologia de Educação S/C Ltda em 1995.
- Participante do 4º encontro "Internacional dos Profissionais Imobiliários / Sistema integrado de Vendas Autorizadas" ocorrido em São Paulo /1995.
- Curso de extensão Universitária de Aperfeiçoamento na Área de Avaliação de Imóveis pelo Grupo Mineiro de Serviços Educacionais S/C Ltda = 1998.
- Curso Básico de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAP-SP (Instituto Brasileiro de avaliações e perícias de São Paulo) 1999.
- Curso de Extensão Universitária de "Mediação e Arbitragem" com a Dra. Corinna Schabbel - 2002.
- Formado " Arbitro Mediador " pela SBDA (Sistema Brasileiro de Difusão da Arbitragem) e CACB (Confederação das Associações Comerciais do Brasil) – 2004.
- Nomeado 1º Agente Facilitador da Caixa Econômica Federal – Agência 0147 de Pouso Alegre – pelo gerente Sr. Joel Rodrigues Pereira - 2006 .
- Convenio firmado com a Caixa Econômica Federal como " CBN – Caixa Aqui " 06/2007.
- Curso de extensão Universitária de Avaliação de Imóveis pela Resolução 1.066/2007 (PTAM) com Prof. Ricardo Teixeira Massara- 2007.
- Inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob o nº 02559 em 07/04/2009.



-Curso de extensão Universitária de Avaliação de Imóveis pela Resolução 1.066/2007 (PTAM) com Prof. João Diniz Marcello – 2009.

-Curso de extensão Universitária de Contratos de Compra e Venda (setembro de 2010)
Com o Prof. Alexandre Fernandes – 2010.

-Curso de extensão Universitária de Administração de Imóveis (maio de 2011) com o Prof. Alexandre Fernandes - 2011.

-Nomeado Coordenador do Núcleo "IMOBILIÁRIAS " da ACIPA (Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre-MG) outubro de 2011.

-Membro do Conselho Fiscal da ACIPA(Associação do Comércio e Indústria de Pouso Alegre-MG) 2012/2014.

-Pós Graduação em Gestão Empresarial pelo Senac/Minas formado em agosto/2013.

-Curso de extensão Universitária de Avaliação de Imóveis pela Resolução 1.066/2007 (PTAM) pela UNIMÓVEIS/MG (Universidade Corporativa do Sindimóveis-MG) em Maio / 2012.

-Membro da Comissão em Direito Imobiliário da OAB subseção de Pouso Alegre eleito juntamente com a Presidente Waldete Kalil 2012/2015.

-Credenciado como Corretor de Imóveis na Justiça Federal subseção de Pouso Alegre-MG, para alienação de bens por iniciativa particular (Art. 685 CPC) em janeiro de 2013.

-Certificado pela ANEPS (Associação Nacional das Empresas Promotoras e Correspondentes no País), como Agente Correspondente Caixa Aqui em 16/01/2014.

-Condecorado com o Prêmio Newton Marques Barbosa (oferecido pelo SINDIMÓVEIS – Sindicato dos Corretores de Imóveis de Minas Gerais) pelo empenho e dedicação à Classe. 01/08/2014.

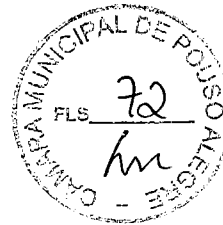
-Filiado à PIQUET REALTY LLC – inscrita no Federal Employer Identification number 26-3526152 de Miami Flórida para transações internacionais em 19/09/2014.

-Curso de extensão Universitária de Administração de Imóveis (novembro de 2014) com o Prof. Alexandre Fernandes - 2014.

-Curso de extensão Universitária de Documentação Imobiliária (Fevereiro de 2015) Com o Dr. Paschoal Anselmo Santiago – 2015.

-Aprovado na Certificação de CA 300 da Caixa Econômica Federal pela ABECIP – Março de 2015.

-Curso de extensão Universitária em Capitação e Vendas (agosto de 2015) com o Prof. Jamerson Leal – 2015.



-Curso de extensão Universitária de Avaliação de Imóveis pela Resolução 1.066/2007 (PTAM) pelo CRECI - MG (Conselho Regional de Corretores de Imóveis -MG) em Outubro / 2015 com o Prof. Gilberto Britto .

-Eleito Conselheiro Efetivo do CRECI em Julho de 2015 para exercer mandato de 01/01/2016 a 31/12/2018, no termos do código eleitoral aprovado pela Resolução-COFECI nº 1.354/2015.

-Nomeado Perito Avaliador em diversos processos na Comarca de Pouso Alegre-MG.

Serviços que realiza:

Avaliações judiciais

Avaliações de Bens Patrimoniais de Empresas

Assistência Jurídica nas áreas Cível e Imobiliária

Atendimento ao Público

Conciliação de litígios

Ajuizamento de processos

Despachante Imobiliário (com acompanhamento e montagem de processos de financiamento junto a Caixa Econômica Federal, Banco Real, HSBC, IPSEMG, Branco BRADESCO, Porto Seguro e outros).

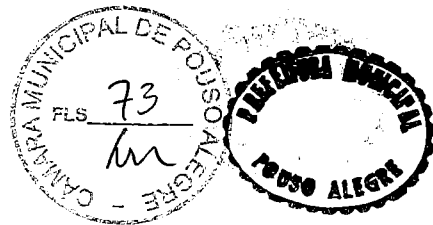
Experiência na área de vendas e locação de imóveis.



**FABIANO PAGLIARINI GARCIA
PERITO AVALIADOR
CRECI-MG 13.321**

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - CNAI nº 08240

- Técnico em Transações Imobiliárias regulamentado pela Lei 6.530 de 12/05/78 desde 29/11/1994.
- Inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob o nº 08240 em 08/02/2013.
- Sócio proprietário da Domínio Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Sócio proprietário da Jaguar Engenharia e Imobiliária Ltda.
- Sócio proprietário da BetonLab – Laboratório Tecnológico de Controle de Materiais Ltda.
- Nomeado Agente Facilitador da Caixa Econômica Federal – Agência 0147 de Pouso Alegre – pelo gerente Sr. Joel Rodrigues Pereira - 2006 .
- -Convenio firmado com a Caixa Econômica Federal como " CBN – Caixa Aqui " 06/2007.
- Aprovado na Certificação de CA 300 da Caixa Econômica Federal pela ABECIP – Março de 2015.
- Curso de Avaliação de Imóveis pela Resolução COFECI nº 1066/2007 em Junho / 2012 com o Prof. Paulo Cesar Dias de Souza .
- Membro do IDIPAR (Instituto Para o Desenvolvimento Integrado de Pouso Alegre e Região) desde 2003 e fez parte de sua diretoria executiva no biênio 2008/2009,
- Conselheiro Fiscal da UNIVAS (Universidade do Vale do Sapucaí)
- Membro colaborador do Movimento Social São José Pró-Tuberculosos há mais de 15 anos,



- Membro do Conselho Fiscal da APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais) de Pouso Alegre, tendo feito parte de sua diretoria por dois mandatos.
- Nomeado Perito Avaliador em diversos processos na Comarca de Pouso Alegre- MG.

Serviços que realiza:

- Avaliações judiciais
- Avaliações de Bens Patrimoniais de Empresas
- Diretor de vendas na Dominio Empreendimentos imobiliários Ltda.
- Despachante Imobiliário (com acompanhamento e montagem de processos de financiamento junto a Caixa Econômica Federal e empresas de consórcio habitacional).
- Experiência na área de prospecção e compra e venda de imóveis em geral.



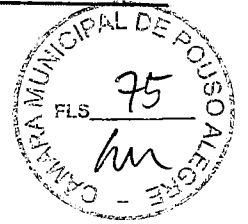
Laudo de Avaliação

Parecer técnico e mercadológico de avaliação
de imóveis

IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE LTDA.

Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro

37550-000 Pouso Alegre/MG



Maria José Martinez do Valle, corretora e avaliadora de imóveis, inscrita no CRECI sob nº 14.089, sócia-diretora da Empresa “**Imobiliária Pedra Forte Ltda.**”, a qual foi contratada **FUVS – FUNDAÇÃO DE ENSINO SUPERIOR DO VALE DO SAPUCAÍ**; CNPJ nº 23.951.916/000-475, com sede à Avenida Coronel Alfredo Custódio de Paula, nº 240, Centro, Pouso Alegre – Minas Gerais, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel, sendo seu responsável técnico a avaliadora, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóveis



IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE LTDA.
Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro
37550-000 Pouso Alegre/MG



1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa "**Imobiliária Pedra Forte Ltda.**", com sede nesta Cidade e Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, à Rua Adolfo Olinto, nº 80. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa da corretora e avaliadora **Maria José Martinez do Valle**, inscrita no CRECI sob nº 14.089, e cujo trabalho cumpre agora ao Contratante analisar.

2. Objetivo da Avaliação

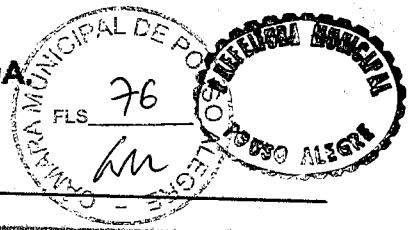
O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel indicado pela solicitante, **FUVS – FUNDAÇÃO DE ENSINO SUPERIOR DO VALE DO SAPUCAÍ**.

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

4. Das Avaliações

Imóvel denominado CAMPO DO POUZO ALEGRE FUTEBOL CLUBE, popularmente conhecido como "Campo da LEMA", localizado à Rua Comendador José Garcia, nº 683, Centro, Pouso Alegre, Minas Gerais.



Imóvel localizado à Rua Comendador José Garcia, nº 683, Centro, Pouso Alegre, Minas Gerais, com área total de **11,536,72 m²**, com as seguintes instalações e benfeitorias:

CAMPO DE FUTEBOL CENTRAL FEITO DE GRAMA.

O imóvel foi vistoriado *'in loco'* e foram feitas as seguintes anotações:

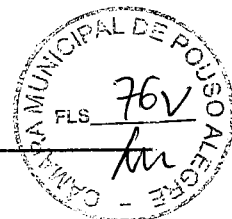
- Área urbana;
- Terreno regular;
- Topografia: plana, boa, de fácil acesso.

Área do terreno: 11.536,72 m²

As áreas acima descritas foram extraídas do Boletim Cadastral de Unidade Imobiliária do Cadastro Técnico Municipal da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Minas Gerais.



IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE LTDA.
Rua Adolfo Olinto, 80 – Centro
37550-000 Pouso Alegre/MG



Informações complementares – Imóvel

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Zoneamento

O imóvel encontra-se inserido em Zona Urbana. Está localizado em ÁREA CENTRAL com toda infraestrutura, bom acesso, ruas pavimentadas, rede elétrica, próximo a comércio local, em via de tráfego intenso de carros.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL DE ACORDO COM O MERCADO MÉTODOS DE COMPARAÇÃO

Para determinação do valor real

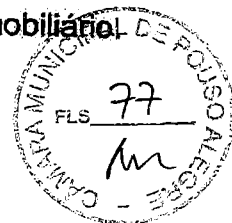
Do imóvel objeto do presente laudo foram observados os seguintes critérios: localização, dimensão do imóvel, tipo de região onde está localizado, solo, infra-estrutura existente, facilidade de acesso e transportes disponíveis.

Para se chegar ao valor real do imóvel e suas benfeitorias, objeto do presente laudo, foi utilizado o método comparativo e nível de precisão normal, respeitando os parâmetros da norma específica (NBR 14653-2) considerando-se todos os dados levantados e apresentados neste instrumento e elementos técnicos. Considerando todos os elementos e fatores, pesquisas realizadas, o valor atribuído ao imóvel, objeto do presente laudo, na data citada deste trabalho.

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Pouso Alegre, avalio o imóvel em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por m², totalizando o VALOR DA ÁREA TOTAL DE R\$ 20.766.096,00 (vinte milhões setecentos e sessenta e seis mil e



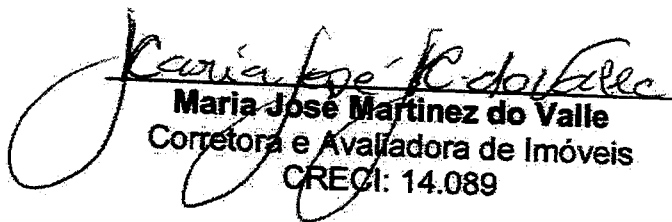
noventa e seis reais) ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.



5. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi digitado em 02 (duas) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada, acompanhada de relatórios fotográficos e documentações anexas.

Pouso Alegre, 03 de Julho de 2017.


Maria José Martinez do Valle
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI: 14.089

IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE
Rua Adolfo Olinto, 80
CRECI PJ 4821
CNPJ: 13.728.002/0001-43
(35) 3421-6239



Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Secretaria Municipal de Fazenda

Cadastro Técnico Municipal - BIC

Praça João Pinheiro, 73, Centro - CEP 37.550-000 - Fone (0xx35) 3449-4967

Informações do Imóvel

Código do Imóvel 8128

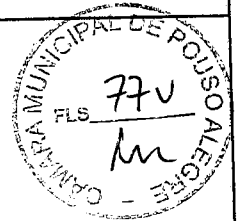
Inscrição Cadastral 001.0190.0443.001

Quadra 190

Lote 0001

Localização

RUA COM. JOSE GARCIA, n° 683 , CENTRO, Pouso Alegre - MG - CEP: 37550000



Informações do Proprietário

Identificação 8480 - POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE

CPF/CNPJ 17.409.962/0001-00

Endereço de Correspondência

RUA COM. JOSE GARCIA 683 - CENTRO Pouso Alegre MG

Valores do Imóvel

Dimensão Profundidade (m ²)	128,20
Fração Ideal	0,00
Área Edificada (m ²)	0,00
Área Total do Terreno (m ²)	11.536,72
Área Total Edificada (m ²)	0,00
Valor Venal do Terreno	0,00
Valor Venal da Edificação	0,00
Valor Venal do Imóvel	0,00

Pouso Alegre, 30 de junho de 2017.



Ata de reunião

Aos 28 vinte e oito dias do mês de dezembro de 2017, na sede da Central de Atendimento da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, MG, reuniram-se o Sr. Dino Francescato, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, juntamente com o Sr. Rinaldo Lima Oliveira, Secretário Municipal de Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Sr. Paulo Cesar Figueiredo, Superintendente de Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Dr. Elias Kallás Filho, Assessor de assuntos jurídicos, Dr.a Ana Márcia Simões Arreguy, Procuradora Municipal, Sr. Paulo Sérgio Ladeia de Castro, Presidente do Pouso Alegre Futebol Clube, Dr. Carlos Eduardo dos Santos Daniel, advogado do Clube, Sr. Ruy Peres Rebello, Vice-Presidente do Conselho Financeiro do PAFC, Sr. Nelson Matsunaga, Presidente do Conselho Deliberativo do PAFC, Sr. Jose Carlos do Nascimento, Vice-Presidente de Futebol do PAFC, Conselheiros do Cube infra assinados, a fim de deliberar sobre as cláusulas e condições do termo para Desapropriação administrativa amigável do imóvel "Campo da Lema", tendo acertado o seguinte:

- Foi aprovada a MINUTA DE TERMO PARA DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA AMIGÁVEL DE IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO e outras avenças, apresentada pelo Município, que deverá ser levado para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Pouso Alegre Futebol Clube, a qual foi assinada em duas vias pelos presentes, sendo uma delas entregue ao Clube;
- Foi discutida a necessidade e a urgência do Pouso Alegre Futebol Clube de ter um Estádio de Futebol para mando de jogo, liberado pela Federação Mineira de Futebol;

E por estarem de acordo, assinam a presente ata de reunião, os participantes da mesma.

AT
afef
JH
CK



Dino Francescato

Rinaldo Lima Oliveira

Paulo Cesar Figueiredo

Elias Kallás Filho

Ana Márcia Simões Arreguy

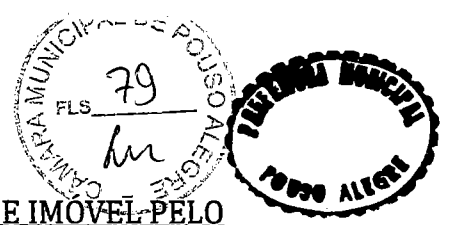
Carlos Eduardo dos Santos Daniel

Paulo Sérgio Ladeia de Castro

Ruy Peres Rebello

Nelson Matsunaga,

Jose Carlos do Nascimento



**TERMO PARA DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA AMIGÁVEL DE IMÓVEL PELO
PODER PÚBLICO e outras avenças**

De um lado, como **poder expropriante** O **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ n.18.675.983/0001-21, neste ato representado pelo Prefeito **Rafael Tadeu Simões**, doravante denominado apenas **expropriante**,

De outro, como **expropriado: Pouso Alegre Futebol Clube**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ 17.409.962.0001.00 com sede a Rua Tupinambás, n. 74, Bairro Santo Antônio, Pouso Alegre, MG, por seu representante legal, **Paulo Sérgio Ladeia de Castro**, brasileiro, casado, comerciante, CPF n. 586.740.636-91, residente e domiciliado na Rua Fernando Fagundes Coutinho, n.28, Bairro Santa Lúcia, Nesta, doravante denominado apenas **expropriado**.

Resolvem, de comum acordo, firmar o presente Termo que, após a edição da competente lei autorizativa, servirá para a efetivação da competente **Escritura Pública para Desapropriação Amigável** de parte do imóvel, devidamente caracterizado na matrícula n. 54.174 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade do **expropriado** conforme segue abaixo discriminado, entre as demais cláusulas e condições do presente acerto que seguem abaixo

1 Da área a ser desapropriada:

- 1.1 O **expropriante** declarou através do DECRETO MUNICIPAL n. 4.834, de 4 de outubro de 2017, a Utilidade Pública para fins de desapropriação de parte do imóvel devidamente registrado na matrícula nº 54.174 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no total de 8.687,0 m², conforme croqui e memorial descritivo anexos e descrição abaixo:

"Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, situado na quina de divisas com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí, deste segue confrontando com rua Comendador José Garcia por divisas com o seguinte azimute e distância: 223°50'25" e 66,9m até o ponto 2; deste segue confrontando com Pouso Alegre Futebol Clube (Parte da matrícula CRI: 54.174) por divisas com o seguinte azimute e distância: 315°08'52" e 99,3 m até o ponto 3; em arco de raio 30,0 m sentido anti-horário, desenvolvimento de 7,88 m e corda com azimute de 307/37'26" e 7,9 m até o ponto 4; 300°06'00" e 21,8 m até o ponto 5; deste segue confrontando com Imóveis Urbanos (casa nº176, Casa nº184, Estacionamento nº200, Eye Clinic nº206, Lava Jato Medicina nº214, Casa nº222, Loja Toda Bella nº226) frente para a Avenida Cel. Alfredo Custódio de Paula, por divisas com o seguinte azimute e distância: 43°27'56" e 73,6 m até o ponto 6; finalmente do ponto 6 segue por

AA

[Handwritten signatures and initials]



divisas confrontando com Fundação de Ensino Superior do Vale do Sapucaí com azimute de 135°08'52", e distância de 128,8 m até o ponto 1 (início da descrição).

1.2 A área remanescente que permanecerá em propriedade do **expropriado** será de 2.830 m² (dois mil oitocentos e trinta metros quadrados), tudo fazendo parte do mesmo croqui citado;

2 Preço ajustado pela indenização:

2.1 Conforme os laudos de avaliação apresentados pelas partes, ficou ajustado que o valor a ser pago pela indenização expropriatória devida será de **R\$ 14.900.000,00 (quatorze milhões e novecentos mil reais)**.

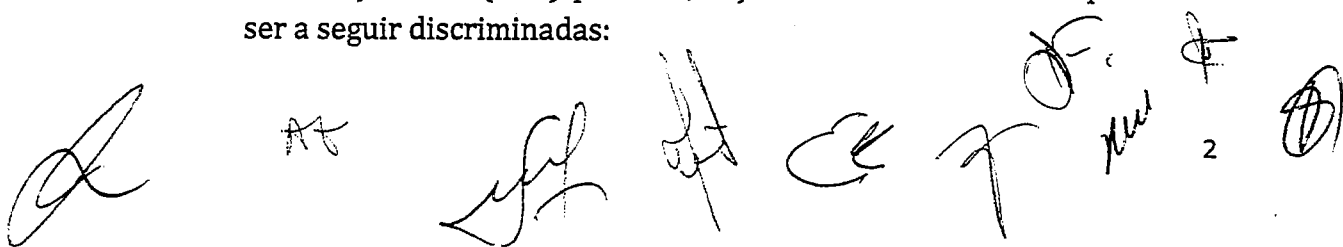
3 Forma de pagamento:

3.1 Que após as tratativas entre as partes, estas chegaram a um acordo em relação ao preço e forma de pagamento, bem como as demais condições para a efetivação do ato expropriatório da seguinte forma:

3.2 Será transmitida ao **expropriado**, através de **escritura de dação em pagamento**, a ser efetivada através da competente Lei Municipal e escritura pública, o imóvel de propriedade do Município, devidamente caracterizado na matrícula n. 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, cujo valor apurado através de avaliações apresentadas por ambas as partes, restou fixado em **R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**;

3.3 Serão abatidos ou compensados os valores referentes às dívidas fiscais do imóvel desapropriado, que nesta data encontram-se no valor de **R\$ 871.290,93 (oitocentos e setenta e um mil, duzentos e noventa reais e noventa e três centavos)**, através da quitação de todas as dívidas havidas entre expropriado e expropriante, incluindo os honorários advocatícios devidos por força dos processos de execução fiscal, devendo ser dadas as competentes baixas nas dívidas, bem como consequentemente nas respectivas penhoras, que incidem sobre o imóvel;

3.4 Será pago ainda, em espécie o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) em 07 (sete) parcelas, cujo vencimento e valores passam a ser a seguir discriminadas:





1.^a parcela: 15 dias após a publicação das competentes leis autorizativas da presente negociação - R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais);

2.^a parcela: 30/jul/2018 - R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

3.^a parcela: 30/jan/2019 - R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais);

4.^a parcela: 30/jul/2019 - R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais);

5.^a parcela: 30/jan/2020 - R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais);

6.^a parcela: 30/jul/2020 - R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais);

7.^a parcela: 30/nov/2020 - R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais).



3.5 Os valores correspondentes às parcelas mencionadas acima somente sofrerão correção monetária, caso o índice IPC-A supere o percentual de 5% a cada ano, sendo que nesse caso deverá ser aplicado o referido índice de correção monetária para pagamento das parcelas vincendas;

4. Da imissão na posse:

4.1 O Município de Pouso Alegre será imitado na posse do imóvel imediatamente após a assinatura da escritura pública de desapropriação amigável;

5. Demais cláusulas e condições:

5.1 Deverá ser aberta uma rua entre a área a ser desapropriada e a área remanescente, no total de 2.042 metros quadrados, sendo que cada uma das partes ficará responsável por ceder 50% (cinquenta por cento) da área total da rua, ficando a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre responsável pelos serviços de abertura e pavimentação da via e toda sua infra-estrutura;

5.2 Que a doação de área acima pelo expropriado, se caracterizará como antecipação de área institucional em caso de futuro desmembramento da área remanescente;

5.3 Que estando ainda pendente a Ação de Usucapião sobre o imóvel desapropriado, fica estabelecido entre as partes, que o expropriado deverá formalizar acordo com a autora no referido processo, dando



extinção ao mesmo, ficando sobrestados quaisquer pagamentos até que se ultime a extinção da referida ação;

- 5.4 O **expropriado** se obriga, por si e sucessores, a assinar a escritura pública de desapropriação, ou quaisquer outros documentos, bem como tomar eventuais providências judiciais que se façam necessárias à transmissão da propriedade, incumbindo-lhe, ainda, resolver as pendências tributárias e judiciais eventualmente existentes, no tocante ao imóvel expropriando.

E por estarem justos e contratados assinam o presente termo em duas vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Pouso Alegre 26/12/2017.

Dr. Rafael Tadeu Simões

CPF sob o n.º457.542.766-72

Pouso Alegre Futebol Clube

CNPJ 17.409.962.0001.00

Conselheiros:

Testemunhas:

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Área (m²)
ÁREA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA	6.419,0
ÁREA NON AEDIFICANDI DA RODOVIA	4.178,7
ÁREA NON AEDIFICANDI REDE PLUVIAL	173,8
ÁREA UTIL	25.283,5
TOTAL	35.086,0

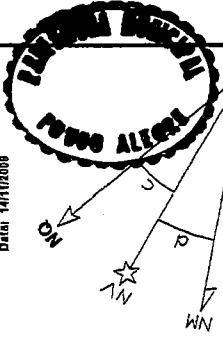
ÁREA ACIPA

De	Para	Azimute	Distância
1	2	304°35'18"	40,4 m
2	3	288°34'53"	88,2 m
3	4	283°32'27"	31,2 m
4	5	288°57'41"	89,5 m
5	6	11°05'52"	3,3 m
6	7	18°39'14"	6,0 m
7	8	31°21'27"	9,1 m
8	9	38°21'27"	22,3 m
9	10	42°41'08"	23,1 m
10	11	44°57'55"	0,3 m
11	12	48°46'59"	14,4 m
12	13	54°00'21"	9,4 m
13	14	61°20'24"	41,0 m
14	15	68°38'55"	44,3 m
15	16	82°20'33"	30,1 m
16	17	144°30'02"	230,8 m
17	1	222°28'12"	27,4 m

Área: 35.086,0 m²
3,5086 ha
1,4490 Alqas.
Perímetro: 798,118 m

Orientação

Convergência e declinação do ponto: 81
Elipticalidade: 84D-80
Latitude: 21°42'20,018833" S
Longitude: 48°45'32,009354" W
Data: 14/11/2009

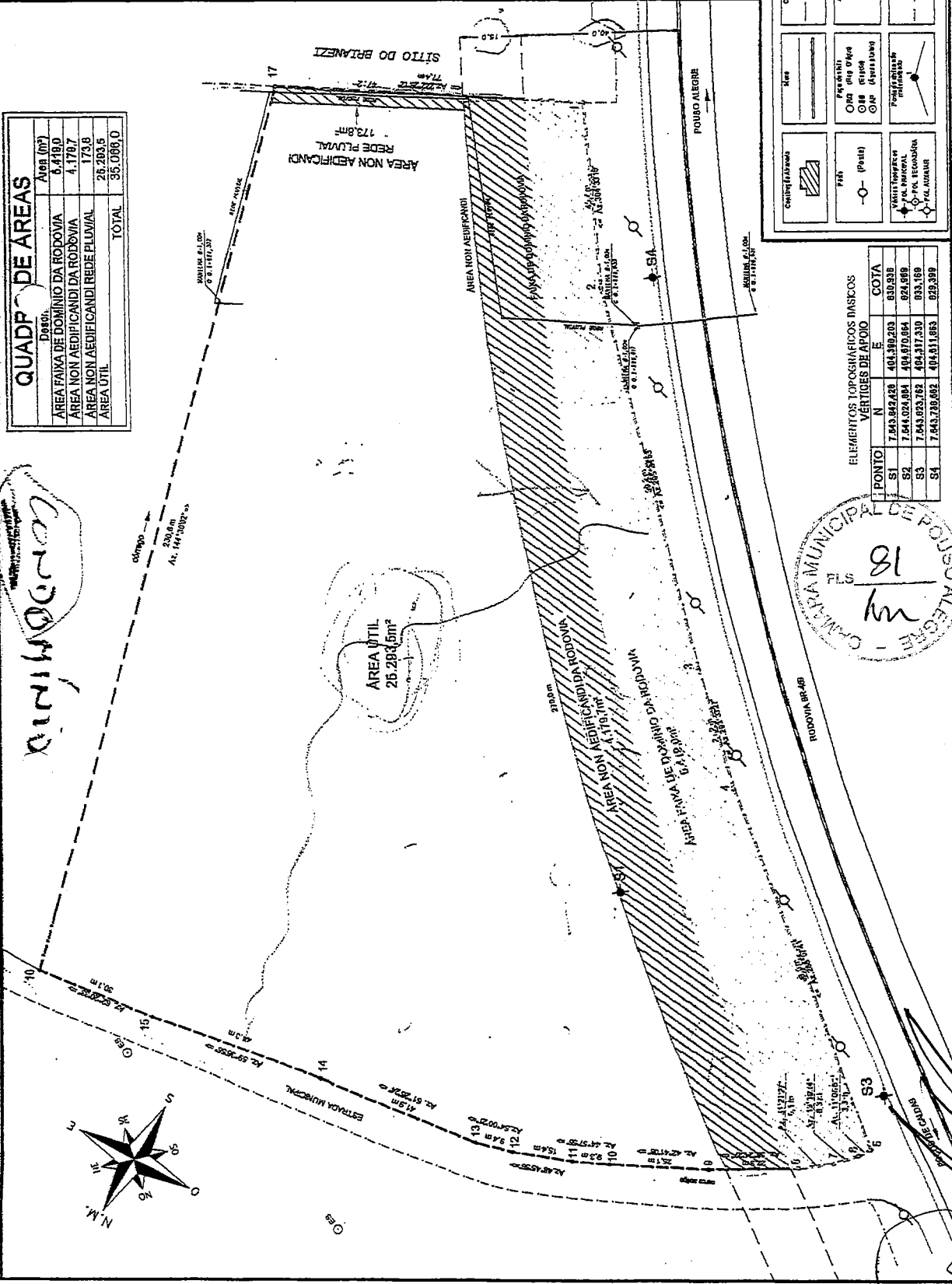


Coordenadas UTM: 20S UTM 18S UTM 18W
Proj. Transversal Mercator
Datum: SAD 80
Escala: 1:1000
Rev.: 1

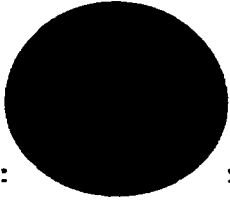
LEGENDA

ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS

P. PONTO	N	E	COTA
S1	7.843.842,428	404.389,203	630,328
S2	7.844.024,084	404.870,864	624,588
S3	7.844.033,782	404.317,339	633,169
S4	7.845.735,883	404.811,883	628,389



ENGENHARIA DE PROJETOS R. CR. 480,541,139-B Marcelo Proffertel Dorcio R.S. Rodolfo Jombere Bonaruchi COBR.		ÁREA CENTRO DE EVENTOS ENDEREÇO: BR-459, km 100,3 - Pouso Alegre, MO COLEGIO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL	
BASE TOPOGRÁFICA DA P.M.P.A. PONTO: M12=RM12 405.663,294 7.542.740,118 622,353 LOCAL: Treo do BR-159 em frente ao Supermercado Diocesano. M13 405.579,318 7.542.659,651 600,820 LOCAL: Treo Cont. via Leão Inexes de Obalho, 705 - Sta. Duótila.		PROPRIETÁRIO: ACIPA-ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE POUSO ALEGRE VÍCIO: DATA:	
NOTAS: ESTE DESENHO É DE PROPRIEDADE DO DOUTOR ENGENHEIRO E EMPR. IMPLANTADOS LTM. NÃO PODEM SER COPIADO PARCIAL OU TOTALMENTE, SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.		DATA: VISÃO: EXCUT. VISÃO: APROV.	
ALTERAÇÕES		ESTAB. Nº: 000-A/VT/007/2009 ESCALA: 1:1000 PROJETO: REV-1 DATA: 01/01	



Pouso Alegre Futebol Clube - PAFC

≡ Desde 1913 ≡

Rua Comendador José Garcia, 683 – Centro – Pouso Alegre – MG



ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE - PAFC

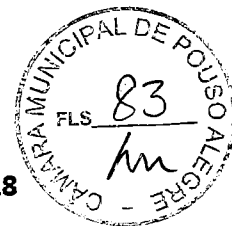


Aos dezessete dias de janeiro de 2018, nas dependências do CRT Pro-Trânsito, sito a rua Cel. José Inácio, 18 - centro de Pouso Alegre/MG, em convocação extraordinária atendendo a solicitação do Presidente do Pouso Alegre Futebol Clube Sr. Paulo Sérgio Ladeia de Castro, conforme convocação e conforme o artigo 47º item 2b, reuniram os membros efetivos do Conselho Deliberativo do PAFC para apreciar a proposta de permuta do Estádio do PAFC feita pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. Composta a mesa com o Presidente Nelson Matsunaga, vice-presidente Amarildo Morel de Freitas e solicitou a mim, Cleber Faria Gonçalves, para secretariar a presente sessão. Ao abrir a reunião em primeira chamada às 19h:00 horas, com a presença unânime dos Conselheiros, o Presidente do Conselho Deliberativo deu boas vindas a todos e distribuiu aos presentes a minuta da proposta em questão para ser analisado e discutido. Logo em seguida convidou o Presidente do Pouso Alegre Futebol, senhor Paulo Sérgio Ladeia de Castro, para detalhar a proposta e prestar os devidos esclarecimentos. Esclareceu o presidente que a proposta já estava aprovada pelo senhor Prefeito Municipal inclusive com parecer do Departamento Jurídico da Prefeitura. Comentou que proposta foi apresentada por força do Decreto Municipal n.º 4.834, de 4 de outubro de 2017, decretando o terreno em pauta como de “utilidade pública”, impondo que o imóvel só poderá ser negociado com a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG. Na oportunidade, foi entregue à todos os Conselheiros o “Termo para desapropriação Administrativa Amigável de imóvel pelo poder Público e outras avenças” assinado pela Procuradora Ana Márcia S. Etienne Arreguy. Comentou o presidente que a referida negociação perdurou todo o ano de 2017. No momento esclareceu sobre a péssima saúde financeira do Clube, destacando as dívidas ativas, penhoras e execuções contra o PAFC, onde se faz realmente necessário a permuta com a Administração Pública Municipal. Apresentou as 03 (três) avaliações oficiais com as devidas seguranças jurídicas. Destacou que a primeira negociação foi frustrada tendo em vista a inviabilidade da praça de esportes no processo. Já na proposta em pauta, o presidente apresentou a forma de pagamento que será feito pela Prefeitura Municipal, da seguinte forma: 01) Será transmitida ao expropriado, através de escritura de dação em pagamento, a ser efetivada através da competente Lei Municipal e escritura pública, o imóvel de propriedade do Município, devidamente caracterizado na matrícula n.º 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, cujo valor apurado através de avaliações apresentadas por ambas as partes, restou fixado em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); 02) Serão abatidos ou compensados os valores referentes às dívidas fiscais do imóvel desapropriado, que nesta data encontram-se no valor de R\$ 871.290,93 (oitocentos e setenta e um mil, duzentos e noventa reais e noventa e três centavos), através da quitação de todas as dívidas havidas entre o expropriado e expropriante, incluindo os honorários advocatícios devidos por força dos processos de execução fiscal, devendo ser dadas as competentes baixas nas dívidas, bem como, conseqüentemente nas respectivas penhoras, que incidem sobre o imóvel; 03) Será pago ainda, em espécie o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) em 07 (sete) parcelas, cujo vencimento e valores passam a ser a seguinte discriminadas: 1ª parcela: 15 dias após a publicação das competentes leis autorizativas da presente negociação – R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais); 2ª parcela: 30/julho/2018 – R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); 3ª parcela: 30/janeiro/2019 – R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais); 4ª parcela: 30/julho/2019 – R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais); 5ª parcela: 30/janeiro/2020 – R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais);

Pouso Alegre Futebol Clube - PAFC

≡ Desde 1913 ≡

Rua Comendador José Garcia, 683 – Centro – Pouso Alegre – MG



RELAÇÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO EFETIVO DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE PARA REUNIÃO DO DIA 17 DE JANEIRO DE 2018

	NOMES	ASSINATURAS
1	NELSON MATSUNAGA	
2	AMARILDO MOREL DE FREITAS	
3	JOSÉ CLARET BOSCHI	
4	SERGIO AUGUSTO DE CARVALHO	
5	JOSÉ CLARET ALMEIDA FERRACIOLLI	
6	LUIZ CESAR PAIVA	
7	RINALDO FLORIANO DE OLIVEIRA	
8	ERNANI BARBOSA VILELA	
9	JORGE TADEU FERREIRA	
10	MARCO ANTÔNIO VIEIRA TEIXEIRA	
11	LÚCIO VIDAL DE BARROS COBRA	
12	RANDOLFO PÉRES REBELLO	
13	JOSÉ AURONIL GOMES	
14	GEORGE LUIZ R. PELLEGRIN	
15	RONALDO VILAS BOAS	
16	UBIRACI BRASIL TEIXEIRA	
17	CLEBER FARIA GONÇALVES	
18	JOÃO BATISTA RIBEIRO	
19	PEDRO ERNESTO ZAMPIERI	
20	ALBERTO DE BARROS COBRA NETO	

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre – M.G.

Pouso Alegre, 13 de março de 2018.

PARECER JURÍDICO



Autoria – Poder Executivo

Senhor Presidente,

Nos termos dispostos no artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 921/2018**, de autoria do Chefe do Poder Executivo que, em síntese, *“AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DIVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”*

O Projeto de lei em análise visa no seu artigo primeiro autorizar o Poder Executivo a dar em pagamento ao Pouso Alegre Futebol Clube o terreno de propriedade do município, situado às margens da rodovia BR-459 e objeto da matrícula nº 71.330 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, avaliado ad corpus em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), como parte do pagamento pela desapropriação parcial do imóvel conhecido como Campo da Lema, declarado de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Decreto nº 4.834, de 4 de outubro de 2017.

No artigo segundo determina que ficam fazendo parte integrante desta Lei, independente de transcrição, os croquis, os memoriais descritivos e as avaliações das áreas referidas no artigo anterior.

O artigo terceiro estabelece que fica o Poder Executivo também autorizado a abater e compensar, do montante a ser pago em decorrência da desapropriação, o valor das dividas fiscais, ajuizadas ou não, do Pouso Alegre Futebol Clube em face do Município de Pouso Alegre.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.



O artigo quarto determina que revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

O projeto apresentasse devidamente acompanhado de justificativa, a qual embasa o interesse público; cópia da matrícula, croqui, memorial descritivo e avaliações do terreno situado na BR 459; Decreto Municipal 4.834/2017; Cópia da matrícula, croqui, memorial descritivo e avaliações do Campo da Lema; Ata de reunião dos representantes do Poder Executivo com a Diretoria do Pouso Alegre Futebol Clube e ata de Reunião do Conselho deliberativo do Pouso Alegre Futebol Clube.

Objetivamente, no caso em tela, a iniciativa de projetos de Lei que se referem a dação de imóveis, em pagamento, é do chefe do Poder Executivo. Assim, a forma e iniciativa, *s.m.j* estão corretas. **Dispõe a L.O.M:**

Art. 202. Constituem instrumentos do planejamento urbano, notadamente:

(...)

IV - a desapropriação por interesse social, por necessidade ou utilidade pública;

A desapropriação por utilidade pública regular-se-á pelo Decreto Lei 3.365/41, em todo o território nacional.

Dispõe o **Decreto Lei 3.365/41** que: **art. 2º - Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.**

E ainda o artigo 5º - Consideram-se casos de utilidade pública: (...) g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, **casas de saúde**, clínicas, estações de clima e fontes medicinais.

No caso em tela, além do Decreto Municipal 4.834/2017 que declarou de utilidade pública a área em comento, foi entabulada minuta de acordo, também encaminhada, nos termos dispostos pelo Art. 10. do Decreto Lei 3.365/41: "A *desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro*

A 2

de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.”

Noutra senda, a Lei 8.666/93, em seu artigo 17, ao tratar da alienação dos bens da administração, registra que: **Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:**

I - **quando imóveis**, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, **dispensada esta nos seguintes casos: a - dação em pagamento.**

Como os demais institutos, a dação em pagamento exige também alguns requisitos para que possa surtir efeito, os quais são: **autorização legal; avaliação prévia do bem público a ser transferido e demonstração de interesse público na celebração desse tipo de acordo.** Pela particularidade do ajuste, e tendo em vista a determinação prévia do credor, é desnecessário a licitação, já que o regime de competição nesta hipótese é inviável (CARVALHO FILHO, 2014, p. 1217).

Verifica-se, em nosso modesto entendimento, que a hipótese tratada no projeto de lei em análise, se enquadra nas hipóteses legais supra descritas, não havendo obstáculos legais a sua tramitação e análise do mérito por parte dos nobres Edis.

No que tange ao disposto no artigo terceiro, relativo a autorização de compensação tributária das dividas fiscais do Pouso Alegre Futebol Clube, ajuizadas ou não, com o município de Pouso Alegre, a hipótese enquadra-se no disposto do artigo 156 CTN, através do qual se extinguirá o crédito tributário, com a compensação dos valores devidos pelo Pouso Alegre Futebol Clube do valor que teria a receber, em virtude da desapropriação.

Constata-se, ainda, que o presente projeto de lei foi elaborado no exercício da competência legislativa, consoante o disposto no artigo 30, incisos I, da Constituição Federal, já que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local.

Por interesse local entende-se:

A



“Todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e imediatamente na vida municipal é de interesse local”. (CASTRO José Nilo de, in Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49).

Destarte, a competência do Município, portanto, reside no direito subjetivo público de tomar toda e qualquer providência, em assunto de interesse local, isto é, em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República; Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal.

Por tais razões, na lição do saudoso Helly Lopes Meirelles, *“só o administrador, em contato com a realidade, está em condições de bem apreciar os motivos ocorrentes de oportunidade e conveniência na prática de certos atos, que seria impossível ao legislador, dispendo na regra jurídica – lei – de maneira geral e abstrata, prover com justiça e acerto. Só os órgãos executivos é que estão, em muitos casos, em condições de sentir e decidir administrativamente o que convém e o que não convém ao interesse coletivo”.*

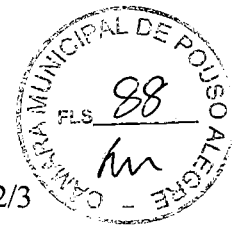
E, segundo leciona Celso Antônio Bandeira de Melo: *“...quem exerce função administrativa está adstrito a satisfazer interesse público, ou seja, interesse de outrem: a coletividade.”* (Curso de Direito Administrativo, 17ª ed., Malheiros, pág.62).

Assim, sob a ótica da justificativa apresentada neste P.L. acerca do cumprimento e da discricionariedade conferida ao Poder Executivo, não há óbices legais a tramitação do presente projeto de lei, ressalvando que a análise do mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário.

Por fim, sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Poder Executivo, não existindo obstáculos legais a sua tramitação nesta Casa de Leis.

QUÓRUM

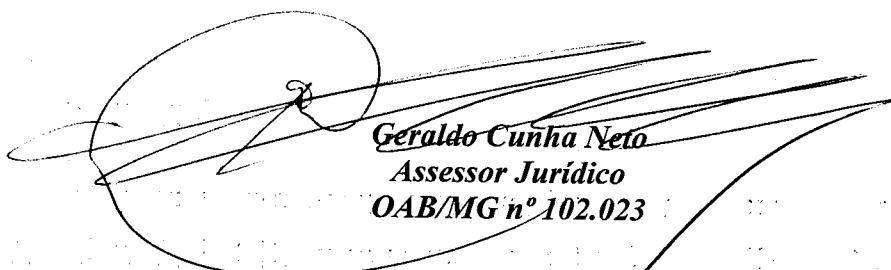
Oportuna também esclarecer que para a sua aprovação é exigido quorum de 2/3 dos membros desta Casa de Leis, em analogia ao disposto no artigo 53, §1º da Lei Orgânica Municipal; e artigo 56, inciso II do Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre.




CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do Projeto de Lei nº 921/2018, para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária. Salienta-se expressamente que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete única e exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..



Geraldo Cunha Neto
Assessor Jurídico
OAB/MG nº 102.023



Marco Aurélio de Oliveira Silvestre
Diretor Jurídico



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 13 de março de 2018.

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

RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do “PROJETO DE LEI Nº 921/2018 QUE AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DÍVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

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

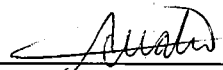
Esta Relatoria ao analisar o “PROJETO DE LEI Nº 921/2018 QUE AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DÍVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, verificou que não há óbices legais que impedem a sua tramitação.


Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer FAVORÁVEL à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

CONCLUSÃO

O Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, após análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 921/2018.**


Oliveira Altair
Relator


Adelson do Hospital
Presidente


Odair Quincote
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 13 de março de 2018.

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (CAP)

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame **PROJETO DE LEI Nº 921/2018 QUE “AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DIVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Administração Pública cabe especificamente, nos termos do Art. 70 do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

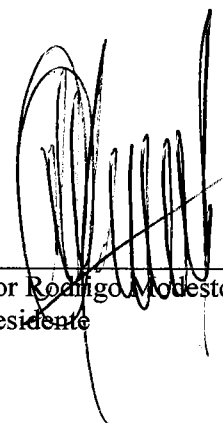
Esta Relatoria constatou que o Projeto de lei nº 921/2018, tem como objetivo autorizar a a dação em pagamento do imóvel que menciona e a compensação de dívidas fiscais do Pouso Alegre Futebol Clube com o Município de Pouso Alegre.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer Favorável a Tramitação do Projeto em Estudo.

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

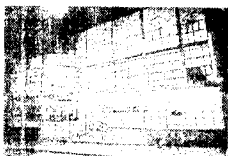
CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Administração Pública, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 921/2018.**


Vereador Rodrigo Modesto
Presidente


Vereador Odair Quincote
Relator


Vereador Adriano da Farmácia
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre, 13 de março de 2018.



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA (CAFO)

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame ao **PROJETO DE LEI Nº 921/2018 QUE “AUTORIZA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL QUE MENCIONA E A COMPENSAÇÃO DE DIVIDAS FISCAIS DO POUSO ALEGRE FUTEBOL CLUBE COM O MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária cabe especificamente, nos termos do art.º 69, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes as matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou que o Projeto de lei nº 921/2018, tem como objetivo autorizar a dação em pagamento do imóvel que menciona e a compensação de dívidas fiscais do Pouso Alegre Futebol Clube com o Município de Pouso Alegre.

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer Favorável a Tramitação do Projeto em Estudo.

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

CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Administração Pública, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 921/2018.**

Vereador Odair Quincote
Relator

Vereador Bruno Dias
Presidente

Vereador Dito Barbosa
Secretário