



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## Estado de Minas Gerais

F-C Assessoria Jurídica

F-C Comissão de Legislação, Justiça e Redação

F-C Comissão de Ordem Social

F-C Comissão de Administração Pública

F-C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária

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 1022 / 2019

Às Comissões, em 09/07/2019

ASSUNTO: DESAFETA OS BENS IMÓVEIS QUE MENCIONA  
E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A  
ALIENÁ-LOS PARA O ATENDIMENTO DE  
FINALIDADE SOCIAL.

Quórum:

( ) Maioria Simples

( ) Maioria Absoluta

(x) Maioria Qualificada

Anotações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>14</u> x <u>0</u> votos	Por <u>15</u> x <u>0</u> votos	Por _____ votos
em <u>09 / 07 / 19</u>	em <u>16 / 07 / 19</u>	em _____ / _____ / _____
Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: _____



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### PROJETO DE LEI Nº 1022 / 2019

#### **DESAFETA OS BENS IMÓVEIS QUE MENCIONA E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENÁ-LOS PARA O ATENDIMENTO DE FINALIDADE SOCIAL.**

**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** Ficam desafetadas e desmembradas as áreas institucionais situadas no bairro São João, com área de 30.403,62 m<sup>2</sup> (denominada Área 02 do projeto), e 1.851,42 m<sup>2</sup> (denominada Área 03 do projeto) subtraídas de uma área maior com total de 98.000,00 m<sup>2</sup>, conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 26.718, livro dois (02), fls. 1, com as seguintes medidas e confrontações: 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista e as casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários e, finalmente, 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.

**Art. 2º** Fica desafetada e desmembrada a área institucional de 18.500,00 m<sup>2</sup> situada no bairro São João, subtraída de uma área maior com total de 30.000,00 m<sup>2</sup>, no lugar denominado 'Gambá', registrada no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 92.571, livro dois (02), ficha 01, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da avenida Três Corações (canteiro central) e a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre com rumo 05°44'47"SW, segue dividindo com a Prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo 73°07'54"SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16°52'06"NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83°21'24"NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16°52'06"SE, onde se encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08'59"NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente pela rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30'58"NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15'14"SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da avenida Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição.

**Art. 3º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo nº 5000808-30.2018.8.13.0525.

**§ 1º** A alienação poderá se dar por meio de permuta por imóveis edificadas ou não, ou por edificações a construir mediante chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 2º Caso o chamamento público realizado na forma do § 1º resultar em mais de uma proposta, o Município promoverá, observada a mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993.

**Art. 4º** Não haverá despesas decorrentes desta Lei, conforme anexo I.

**Art. 5º** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 16 de julho de 2019.



Oliveira  
PRESIDENTE DA MESA



Bruno Dias  
1º SECRETÁRIO



PROT 2493/2019

**PROJETO DE LEI Nº 1.022, DE 03 DE JULHO DE 2019**



Desafeta os bens imóveis que menciona e autoriza o Poder Executivo a aliená-los para o atendimento de finalidade social.

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. Ficam desafetadas e desmembradas as áreas institucionais situadas no bairro São João, com área de 30.403,62 m<sup>2</sup> (denominada Área 02 do projeto), e 1.851,42 m<sup>2</sup> (denominada Área 03 do projeto) subtraídas de uma área maior com total de 98.000,00 m<sup>2</sup>, conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 26.718, livro dois (02), fls. 1, com as seguintes medidas e confrontações: 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista e as casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários e, finalmente, 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.

Art. 2º. Fica desafetada e desmembrada a área institucional de 18.500,00 m<sup>2</sup> situada no bairro São João, subtraída de uma área maior com total de 30.000,00 m<sup>2</sup>, no lugar denominado 'Gambá', registrada no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 92.571, livro dois (02), ficha 01, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da avenida Três Corações (canteiro central) e a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre com rumo 05°44'47"SW, segue dividindo com a Prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo 73°07'54"SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16°52'06"NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83°21'24"NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16°52'06"SE, onde se encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08'59"NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente pela rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30'58"NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15'14"SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da avenida Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição.

4  
R



Art. 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo nº5000808-30.2018.8.13.0525.

§ 1º A alienação poderá se dar por meio de permuta por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir mediante chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.


§ 2º Caso o chamamento público realizado na forma do § 1º resultar em mais de uma proposta, o Município promoverá, observada a mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993.

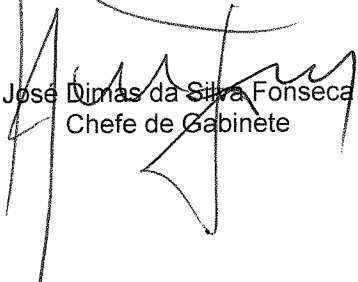
Art.4º Não haverá despesas decorrentes desta Lei, conforme anexo I.

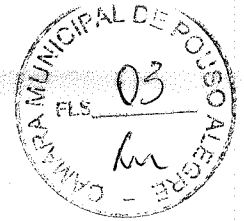
Art.5º Revogam-se as disposições em contrário.

Art.6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 03 de julho de 2019.

  
RAFAEL TADEU SIMÕES  
Prefeito Municipal

  
José Dimas da Silva Fonseca  
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores e Senhora Vereadora,

O Projeto de Lei que ora envio à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, tem por objeto a desafetação de áreas institucionais localizada no bairro São João.

Justifica-se tal necessidade ao fato de o Município de Pouso Alegre possuir muitas áreas inutilizadas, enquanto que, por outro lado, não possui recursos para realização de obras com caráter emergencial.

As áreas em questão estão localizadas no bairro São João e a desafetação não trará prejuízos aos moradores daquela localidade, uma vez que o referido bairro já possui equipamentos públicos suficientes como escolas, creches, posto de saúde, os quais, inclusive, possuem capacidade para atender, também, os bairros adjacentes.

No entanto, há outros bairros que não estão devidamente equipados e, no presente momento, se faz necessária a construção de uma escola no bairro Jardim Aeroporto.

Além do mais, uma das glebas possui área total de 98.000,00m<sup>2</sup> e somente 32.255,04m<sup>2</sup>, referentes às áreas 02 e 03, serão desafetadas e desmembradas.

Outrossim, 12 (doze) residências localizadas na rua Corruira, no bairro São João, foram condenadas pela Defesa Civil, sendo que o Município de Pouso Alegre, mediante autorização constante na Lei Municipal nº 6.048/2019, transacionou nos autos do processo judicial nº 500808-30.2018.8.13.0525 para fins de construção de um prédio, com 12 (doze) apartamentos, para permutar com as proprietários das casas condenadas na rua Corruira, bairro São João.

O projeto contempla, ainda, a construção do campo de futebol, dotado de vestiários, alambrados, arquibancadas, sistema de iluminação, área verde, em aproximadamente de 11.375 m<sup>2</sup>, terreno esse localizado na escritura sob matrícula nº 92.571, e revitalização da rua Corruira na área das casas a serem demolidas, que estarão previstos em processo licitatório.

Desta forma, a presente desafetação trará ao Município a possibilidade de permutar as áreas, em contrapartida à construção das obras supracitadas.

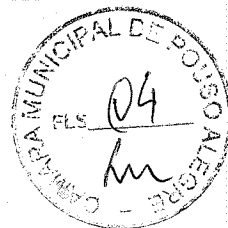
Assim, no atual cenário deficitário de recursos orçamentários e financeiros, a alternativa administrativa consistente na permuta de imóveis mostra-se oportuna e pertinente.

A permuta de bens imóveis permite a redução de gastos com a realização de edificações de interesse público, tendo em vista a viabilidade jurídica de substituição de imóveis que não são utilizados por outros que atendam a essas necessidades.

A hipótese encontra guarida no ordenamento jurídico, consoante se extrai do artigo XVII da Lei 8.666/93, sendo considerada uma alternativa eficiente pelo Egrégio Tribunal de Contas da União que no Acórdão 1.273/2018, entendeu que é permitida a utilização do chamamento público para permuta de imóveis da União como mecanismo de prospecção de mercado, para fim de identificar os imóveis elegíveis que atendam às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

  
RAFAEL TADEU SIMÕES  
Prefeito Municipal

**ANEXO I**



..... ESCOLA - COMUNIDADE SÃO ALEGRINHO

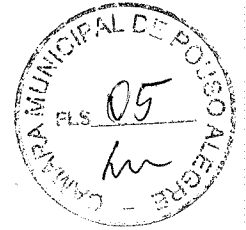
R\$4.269.811,65

..... EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR SÃO JOÃO

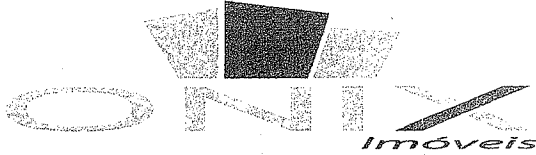
R\$978.922,42

..... VALOR TOTAL

R\$5.248.734,07

**ANEXO I**..... **ÁREA 01** $18.500,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 107,69 = \text{R\$ } 1.992.265,00$ ..... **ÁREA 02** $30.403,62\text{m}^2 \times \text{R\$ } 100,96 = \text{R\$ } 3.069.549,71$ ..... **ÁREA 03** $1.851,42\text{m}^2 \times \text{R\$ } 100,96 = \text{R\$ } 186.919,36$ ..... **VALOR TOTAL DAS ÁREAS****R\$5.248.734,07**..... **VALOR DA PERMUTA****R\$5.248.734,07**..... **DIFERENÇA DE VALOR****R\$0,00**



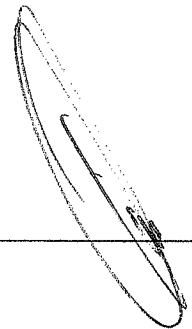


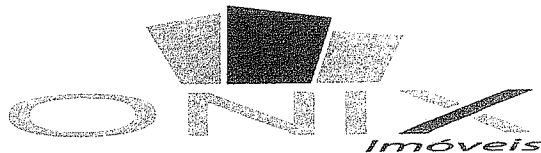
JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI 31.284 CNAI 25399



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA DE TERRENO

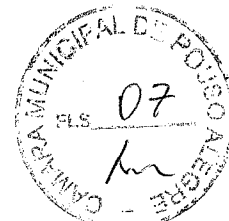
IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO NO BAIRRO SÃO JOÃO  
POUSO ALEGRE - MG





CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



## 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa “JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)”, com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 164. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse 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.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terreno, situado nesta cidade, no bairro São João, com a área de 98.000,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações conforme matrícula 26.718 apresentada nos anexos. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

O proprietário do imóvel, PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro. Conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

## 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área de terreno com área de 98.000,00 m<sup>2</sup>, localizado no bairro SÃO JOÃO, com as seguintes medidas e confrontações 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista; e as casas do Projeto Joao de Barro; 235,00 metros com área de residência localizadas na Rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários, e finalmente 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.

## 5. VISTORIA NO IMÓVEL

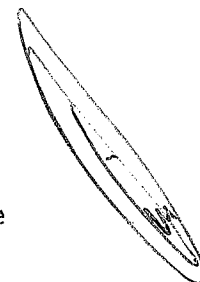
A vistoria do imóvel foi realizada no dia 25 de março de 2019.

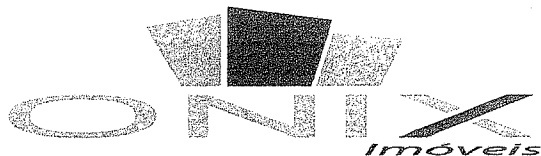
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

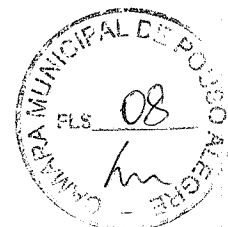
jxavier\_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



## 6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

### 6.1 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

Os levantamentos relativos à coleta de informações de terrenos em oferta ou transacionais na região próximas ao imóvel foram através de pesquisas de preços por intermédio de corretores de imóveis e pesquisas nas vizinhanças do imóvel avaliando.

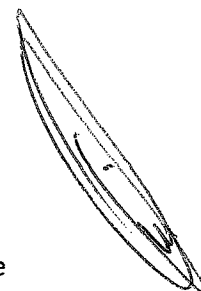
A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 26 de março e 28 março, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

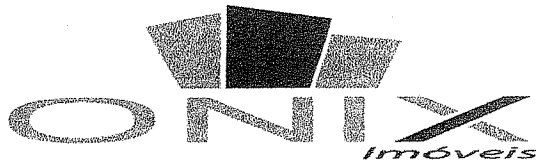
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

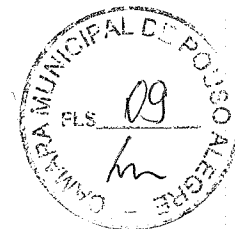
jxavier\_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



**A pesquisa indicou as seguintes amostras:**

Nº	BAIRRO	A. TERRENO	VALOR R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	FONTE
01	ALGODÃO	30.000,00 M <sup>2</sup>	2.900.000,00	96,66	VALDENE
02	AEROPORTO	10.000,00 M <sup>2</sup>	1.400.000,00	140,00	THIAGO
03	CURRALINHO	45.000,00 M <sup>2</sup>	4.100.000,00	91,11	FABIANO
04	FAISQUEIRA	25.000,00 M <sup>2</sup>	2.300.000,00	92,00	JULIANO
05	COLINA DOS BANDEIRANTES	2.380,00 M <sup>2</sup>	200.000,00	84,03	FRANCISCA

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{96,66/\text{m}^2 + 140,00/\text{m}^2 + 91,11/\text{m}^2 + 92,00/\text{m}^2 + 84,03/\text{m}^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 100,96 / m<sup>2</sup>**

### 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado =

$$\text{Valor do imóvel} = 98.000,00 \text{ m}^2 \times 100,96 / \text{m}^2 = 9.894.080,00$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 10.000.000,00**.

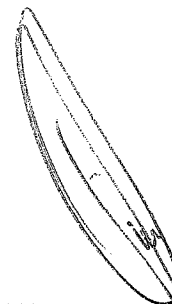
**CONSIDERANDO A AVENIDA ASFALTADA.**

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 9.000.000,00

Limite Superior = R\$ 11.000.000,00

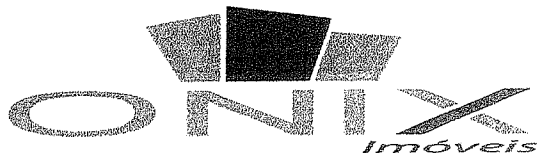


AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



### CONCLUSÃO

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais)**

- Limite Inferior = R\$ 9.000.000,00
- Limite Superior = R\$ 11.000.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 01 Abril 2019.

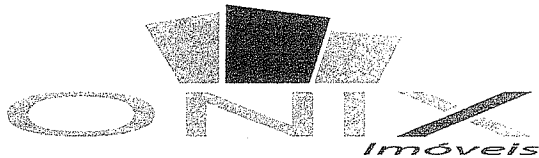
Jefferson Carlos da Silva Xavier  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 31.284 CNAI 25399

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)

[jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)



CRECI-PJ 5.708

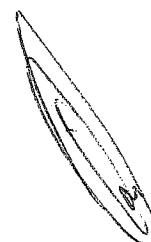


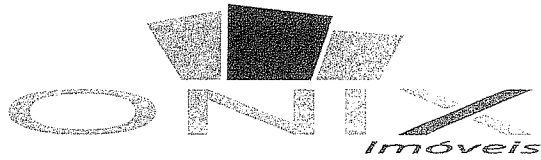
CNPJ: 23.828.308/0001-25

## 9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula atualizada do Imóvel
- Levantamento fotográfico.

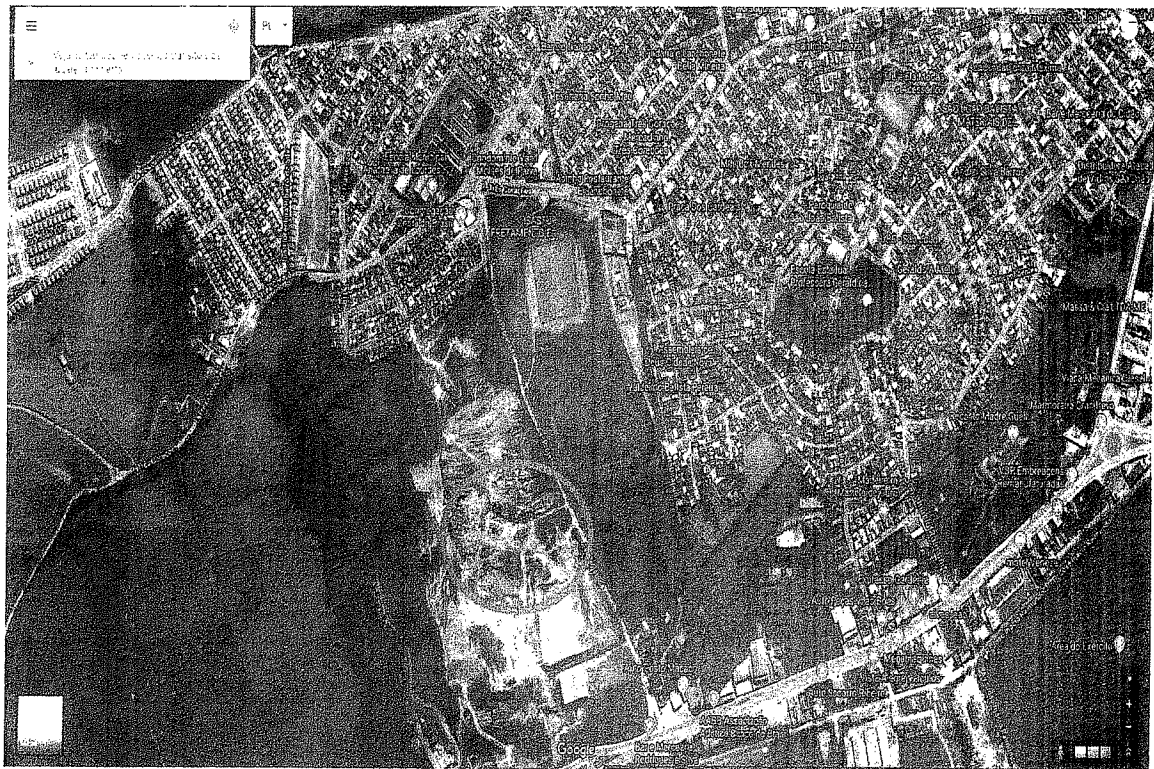
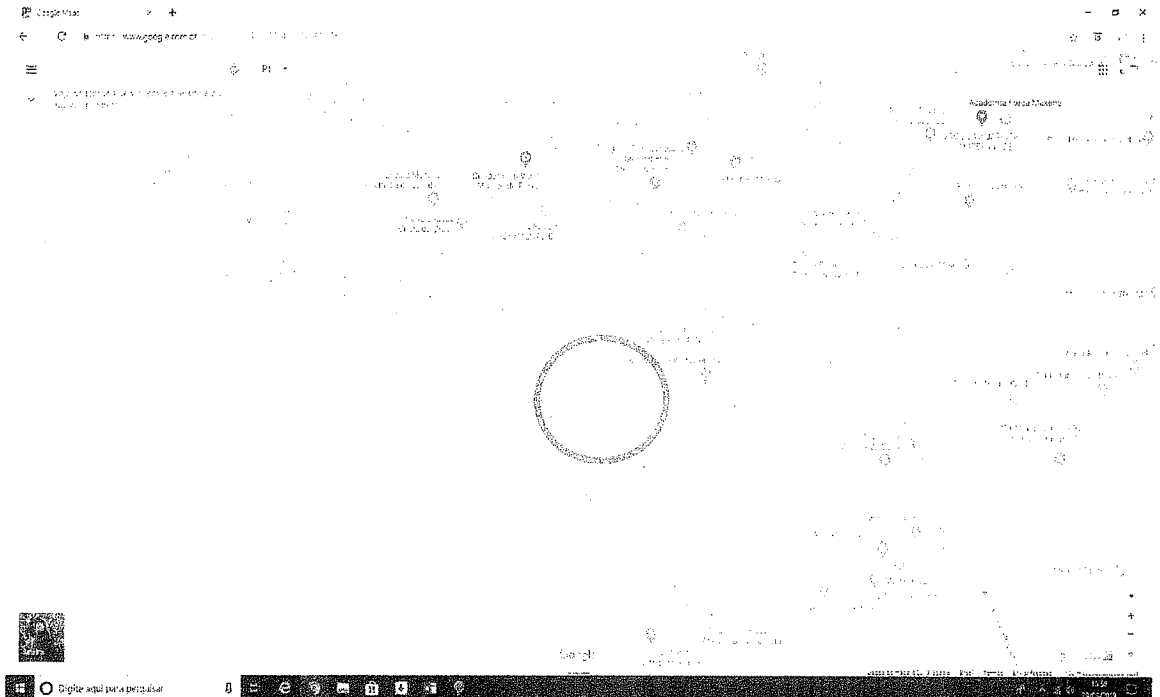
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





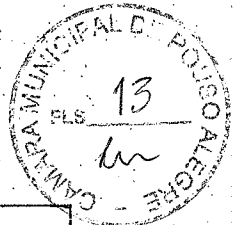
CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.oniximoveispa.com.br      jxavier\_pa@hotmail.com





# CARTÓRIO AMARAL

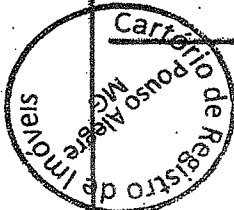
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — Minas Gerais  
Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 01. —.

**MATRÍCULA N.º 26.718. —.**

**Denominação do Imóvel: Bairro São João. —.**

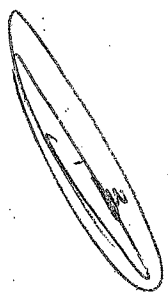
**IMÓVEL:** Uma área de terreno, situado nesta cidade, no Bairro São João, com a área de 98.000,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: — 333 (trezentos e trinta e três) metros de frente, em divisa com o Loteamento Bela Vista; e casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na Rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide com área dos mesmos proprietários, e finalmente 321,00 metros em divisas com Antonio Nascimento de Paula. — **PROPRIETÁRIOS:** Sebastião Pereira da Silva e s/m. Jandira Pereira da Silva, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF nº 073.469.646-91. — **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº 31.073. — Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de agosto de 1986. — **O OFICIAL:** — / — . — . — . — . — . — . — . — . — . — .

**R.01. Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de agosto de 1986.**  
**TRANSMITANTES:** Sebastião Pereira da Silva e s/m. Jandira Pereira da Silva, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade. — **ADQUIRENTE:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre-MG., CEC nº 18.675.983/0001-21. — **TÍTULO:** Desapropriação. — **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pelo tabelião do 3º Ofício desta cidade, L.º 121, fls. 186/187, em data de 29 (vinte e nove) de julho de 1986. — **VALOR:** Cz\$800.000,00. — **CONDICÕES:** — Não houve. — **O OFICIAL:** — / — . — . — . — . — . — . — . — . — . — .



**PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça**  
Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG  
Selo de Fiscalização: **BUB66216**  
Código de Segurança: **7485.7588.5138.6745**  
Quantidade de Atos: **01** Emitido em: **18/12/2017 16:03**  
Emol: R\$17,06; TF: R\$ 6,02; Total: 23,07  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

**Sol. Luiz Filipe Requejo do Amaral**  
Oficial Substituto  
Especialista em Direito Registral - PUC/MG





República Federativa do Brasil  
Pouso Alegre - Minas Gerais

2º Tabelionato de Notas

Cartório Paulinho Brasil

Anésio Emboaba

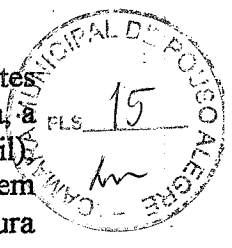
- Tabelião -



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE  
SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA E SUA MULHER  
FAZEM A PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO  
ALEGRE, NA FORMA ABAIXO:-

*Saibam quantos* virem a presente escritura de

compra e venda ou notícias dela tiverem, que aos VINTE E UM (21) dias do mês de JANEIRO (01) do ano dois mil (2000), nesta cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no 2º Tabelionato de Notas, na rua Dom Nery, nº 196, esquina com a Avenida Dr. João Beraldo, Fones: (35) 421-4622 e 423-6375, perante mim, 2º Tabelião, ao final nomeado, compareceram partes justas e contratadas, a saber: - de um lado como outorgantes vendedores: - **SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA e sua mulher, JANDIRA PEREIRA DA SILVA**, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF sob nº 073.469.646-91; e, de outro lado como outorgada compradora: - **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.675.983/0001-21, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Dr. JAIR SIQUEIRA, brasileiro, casado, empresário e professor, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF/MF sob nº 066.895.408-63. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, do que dou fé. E, perante mim, 2º Tabelião, pelos outorgantes vendedores, acima qualificados, foi dito: 1 - **OBJETO** - que são legítimos proprietários **DE UMA SORTE DE TERRAS, SITUADA NESTE MUNICÍPIO, NO LUGAR DENOMINADO GAMBÁ, NO BAIRRO SÃO JOÃO, COM A ÁREA DE 25.597,00 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 2,55,97 HECTARES**, com as seguintes medidas e confrontações: - 155,00 metros de frente, em direção à Avenida Marginal e Rodovia Magalhães Pinto, em divisas com terreno do Loteamento "Cidade Silva", 190,00 metros pelo lado esquerdo, em divisas com terrenos de José Frederico da Rosa, 190,00 metros pelo lado direito, em divisas com terrenos do patrimônio municipal e finalmente 112,00 metros de fundos, também em divisas com terrenos do patrimônio municipal. Cadastrada no INCRA sob o nº 442.321.012.807-0 e junto a Receita Federal sob o nº 4864332-7; 2 - **PROCEDÊNCIA** - que esse imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta Comarca, conforme Registro 37.058, do Livro 3-AE, às fls. 086; 3 - **DISPONIBILIDADE** - que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09.09.86; 4 - **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito ora é vendido pelo preço certo de R\$20.858,31 (vinte mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e trinta e um centavos), já integralmente recebido, motivo por que é dado ao



outorgado comprador plena quitação; **5 - TRANSMISSÃO** - que, destarte, eles, outorgantes vendedores, se obrigam pela transferência de domínio do objeto descrito a outorgada compradora, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura (Artigos 530, I, 531 e 533 do Código Civil); aqueles desde já transmitindo a esta a posse, os direitos e ações, obrigando-se ainda a responderem pela evicção. A seguir pelo outorgada compradora, foi declarado que concorda com esta escritura em todos os seus termos e que foi devidamente autorizada a adquirir o imóvel objeto da presente escritura, através da Lei Municipal nº 1.579, de 25 de março de 1986. A pedido dos comparecentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta serventia notarial, os documentos seguintes: **a) Avaliação feita pela Prefeitura Municipal local para lançamento do ITBI - "inter vivos"; b) guia de informação ITBI, protocolada sob o nº 062.01.2000, de 18.01.00, da qual consta que a presente transação é isenta do recolhimento de ITBI; c) certidão negativa relativamente ao objeto descrito para com a Prefeitura Municipal; d) comprovante de recolhimento do CCIR do exercício 1998/99, arquivado neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 195; e) comprovante de quitação dos últimos cinco (05) anos de ITR, em cumprimento a Lei Federal nº 9.393, de 19.12.96, arquivados neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 197; f) Pelo outorgada compradora, foi dispensada, sob as penas da lei, a apresentação das certidões de que trata a Lei Federal nº 7.433, de 18.12.85 e Decreto nº 93.240 de 09.09.86; g) cópia xerográfica da Lei Municipal nº 1.579, de 25.03.86, arquivada neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 198. ASSIM o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei a presente escritura que, lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelos interessados e por mim 2º Tabelião, dispensadas as testemunhas à vista das disposições da Lei 6.952/81. Emitida DOI Eu, Anésio Emboaba, 2º Tabelião, que a fiz mecanografar, conferi, subscrevo e assino. (aa) SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA; JANDIRA PEREIRA DA SILVA; DR. JAIR SIQUEIRA; ANÉSIO EMBOABA. Nada mais. Dou fé. Eu, *Anésio Emboaba* Tabelião que conferi, subscrevo e assino em público e raso.-**

Em testº da verdade.-

*Anésio Emboaba*  
**ANÉSIO EMBOABA**  
 - TABELIÃO -

2º TABELIONATO DE NOTAS  
 POUSO ALEGRE - MG  
 ANÉSIO EMBOABA  
 TABELIÃO  
 GISANA AP F EMBOABA  
 ILZA EMBOABA  
 SUBSTITUTAS  
 ERNANE DE PAULA LOURENÇO  
 ESCRIVENTE  
 RUA DOM NERY, 196 - ESC. COM A  
 AVENIDA DR. JOÃO BERALDO  
 TELS. (35) 421-4622-423-3375

Nº 124108 Protocolo L.º 1- M  
 Pégina 4  
 Apresentado no dia 03 de Março  
 de dois mil e 7  
 Registrada sob nº 1 de Matrícula 52-333  
 no Livro nº 2 (dois)  
 Pouso Alegre, 03/03/2008  
 Oficial *Filipe Requejo do Amaral*

**20 372 306 / 0001 - 86**  
 POUSO ALEGRE - CARTÓRIO  
 DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 RUA HERCULANO MORRA, 80 - 5/5 - 2ª ANDAR  
 CENTRO - CEP 37556-000  
 POUSO ALEGRE - MG

*Filipe Requejo do Amaral*  
 - OFICIAL SUBSTITUTO -



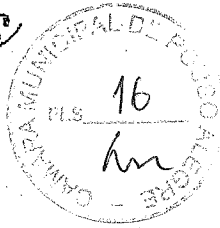
República Federativa do Brasil  
Pouso Alegre - Minas Gerais

2º Tabelionato de Notas

Cartório Paulinho Brasil

Anésio Emboaba

- Tabelião -

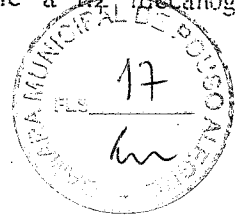


ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE  
SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA E SUA MULHER  
FAZEM A EDÉLCIO NATAN DA SILVEIRA, NA  
FORMA ABAIXO:-

*Saibam quantos* virem a presente escritura de

compra e venda ou notícias dela tiverem, que aos VINTE E UM (21) dias do mês de JANEIRO (01) do ano de dois mil (2000), nesta cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no 2º Tabelionato de Notas, na rua Dom Nery, nº 196, esquina com a Avenida Dr. João Beraldo, Fones: (35) 421-4622 e 423-5375, perante mim, 2º Tabelião, ao final nomeado, compareceram partes justas e contrariadas, a saber: - de um lado como outorgantes vendedores: - **SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA e sua mulher, JANDIRA PEREIRA DA SILVA**, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF sob nº 073.469.646-91; e, de outro lado como outorgado comprador: - **EDÉLCIO NATAN DA SILVEIRA**, brasileiro, casado com RAQUEL DE MELO MORAIS SILVEIRA, pecuarista, residente e domiciliado na cidade de Congonhal, neste Estado, na rua Pulchéria Paiva Pinto, nº 233, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 5.701.381-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 772.827.876-20. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, do que dou fé. E, perante mim, 2º Tabelião, pelos outorgantes vendedores, acima qualificados, foi dito: 1 - **OBJETO** - que são legítimos proprietários **DE UMA SORTE DE TERRAS, SITUADA NESTE MUNICÍPIO, NO LUGAR DENOMINADO GAMILÁ, COM A ÁREA DE 40.940,00 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 4,09,40 HECTARES, CORTADA PELA AVENIDA DE ACESSO AO CAIC (PERPENDICULAR À RODOVIA POUSO ALEGRE - BORDA DA MATA)**, em divisas com Lima e Cia. Ltda., Expedito Silva e outros, José Frederico da Rosa, Prefeitura Municipal, Benedito Nascimento de Paula, com a rua Beija-Flor, com os outorgantes vendedores e com quem mais de direito. Cadastrada no INCRA sob o nº 442.321.012.807-0 e junto a Receita Federal sob o nº 4864332-7; 2 - **PROCEDÊNCIA** - que esse imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta Comarca, conforme Registro 37.058, do Livro 3-AE, às fls. 086; 3 - **DISPONIBILIDADE** - que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09.09.86; 4 - **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito ora é vendido pelo preço certo de R\$10.000,00 (dez mil reais), já integralmente recebido, motivo por que é dado ao outorgado comprador plena quitação; 5 - **TRANSMISSÃO** - que, destarte, eles, outorgantes vendedores, se obrigam pela transferência de domínio do objeto descrito

ao outorgado comprador, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura (Artigos 530, I, 53 e 533 do Código Civil), aqueles desde já transmitindo a este a posse, os direitos e ações, obrigando-se ainda a responderem pela evicção. A seguir pelo outorgado comprador, foi declarado que concorda com esta escritura em todos os seus termos. A pedido dos comparecentes, lavrou a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta serventia notarial, os documentos seguintes: a) Avaliação feita pela Prefeitura Municipal local para lançamento do ITBI "inter vivos"; b) guia de arrecadação do imposto de transmissão, no valor de R\$200,00; c) certidão negativa relativamente ao objeto descrito para com a Prefeitura Municipal; d) comprovante de recolhimento do CCIR do exercício 1998/99, arquivado neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 195; e) comprovante de quitação dos últimos cinco (05) anos de ITI em cumprimento a Lei Federal nº 9.393, de 19.12.96, arquivados neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 197. Pelo outorgado comprador, foi dispensada, sob as penas da lei, a apresentação das certidões de que trata a Lei Federal nº 7.433, de 18.12.85. Decreto nº 93.240 de 09.09.86. ASSIM o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrou-se em mim 2º Tabelião, dispensadas as testemunhas à vista das disposições da Lei 6.952/81. Emitido em 28/09/2000. Eu, *Anésio Emboaba* (Anésio Emboaba), 2º Tabelião, que a fiz mecanografar, conferi, subscrevo e assino.

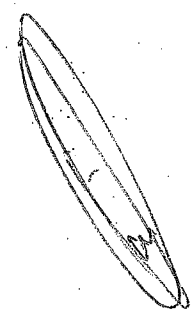


*Sébastião Pereira da Silva*  
 SÉBASTIÃO PEREIRA DA SILVA

*Jandira Pereira da Silva*  
 JANDIRA PEREIRA DA SILVA

*Edécio Natan da Silveira*  
 EDÉCIO NATAN DA SILVEIRA

*Anésio Emboaba*  
 ANÉSIO EMBOABA



República Federativa do Brasil  
 Pouso Alegre - Minas Gerais  
 2º Tabelionato de Notas  
 Cartório Paulinho Brasil



Anésio Emboaba  
 - Tabelião -

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE  
 SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA E SUA MULHER  
 FAZEM A EDÉLCIO NATAN DA SILVEIRA, NA  
 FORMA ABAIXO:-

*Saibam quantos* virem a presente escritura de compra e venda ou notícias dela tiverem, que aos TREZE (13) dias do mês de ABRIL (04) do ano dois mil (2000), nesta cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no 2º Tabelionato de Notas, na rua Dom Nery, nº 196, esquina com a Avenida Dr. João Beraldo, Fones: (35) 421-4622 e 423-6375, perante mim, 2º Tabelião, ao final nomeado, compareceram partes justas e contratadas, a saber: - de um lado como outorgantes vendedores: - **SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA e sua mulher JANDIRA PEREIRA DA SILVA**, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF sob nº 073.469.646-91; e, de outro lado como outorgado comprador: - **EDÉLCIO NATAN DA SILVEIRA**, brasileiro, casado com RAQUEL DE MELO MORAIS SILVEIRA, pecuarista, residente e domiciliado na cidade de Congonhal, neste Estado, na Rua Pulchéria Paiva Pinto, nº 233, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 5.701.381-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 772.827.876-20. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, do que dou fé. E, perante mim, 2º Tabelião, pelos outorgantes vendedores, acima qualificados, foi dito: 1 - **OBJETO** - que são legítimos proprietários **DE UMA SORTE DE TERRAS, SITUADA NESTE MUNICÍPIO, NO LUGAR DENOMINADO GAMBÁ, COM A ÁREA DE 3.988,00 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 0,39,88 HECTARES**, em comum com o outorgado comprador, cuja comunhão confronta com Lima e Cia. Ltda., Expedito Silva e Outros; José Frederico da Rosa, Prefeitura Municipal, Benedito Nascimento de Paula, com a rua Beija-Flor, com a Avenida de acesso ao CAIC, com os outorgantes vendedores e com quem mais de direito. Cadastrada no INCRA sob o nº 442.321.012.807-0 e junto a Receita Federal sob o nº 4864332-7. 2 - **PROCEDÊNCIA** - que esse imóvel se encontra devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta Comarca, conforme o Livro de Transcrição das Transmissões nº 3-AA, às fls. 36, sob nº 31.073; 3 - **DISPONIBILIDADE** - que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09.09.86; 4 - **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito ora é vendido pelo preço certo de R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), já integralmente recebido, motivo por que é dado ao outorgado comprador plena quitação; 5 - **TRANSMISSÃO** - que, destarte, eles, outorgantes vendedores, se obrigam pela transferência de

domínio do objeto descrito ao outorgado comprador, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura (Artigos 530, I, 531 e 533 do Código Civil), aqueles desde já transmitindo a este a posse, os direitos e ações, obrigando-se ainda a responderem pela evicção. A seguir pelo outorgado comprador, foi declarado que concorda com esta escritura em todos os seus termos. A pedido dos comparecentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta serventia notarial, os documentos seguintes: a) Avaliação feita pela Prefeitura Municipal local para lançamento do ITBI - "inter vivos"; b) guia de arrecadação do imposto de transmissão, no valor de R\$28,00; c) certidão negativa relativamente ao objeto descrito para com a Prefeitura Municipal; d) comprovante de recolhimento do CCIR do exercício 1998/99, arquivado neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 195; e) comprovante de quitação dos últimos cinco (05) anos de ITR, em cumprimento a Lei Federal nº 9.393, de 19.12.96, arquivados neste Cartório no Livro de Registro de Documentos de nº 011, às fls. 197. **Pelo outorgado comprador, foi dispensada, sob as penas da lei, a apresentação das certidões de que trata a Lei Federal nº 7.433, de 18.12.85 e Decreto nº 93.240 de 09.09.86. ASSIM o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei a presente escritura que, lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelos interessados e por mim 2º Tabelião, dispensadas as testemunhas à vista das disposições da Lei 6.952/81. Emitida DOI. Emolumentos R\$34,68; Taxa Fiscalização Judiciária (Lei Estadual nº 13.438/99) R\$11,79; Total R\$46,47. Eu, *Américo da Silva* (Anésio Emboaba), 2º Tabelião, que a fiz mecanografar, conferi, subscrevo e assino.**

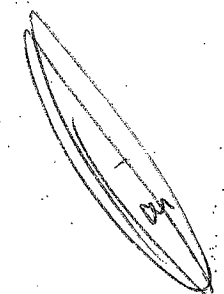


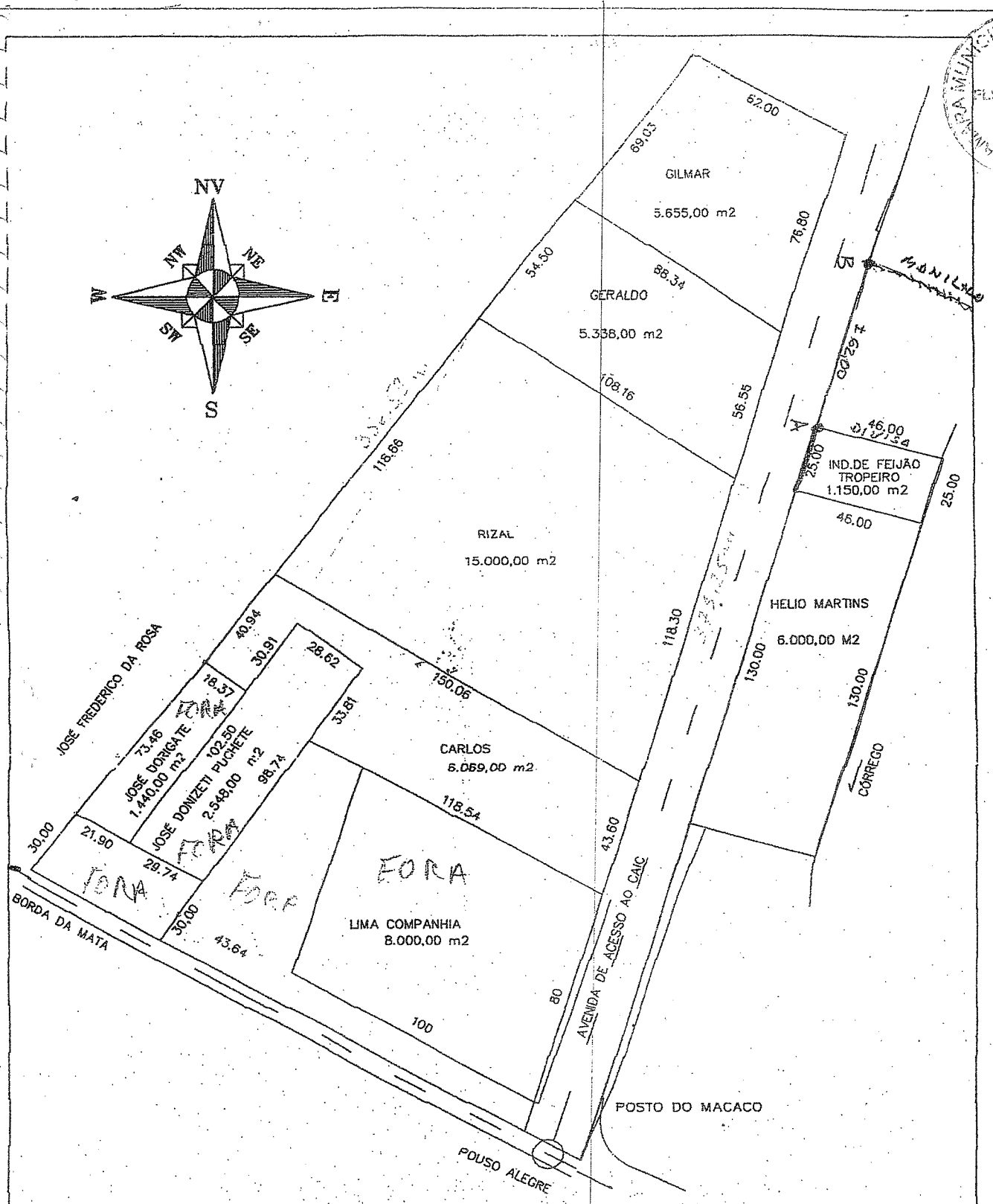
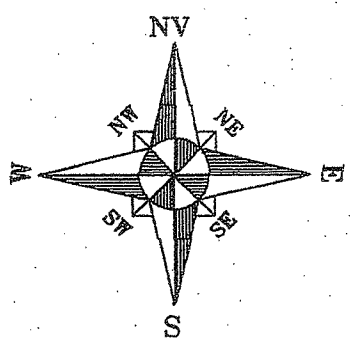
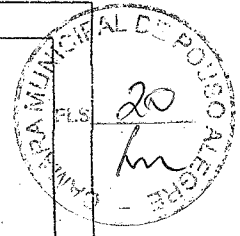
*Sebastião Pereira da Silva*  
SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA

*Jandira Pereira da Silva*  
JANDIRA PEREIRA DA SILVA

*Edelcio Natán da Silveira*  
EDELICIO NATÁN DA SILVEIRA

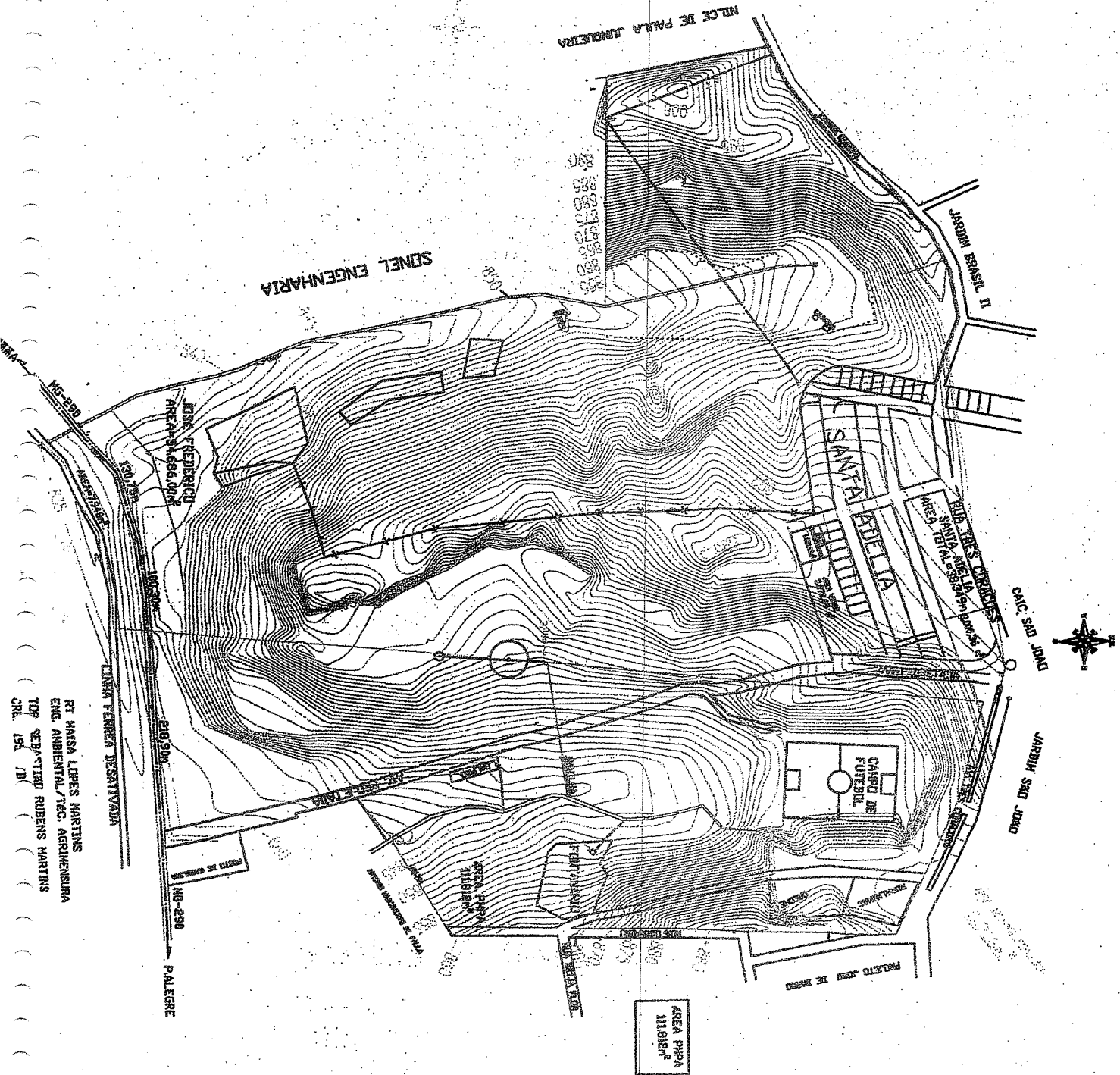
*Anésio Emboaba*  
ANÉSIO EMBOABA





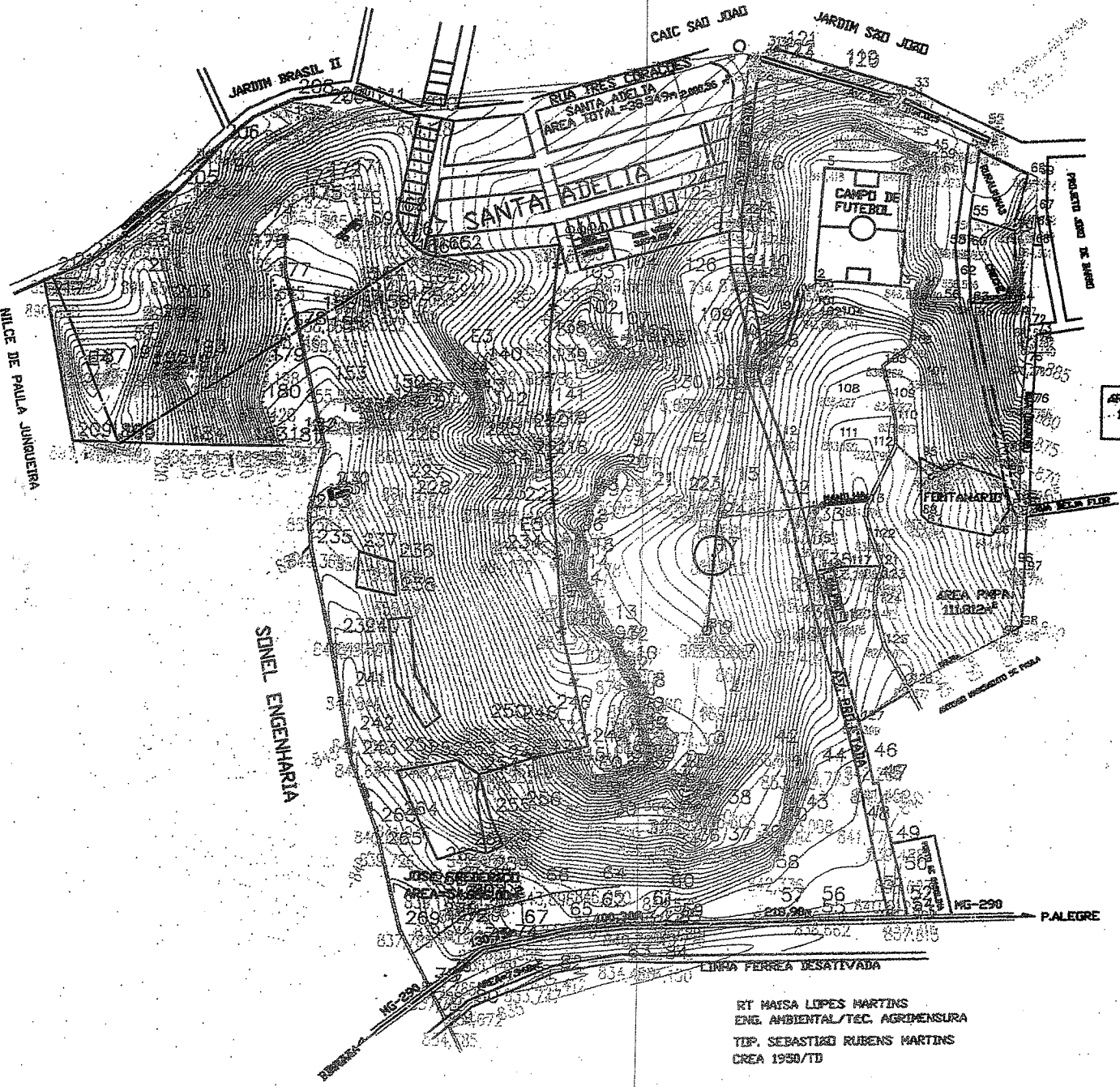
<b>LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO</b>	
BAIRRO	ÁREA = INDICADA
POUSO ALEGRE MG	ESCALA 1:2.000
prop. INDICADOS	
JOSÉ DE OLIVEIRA DIAS CREA MG 1834/TD	
(35)34214835 (35)99116801	

MUNICIPAL DE POISSO ALEGRE  
21  
hr

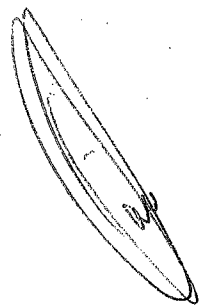


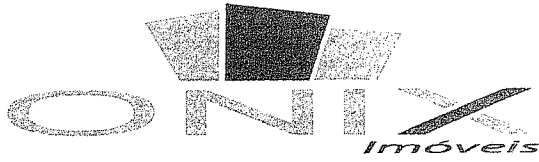
RT WANDA LEBES MARTINS  
ENG. AMBIENTAL/TEC. AGRICULTURA  
TOP. SERVIDOR RUBENS MARTINS  
CRE. 194 / 21





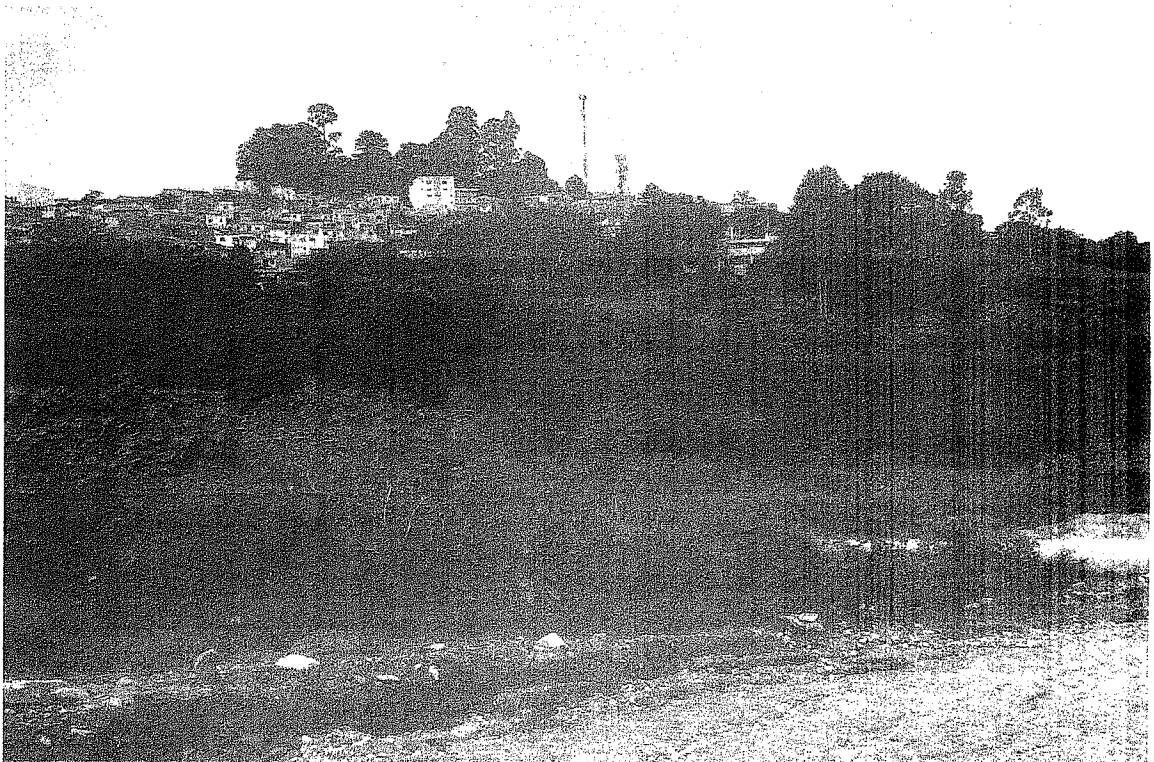
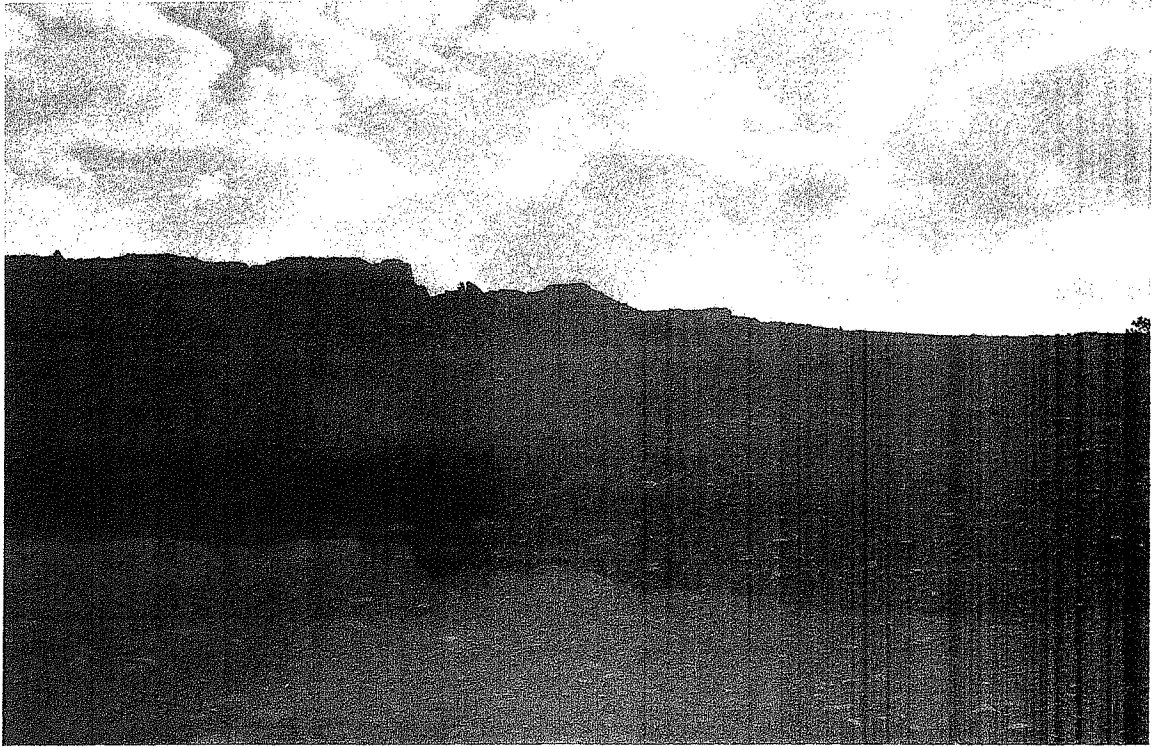
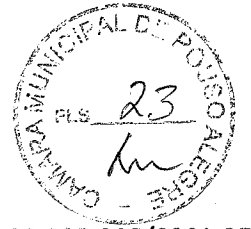
RT MAISA LOPES MARTINS  
ENG. AMBIENTAL/TEC. AGRIMENSURA  
TIP. SEBASTIÃO RUBENS MARTINS  
CREA 1930/TD





CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25



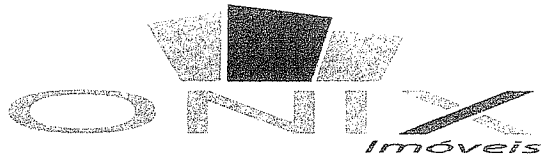
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)

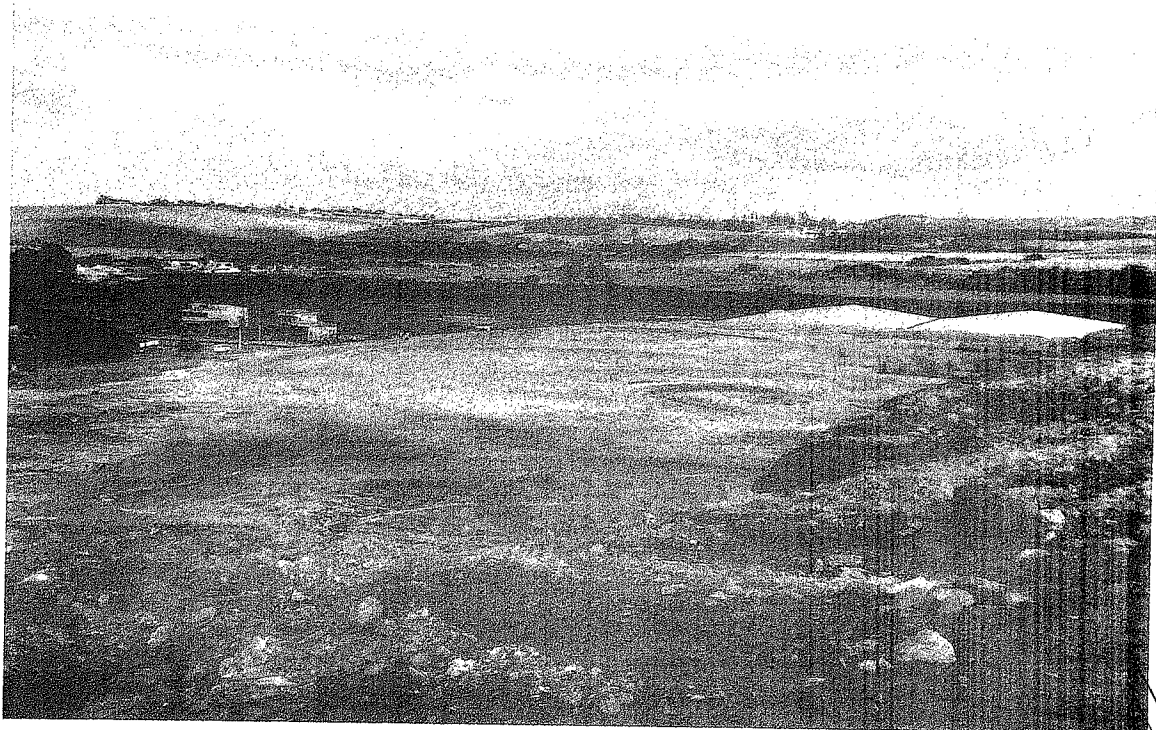
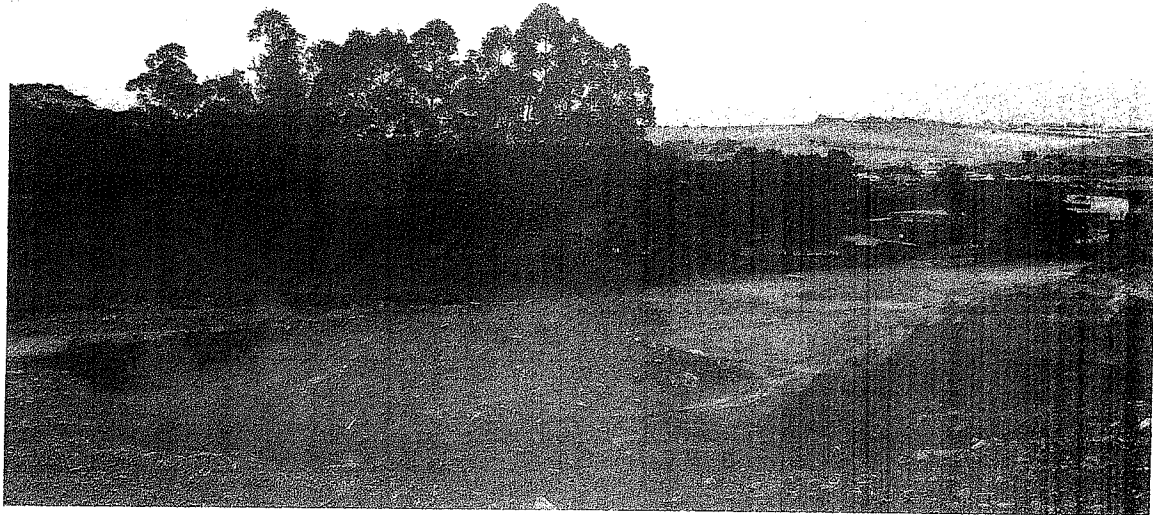
[jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

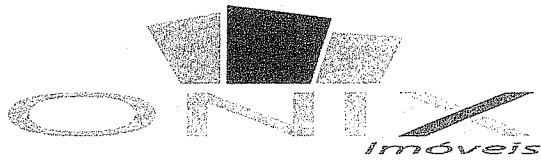


AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Telex: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

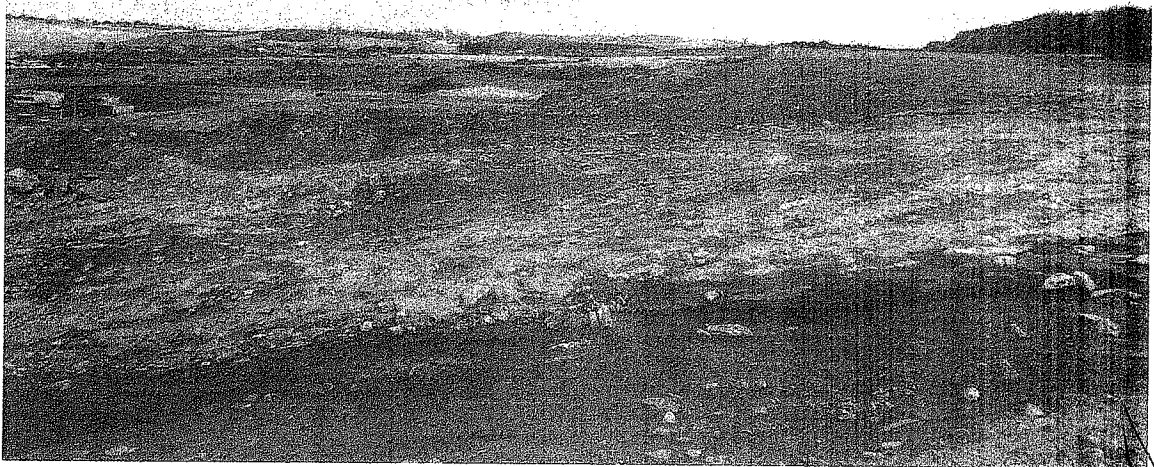
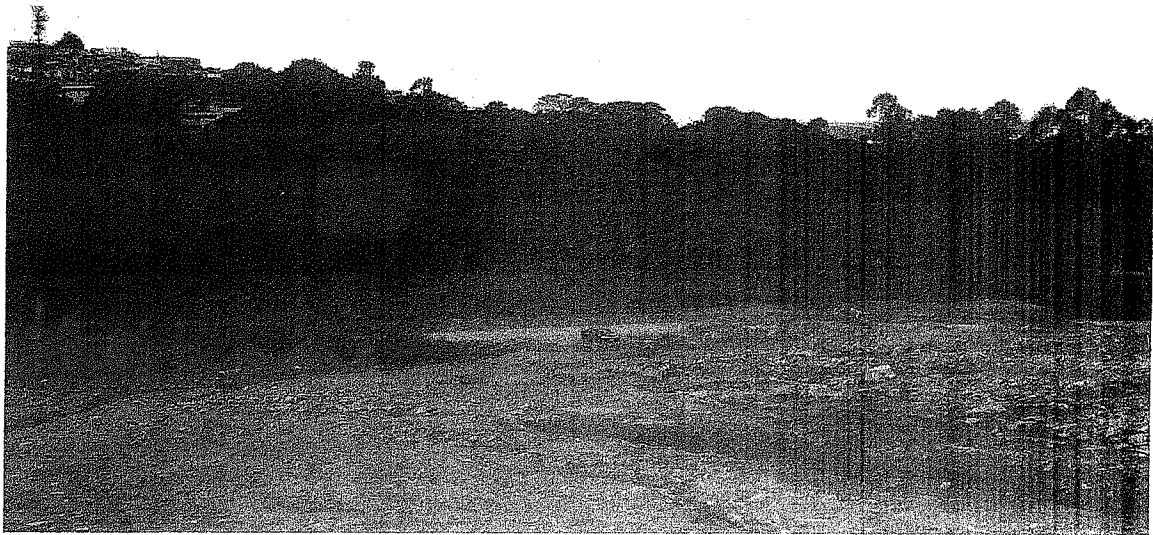
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)

[jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)



CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

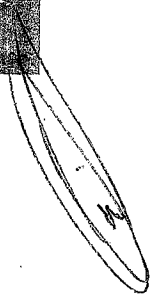


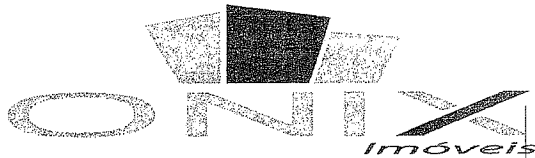
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)

[jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





**ANEXO IV**

CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

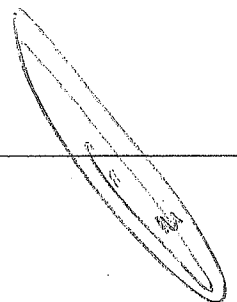


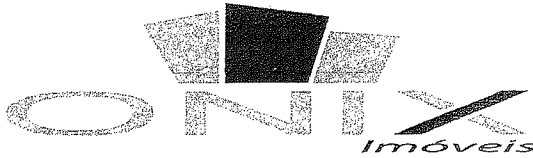
JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI 31.284 CNAI 25399

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA

IMÓVEL:  
BAIRRO: SÃO JOÃO  
POUSO ALEGRE - MG

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br) [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

## 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa “JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)”, com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 164. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG**, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse 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.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba, situada nesse município, no lugar denominado Gambá, no bairro São João, com área de 3,00 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da Av. Três Corações (canteiro central) e a prefeitura municipal de Pouso Alegre com o rumo  $05^{\circ}44'47''$ SW, segue dividindo com a prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo  $73^{\circ}07'54''$ SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo  $16^{\circ}52'06''$ NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo  $83^{\circ}21'24''$ NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo  $16^{\circ}52'06''$ SE, onde se encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo  $73^{\circ}08'59''$ NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente a rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo  $03^{\circ}30'58''$ NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo  $75^{\circ}15'14''$ SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da Av. Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição, com as seguintes medidas e confrontações conforme matrícula 92.571 apresentada em anexo.

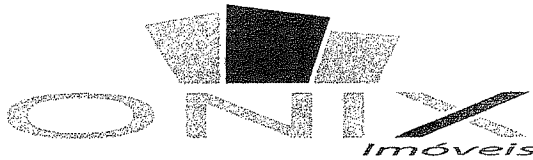
O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

O proprietário do imóvel **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE** – MG, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma Gleba, com uma área de 3,00 hectares, localizado no bairro São João.

#### 5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de novembro de 2018.

#### 6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

##### 6.1 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 se localiza na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro São João, próximo a escola Municipal CAIC São João, com fácil acesso à rodovia Magalh Pinto KM 04.

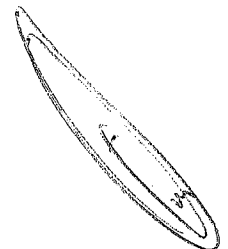
A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 21 de novembro e 23 novembro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

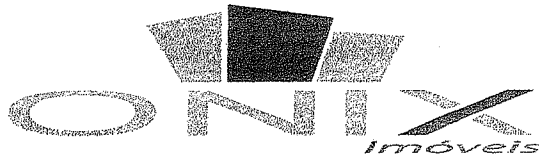
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com





CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	A. TERRENO	VALOR R\$	R\$ / M <sup>2</sup>	FONTE
01	COLINA DOS BANDEIRANTES	2.380,00 M <sup>2</sup>	200.000,00	84,03	VALDENE
04	FAISQUEIRA	25.000,00 M <sup>2</sup>	2.300.000,00	92,00	JULIANO
03	CAIÇARA	2.000,00 M <sup>2</sup>	150.000,00	75,00	FRANCISCA
04	AEROPORTO	10.000,00 M <sup>2</sup>	1.400.000,00	140,00	THIAGO
05	SÃO FERNANDO	1.017,30 M <sup>2</sup>	150.000,00	147,44	J. CARLOS

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{84,03 \text{ m}^2 + 92,00 / \text{m}^2 + 75,00 / \text{m}^2 + 140,00 / \text{m}^2 + 147,44 / \text{m}^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 107,69/ m<sup>2</sup>.

## 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado =

$$\text{Valor do imóvel} = 30.000 \text{ m}^2 \times 107,69 / \text{m}^2 = 3.230.700,00$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ 3.260.000,00.

**CONSIDERANDO A AVENIDA ASFALTADA:**

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 2.934.000,00

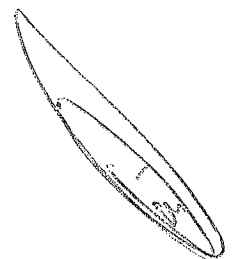
Limite Superior = R\$ 3.586.000,00

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

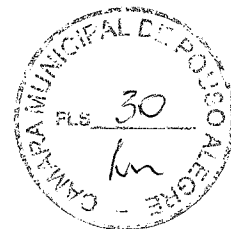
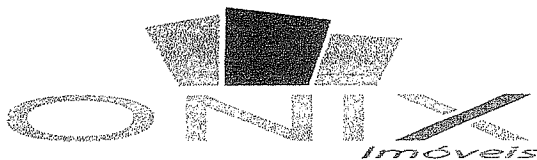
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com







CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

## CONCLUSÃO

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.260.000,00 (Três Milhões e duzentos e sessenta mil reais)**

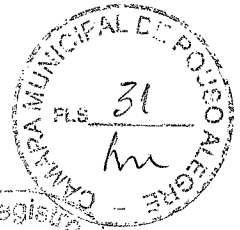
- Limite Inferior = R\$ 2.934.000,00
- Limite Superior = R\$ 3.586.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 27 novembro 2018.

Jefferson Carlos da Silva Xavier  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 31.284 CNAI 25399

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 - Ficha 01.-.

**MATRÍCULA Nº 92.571.-.**

21/01/2015

**Denominação do Imóvel:** Gambá.-

**IMÓVEL:** Uma gleba, situada neste município, no lugar denominado Gambá, no Bairro São João, com a área de 3,00 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: -inicia no M1, nas divisas da Av. Três Corações (canteiro central) e a prefeitura municipal de Pouso Alegre com rumo 05°44'47" SW, segue dividindo com a prefeitura por uma distância de 251,83m até o M2 rumo 73°07'54" SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16°52'06" NW, faz canto à direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83°21'24" NE, onde encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16°52'06" SE, onde encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08'59" NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente a rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30'58" NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15'14" SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da Av. Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m até o M1, onde teve início e finda esta descrição.-

**PROPRIETÁRIO:** JOSÉ FREDERICO DA ROSA, brasileiro, comerciante, portador do CPF 042.116.936-20, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com VALDA NUNES DA ROSA, brasileira, portadora do CPF 854.588.306-44, residentes nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Desdobro da matrícula 92.096 do Livro 02.-

Conforme memorial descritivo, croqui, ART do CREA, ITR e CCIR que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório e protocolado sob o nº248.117 em 21/01/2015.-

Foram apresentados a Certidão Negativa de

Débitos Relativos ao ITR - NIRF: 2.579.920-7, emitida em 16/01/2015, código

de controle da certidão: 9052.5DA0.02D7.0F59, com validade até 15/07/2015,

e o CCIR 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural: 442.321.001.066-4;

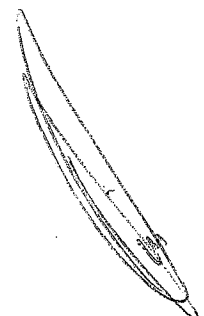
denominação do imóvel: Sítio do Frederico; área total: 26.4000; classificação:

minifúndio; indicações para localização do imóvel: antiga estrada Três

Corações CAIC; município: Pouso Alegre/MG; módulo rural: 10.0000; nº

módulos rurais: 2.60; módulo fiscal: 30.0000; nº módulos fiscais: 0.8800;

FMP: 2.0000; dados do detentor: José Frederico da Rosa; CPF 042.116.936-





20: número do CCIR 15304294142.- Dou fé.-(ffs)-O OFICIAL:- *[Handwritten Signature]*

**R-1-92.571.-Protocolo nº271.746 de 15/02/2017 - PERMUTA** - Pela escritura pública de permuta, lavrada em 26 (vinte e seis) de janeiro de 2015, no 3º Tabelionato de notas desta cidade, Lº374-E, fls.044 a 046; os proprietários José Frederico da Rosa e s/m Valda Nunes da Rosa, ja qualificados, permutaram o imóvel desta matrícula ao **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE**, CNPJ nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, nº45, Bairro Centro, nesta cidade; pelo preço de R\$1.706.000,00 quitados.-A presente venda foi feita no valor de R\$1.706.000,00, mas os emolumentos foram recolhidos sobre o valor de R\$1.710.000,00, conforme declaração de valor devidamente arquivada neste cartório.-Foi requerido somente o registro do permutante, conforme requerimento devidamente arquivado neste cartório.-Constou na escritura que foram apresentados a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR - NIRF: 2.579.920-7, emitida em 16/01/2015, código de controle da certidão: 9052.SDA0.02D7.0F59, com validade até 15/07/2015, e o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, código do imóvel rural: 442.321.001.066-4; denominação do imóvel: Sítio do Frederico; área total: 26,40; classificação: minifúndio; indicações para localização do imóvel: antiga estrada Três Corações CAIC; município: Pouso Alegre/MG; módulo rural: 10.0000; nº módulos rurais: 2,60; módulo fiscal: 30,00; nº módulos fiscais: 0,8800; FMP: 2.0000; dados do detentor: José Frederico da Rosa; CPF 042116936-20; número do CCIR 15304294142.- Dou fé.- 4701-9-EM-28/13+ RECOMPE-1,69+TFJ-6,02=35,84/4522-9- EM-2.566,27+RECOMPE-153,97+ TFJ-2.099,67=4619,91.- Pouso Alegre, 03 (três) de março de 2017.-.(rjs).- O Oficial:-/ *[Handwritten Signature]*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça  
Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre

Selo de Fiscalização: **CKS61441**

Código de Segurança: **4103.5443.1359.2680**

Quantidade de Atos: **01** Emitido em: 22/11/2018 10:25

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 INTEIRO TEOR**

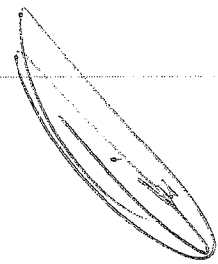
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 19, § 10 da lei nº 6015/73, é reprodução fiel da matrícula a que se refere. Dou fé.  
Obs.: Certidão válida por 30 dias a partir de sua expedição para fins notariais.

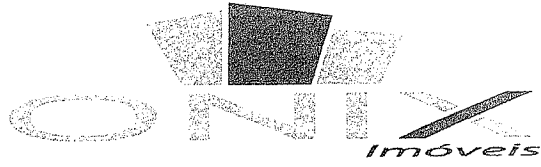
Quantidade: 01 - Código: 8401.

Pouso Alegre 22 de Novembro 2018

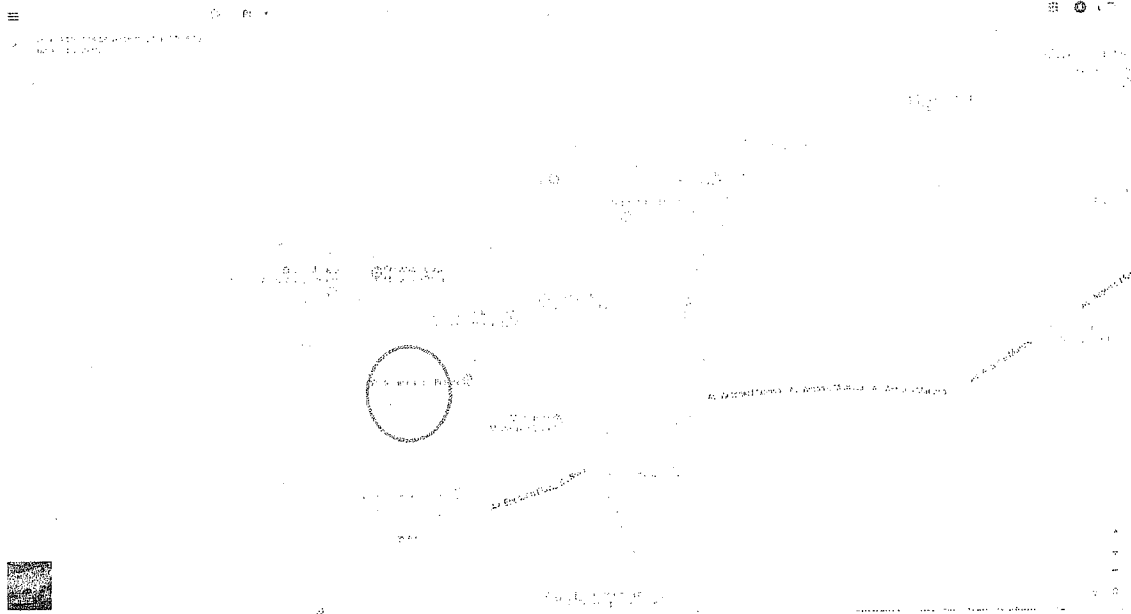
Escrevente Autorizado *[Handwritten Signature]*

**Elizabeth de Paula O. Machado**  
ESCREVENTE AUTORIZADA

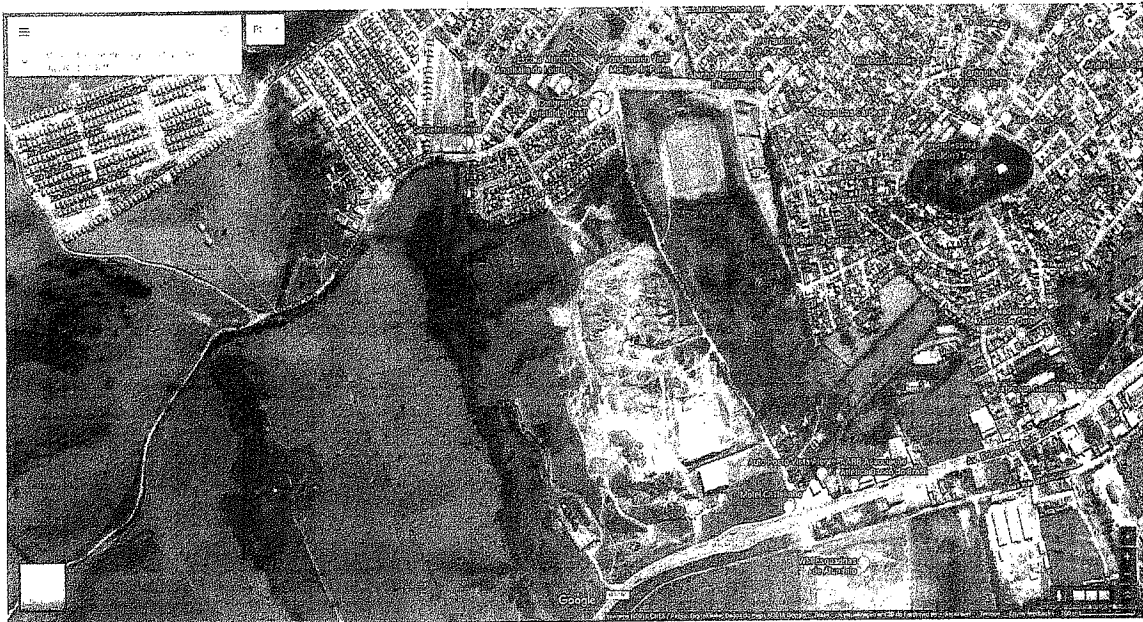




CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

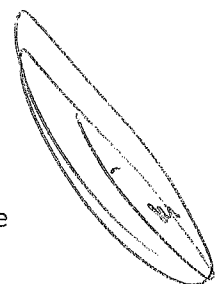


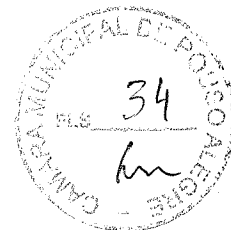
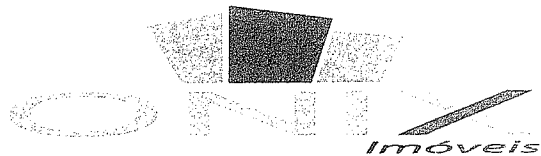
(FOTO 1)



(FOTO 2)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.oniximoveispa.com.br      jxavier\_pa@hotmail.com

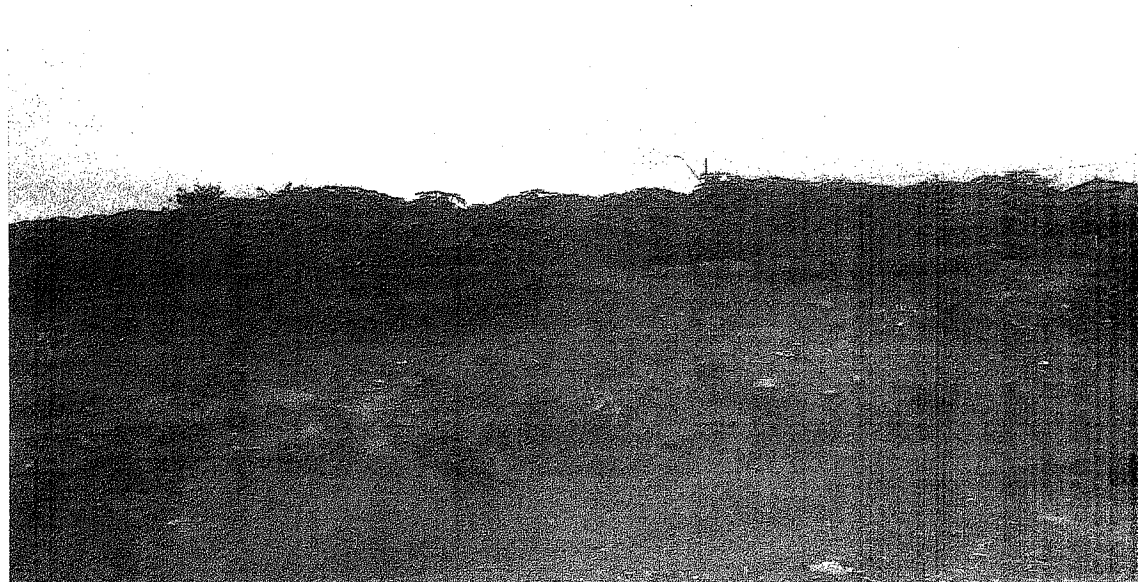




CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

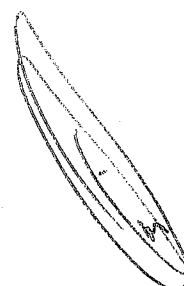


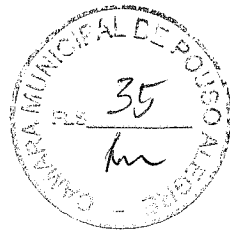
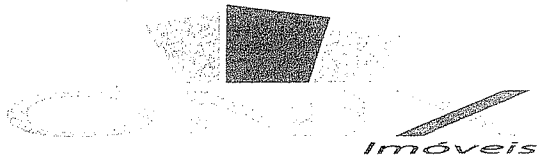
(FOTO 3)



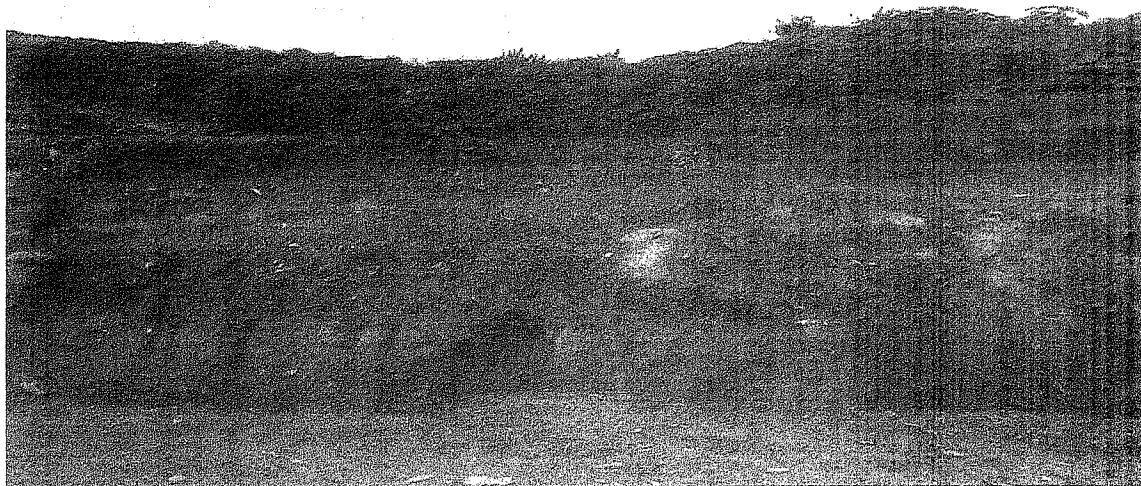
(FOTO 4)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

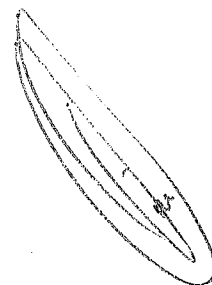


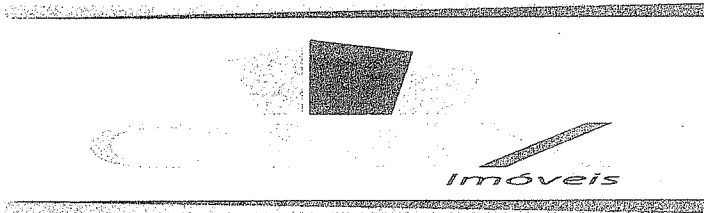
(FOTO 5)



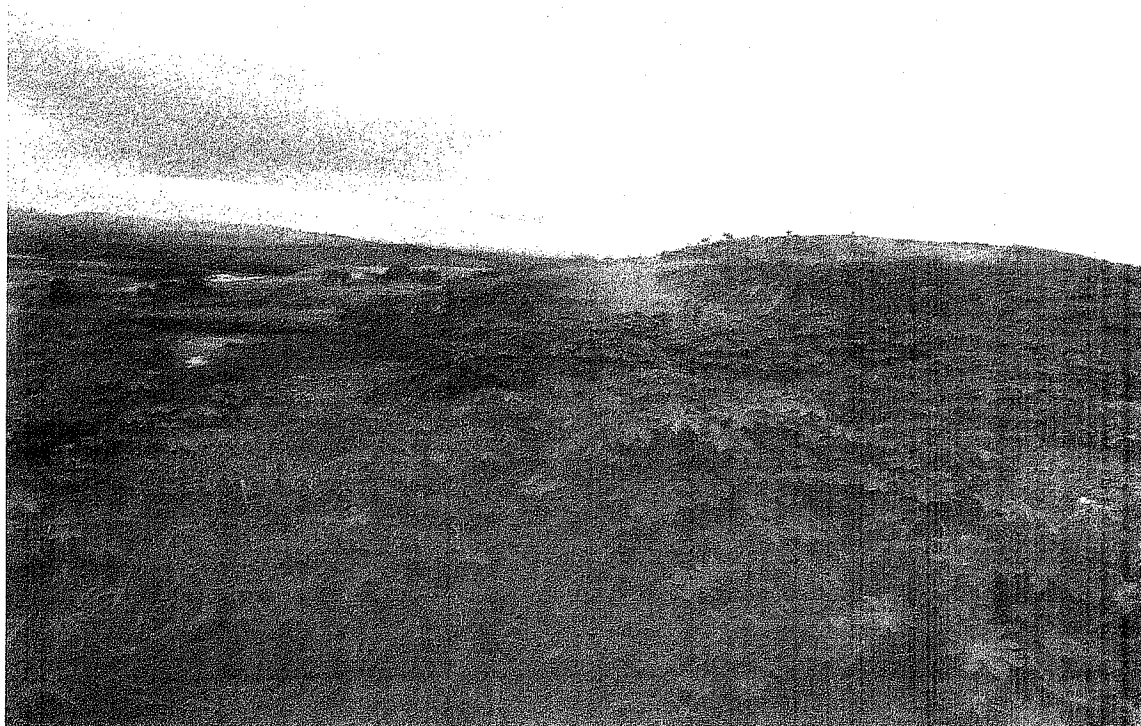
(FOTO 6)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





CRECI-PJ 5.708  
CNPJ: 23.828.308/0001-25

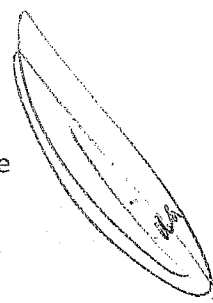


(FOTO 7)



(FOTO 8)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)





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

**Pouso Alegre, 05 de julho de 2019.**

**PARECER JURÍDICO**

**Autoria – Poder Executivo**

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei 1.022/2019**, de autoria do Chefe do Poder Executivo que ***“Desafeta os bens imóveis que menciona e autoriza o Poder Executivo a aliená-los para o atendimento de finalidade social.”***

O Projeto de lei em análise, nos termos do seu artigo primeiro (1º), visa autorizar, para que fiquem desafetadas e desmembradas, as *“áreas institucionais situadas no bairro São João, com área de 30.403,62 m<sup>2</sup> (denominada Área 02 do projeto), e 1.851,42 m<sup>2</sup> (denominada Área 03 do projeto) subtraídas de uma área maior com total de 98.000,00 m<sup>2</sup>, conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 26.718, livro dois (02), fls. 1, com as seguintes medidas e confrontações: 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista e as casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários e, finalmente, 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.”* (sic)





Adiante, o artigo segundo (2º), leciona que *“fica desafetada e desmembrada a área institucional de 18.500,00 m<sup>2</sup> situada no bairro São João, subtraída de uma área maior com total de 30.000,00 m<sup>2</sup>, no lugar denominado ‘Gambá’, registrada no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 92.571, livro dois (02), ficha 01, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da avenida Três Corações (canteiro central) e a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre com rumo 05°44’47”SW, segue dividindo com a Prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo 73°07’54”SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16°52’06”NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83°21’24”NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16°52’06”SE, onde se encontra a rua existente. Faz canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08’59”NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente pela rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30’58”NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15’14”SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da avenida Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição.”*

O artigo terceiro (3º) dispõe que *“fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º, tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo nº5000808-30.2018.8.13.0525.”*

Segundo expresso no § 1º (parágrafo primeiro), a alienação poderá se dar por meio de permuta por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir mediante chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.



Por sua vez, o § 2º, explicita que *“caso o chamamento público realizado na forma do § 1º resultar em mais de uma proposta, o Município promoverá, observada a mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993.”*

Prosseguindo, o artigo quarto (4º) estabelece que não haverá despesas decorrentes desta Lei, conforme anexo I. Enquanto o artigo (5º) revoga as disposições em contrário e o artigo sexto (6º) estabelece que a lei entra em vigor na data de sua publicação.

Esse, em síntese, o relatório do projeto. Pois bem:

- **DA DESAFETAÇÃO**

Preliminarmente, a inalienabilidade só deixa de existir para determinado bem público, desde que esteja desafetado, e ainda, observem-se as condições impostas pela Lei Civil, conforme artigos 100 e 101 do Código Civil.

Logo, a destinação dos bens públicos integrantes do patrimônio municipal, possui destinação cambiável, segundo os superiores interesses da comuna. Com efeito, Alfredo Buzaid, citado pelo Des. Oetterer Guedes ensina que: *“O bem público de uso comum pode sofrer modificações em sua qualificação jurídica, e tornar-se alienável, sempre que a Municipalidade, para atender a fins urbanísticos, lhe retire a condição de bem de uso comum, por lei especial devidamente sancionada pelo Chefe do Executivo.”* (TJ/SP – ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)

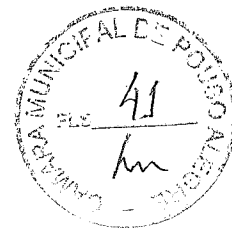


Na mesma trilha, Vicente Ráo, consigna que: *"É preciso considerar-se que os bens públicos conservam sua qualificação peculiar, enquanto realizam o destino correspondente à sua respectiva categoria, perdendo-a, conseqüentemente, quando, por determinação legal, receberem destino outro ou diverso."* (in *"O Direito e a Vida dos Direitos"* apud, Des. Oetterer Guedes, TJ/SP, ADIn nº 39.949-0/0-00 – São Paulo – voto nº 17.309)

Destarte, é inexorável que o bem público seja atribuído como *"bem dominial ou dominical"*, para que possa ser alienado, retirando-lhe assim, suas características de imprescritibilidade e inalienabilidade.

Neste sentido, a jurisprudência Pátria:

*"RECURSO ORDINÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – REGISTRO DE IMÓVEIS – MATRÍCULA – BEM PÚBLICO – DESAFETAÇÃO – PERMUTA – 1. O imóvel foi adquirido pelo Poder Público de forma originária, por afetação decorrente da implantação de loteamento aprovado. Após, houve a desafetação do bem em regular processo legislativo, tornando-o bem dominial, passível de alienação. 2. Da escritura pública de permuta constou expressamente que as partes contratantes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis "a promover abertura de matrícula do imóvel dado em permuta a Orlando Anteghini e sua Mulher, como de origem no loteamento mencionado". Assim, a abertura de matrícula do imóvel em nome do Município de Leme/SP e o posterior registro da permuta celebrada entre o referido Município e Orlando Anteghini e sua mulher atende ao disposto no artigo 228 da Lei nº 6.015/73, não se ferindo o princípio da continuidade, além de evitar a restrição ao negócio regularmente celebrado, obedecidos os preceitos legais pertinentes. A escritura de permuta, portanto, não contém qualquer vício que impeça o registro da transação,*



*revelando-se claro o direito do impetrante a obter junto ao Cartório do Registro de Imóveis a matrícula do imóvel em questão e o conseqüente registro da permuta. 2. Recurso ordinário conhecido e provido.” (STJ – ROMS 12958 – SP – 3ª T. – Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito – DJU 31.03.2003) (grifo nosso)*

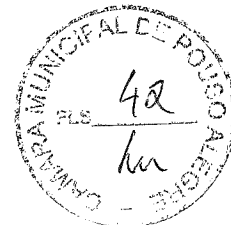
Tal questão, segundo consta, resta resguardada no texto do referido P.L., mais especificamente em seu artigo primeiro e respectivo parágrafo primeiro.

- **DA VENDA MEDIANTE PROCESSO LICITATÓRIO**

Já, quanto a venda de imóvel, desde que desafetado por lei, esta se torna plenamente possível e legal. O professor Jessé Torres Pereira Junior, na Coordenação doutrinária de “Comentários ao Sistema Legal Brasileiro de Licitações e Contratos Administrativos”, expõe:

*“É do interesse do Poder Público não apenas a compra de bens e a contratação de obras e serviços, mas também, em muitos casos, a transferência do domínio ou da posse direta de bens de sua propriedade para outros órgãos e entidades da Administração ou para particulares. O atendimento ao interesse público justifica, em algumas hipóteses, que bens públicos sejam alienados ou utilizados de forma exclusiva por terceiros.” (p. 111, 2016)*

Outrossim, têm-se que a alienação de bens pertencentes a Administração Pública é subordinada à existência de interesse público, interesse este devidamente justificado. E mais, pois ao se tratar de bens imóveis, a alienação dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade concorrência; segundo moldes do artigo 17, inciso I, da Lei 8.666/93, sendo esses os quatro requisitos comuns para o ato.



A modalidade de licitação denominada “concorrência”, segundo o artigo 22, §1º, lei 8.666/93, é aquela que ocorre entre quaisquer interessados, que na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos em edital. E, segundo o artigo 18 da lei supracitada, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% da avaliação.

Por seu turno, a nossa L.O.M. traz em seu artigo 13, § 4º, a possibilidade de alienação de bens imóveis, a saber:

*“Art. 13.) A alienação do bem imóvel dependerá de avaliação prévia, licitação na forma estabelecida no Decreto Federal nº 2.300 de 21 de novembro de 1.986 e autorização legislativa pelo voto de dois terços da Câmara.*

*(...)*

*§ 4º - O Executivo poderá, mediante autorização legislativa, pelo voto de dois terços dos membros da Câmara, alienar bens públicos não edificados para a implantação de atividades da pequena e micro-empresa e de serviços de utilidade pública ou para auferir recursos destinados, especificamente, a pagamento de desapropriações de interesse público.”*

Além do mais, o artigo 101 da própria L.O.M. dispõe que:

*Art. 101.) Ressalvados os casos especificados em lei, as obras, serviços, compras, **alienações e concessões serão contratados mediante licitação, na forma da lei.***

Dessa forma, constata-se que há respaldo legal para o ato, possibilitando a venda, desde que os requisitos e procedimentos sejam seguidos, conforme consta em lei.



No mesmo giro, a finalidade pública, s.m.j., se encontra descrita no bojo do P.L., ao se dispor no artigo terceiro (3º), que o valor oriundo da venda do imóvel, será utilizado para construção de uma escola no bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo judicial nº 5000808-30.2018.8.13.0525.

Feitas estas considerações, *S.M.J.*, não encontramos obstáculos legais à tramitação do aludido P.L., ressalvando que a competência para análise acerca do mérito da matéria em tela, compete única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis, por meio de seus vereadores.

### QUORUM

Oportuno esclarecer que para a sua aprovação, é exigido **quorum de 2/3 dos votos dos membros da Câmara**, nos termos do artigo 53 c/c artigo 13 § 4º da Lei Orgânica Municipal e artigo 56, inciso I do Regimento Interno de nossa Câmara Municipal.

### CONCLUSÃO

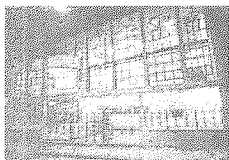
Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.022/2019**, para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária, salientando-se que, o parecer jurídico ora exarado é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis. É o modesto entendimento e parecer, *sub censura*.

  
Marco Aurélio de Oliveira Silvestre

Diretor Jurídico

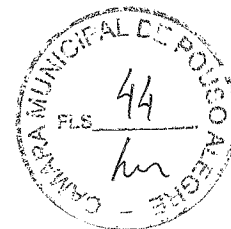
  
Cynthia Cristina Soares Melo

Estagiária da Assessoria Jurídica



# Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 09 de julho de 2019

## **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 ao **PROJETO DE LEI Nº 1022/2019**, de autoria do Executivo que, **“DESAFETA OS BENS IMÓVEIS QUE MENCIONA E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENÁ-LOS PARA O ATENDIMENTO DE FINALIDADE SOCIAL”**. Ao final 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, a 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.

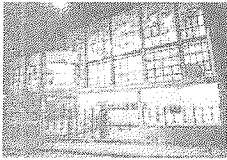
Esta Relatoria constatou que o Projeto de lei nº 1022/2019, o referido Projeto de Lei em epígrafe que ficam desafetadas e desmembradas as áreas institucionais situadas no bairro São João, onde o Poder Executivo fica autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo especificado na justificativa.

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 poder executivo.

*[Handwritten signature]*  
09/07/19  
17:45h

*[Handwritten signature]*  
Doutor [illegible]

*[Handwritten signature]*



*Câmara Municipal de Pouso Alegre - MG*

Gabinete Parlamentar




Portanto, não existindo obstáculos legais a sua tramitação nesta Casa de Leis.


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 1022/2019.**

  
\_\_\_\_\_  
Vereador Wilson Tadeu Lopes  
Relator

  
\_\_\_\_\_  
Vereador Odair Quincote  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Ver. Arlindo da Motta Paes  
Secretário





# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



PARECER Nº 97 DE 2019

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, SOBRE **PROJETO DE LEI Nº 1022/2019** QUE DESAFETA OS BENS IMÓVEIS QUE MENCIONA E AUTORIA O PODER EXECUTIVO E ALIENÁ-LOS PARA ATENDIMENTO DE FINALIDADE SOCIAL.

## 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 1022/2019**, que desafeta os bens imóveis que menciona e autoriza o Poder Executivo e aliená-los para atendimento de finalidade social, passando a emitir 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 Município, 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.

Passamos a analisar o **Projeto de Lei 1022/2019**, que desafeta bens imóveis localizados no Bairro São João, uma vez que são áreas inutilizadas e o Município de Pouso Alegre não possui recursos para a realização de obras com caráter emergencial.

Cabe destacar que a desafetação não trará prejuízos à população. E mais, 12 (doze) residências localizadas na Rua Curuíra foram condenadas pela Defesa Civil do Município. O Projeto de Lei em análise também contempla a construção de campo de futebol com a necessária estrutura, bem como a revitalização da Rua Curuíra.

A

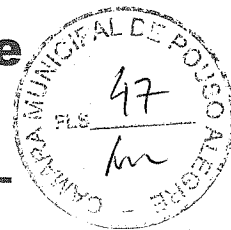
17:48 09/07/2019 106576 CAMARA MUNICIPAL. POUZO ALIENE SUCRENOVA



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



O Projeto de Lei em apreço observou todas as disposições legais, não havendo obstáculos legais à sua tramitação.


Por sua vez, o Departamento Jurídico da Câmara Municipal de Pouso Alegre, 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.

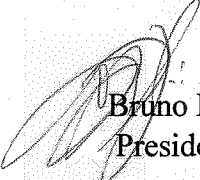
## CONCLUSÃO


Após análise do presente Projeto de Lei Nº **1022/2019** verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação EXARA PARECER FAVORÁVEL, à tramitação do referido projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 08 de Julho de 2019.

  
Leandro Morais  
Relator

  
Bruno Dias  
Presidente

  
Arlindo Motta  
Secretário



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 08 de julho de 2019.

## **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 1022/2019, QUE DESAFETA OS BENS IMÓVEIS QUE MENCIONA E AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENÁ-LOS PARA O ATENDIMENTO DE FINALIDADE SOCIAL” 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.

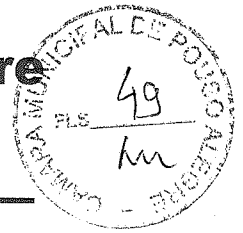
Esta Relatoria constatou que o Projeto de Lei nº 1022 /2019, autoriza o Executivo Municipal autorizar a desafetação e desmembramento de áreas institucionais situadas no bairro São João, com área de 30.403,62 m<sup>2</sup> (denominada Área 02 do projeto), e 1.851,42 m<sup>2</sup> (denominada Área 03 do projeto) subtraídas de uma área maior com total de 98.000,00 m<sup>2</sup>, conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 26.718, livro dois (02), fls. 1, com as seguintes medidas e confrontações: 333,00 metros de frente, em divisas com o loteamento Bela Vista e as casas do Projeto João de Barro; 235,00 metros com área de residências localizadas na rua Três Corações; 479,00 metros em córrego que divide a área dos mesmos proprietários e, finalmente, 321,00 metros em divisas com Antônio Nascimento de Paula.” (sic) 2 Adiante, o artigo segundo (2º), leciona que “fica desafetada e desmembrada a área institucional de 18.500,00 m<sup>2</sup> situada no bairro São João, subtraída de uma área maior com total de 30.000,00 m<sup>2</sup>, no lugar denominado ‘Gambá’, registrada no Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº 92.571, livro dois (02), ficha 01, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no M1, nas divisas da avenida Três Corações (canteiro central) e a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre com rumo 05º44’47”SW, segue dividindo com a Prefeitura por uma distância de 251,83m, até o M2 rumo 73º07’54”SW, divisa de José Frederico da Rosa. Faz canto à direita e segue dividindo com este por uma distância de 216,55m até o M3 rumo 16º52’06”NW, faz canto a direita confrontando ainda com José Frederico da Rosa até o M4 por uma distância de 141,24m rumo 83º21’24”NE, onde se encontra o loteamento residencial Santa Adélia. Faz canto à direita e segue dividindo com o loteamento até o M5, por uma distância de 77,10m rumo 16º52’06”SE, onde se encontra a rua existente. Faz

18:01 09/07/2019 106578 CÂMARA MUNICIPAL POUZO ALEGRE SECRETARIA



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## - Minas Gerais -



### Gabinete Parlamentar

canto à direita e segue dividindo com a rua até o seu final no M6 por uma distância de 28,73 rumo 73°08'59"NE. Faz canto à esquerda atravessando perpendicularmente pela rua depois encontra a área institucional seguindo a área verde do loteamento residencial Santa Adélia e por fim outra rua do loteamento por uma distância de 157,57m até o M7 rumo 03°30'58"NE. Faz canto à esquerda e segue dividindo com a rua até o M8 por uma distância de 158,59m rumo 75°15'14"SE, onde encontra o alinhamento do canteiro central da avenida Três Corações, dentro da rotatória do CAIC São João. Faz canto à direita e segue pelo canteiro central por uma distância de 28,91m, onde teve início e finda esta descrição." O artigo terceiro (3º) dispõe que "fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas descritas nos artigos 1º e 2º, tendo como finalidade a construção de uma escola no Bairro Jardim Aeroporto e a construção de um prédio de 12 (doze) apartamentos para abrigar famílias, consoante transação no processo nº5000808-30.2018.8.13.0525." Segundo expresso no § 1º (parágrafo primeiro), a alienação poderá se dar por meio de permuta por imóveis edificadas ou não, ou por edificações a construir mediante chamamento público, como mecanismo de prospecção de mercado, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade. 3 Por sua vez, o § 2º, explicita que "caso o chamamento público realizado na forma do § 1º resultar em mais de uma proposta, o Município promoverá, observada a mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993."

Considerando que o departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer Favorável a Tramitação do Projeto em Estudo, a comissão entende pela tramitação favorável do referido projeto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

#### CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Administração Financeira e Orçamentária, feita a análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL A TRAMITAÇÃO AO PROJETO DE LEI 1022/2019.**

Vereador Bruno Dias  
Relator

Vereador Rodrigo Modesto  
Presidente

Vereador Dito Barbosa  
Secretário