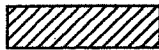
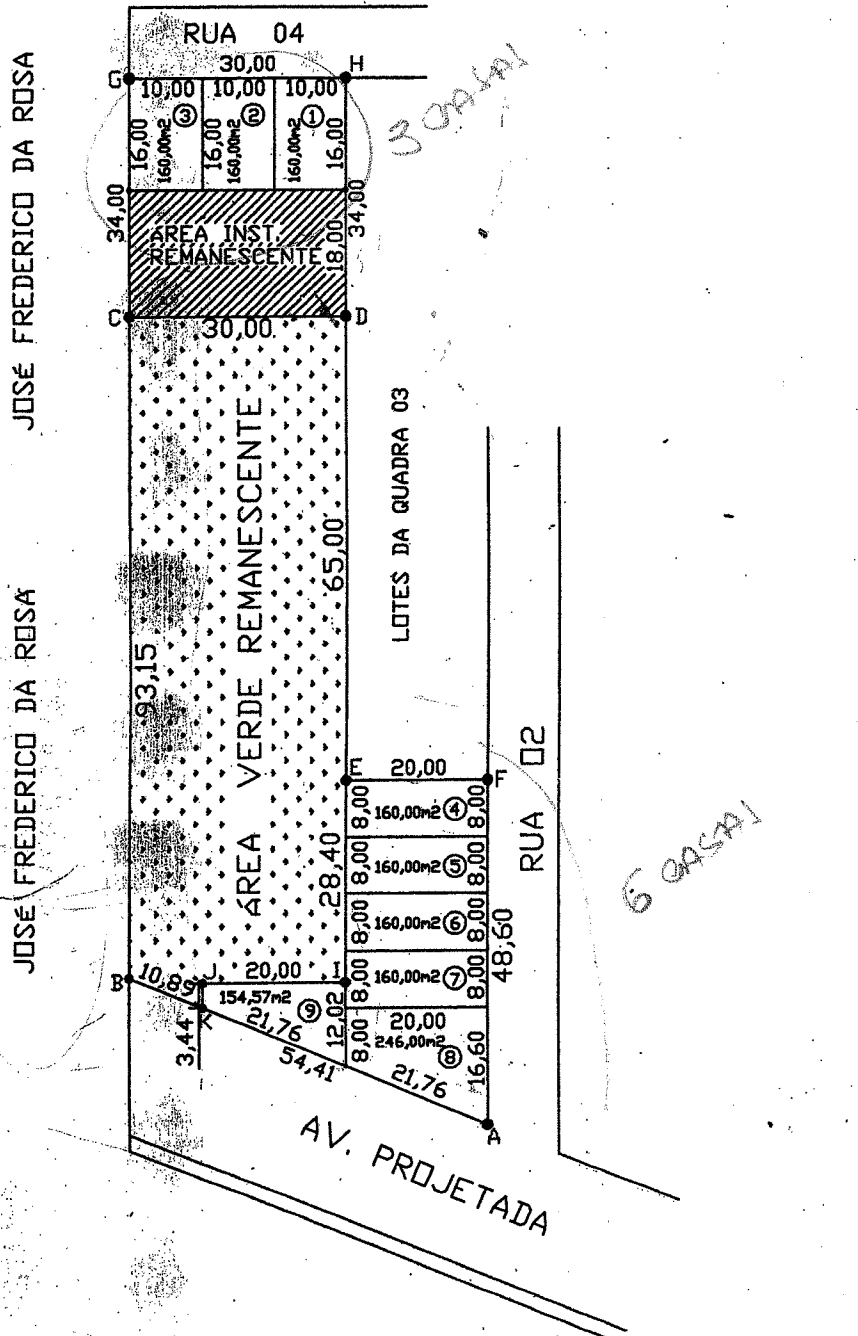


LEGENDA

 ÁREA VERDE REMANESC. = 2.815,50m²

 ÁREA INST. REMANESC. = 540,00m²

ÁREA DOS LOTES = 540,00m²



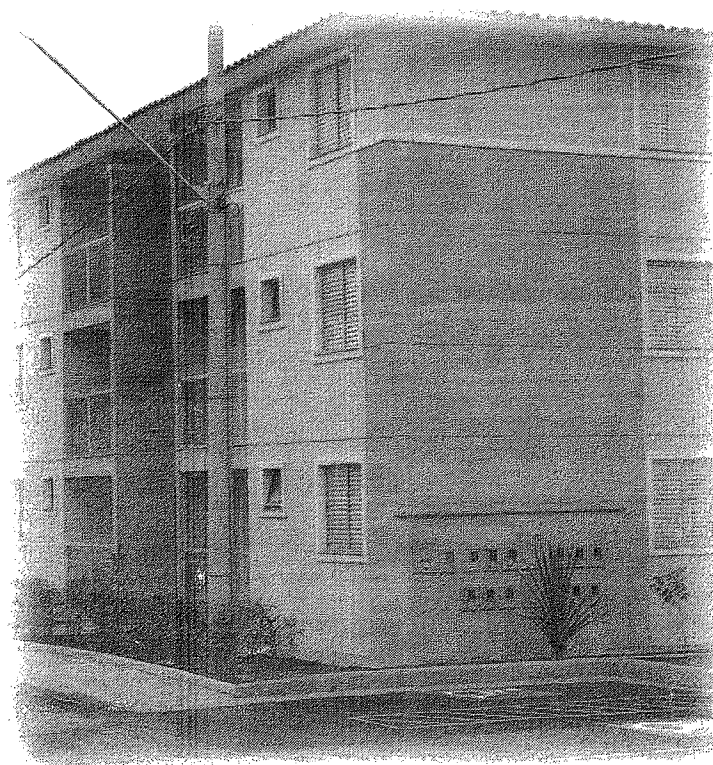
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE-MG		DESENHO Nº 020/12	
Assunto: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DA ÁREA VERDE E INST. DO LOTEAMENTO STA ADÉLIA, PERÍMETRO URBANO DE POUSO ALEGRE-MG - Bº SÃO JOÃO		ESCALA	UNIDADE
		1:1000	m
		DATA: 08/05/2012	
PROP.: Azauri Felipeto da Rosa - CREA127407/td4r		FOLHA Única	



Prefeitura Municipal
de **Pouso Alegre**

PROJETO ARQUITETÔNICO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG
CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João,
Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²
Área Terreno: 1040,80m²

FEVEREIRO / 2019



Índice

Este volume contém o Projeto Arquitetônico do Condomínio Residencial Multifamiliar de Interesse Social localizado na Avenida Projetada esquina com Rua 02, Loteamento Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG.

- Imagem do Google Earth de localização
- Planilha Orçamentária
- Projeto Arquitetônico – Situação, Implantação, Planta Baixa Churrasqueira e Imagens Ilustrativas – Folha 01/03
- Projeto Arquitetônico – Planta Baixa e Planta de Cobertura – Folha 02/03
- Projeto Arquitetônico – Fachadas e Cortes – Folha 03/03
- CD





Google Earth

map © 2012 DigitalGlobe
© 2012 Google

13



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²Área Terreno: 1040,80m²PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
1.	SERVIÇOS INICIAIS				
1.1	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topog., sondagem, licenças e PCMAT)	vb	1,00	70.000,00	70.000,00
1.2	Compra de terreno	vb	1,00		0,00
1.3	Limpeza terreno	m ²	1.040,80	10,00	10.408,00
1.4	Serviço topografico locação pilares	vb	1,00	20.000,00	20.000,00
1.5	Instalações provisoria agua e esgoto	vb	1,00	800,00	800,00
1.6	Instalações provisoria energia	vb	1,00	700,00	700,00
1.7	Locação da obra	m ²	265,29	10,53	2.793,50
1.8	Placa de obra	m ²	1,00	200,00	200,00
1.9	Barraco de obras tabuas de pinus	vb	1,00	2.000,00	2.000,00
1.10	Andaime metalico obra	vb	1,00	10.000,00	10.000,00
1.11	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	vb	1,00	70.000,00	70.000,00
	Total do Item				186.901,50
2.	MOVIMENTO DE TERRA				
2.1	Escavação mecanica de solo	m ³	200,00	15,87	3.174,00
2.2	Transporte e bota fora de solo	m ³			
	Total do Item				3.174,00
3.	FUNDAÇÃO				
3.1	Estacas	m	365,00	100,00	36.500,00
3.2	Laje de Piso (CONCRETO FCK = 25 MPA USINADO BOMBEAVEL+ARMAÇÃO+FORMA+BRITA)	m ³	316,14	120,00	37.936,80
3.3	Escavação Manual	m ³	8,42	53,95	454,26
3.4	Vigas, baldrames e alavancas	vb	1,00	20.000,00	20.000,00
	Total do Item				94.891,06
4.	ESTRUTURA				
	CONCRETO FCK = 20 MPA USINADO				
4.1	BOMBEAVEL	m ³	46,45	120,00	5.574,00
4.2	Laje pre-moldada 13cm	m ²	650,60	169,73	110.426,34
4.3	Armação	kg	678,00	8,90	6.034,20
4.4	Concreto usinado 20 Mpa	m ³	40,99	297,75	12.204,77
	Total do Item				134.239,31
5.	PAREDE				
5.1	Alvenaria de bloco estrutural esp=15cm	m ²	1.126,00	60,00	67.560,00
5.2	Alvenaria de tijolos furados esp=15cm	m ²	-		
5.3	Verga e contra-verga concreto armado	m	456,24	31,14	14.207,31
	Total do Item				81.767,31
6.	ESQUADRIAS				
6.1	Aluminio				
6.2	P1 - 180x220 cm - PORTA EM ALUMINIO DE ABRIR	pç	1,00	543,29	543,29
6.3	P2 - 180x220 cm - PORTA EM ALUMINIO DE CORRER 01 FOLHA	pç	12,00	543,29	6.519,48
6.4	Porta aluminio veneziana ventilada 60x100	pç			



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
6.5	J1 - 120x120 cm JANELA EM ALUM CORRER 2 FOLHAS MOVEIS C/VENEZ	pç	24,00	299,26	7.182,24
6.6	J2 - 60x60cm BASCULANTE EM ALUMINIO C/ VIDRO - HALL	pç	12,00	111,13	1.333,56
6.7	J3 - 120x120 cm JANELA EM ALUM CORRER 2 FOLHAS MOVEIS C/VIDRO	pç	12,00	244,41	2.932,92
6.8	J4 - 120x60 cm BASCULANTE ALUMINIO 03 FOLHAS C/ VIDRO	pç	2,00	175,79	351,58
6.9	Janela aluminio 120x100	pç	-	-	-
6.10	Janela aluminio 75x50	pç	-	-	-
6.11	Porta janela alumino 150x210	pç	-	-	-
6.12	Madeira				
6.13	Porta madeira completa 80x210	pç	12,00	640,00	7.680,00
6.14	Porta madeira completa 70x210	pç	24,00	637,25	15.294,00
6.15	Porta madeira completa 60x210	pç	12,00	596,98	7.163,76
6.16	Corrimão madeira fixado parede	m	-	-	-
6.17	Vidro				
6.18	Vidro liso 4mm	m ²	-	-	-
6.19	GUARDA CORPO EM VIDRO TEMPERADO 250 x 120 (8mm)	m ²	36,00	230,00	8.280,00
6.20	Ventilação mecanica				
6.21	Ventilação mecanica ventokit	pç	-	-	-
6.22	Metalica				
6.23	Janela metalica e vidro 60x60	m ²	-	-	-
6.24	Janela metalica e vidro 120x110	m ²	-	-	-
	Janela metalica e vidro 200x110	m ²	-	-	-
	Porta completa 80x210	m ²	-	-	-
	Porta completa 90x210	m ²	-	-	-
	Porta 2 Folhas 120x210	m ²	-	-	-
6.25	Grelha perfil chato 20x253	pç	-	-	-
6.26	Ventilação em tela 10x15	pç	-	-	-
6.27	Ventilação em tela 20x10	pç	-	-	-
6.28	Corrimão madeira fixado parede	m	16,36	261,49	4.277,98
6.29	Açapão chapa lisa 60x60	pç	1,00	391,93	391,93
6.30	Escada metalica tipo marinheiro	m	-	-	-
6.31	Soleira e Peitoril				
6.32	Peitoril, soleira e granito portas	m	127,30	41,40	5.270,22
	Total do Item				67.220,96
7.	COBERTURA				
7.1	Engradamento em madeira	m ²	298,50	50,00	14.925,00
7.2	TELHA CONCRETO COLONIAL BEGE	m ²	298,50	32,00	9.552,00
	Total do Item				24.477,00
8.	IMPERMEABILIZAÇÃO				
8.1	Impermeabilização vigas baldrame	m ²	-	-	-
8.2	Regularização lajes para impermeabilização	m ²	-	-	-



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
8.3	Impermeabilização c/manta 4mm Sacada	m ²			
8.4	Impermeabilização Laje exposta	m ²			
8.5	Impermeabilização argamassa Sanitario/Cozinha/Área Serviço	m ²	115,00	32,80	3.772,00
8.6	Proteção mecanica c/argamassa de cimento e areia	m ²	-		
8.7	Impermeabilização argamassa cristalizante Cortina e Poço Elevador	m ²	-		
8.8	Impermeabilização argamassa cristalizante Garagens Pilots	m ²	-		
8.9	Impermeabilização argamassa polimerica Reservatorios	m ²	10,00	32,80	328,00
Total do Item					4.100,00
9.	REVESTIMETO DE PAREDES				
9.1	EMBOÇO TRAÇO 1:3	m ²	392,00	18,00	7.056,00
9.2	Reboco	m ²	985,00	12,00	11.820,00
9.3	Gesso	m ²	2.648,00	24,00	63.552,00
9.4	Azulejo	m ²	468,00	40,00	18.720,00
Total do Item					101.148,00
10.	FORROS				
10.1	Chapisco argamassa de cimento e areia 1:3	m ²	32,37	9,78	316,58
10.2	Reboco argamassa de usinado 1:5	m ²	218,47	12,00	2.621,64
10.3	Forro de PVC em placas Circ Elevador, Sanitario, Area Serviços	m ²			
Total do Item					2.938,22
11.	REVESTIMETO DE PISOS				
11.1	Polimento mecanico piso em concreto	m ²	-		
11.2	Regularização lajes para pisos argamassa de cimento e areia	m ²	-		
11.3	Piso ceramico	m ²	512,50	45,00	23.062,50
11.4	Piso cimentado	m ²	-		
11.5	Rodape 7cm	m	476,00	21,10	10.043,60
Total do Item					33.106,10
12.	PREVENTIVO CONTRA INCENDIO				
12.1	Hidraulica				
12.2	Hidrante / Incêndio	vb.	1,00	20.000,00	20.000,00
Total do Item					20.000,00
13.	PROJETO ELETRICO				
13.1	Eletrico				
	Rede Distribuição Elétrica e telefônica ***	vb.	1,00	25.000,00	25.000,00
13.2	Eletroduto galv 1 1/2"	br			
13.3	Curva pvc elet 180° 1 1/2"	pç			
13.4	Curva pvc elet 90° 1 1/2"	pç			
13.5	Luva pvc elet 1 1/2"	pç			
13.6	Terminal tipo sapata 35mm ²	pç			



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
13.7	Terminal tipo sapata 10mm ²	pç			
13.8	Braçadeira tipo D 2 1/2"	pç			
13.9	Eletroduto galv 1"1	br			
13.10	Curva pvc elet 180° 1"	pç			
13.11	Curva pvc elet 90° 1"	pç			
13.12	Luva pvc elet 1"	pç			
13.13	Terminal tipo sapata 35mm ²	pç			
13.14	Braçadeira tipo D 1"	pç			
13.15	Caixa passagem alvenaria 40X60X60	pç			
13.16	Tampa fºfº 40x60 CELESC	pç			
13.17	Tampa fºfº 40x60 TELEFONE	pç			
13.18	Caixa alvenaria 30x30	pç			
13.19	Haste aterramento 5/8x2,44	pç			
13.20	Solda isotermica	pç			
13.21	Eletroduto pvc 2 1/2" canaflex	m			
13.22	Eletroduto pvc 1/2" corrugado	m			
13.23	Eletroduto pvc 3/4" corrugado	m			
13.24	Eletroduto pvc 1" corrugado	m			
13.25	Cabo cobre nu 35mm ²	m			
13.26	Cabo cobre 1KV - 4x35mm ²	m			
13.27	Cabo cobre 750V - 10mm ²	m			
13.28	Cabo cobre 750V - 6mm ²	m			
13.29	Cabo cobre 750V - 4mm ²	m			
13.30	Cabo cobre 750V - 2,5mm ²	m			
13.31	Cabo cobre 750V - 1,5mm ²	m			
13.32	Cabo antena TV 75 ohms	m			
13.33	Cabo felefone CCI 2par	m			
13.34	Caixa metalica embutir c/tampa 40x40x12cm Telefone	pç			
13.35	Caixa metalica embutir c/tampa 20x20x12cm Telefone	pç			
13.36	Quadro medidores 21 unidade	pç			
13.37	Disjuntor trifasico 10A	pç			
13.38	Disjuntor trifasico 15A	pç			
13.39	Disjuntor trifasico 30A	pç			
13.40	Caixa pvc 2x4	pç			
13.41	Caixa pvc 4x4 oitavada	pç			
13.42	Caixa metalica 20x20 piso	pç			
13.43	Quadro distribuição ate 12 disj	pç			
13.44	Quadro distribuição ate 18 disj	pç			
13.45	Disjuntor monofasico 50A	pç			
13.46	Disjuntor monofasico 25A	pç			
13.47	Disjuntor monofasico 20A	pç			
13.48	Disjuntor monofasico 10A	pç			
13.49	Tomada 2P+T simples	pç			
13.50	Tomada 2P+T pino chato	pç			



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
13.51	Tomada telefone	pç			
13.52	Tomada interfone	pç			
13.53	Interruptor 1 tecla simples	pç			
13.54	Interruptor 2 tecla simples	pç			
13.55	Interruptor 3 tecla simples	pç			
13.56	Interruptor 1 tecla paralela	pç			
13.57	Sensor presença	pç			
13.58	Pulsador campainha	pç			
13.59	Campainha 220V	pç			
13.60	Luminaria fluorescente	pç			
13.61	Luminaria fluorescente	pç			
13.62	Luminaria fluorescente	pç			
13.63	Lampada incandescente 100W	pç			
13.64	Arandela	pç			
Total do Item					25.000,00
14.	HIDRAULICA				
14.1	Esgoto Sanitario PVC				
14.2	Rede de Distribuição Esgoto Sanitário ***	vb.	1,00	10.000,00	10.000,00
14.3	Tubo pvc rig esgoto 150mm - 6m	br			
14.4	Tubo pvc rig esgoto 100mm - 6m	br			
14.5	Tubo pvc rig esgoto 75mm - 6m	br			
14.6	Tubo pvc rig esgoto 50mm - 6m	br			
14.7	Tubo pvc rig esgoto 40mm - 6m	br			
14.8	Joelho pvc esgoto 90° 100mm	pç			
14.9	Joelho pvc esgoto 45° 100mm	pç			
14.10	Joelho pvc esgoto 90° 75mm	pç			
14.11	Joelho pvc esgoto 45° 75mm	pç			
14.12	Joelho pvc esgoto 90° 50mm	pç			
14.13	Joelho pvc esgoto 45° 50mm	pç			
14.14	Joelho pvc esgoto 90° 40mm	pç			
14.15	Joelho pvc esgoto 45° 40mm	pç			
14.16	Te pvc esgoto 100mm	pç			
14.17	Te pvc esgoto 50mm	pç			
14.18	Te pvc esgoto 75x50mm	pç			
14.19	Te pvc esgoto 100x50mm	pç			
14.20	Cap pvc esgoto 100mm	pç			
14.21	Redução pvc esgoto 150x100mm	pç			
14.22	Redução pvc esgoto 50x40mm	pç			
14.23	Junção pvc esgoto 100x50mm	pç			
14.24	Junção pvc esgoto 100mm	pç			
14.25	Ralo seco 100x100x50mm	pç			
14.26	Caixa sifonada 150x150x50mm	pç			
14.27	Caixa passagem alvenaria 60x60x60 c/grelha	pç			
14.28	Caixa passagem alvenaria 60x60x60	pç			
14.29	Calha concreto 20cm	m			
14.30	Fossa alvenaria bloco 360x180x200cm	pç			



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
14.31	Filtro alvenaria bloco 380x190x160cm	pç			
14.32	Solução limpadora 1lts	pç			
14.33	Adesivo plastico 1lts	pç			
14.34	Lixa madeira 120	fl			
14.35	Fita perfurada inox ou latão	m			
14.36	Parafuso c/bucha S8	pç			
14.37	Agua Fria PVC				
14.38	Rede de Distribuição água fria ***	vb.	1,00	10.000,00	10.000,00
14.39	Tubo pvc sold 60mm	br			
14.40	Tubo pvc sold 50mm	br			
14.41	Tubo pvc sold 40mm	br			
14.42	Tubo pvc sold 25mm	br			
14.43	Luva pvc sold 60mm	pç			
14.44	Luva pvc sold 50mm	pç			
14.45	Luva pvc sold 40mm	pç			
14.46	Luva pvc sold 25mm	pç			
14.47	Te sold 60mm	pç			
14.48	Te sold 40mm	pç			
14.49	Te sold 50x25mm	pç			
14.50	Te sold 25mm	pç			
14.51	Joelho sold 90° 25x 1/2" azul	pç			
14.52	Joelho sold 90° 25x 3/4" azul	pç			
14.53	Te sold 25x1/2" azul	pç			
14.54	Joelho sold 90° 60mm	pç			
14.55	Joelho sold 90° 50mm	pç			
14.56	Joelho sold 90° 40mm	pç			
14.57	Joelho sold 90° 25mm	pç			
14.58	Joelho sold 45° 50mm	pç			
14.59	Joelho sold 45° 40mm	pç			
14.60	Joelho sold 45° 25mm	pç			
14.61	Redução sold 60x50mm	pç			
14.62	Redução sold 50x25mm	pç			
14.63	Registro gaveta bruto 2"	pç			
14.64	Registro gaveta bruto 1 1/2"	pç			
14.65	Registro gaveta bruto 1 1/4"	pç			
14.66	Registro gaveta bruto 3/4"	pç			
14.67	Registro gaveta base 3/4"	pç			
14.68	Registro pressão base 3/4"	pç			
14.69	Adaptador sold 60x 2"	pç			
14.70	Adaptador sold 50x1 1/2"	pç			
14.71	Adaptador sold 40x1 1/4"	pç			
14.72	Adaptador sold 25x 3/4"	pç			
14.73	Flange pvc sold 60x2"	pç			
14.74	Flange pvc sold 40x1 1/2"	pç			
14.75	Boia automatica superior	pç			
14.76	Boia automatica inferior	pç			



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

Data Revisão 1: 25/03/2019

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
14.77	Medidor de agua 3/4" Hidrometro	pç			
14.78	Torneira boia 3/4"	pç			
14.79	União pvc 40mm	pç			
14.80	Valvula retenção horizontal 1 1/4"	pç			
14.81	Valvula pe com crivo 1 1/4"	pç			
14.82	Bomba eletrica	pç	-		
14.83	Caixa água 5000 L	unid.	2,00	1.300,00	2.600,00
14.84	Torneira jardim 1/2"	pç	2,00	150,00	300,00
Total do Item					22.900,00
15.	LOUÇAS E METAIS				
15.1	Bacia sanitária com caixa acoplada	pç	12,00	404,50	4.854,00
15.2	Lavatorio com coluna	pç			
15.3	Cuba lavatório	pç	12,00	250,00	3.000,00
15.4	Torneira lavatorio cromada	pç	12,00	150,00	1.800,00
15.5	Cuba inox retangular	pç	13,00	125,00	1.625,00
15.6	Torneira cromada cozinha	pç	13,00	276,00	3.588,00
15.7	Tanque	pç	12,00	250,00	3.000,00
15.8	Torneira cromada tanque	pç	12,00	168,00	2.016,00
15.9	Barra apoio deficiente	pç			
15.10	Bancada pia	m ²	9,36	230,00	2.152,80
15.11	Engate flexivel 30cm	pç	25,00	5,00	125,00
15.12	Sifão flexivel pvc	pç	27,00	12,00	324,00
15.13	Valvula de escoamento	pç	12,00	25,00	300,00
15.14	Parafuso cromado fixação bacia, lavatorio e tanque	pç	36,00	8,00	288,00
Total do Item					23.072,80
16.	SERVIÇOS COMPLEMENTARES				
16.1	Elevador				
16.2	Elevador cabine inox 7 paradas	cj	-		
16.3	Playground				
16.4	Balanço e gira-gira	vb.	1,00	14.500,00	14.500,00
16.5	Muro H=2,00				0,00
16.6	Muro	vb.	1,00	25.000,00	25.000,00
16.7	Gradil metalico tubo 2,5x5cm	m ²	-		
16.8	Portão metalico tubo 2,5x5cm - 120x180	pç	-		
16.9	Portão metalico tubo 2,5x5cm - 600x200	pç	2,00	4.000,00	8.000,00
16.10	Área permeável				
16.11	Gramma	m ²	207,04	11,41	2.362,33
16.12	Calçada Passeio Garagem				
16.13	Calçada concreto simples	m ²	267,87	29,12	7.800,37
16.14	Pavimento para estacionamento CBUQ / meio-fio / pintura vagas	m ²	290,28	75,00	21.771,00
Total do Item					79.433,70
17.	PINTURAS				
17.1	Pintura tinta acrilica 2 demãos com selador	m ²	1.623,80	18,40	29.877,92



Proprietário: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG

CNPJ: 18.675.983/0001-21

Local: Esquina da Avenida Projeta com Rua 02, Lot. Santa Adélia, Bairro São João, Pouso Alegre MG

Área Construção: 676,94m²

Área Terreno: 1040,80m²

PLANILHA ORÇAMENTARIA - REV 1 - Estimativa Materiais e
Serviços

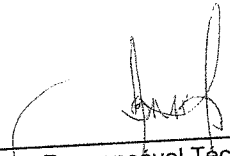
Data Revisão 1: 25/03/2019

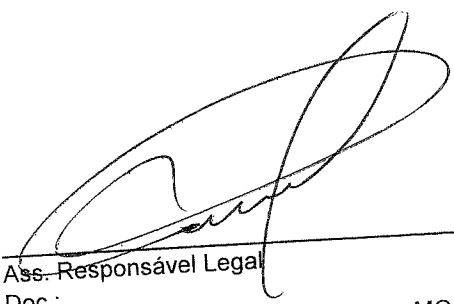
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT	CUSTO	
				Unitario	Total
17.2	Pintura tinta esmalte 2 demãos com fundo	m ²	203,30	20,06	4.078,20
	Total do Item				33.956,12
18.	LIMPEZA DA OBRA				
18.1	Limpeza da oba	m ²	1.040,80	8,20	8.534,56
18.2	Retirada de entulho	m ³	-		
	Total do Item				8.534,56
19.	IMPOSTOS E ADMINISTRAÇÃO				
19.1	Publicidade e propaganda	cj	-		0,00
19.2	Despesas cartoriais	vb.	1,00		
19.3	Taxas e impostos Crea/CAU, Prefeitura, etc.	vb.	1,00	15.000,00	15.000,00
19.3	Cópias.	vb.	1,00	20.000,00	20.000,00
19.4	Administração e gerenciamento da obra	vb.	1,00		
	Total do Item				35.000,00
	Total Geral				978.922,42

Observações:

- * Estimativa de materiais para Condomínio Habitacional
- ** Referência de Valores SINAPI - 2018/2019.
- *** Para orçamento de rede de água fria, rede de esgoto sanitário e distribuição rede elétrica e telefônica são necessários projetos técnicos.

Pouso Alegre, 26 de Março de 2019.


Ass. Responsável Técnico
Brígida M. R. Alves Medeiros
Arquiteta e Urbanista CAU A25398-7
RRT nº 0000008065993
Matr. 18036


Ass. Responsável Legal

Doc.:
Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG
CNPJ: 18.675.983/0001-21



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 CASA

IMÓVEL:

Rua Corruiira, nº 15, São João. *X*
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 CASA

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 desapropriação administrativa ou judicial conforme Decreto Municipal nº 5143/2020.

3 – Identificação do Imóvel

UM lote de terreno, situado nesta cidade, na Rua Curruira, no Bairro São João, com a área de 120,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 8,00 metros de frente para a Rua Curruira, 8,00 metros de fundos em divisas com quem de direito; 20,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com uma casa de morada de nº 23 (vinte três) e do outro lado confrontando com uma casa de morada de nº 26 (vinte seis), imóvel adquirido através do programa Pro Habitação Fundo Rotativo Habitacional, instituído pela lei municipal nº 2222/87; consta no imóvel **UMA CASA NÃO AVERBADA NA MATRICULA**, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 003.0321.0069.000; O referido imóvel encontra-se **NÃO ENCONTRA-SE** registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG.

O proprietário do Imóvel é FRANCISCO PEREIRA DE ANDRADE, Brasileiro, casado com HELENA APARECIDA DE ANDRADE, servente de pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Curruira, nº 15, São João, portador da carteira de identidade nº MG-11.342.063-SSP, e CPF nº 413.421.356-87. (espólio).

4 – Descrição do Imóvel

Uma casa de morada com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, porão inacabado, com quintal de fundo para o barranco, com 60,30 metros quadrados de construção e 162,00 metros quadrados de terreno.

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

DETALHAMENTO DO IMÓVEL CÔMODO POR CÔMODO

FACHADA:

Imóvel com pintura velha, calçada em cimento rústico;

ÁREA DE SERVIÇO:

Cerâmica velha, umidades, vazamento, pintura velha;

SALA:

Cerâmica velha, pintura velha, teto sem reboco;

DORMITÓRIO:

Piso de cerâmica velha, pintura velha, umidades e infiltrações;

COZINHA:

Cozinha em cerâmica velha, pintura velha, azulejo até o teto, reboco caindo;

BANHEIRO:

Piso de cerâmica velho parte em cimento, pintura velha, azulejo até o teto;

DORMITÓRIO:

Piso de cerâmica velha, pintura velha;

ÁREA DE SERVIÇO FUNDOS:

Piso em cimento, pintura velha, reboco caindo;

QUINTAL:

Mato, terra e barranco.

PORÃO:

Porão com três cômodos, em péssimo estado, depredado, cheio de umidades.

5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 28 de Abril de 2020.

6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, e a parceiros imobiliários para identificarmos o valor atual do imóvel.

Considerando que o imóvel não é novo, está em um bairro onde a prefeitura doou todos os terrenos para os proprietários.

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

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 São João, um bairro de classe baixa, grande parte do bairro foi fruto de um projeto social da Prefeitura na época, foram doados terrenos a famílias construírem suas casas, o bairro é construído em toda sua totalidade não havendo terrenos disponíveis.

O bairro São João é um grande complexo de bairros que atualmente tem creche, escola, posto de saúde, comércio em geral e assistência social.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 26 e 28 de Abril de 2020, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem semelhanças com o imóvel em questão.

A pesquisa concentrou-se em imóveis no São João com as características aproximadas.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M ²	Fonte
01	São João	80,00	35	60.000,00	65,20	920,24	Adélia
02	Jardim Amazonas	79	25	160.000,00	95,00	1.684,21	Rita
03	São João	158,40	20	155.000,00	112,80	1.374,11	Wesley
04	São João	94,50	40	140.000,00	75,00	1.866,67	Ana
05	Jardim Amazonas	120,00	30	260.000,00	180,00	1.444,44	Marcio
06	São João	144,00	20	280.000,00	266,00	1.052,63	Aloisio

Cálculo M Aritmético do valor do m² = 8.342,30 / 6.

Valor médio do m² = R\$ 1.390,38.

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\$ 1.390,38 + 20% R\$ 1.668,46
- 20% R\$ 1.112,30

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 1.112,30 até R\$ 1.668,46

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

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 04 e 06.

Como sobraram duas amostras:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m² = 2.818,55 / 2.

Valor médio do m² = R\$ 1.409,27

9 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

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

Valor do Imóvel = 60,30 x 1.409,27 = R\$ 84.978,98

CONCLUSÃO:

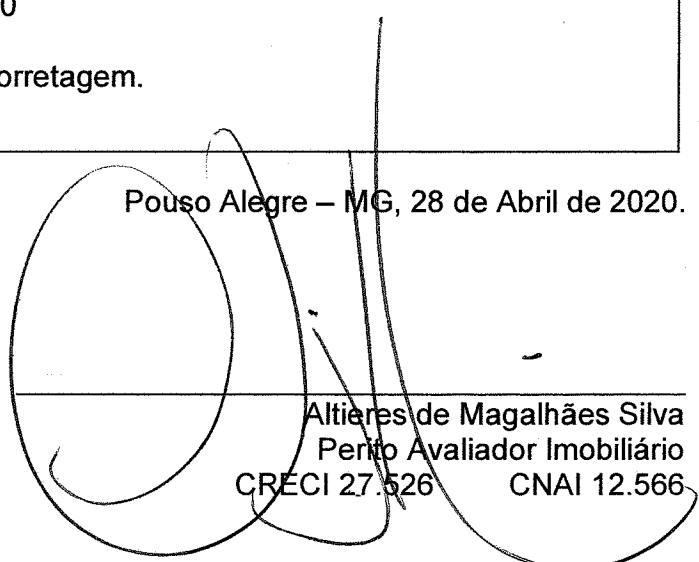
É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 85.000,00 (oitenta cinco mil reais)

- limite inferior: R\$ 76.000,00
- limite superior: R\$ 91.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 28 de Abril de 2020.



Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27.526 CNAI 12.566



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

13 – Anexos:

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Cópia da Escritura;
- Cadastro Técnico Municipal;
- Levantamento Fotográfico.

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

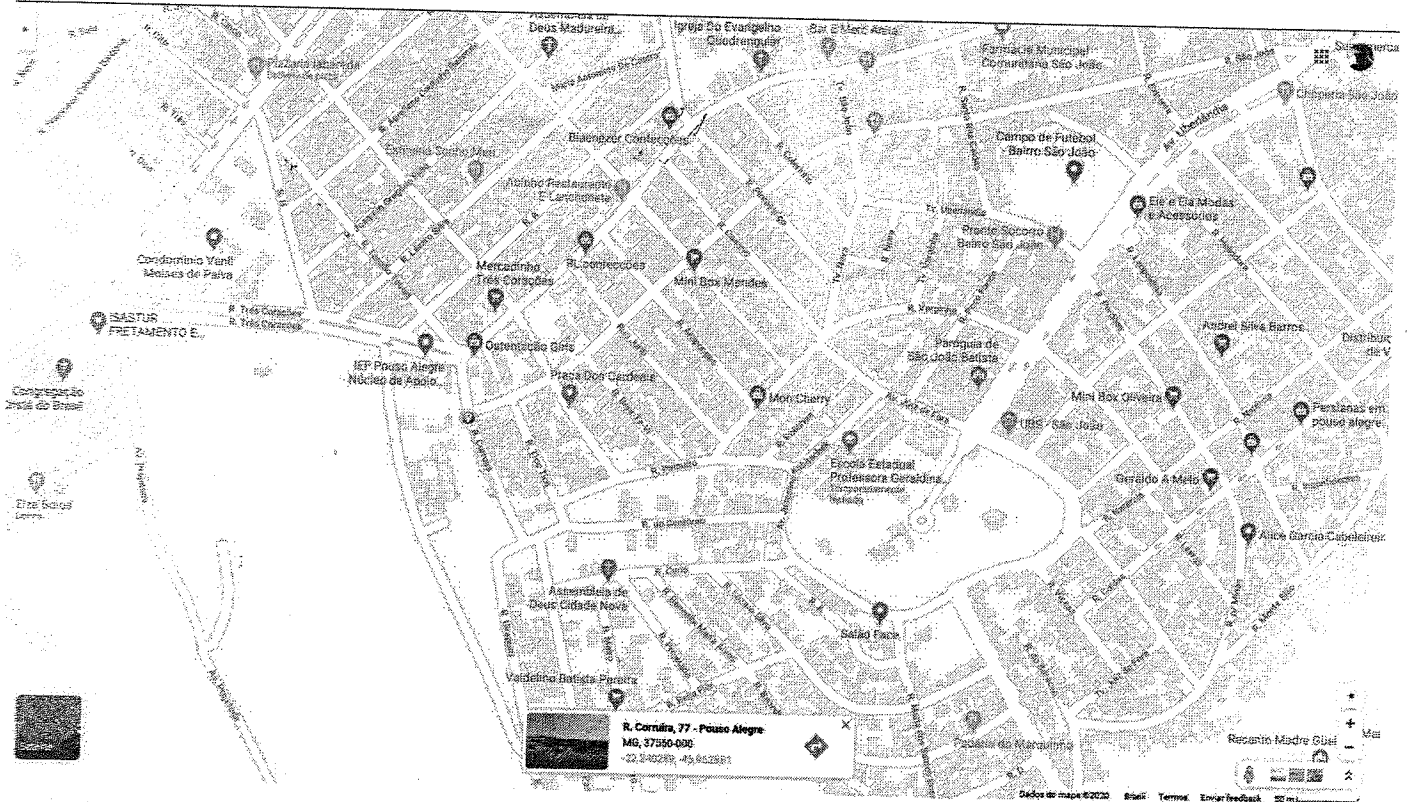
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

Imobiliária **PANTANAL**

CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92



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

Livro nº 235-N

Fls. 192

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
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE FAZ
A FRANCISCO PEREIRA DE ANDRADE, NA FORMA
ABAIXO:-

Saibam quantos virem a presente escritura de

compra e venda ou notícias dela tiverem, que aos VINTE E DOIS (22) dias do mês de FEVEREIRO (02) do ano dois mil e um (2001), nesta cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, na rua Dom Nery, nº 196, esquina com a Avenida Dr. João Beraldo, centro, fones: (35) 3421-4622 e 3423-6375, perante mim 2º Tabelião, compareceram partes justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgante vendedora: - **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.675.983/0001-21, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Dr. ENÉAS CASTILHO CHIARINI, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Fausto Campanela, nº 135, no bairro Pousada dos Campos, portador da Carteira de Identidade R.G. nº M-650.522-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 450.000.006-25; e, de outro lado, como outorgado comprador: - **FRANCISCO PEREIRA DE ANDRADE**, brasileiro, casado com HELENA APARECIDA DE ANDRADE, servente de pedreiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Curruira, nº 15, no bairro São João, portador da Carteira de Identidade R.G. nº MG-11.342.063-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 413.421.356-87. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, do que dou fé. E, perante mim 2º Tabelião, pela outorgante vendedora, acima qualificada, por seu representante legal, foi dito: 1 - **OBJETO** - que é legítima proprietária **DO LOTE DE TERRENO, SITUADO NESTA CIDADE, NA RUA CURRUIRA, NO BAIRRO SÃO JOÃO, COM A ÁREA DE 120,00 METROS QUADRADOS**, com as seguintes medidas e confrontações: - 8,00 metros de frente para a Rua Curruira; 8,00 metros nos fundos em divisas com quem de direito; 20,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com um casa de morada de nº 23 (vinte e três); e, do outro lado confrontando com uma casa de morada de nº 26 (vinte e seis); 2 - **OBSERVAÇÃO** - adquirido através do programa Pró-Habituação Fundo Rotativo Habitacional, instituído pela lei municipal nº 2222/87; 3 - **DISPONIBILIDADE** - que o objeto da translação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os 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\$40,00 (quarenta reais), pago através de guia única, motivo por que é dado ao outorgado comprador plena quitação; 5 - **TRANSMISSÃO**



CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 26704

Quadra: 21A

Lote: 0003

Inscrição Cadastral: 003.0321.0093.000

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1988

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA CORRÚIRA

Bairro: SAO JOAO

Compl.:

Cidade: Pouso Alegre

Bloco:

Número: 15

CEP: 37.550-514

UF: MG

Apto:

Informação do Proprietário

Proprietário: 1077533 - FRANCISCO PEREIRA DE ANDRADE

CPF/CNPJ: 413.421.356-87

Telefone:

E-mail:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CORRUIRA

Bairro: SAO JOAO

Compl.:

Cidade: Pouso Alegre

Bloco:

Número: 15

CEP: 37.550-514

UF: MG

Apto:

Valores do Imóvel

Frente: 8,10

Área Edificada: 60,30

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 162,00

Área Total Edificada: 60,30

Valor Venal Territorial: 2.759,45

Valor Venal Predial: 13.895,53

Valor Venal Total: 16.654,98

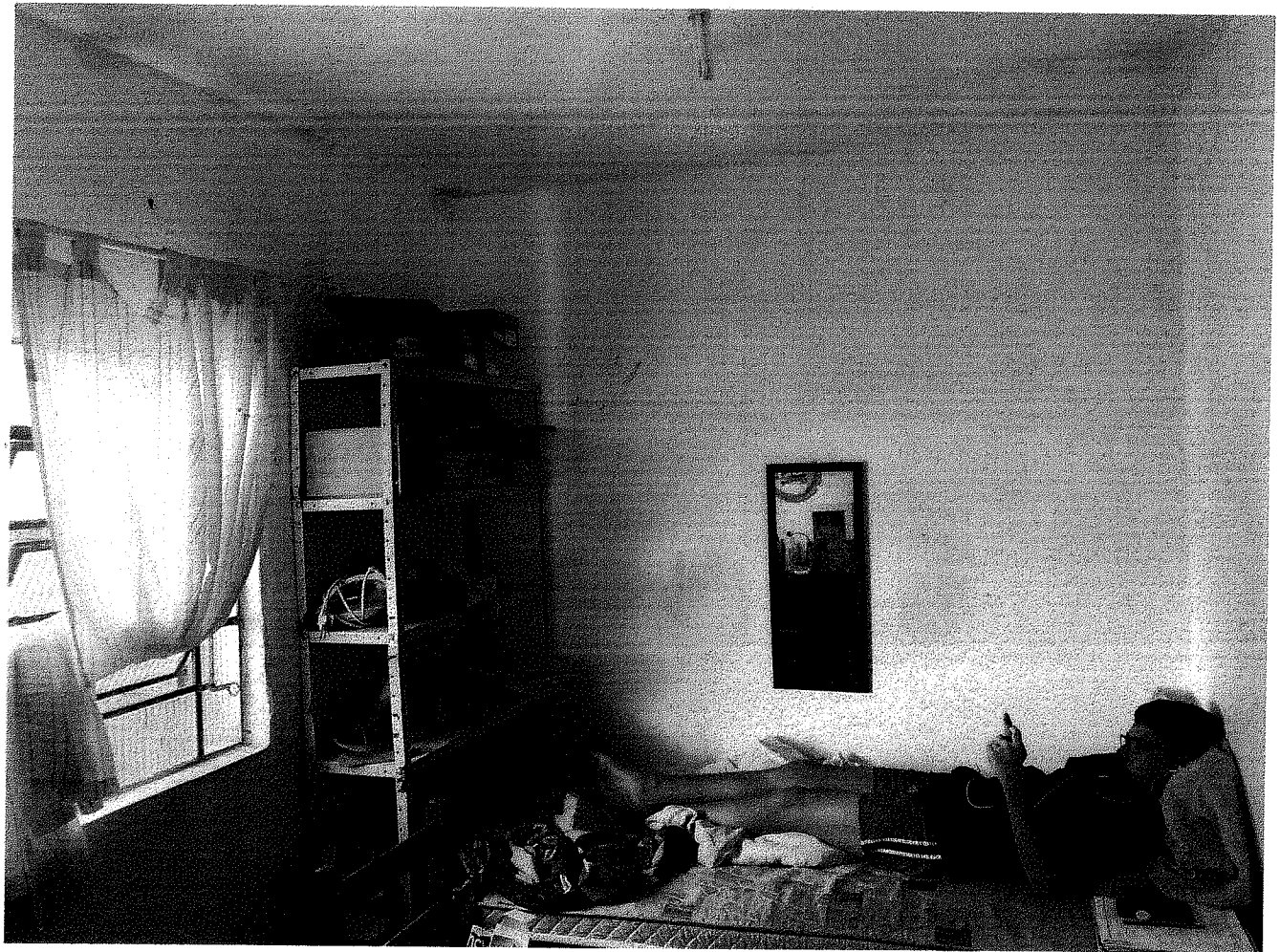
Fração Ideal: 1

Histórico de Área Construída:

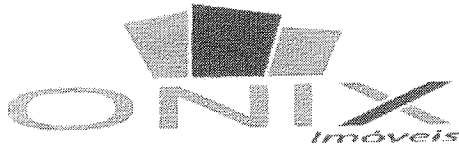
Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	162,00	60,30
01/01/1992	162,00	33,00
01/01/1993	162,00	33,00
01/01/1994	162,00	33,00
01/01/1995	162,00	33,00
01/01/1996	162,00	33,00
01/01/1997	162,00	33,00
01/01/1998	162,00	40,50
01/01/1999	162,00	40,50
01/01/2000	162,00	40,50
01/01/2001	162,00	40,50
01/01/2002	162,00	60,30
01/01/2003	162,00	60,30
01/01/2004	162,00	60,30
01/01/2005	162,00	60,30



Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2006	162,00	60,30
01/01/2007	162,00	60,30
01/01/2008	162,00	60,30
01/01/2009	162,00	60,30
01/01/2010	162,00	60,30
01/01/2011	162,00	60,30
01/01/2012	162,00	60,30
01/01/2013	162,00	60,30
01/01/2014	162,00	60,30
01/01/2015	162,00	60,30
01/01/2016	162,00	60,30
01/01/2017	162,00	60,30
01/01/2018	162,00	60,30
01/01/2019	162,00	60,30
01/01/2020	162,00	60,30







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 IMÓVEL

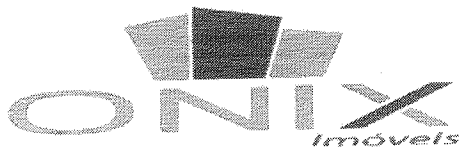
IMÓVEL: RUA: CORRUIRA Nº 23 – BAIRRO SÃO JOÃO
POUSO ALEGRE - MG

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

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

www.oniximoveispa.com.br

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 um imóvel no município de Pouso Alegre – MG, para fins de desapropriação.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coletiva pelo nº 23, situado nesta cidade, no bairro São João, com área 120,00 m² de terreno e 47,67 m² de construção, com as seguintes medidas e confrontações conforme matrícula 69.215 apresentada nos anexos. Conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – nº 003.0321.0085.000. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

O proprietário do imóvel o Sra. **MARIA ORDALIA DE PAIVA**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 16.719.376/SSP/MG e CPF nº 324.299.406-04, residente e domiciliado nesta cidade, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coletiva pelo nº 23, situado nesta cidade, no bairro São João, com área 120,00 m² de terreno e 47,67 m² de construção, contendo 01 dormitório, sala, cozinha, wc social. Imóvel em situação precária.

5. VISTORIA NO IMÓVEL

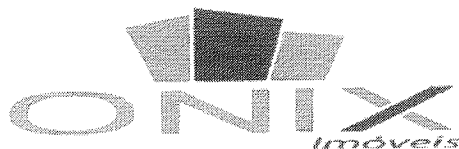
A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de abril de 2020.

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 e Método Evolutivo, 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, constituído essencialmente por imóveis residenciais, porém o imóvel se encontra em situação de risco.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 27 de abril e 28 abril, 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	DOR MT.	IDADE	ÁREA TOTAL M²	VALOR	RS/M²	FONTE
01	SÃO JOÃO	2	40	84,00 M²	150.000,00	1.785,71	ALEX
02	SÃO JOÃO	2	35	65,20	65.000,00	996,93	FABRICIO
03	JARDIM AMAZONAS	2	25	110,00	150.000,00	1.363,63	TADEU
04	SÃO JOÃO	1	30	58,00	75.000,00	1.293,10	JULIANO
05	SÃO JOÃO	2	45	97,00	120.000,00	1.237,11	CAMILA

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{1.785,71/m^2 + 996,93/m^2 + 1.363,63/m^2 + 1.293,10/m^2 + 1.237,11/m^2}{5}$$

Temos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 1.335,29 / m²**

8. 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 =

$$\text{Valor do imóvel} = 47,67 \text{ m}^2 \times 1.335,29 / \text{m}^2 = 63.653,27$$

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\$ 64.000,00.

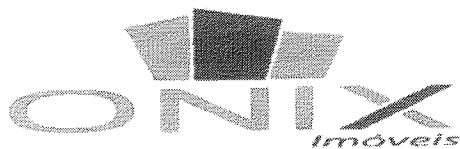
Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado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

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

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 57.600,00

Limite Superior = R\$ 70.400,00

CONCLUSÃO

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

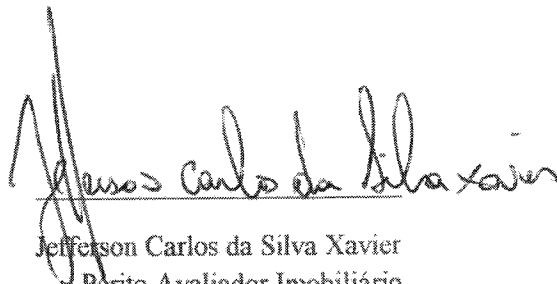
VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 64.000,00 (Sessenta e quatro mil reais)

- Limite Inferior = R\$ 57.600,00

- Limite Superior = R\$ 70.400,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 29 Abril 2020.



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

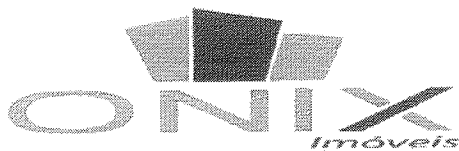
AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

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

www.oniximoveispa.com.br

jxavier_pa@hotmail.com



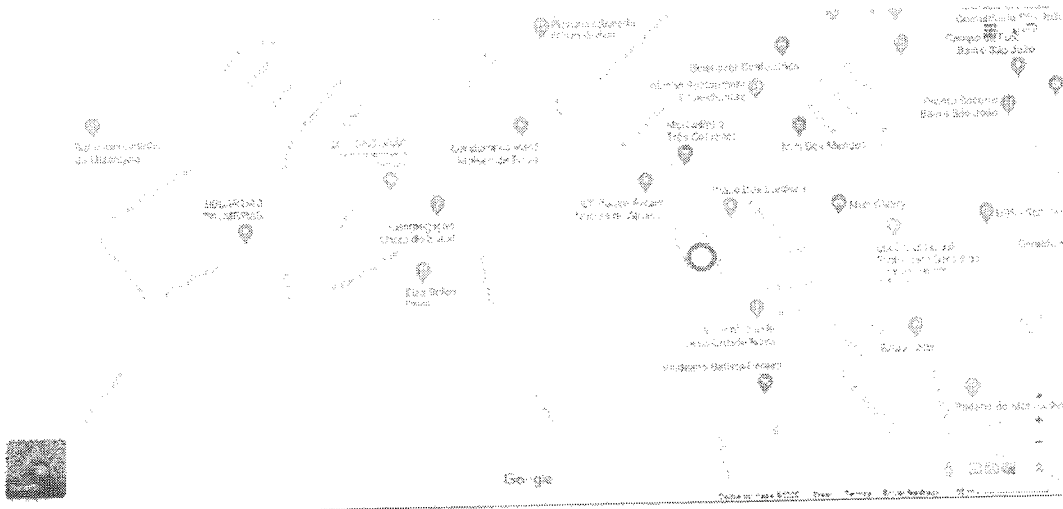


CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

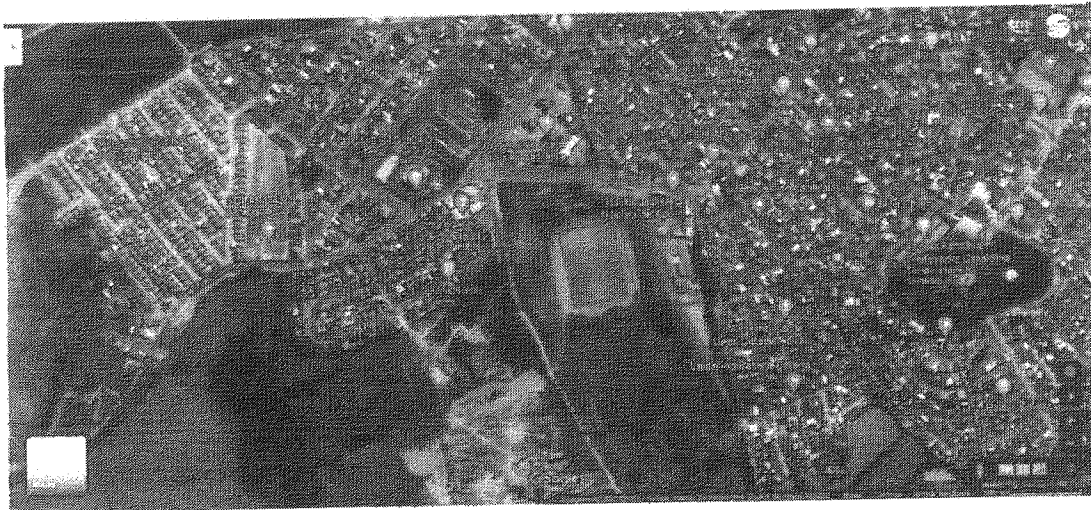
9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula atualizada do Imóvel;
- Cadastro Técnico Municipal (BIC)
- Levantamento fotográfico.





(FOTO 1)



(FOTO 2)

CERTIDÃO

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 1.-

MATRÍCULA Nº 69.215

Denominação do Imóvel: Bairro São João .-

IMÓVEL: Lote de terreno urbano, situado nesta cidade, na Rua Curruira, no Projeto João de Barros, no Bairro São João, com a área de 120,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 8,00 metros de frente para a referida Rua Curruira; 8,00 metros nos fundos em divisas com quem de direito; 15,00 metros de ambos os lados, confrontando na lateral direita com a casa de nº 31 (trinta e um); e, na lateral esquerda confrontando com a casa nº 15 (quinze).-

PROPRIETÁRIO: Município de Pouso Alegre - Prefeitura Municipal, CNPJ nº 18.675.983.0001.21. - **TÍTULO AQUISITIVO:** Houve por aquisição há mais de (100) cem anos. - Pouso Alegre, 16 (dezesesseis) de maio de 2007. - **O OFICIAL:**

R.01. - Pouso Alegre, 16 (dezesesseis) de maio de 2007. - **TRANSMITENTE:** Município de Pouso Alegre - Prefeitura Municipal, CNPJ nº 18.675.983.0001.21. - **ADQUIRENTES:** Edival Oliveira de Macedo, brasileiro, separado judicialmente, motorista, CPF 988.765.978.91, residente nesta cidade; Maria Florência dos Santos, brasileira, separada judicialmente, auxiliar de odontologia, CPF 587.936.409.78, residente nesta cidade. - **TÍTULO:** - Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:** - Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, L.º 264-N, fls.004, em data de 24 (vinte e quatro) de abril de 2007. - **VALOR:** R\$ 10,00. - **CONDICÕES:** - Constou na escritura que o imóvel foi adquirido do Projeto Pró Habitação, fundo Rotativo Habitacional conforme Lei Municipal 2222/87. - (EM-57,21 + TFJ-21,31 = 78,52). - **O OFICIAL:**

AV.02. - Pouso Alegre, 27 (vinte e sete) de julho de 2007. - Fica averbado o registro 01 da matrícula supra, a construção de uma casa de morada, contendo: quarto, cozinha, banheiro, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, edificada no alinhamento da Rua Curruira, coletada pelo nº 23, nesta cidade, no Bairro São João, com a área construída de 38,07 metros quadrados, do tipo econômico, foi executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada, nos termos do Art. 30 VIII e art. 47 II da Lei 8212/91, conforme Certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre MG, nº 13943, que se juntam ao requerimento protocolado sob o nº 175.658 em 27 (vinte e sete) de julho de 2007. - (EM-55,51 + TFJ-21,38 = 76,89). - **O OFICIAL:**

R.03. - Pouso Alegre, 04 (quatro) de dezembro de 2007. - **TRANSMITENTES**



Edival Oliveira de Macedo, brasileiro, separado judicialmente, motorista, CPF 988.765.978-91, residente nesta cidade; e, **Maria Florência dos Santos**, brasileira, separada judicialmente, auxiliar de odontologia, CPF 587.936.409-78, residente nesta cidade. - **ADQUIRENTES**: - **Lázaro Luiz da Silva**, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF 253.329.616-34, residente nesta cidade; e, **Raimundo Luiz da Silva**, brasileiro, divorciado, carpinteiro, CPF 324.805.986-91, residente nesta cidade. - **TÍTULO**: - Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO**: - Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Lº 266-N, fls. 065, em data de 09(nove) de outubro de 2007. - **VALOR**: - R\$7.000,00. - **CONDIÇÕES**: - Não houve. - (EM-153,69 + TFJ-59,23 = 212,92). - **O OFICIAL**.....

Av-4-69.215. - Protocolo nº214.541, em 02/03/2012. - Fica averbado no registro 03 da matrícula retro, a reforma e ampliação da casa de morada, situada nesta cidade, no Bairro São João, edificada para dentro do alinhamento da Rua Corruira, coletada pelo nº 23, com área já legalizada de 38,07 metros quadrados e legalizando a área de 9,60 metros quadrados, totalizando a área construída de 47,67 metros quadrados, e passa a ser assim constituída: um quarto, sala, cozinha, banheiro social e área de serviço; conforme certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre-MG nº18033, datado em 15/02/2012, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório. Data da averbação: 09/03/2012. - (amcm). - (EM-11,10+TFJ-3,49=14,59/EM-8,22+TFJ-2,58=10,80). - **O OFICIAL**.....

R-5-69.215. - Protocolo nº217.104, em 04/06/2012. - **TRANSMITENTES**: - **Lázaro Luiz da Silva**, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF 253.329.616-34; **Raimundo Luiz da Silva**, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF 324.805.986-91, ambos residentes nesta cidade. - **ADQUIRENTES**: - **Maria Ordália de Paiva**, brasileira, solteira, maior e capaz, agricultora, CPF 324.299.406-04, residente nesta cidade. - **TÍTULO**: - Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO**: - Escritura lavrada pelo Tabelião do Distrito de São José do Pantano, Lº17, fls.069, em data de 10(dez) de abril de 2012. - **VALOR**: - R\$34.000,00. - **CONDIÇÕES**: - Não houve. - **Inscrição** cadastral na PMPA nº 003.0321-0085.000. - (EM-454,17+TFJ-175,01=629,18). - Data do registro: 08/06/2012. - (aoc). - **O OFICIAL**.....

8

CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 69.215** a que se refere.

Observações:

Pouso Alegre, 14 de fevereiro de 2020.

Escrevente - Isabela Fernandes de Souza Ferreira

Custas: Emol: R\$ 18,36 - Recomeço: R\$ 1,10 - TFJ: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 8401-2).
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG
CNS: 05.402-3

SELO DE CONSULTA: DKM94373
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3480.0992.8999.0613

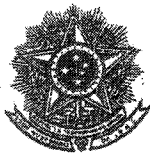
Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por

Isabela Fernandes de Souza Ferreira - Escrevente
Emol. R\$ 19,46 - TFJ R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE
COMARCA DE
MUNICÍPIO DE



MINAS GERAIS
POUSO ALEGRE
POUSO ALEGRE

DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO PANTANO

João José de Faria
Tabelião

Maria Fátima de Faria
Substituta

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE
FAZ: LAZARO LUIZ DA SILVA E OUTRO, A MARIA
ORDALIA DE PAIVA, NA FORMA ABAIXO:-**

Saibam quantos este instrumento público de escritura, virem que, ao (s) 10 (dez) dias do mês de abril (04) do ano de dois mil e doze (2012), neste distrito de São José do Pantano, Município de Pouso Alegre - MG, ao meu cartório, localizado a Rua Vinicius Meyer, nº 86, perante mim Tabelião, que esta digito, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES:- LAZARO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do CPF nº 253.329.616-34 e RG nº M-2.850.769 - SSP/MG; **RAIMUNDO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do CPF nº 324.805.986-91 e RG nº M-2.937.104 - SSP/MG, ambos residentes e domiciliados à Rua Corruira, nº 23, Bairro São João, nesta cidade de Pouso Alegre - MG. E, de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA:- MARIA ORDALIA DE PAIVA**, brasileira, solteira, maior e capaz, agricultora, portadora do CPF nº 324.299.406-04 e RG nº MG-16.719.376- SSP/MG, residente e domiciliada no bairro Anhumas, neste município de Pouso Alegre - MG. Partes que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Então pelo **OUTORGANTES VENDEDORES**, acima qualificado, me foi dito que:- 1) **OBJETO:-** São senhores e legítimos possuidores de **UMA CASA RESIDENCIAL**, situada nesta cidade de Pouso Alegre - MG, localizada no Bairro São João, Projeto João de Barro, na Rua Curruira, nº 23, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences com a área construída de 47,67 metros quadrados, e se respectivo terreno com a área de 120,00 M2 (cento e vinte metros quadrados), sendo:- 8,00 metros de frente para referida Rua Curruira; 8,00 metros pelos fundos com quem de direito; 15,00 metros pelo lado direito com a casa de nº 31 (trinta e um); e, 15,00 metros pelo lado esquerdo com a casa nº 15 (quinze). Inscrição cadastral nº 003.0321.0085.000; 2) **PROCEDÊNCIA:-** Que dito imóvel foi adquirido pela matrícula de nº 69.215, do Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG. 3) **DISPONIBILIDADE:-** Que, o objeto ora transmitido está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais. 4) **PREÇO TOTAL -** Que assim, possuindo o referido imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, resolveram vendê-lo como de fato efetivamente vendido o tem, a outorgada compradora acima qualificada, pelo preço certo e brevemente convencionado **R\$ 34.000,00** (trinta e quatro mil reais); 5) **FORMA DE PAGAMENTO -** À vista em moeda corrente nacional que contou e achou exata da qual dá plena e irrevogável quitação de pagamento.

EMITIDA DECLARAÇÃO
Operação Imobiliária
Conforme IN/SRF/129/08

satisfeitos; 6) TRANSMISSÃO - Que destarte eles vendedores, se obrigam pela transferência de domínio do objeto descrito a nomeada compradora, transferindo-lhe em caráter definitivo, desde já, toda a posse, domínio, direito e ação que exerciam sobre o bem ora vendido, descrito e caracterizado, por força desta escritura e da cláusula "constitui", para que dele possa a OUTORGADA COMPRADORA, usar, gozar, reivindicar de quem injustamente o possua e livremente dispor como seu que doravante fica sendo de hoje em diante, obrigando-se ainda, os OUTORGANTES VENDEDORES, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer à presente venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo pelos vícios redibitórios, na forma da lei e pela evicção de direito, se por ventura denunciado à lide for, a qualquer tempo, por força desta escritura e da cláusula "constitui", pondo o outorgado comprador a par e a salvo de todas as dúvidas e contestações futuras. Pela compradora me foi apresentado uma via de ITBI paga à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, no valor de R\$ 685,60 e as demais taxas devidas ao Estado e Município e bem assim a certidões negativas de débitos dos vendedores para com as repartições públicas competentes, ficando todas arquivadas neste Cartório. O ora adquirente declara ter-lhe sido explicado com clareza sobre a necessidade do registro da presente escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme preconiza o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.245. Pelas partes me foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus expressos termos. Assim o disseram, do que dou fé e n pediu (ram) este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinam, dispensada a presença das testemunhas de acordo com a Lei Federal nº 6.952, de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, Maria Fátima de Faria, Tabeliã, digitei. São José do Pantano, 10 de abril de 2012. (AA) LAZARO LUIZ DA SILVA - RAIMUNDO LUIZ I SILVA e MARIA ORDALIA DE PAIVA. Trasladada em seguida. Dou fé. Eu, digitei, conferi e assino em publico e raso.

Lei 15.424 de 30/12/07
EM = 54,17
TPJ = 199,81
Total = 253,98

Em Teste da verdade.

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E OF. NOTAS DE SÃO JOSÉ DO PANTANO
TABELIÃO
Maria Fátima Faria
Dalene Carolini de Faria Pereira
Substitutas
São José do Pantano
M/DE POUSO ALEGRE - MG

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26378

Maria Fátima de Faria
Tabeliã

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26377

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26384

ARTICULO 1º
CONSTITUIÇÃO E REGISTRO DE QUE FORAM APRESENTADAS AS DECLARAÇÕES QUE TRATA OS ITENS IV E V DA LEI Nº 7.493 DE 1986 E DO ARTIGO 1º DA LEI Nº 6.952 DE 06.11.1981, DO QUE DOU FÉ.

TABELIÃ

20.372.298/0001-78
CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E OF. NOTAS DE SÃO JOSÉ DO PANTANO
RUA VINICIUS MEYER, Nº 86
SÃO JOSÉ DO PANTANO - CEP: 37540-000
POUSO ALEGRE - MG

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26376

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26383

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26374

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26382

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26372

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26380

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26371

Selo de Fiscalização
ARQUIVAMENTO
RSN 26379

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E OF. NOTAS DE SÃO JOSÉ DO PANTANO
M/DE POUSO ALEGRE - MG



CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 26703

Inscrição Cadastral: 003.0321.0085.000

Data de Edificação: 1994

Quadra: 21A

Lote: 0004

Matrícula CRI:

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 23

Bairro: SAO JOAO

CEP: 37.550-514

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

Informação do Proprietário

Proprietário: 1079817 - MARIA ORDALIA DE PAIVA

CPF/CNPJ: 324.299.406-04

Telefone:

E-mail:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 23

Bairro: SAO JOAO

CEP: 37.550-514

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

Valores do Imóvel

Frente: 8,00

Fração Ideal: 1

Área Edificada: 47,67

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 120,00 0,00

Área Total Edificada: 47,67

Valor Venal Territorial: 2.245,55

Valor Venal Predial: 10.592,75

Valor Venal Total: 12.838,30

Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1994	120,00	152,00
01/01/1995	120,00	152,00
01/01/1996	120,00	35,40
01/01/1997	120,00	35,40
01/01/1998	120,00	35,40
01/01/1999	120,00	35,40
01/01/2000	120,00	35,40
01/01/2001	120,00	35,40
01/01/2002	120,00	35,40
01/01/2003	120,00	35,40
01/01/2004	120,00	35,40
01/01/2005	120,00	35,40
01/01/2006	120,00	35,40
01/01/2007	120,00	38,07
01/01/2008	120,00	38,07

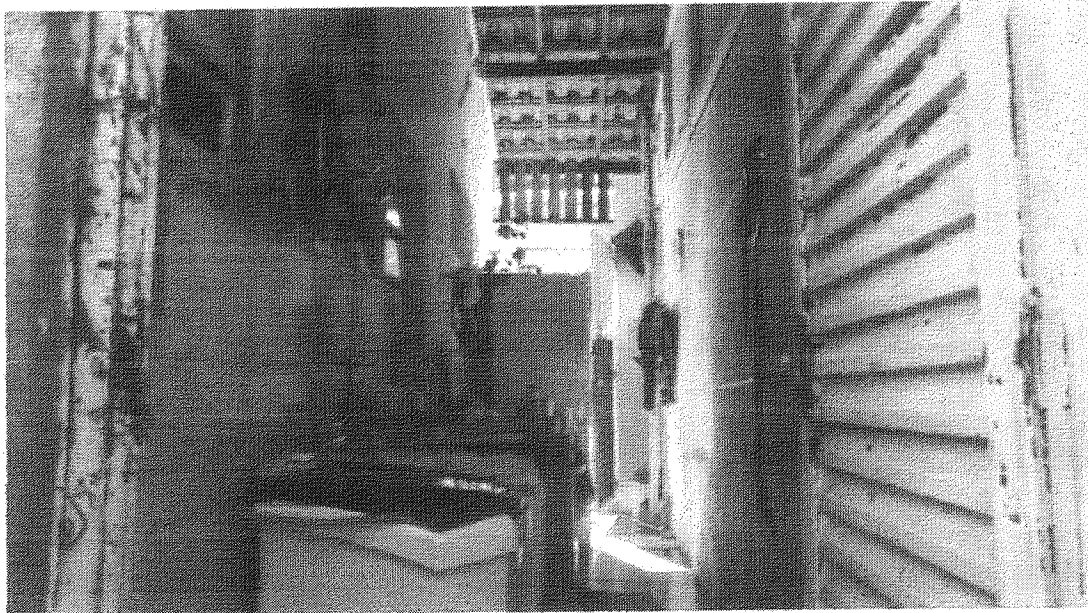




Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2009	120,00	38,07
01/01/2010	120,00	38,07
01/01/2011	120,00	38,07
01/01/2012	120,00	47,67
01/01/2013	120,00	47,67
01/01/2014	120,00	47,67
01/01/2015	120,00	47,67
01/01/2016	120,00	47,67
01/01/2017	120,00	47,67
01/01/2018	120,00	47,67
01/01/2019	120,00	47,67
01/01/2020	120,00	47,67



(FOTO 3)

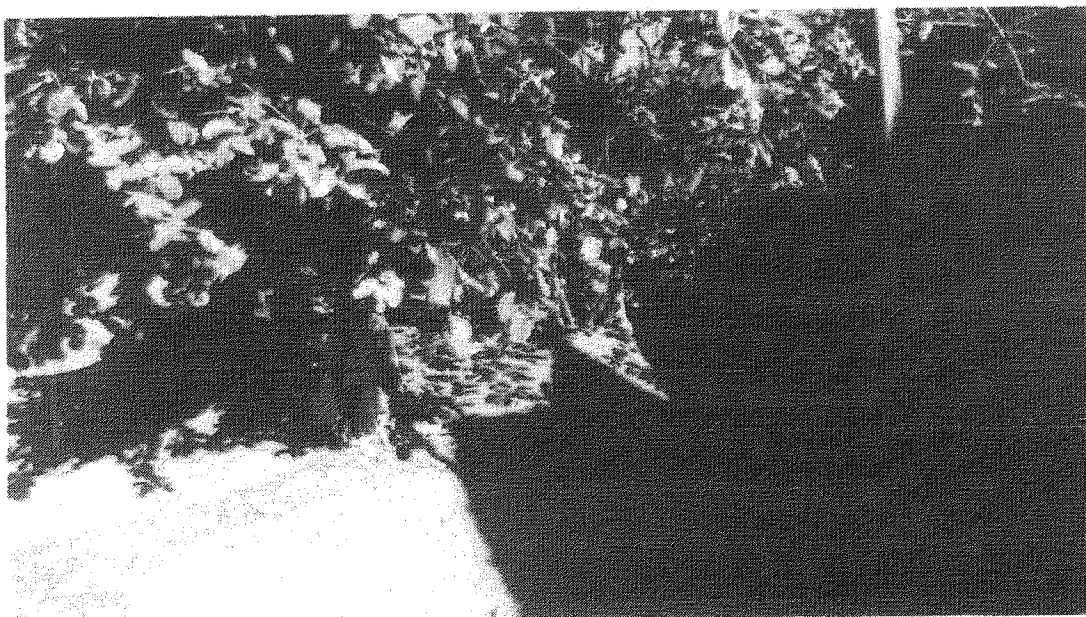


(FOTO 4)



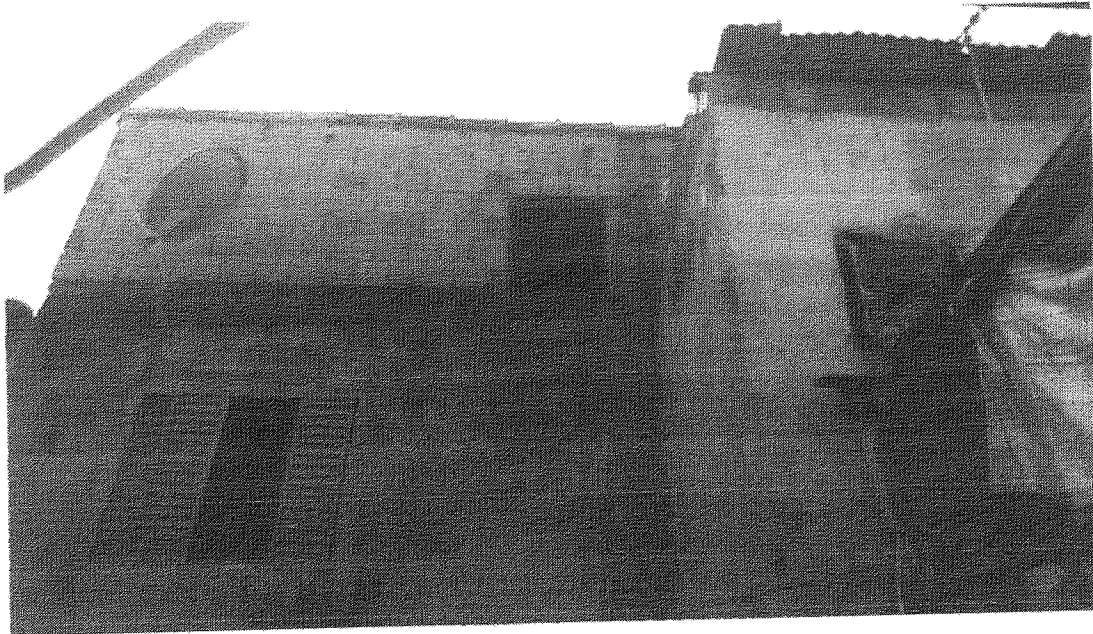


(FOTO 5)

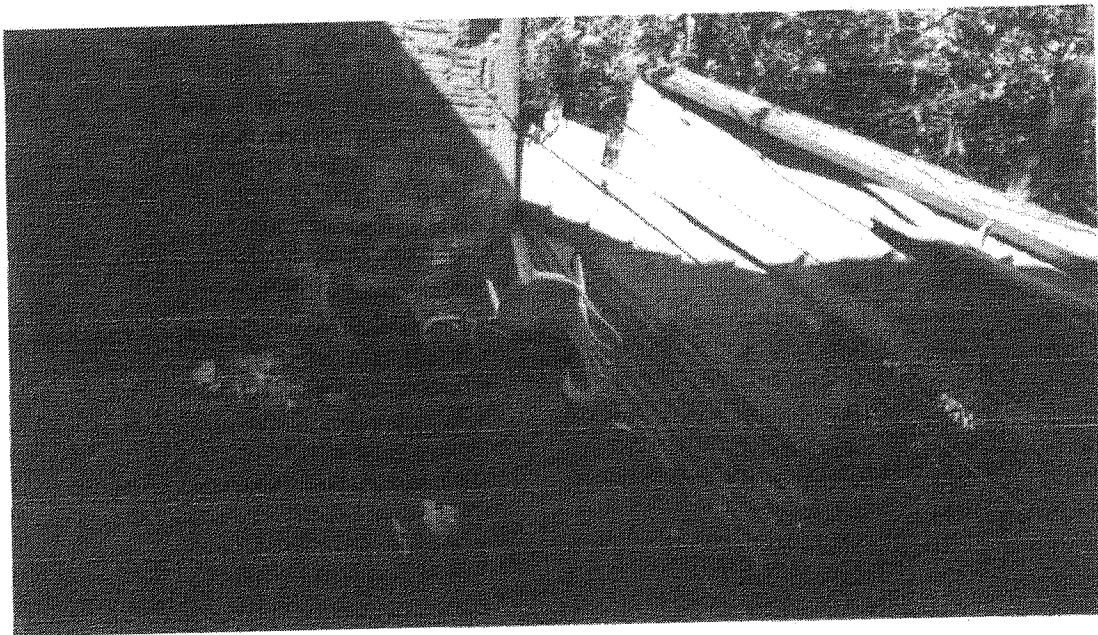


(FOTO 6)





(FOTO 7)



(FOTO 8)



Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27526 CNAI 12566

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CASA

IMÓVEL:

Rua Corruira, nº 37, São João. ✕
Pouso Alegre – MG.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CASA

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 desapropriação administrativa ou judicial conforme Decreto Municipal nº 5143/2020.

3 – Identificação do Imóvel

Um terreno, situado nesta cidade, à Rua Curruira, no Bairro São João, com a área de 120,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 8,00 metros de frente para a Rua Curruira, 8,00 metros nos fundos em divisas com quem de direito, 15,00 metros de ambos os lados, confrontando do lado direito com Dejair Fernando Moreira, e do lado esquerdo com Vicente Sabino da Silva, consta no imóvel **UMA CASA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA**, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 003.0321.0069.000; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 43.951.

O proprietário do Imóvel é PHILOMENA RODRIGUES CID, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora do CPF nº 786.598.096-53, residente e domiciliada nesta cidade. (espólio).

4 – Descrição do Imóvel

Uma casa de morada com um dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem improvisada, em baixo um porão inacabado e um cômodo, com quintal de fundo para o barranco, com 28,00 metros quadrados de construção e 97,60 metros quadrados de terreno.

Casa em estado crítico.



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

DETALHAMENTO DO IMÓVEL CÔMODO POR CÔMODO

FACHADA:

Imóvel com pintura velha, calçada em cimento rustico, portão improvisado;

GARAGEM:

Piso em cimento rustico, sem reboco, cobertura de telhas de amianto;

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso em cimento rustico, sem reboco;

COZINHA:

Cozinha em cerâmica velha, pintura velha, sem azulejos;

BANHEIRO:

Piso de cerâmica velho, pintura velha, azulejo até a metade da parede;

DORMITÓRIO:

Piso de cerâmica velha, pintura velha;

PORÃO INACABA:

Porão rustico sem teto;

COMODO NO FUNDO:

Cômodo com forro caindo e paredes cedendo;

QUINTAL:

Mato, terra e barranco.

5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 28 de Abril de 2020.

6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, e a parceiros imobiliários para identificarmos o valor atual do imóvel.

Considerando que o imóvel não é novo, está em um bairro onde a prefeitura doou todos os terrenos para os proprietários.

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 São João, um bairro de classe baixa, grande parte do bairro foi fruto de um projeto social da Prefeitura na época, foram doados terrenos a famílias construírem suas casas, o bairro é construído em toda sua totalidade não havendo terrenos disponíveis.

O bairro São João é um grande complexo de bairros que atualmente tem creche, escola, posto de saúde, comércio em geral e assistência social.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 26 e 28 de Abril de 2020, foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem semelhanças com o imóvel em questão.

A pesquisa concentrou-se em imóveis no São João com as características aproximadas.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M²	Fonte
01	São João	80,00	35	60.000,00	65,20	920,24	Adélia
02	Jardim Amazonas	79	25	160.000,00	95,00	1.684,21	Rita
03	São João	158,40	20	155.000,00	112,80	1.374,11	Wesley
04	São João	94,50	40	140.000,00	75,00	1.866,67	Ana
05	Jardim Amazonas	120,00	30	260.000,00	180,00	1.444,44	Marcio
06	São João	144,00	20	280.000,00	266,00	1.052,63	Aloisio

Cálculo M Aritmético do valor do m² = 8.342,30 / 6.

Valor médio do m² = R\$ 1.390,38.

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\$ 1.390,38 + 20% R\$ 1.668,46
- 20% R\$ 1.112,30

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 1.112,30 até R\$ 1.668,46

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

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 04 e 06.

Como sobraram duas amostras:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =

Cálculo M Aritmética do valor do m² = 2.818,55 / 2.

Valor médio do m² = R\$ 1.409,27

9 – Determinação do Valor do Imóvel:

Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

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

Valor do Imóvel = 28,00 x 1.409,27 = R\$ 39.459,70

CONCLUSÃO:

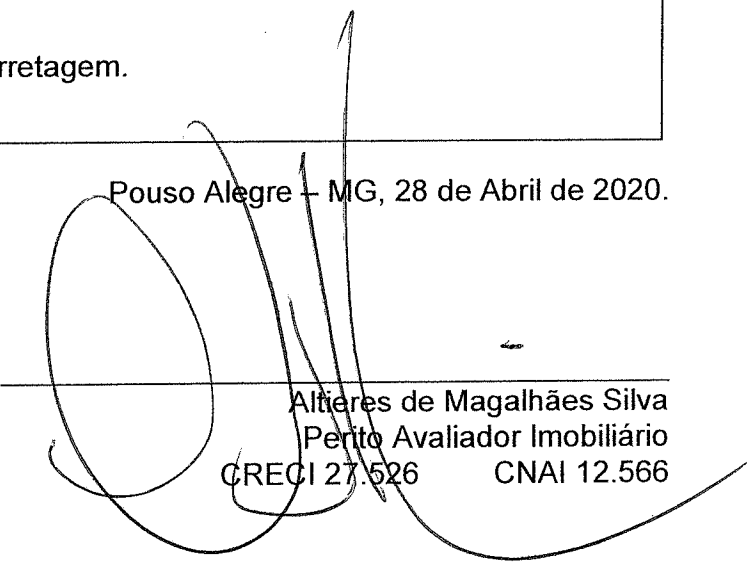
É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)

- limite inferior: R\$ 36.000,00
- limite superior: R\$ 44.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 28 de Abril de 2020.



Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27.526 CNAI 12.566



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

13 – Anexos:

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula do Imóvel;
- Cadastro Técnico Municipal;
- Levantamento Fotográfico.

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



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



CERTIDÃO

8

Cartório Amaral

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

CE + FJ = 4,15 0,83 4,98
CE + FJ = 10,37 2,07 12,44

MATRÍCULA N.º 43.951.-.

Denominação do Imóvel: Bairro São João.-.

IMÓVEL: Um terreno, situado nesta cidade, à Rua Curruira, no Bairro São João, com a área de 120,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 8,00 metros de frente para a Rua Curruira, 8,00 metros nos fundos em divisas com quem de direito, 15,00 metros de ambos os lados, confrontando do lado direito com De Jair Fernandes Moreira, e do lado esquerdo com Vicente Sabino da Silva.-. **PROPRIETÁRIO:**-Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, DCC 18.675.983/0001-21.-. **TÍTULO AQUISITIVO:**-Houve por aquisição há mais de 100 (cem) anos.- Pouso Alegre, 22 (vinte e dois) de maio de 1995.-. **O OFICIAL:**-/.....

R.01.-. Pouso Alegre, 22 (vinte e dois) de maio de 1995.-. **TRANSMITENTE:**-Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.-. **ADQUIRENTE:**-Philomena Rodrigues Cid, brasileira, solteira, maior, aposentada, residente nesta cidade, CPF 786.598.096-53.-. **TÍTULO:**-Compra e venda.-. **FORMA DO TÍTULO:**-Escritura lavrada pelo 3º tabelião desta cidade, LR 169 Fls.182 em data de 10 de maio de 1995.-. **VALOR:**-R\$10,00.-. **CONDIÇÕES:**-Não houve.-. **O OFICIAL:**-/.....



E

CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 43.951** a que se refere.

Observações:

Pouso Alegre, 14 de fevereiro de 2020.

Escrevente - Isabela Fernandes de Souza Ferreira

Custas: Emol: R\$ 18,36 - Recompê: R\$ 1,10 - TFJ: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 8401-2)
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG GNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: DKM94372 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9655.6134.4359.0001	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Isabela Fernandes de Souza Ferreira - Escrevente Emol. R\$ 19,46 - TFJ R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 26701

Inscrição Cadastral: 003.0321.0069.000

Quadra: 21A

Lote: 0006

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1987

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 37

Bairro: SAO JOAO

Compl.:

CEP: 37.550-514

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

Informação do Proprietário

Proprietário: 1023176 - FILOMENA RODRIGUES CID

CPF/CNPJ: 786.598.096-53

Telefone:

E-mail:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 37

Bairro: SAO JOAO

Compl.:

CEP: 37.550-514

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

Valores do Imóvel

Frente: 7,40

Fração Ideal: 1

Área Edificada: 28,00

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 97,60 0,00

Área Total Edificada: 28,00

Valor Venal Territorial: 1.925,75

Valor Venal Predial: 2.685,76

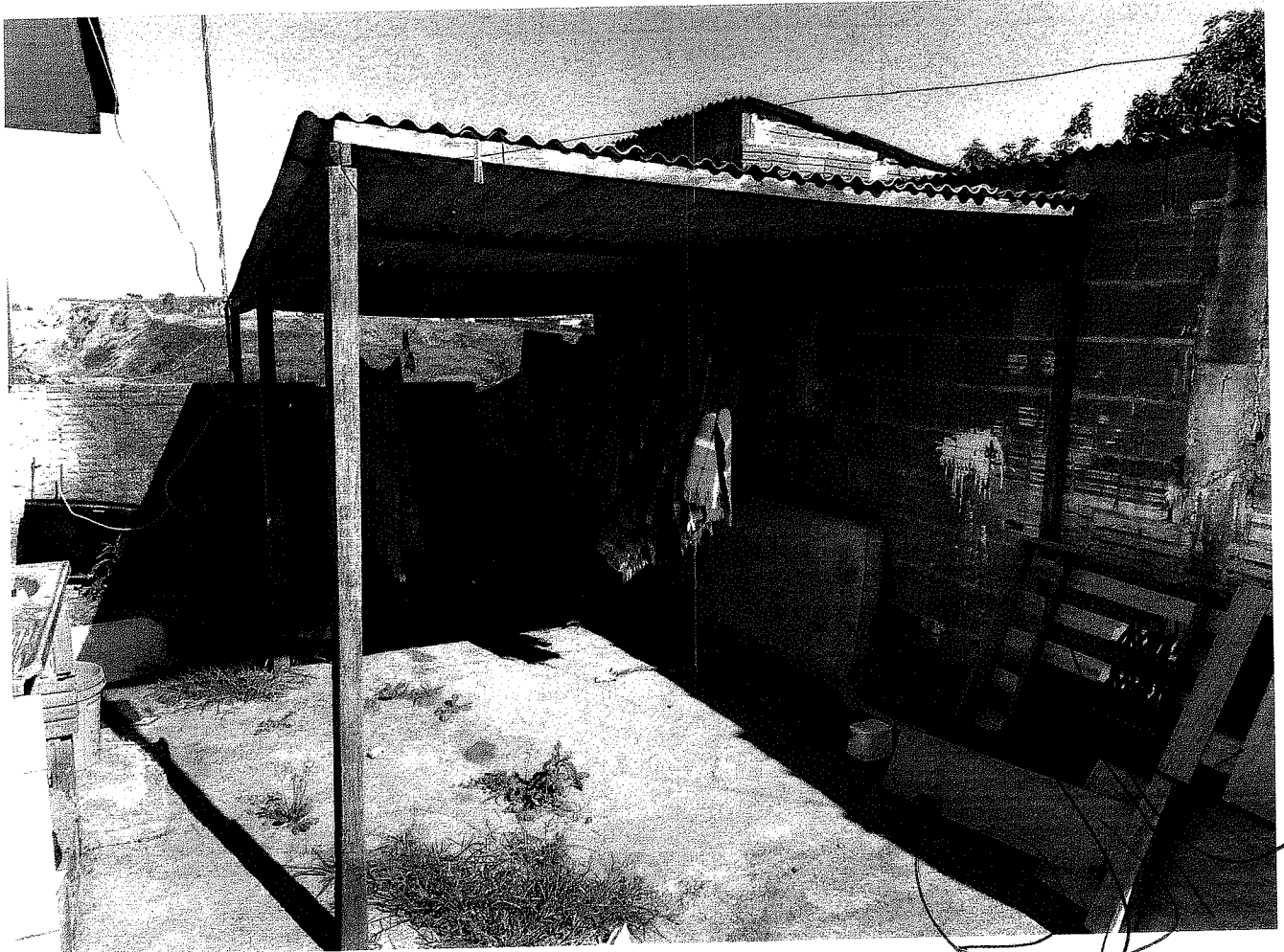
Valor Venal Total: 4.611,51

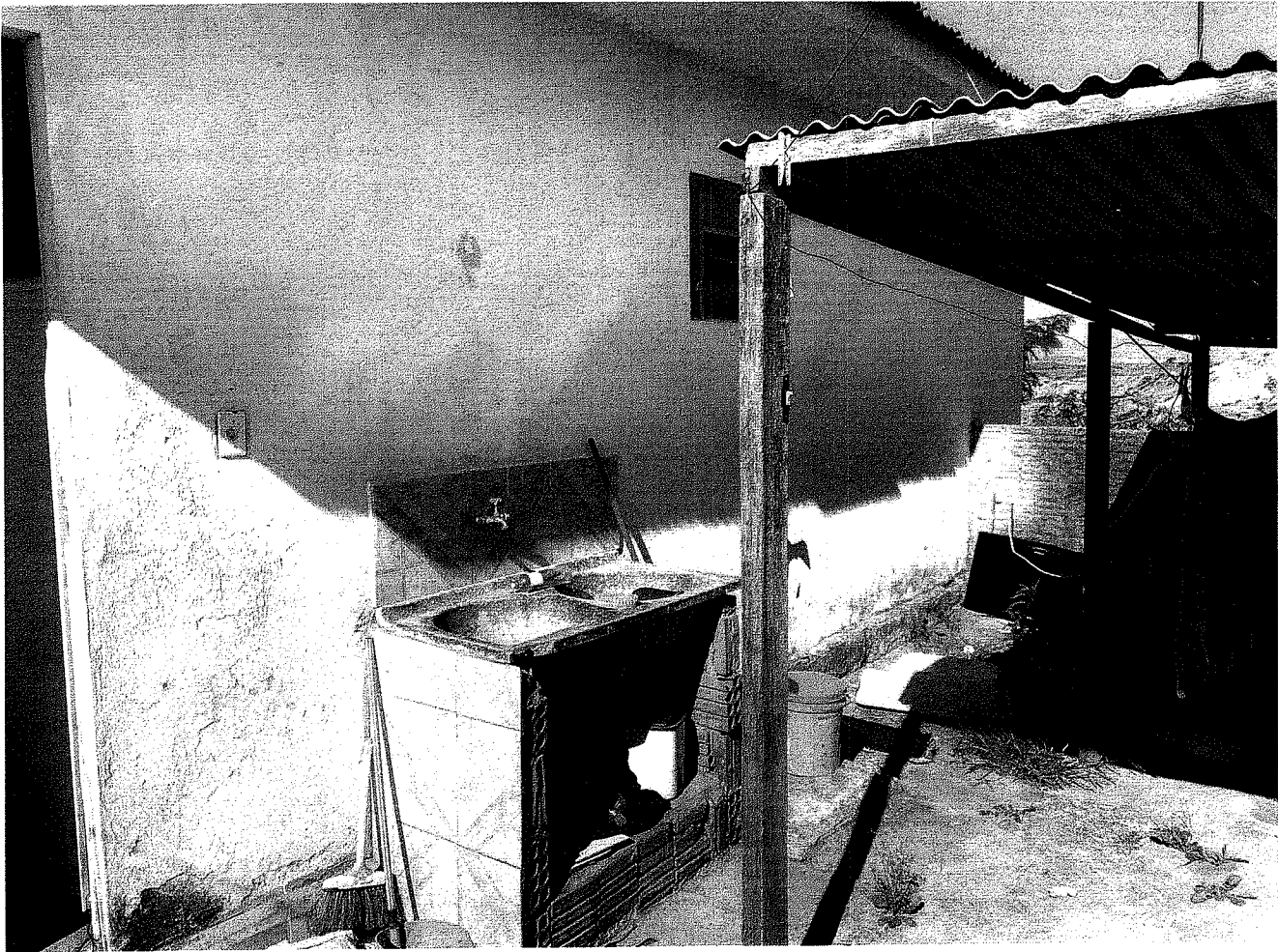
Histórico de Área Construída:

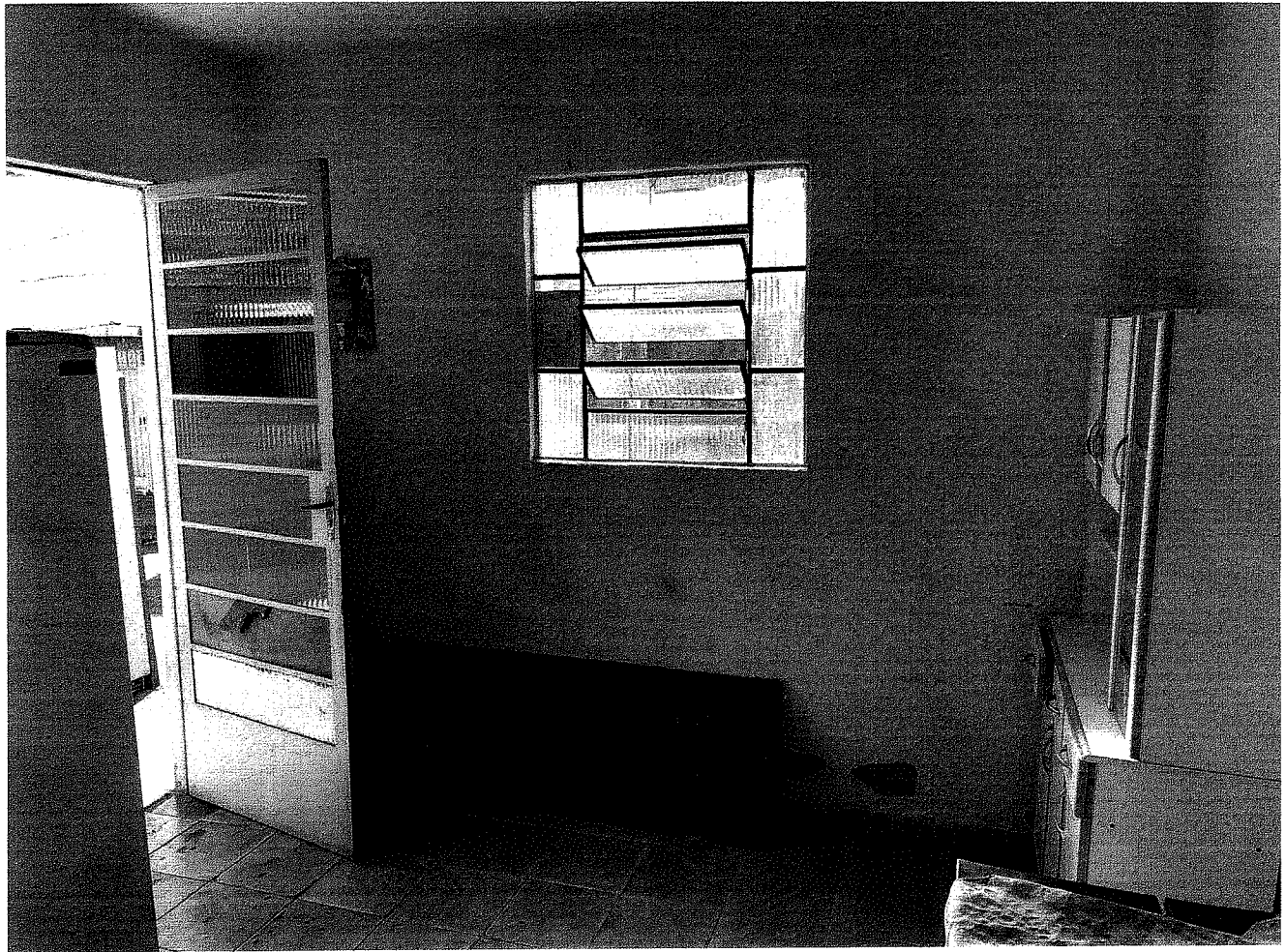
Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	97,60	28,00
01/01/1992	97,60	28,00
01/01/1993	97,60	28,00
01/01/1994	97,60	28,00
01/01/1995	97,60	28,00
01/01/1996	97,60	28,00
01/01/1997	97,60	28,00
01/01/1998	97,60	28,00
01/01/1999	97,60	28,00
01/01/2000	97,60	28,00
01/01/2001	97,60	28,00
01/01/2002	97,60	28,00
01/01/2003	97,60	28,00
01/01/2004	97,60	28,00
01/01/2005	97,60	28,00

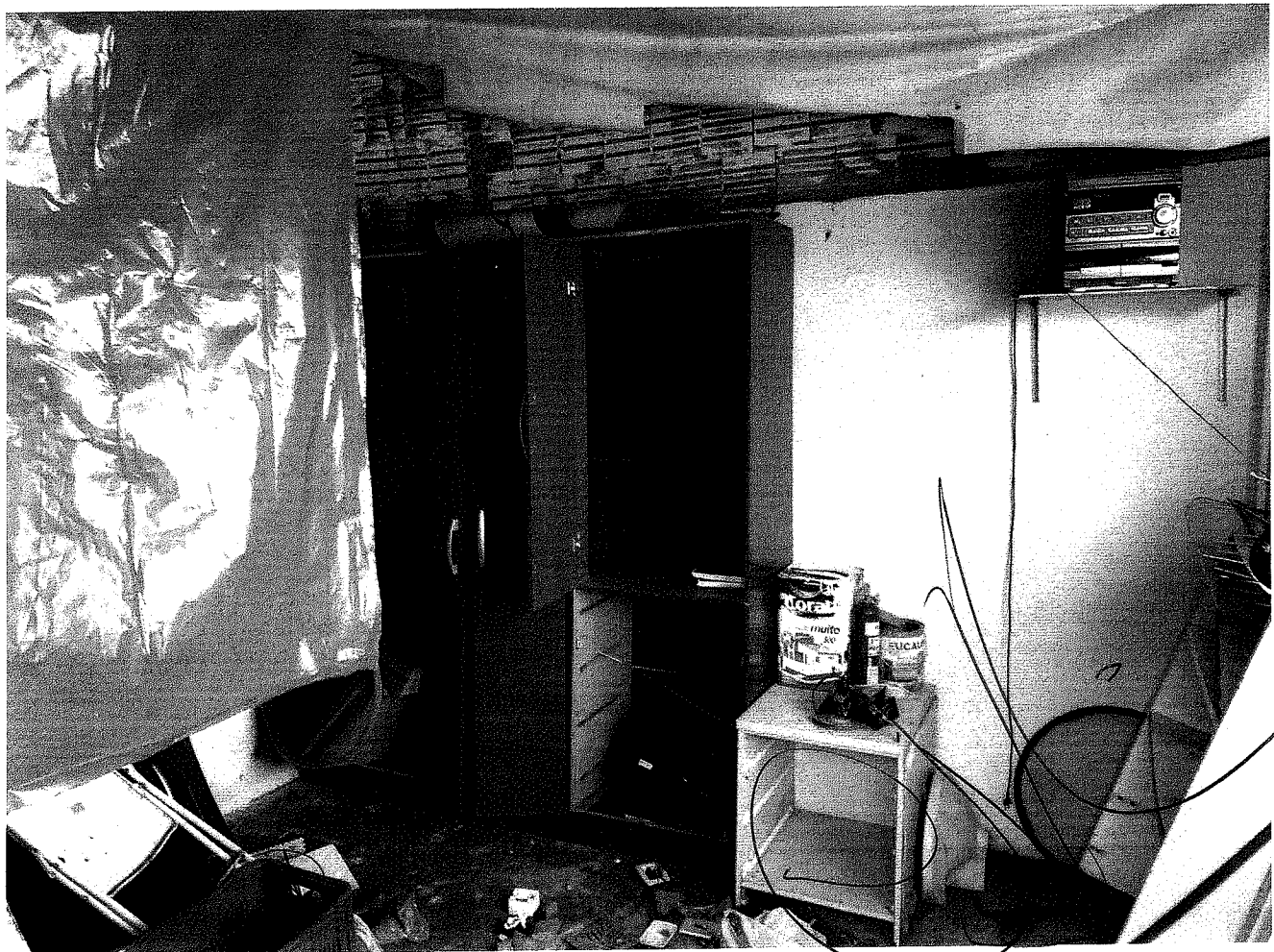
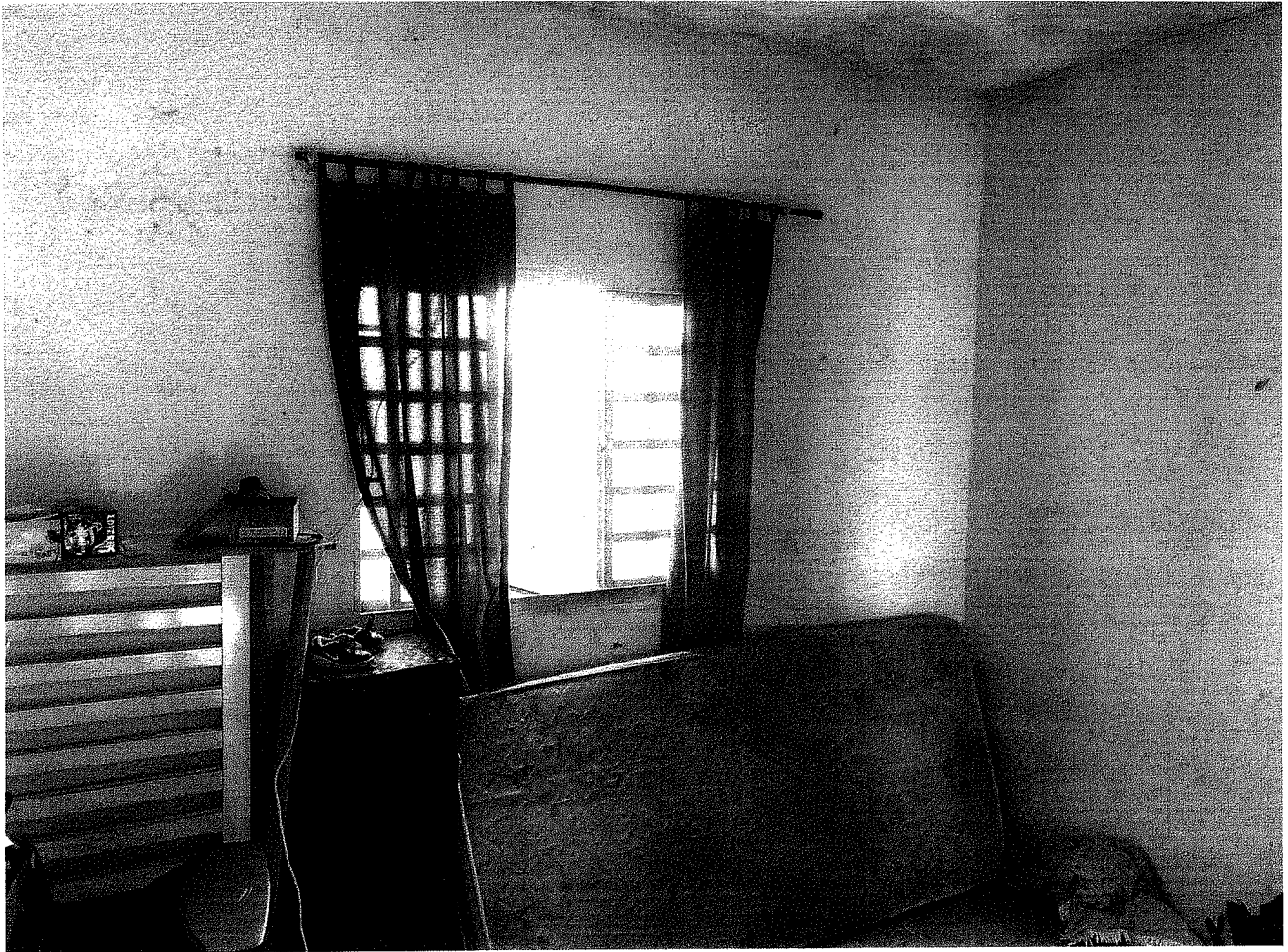


Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2006	97,60	28,00
01/01/2007	97,60	28,00
01/01/2008	97,60	28,00
01/01/2009	97,60	28,00
01/01/2010	97,60	28,00
01/01/2011	97,60	28,00
01/01/2012	97,60	28,00
01/01/2013	97,60	28,00
01/01/2014	97,60	28,00
01/01/2015	97,60	28,00
01/01/2016	97,60	28,00
01/01/2017	97,60	28,00
01/01/2018	97,60	28,00
01/01/2019	97,60	28,00
01/01/2020	97,60	28,00

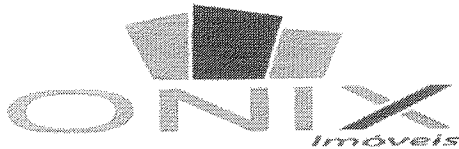












CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

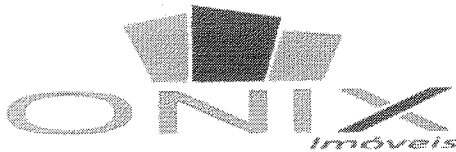
IMÓVEL: RUA: CORRUIRA Nº 73 – BAIRRO SÃO JOÃO
POUSO ALEGRE - MG

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

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

www.oniximoveispa.com.br

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 um imóvel no município de Pouso Alegre – MG, para fins de desapropriação.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coleta pelo nº 73, situado nesta cidade, no bairro São João, com área 64,00 m² de terreno e 33,90 m² de construção, com as seguintes medidas e confrontações conforme matrícula 43.415 apresentada nos anexos. Conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – nº 003.0321.0038.000. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

O proprietário do imóvel o Sr. CESAR MARTINS DE ALMEIDA, brasileiro, casado, portador do CPF nº 479.310.356-15 e MARIA DA SILVA DE ALMEIDA, brasileira, portadora do CPF nº 051.643.176-56, residente e domiciliado nesta cidade, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coleta pelo nº 73, situado nesta cidade, no bairro São João, com área 64,00 m² de terreno e 33,90 m² de construção, contendo 01 dormitório, sala, cozinha, wc social. Imóvel em situação precária.

5. VISTORIA NO IMÓVEL

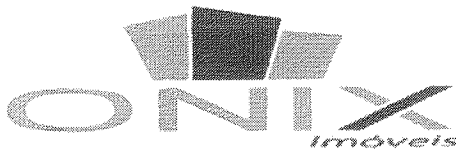
A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de abril de 2020.

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 e Método Evolutivo, 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, constituído essencialmente por imóveis residenciais, porém o imóvel se encontra em situação de risco.

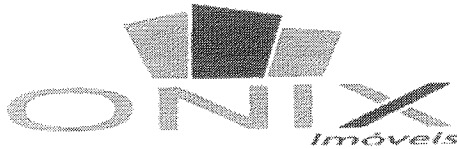
A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 27 de abril e 28 abril, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

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	DOR MT	IDADE	ÁREA TOTAL M²	VALOR	R\$/M²	FONTE
01	SÃO JOÃO	2	40	84,00 M²	150.000,00	1.785,71	ALEX
02	SÃO JOÃO	2	35	65,20	65.000,00	996,93	FABRICIO
03	JARDIM AMAZONAS	2	25	110,00	150.000,00	1.363,63	TADEU
04	SÃO JOÃO	1	30	58,00	75.000,00	1.293,10	JULIANO
05	SÃO JOÃO	2	45	97,00	120.000,00	1.237,11	CAMILA

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{1.785,71/m^2 + 996,93/m^2 + 1.363,63/m^2 + 1.293,10/m^2 + 1.237,11/m^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 1.335,29 / m²**

8. 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 =

$$\text{Valor do imóvel} = 33,90 \text{ m}^2 \times 1.335,29 / \text{m}^2 = 45.266,33$$

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\$ 45.000,00

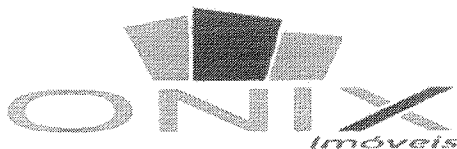
Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado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

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

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 40.500,00

Limite Superior = R\$ 49.500,00

CONCLUSÃO

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais)

- Limite Inferior = R\$ 40.500,00

- Limite Superior = R\$ 49.500,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 29 Abril 2020.

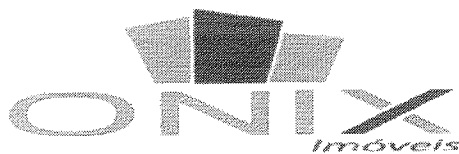
Jefferson Carlos da Silva Xavier
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 31.284 CNAI 25399

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

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

www.oniximoveispa.com.br

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;
- Cadastro Técnico Municipal (BIC)
- 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

jxavier_pa@hotmail.com

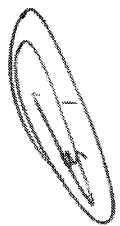


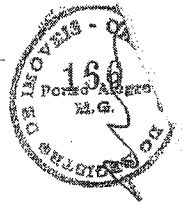


(FOTO 1)



(FOTO 2)





República Federativa do Brasil

Minas Gerais



Pouso Alegre

Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira
3.º TABELIÃO

Marina Angélica Tresinari Camargo de Oliveira
SUBSTITUTA

RUA CURRUIRA Nº 73

BLOCO 0

4

APTO -> 303

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
QUE A FAVOR DE CÉSAR MARTINS DE AL-
MEIDA, FAZ PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO ALEGRE, NO VALOR DE
R\$10,00, NA FORMA ABAIXO:-

S A I B A M quantos virem a presente escritura, ou notícias tiverem, que aos vinte e um (21) dias do mês de Setembro (09) do ano de mil novecentos e noventa e quatro (1994), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, ao meu Cartório, à Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim Tabelião, que esta escrevo, compareceram: de uma parte como outorgante(s) vendedor(es), PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, com sede nesta cidade, inscrita no CGC. sob o nº 18.675.983/0001-21, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Dr. João Batista Rosa, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF. 003.443.116-00, devidamente autorizado pelo Decreto nº 1.664 de 19 de dezembro de 1988; e, de outro lado como outorgado comprador: CÉSAR MARTINS DE ALMEIDA, brasileiro, faxineiro, casado com MARIA MARTINS DE ALMEIDA, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF. 479.310.356-15; todos conhecidos de mim, Tabelião do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título são(é) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) por aquisição legal, de um lote de terreno, situado nesta cidade, à Rua Curruira, no Bairro São João, com a área de 64,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 08,00 metros de frente para a Rua Curruira; 08,00 metros nos fundos em divisas com o lote vago; 08,00 metros na lateral direita em divisas com José Paulino Ramos; e 08,00 metros na lateral esquerda em divisas com Benedita Aparecida Disa Venâncio. Que possuindo o imóvel acima descrito, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, está(ão) justo e contratado para vendê-lo ao(s) outorgado(s) comprador(es) César Martins de Almeida, já qualificado(s), como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido, te pelo preço certo e previamente convencionado de R\$10,00 (de reais), que confessa(m) receber neste ato dele(s) outorgado(s) e moeda corrente deste País que contou(ram) e achou(ram) exata, d qual dá(o) ao(s) mesmo(s), comprador(es) plena, geral irrevoável quitação de pago(s) e satisfeito(s) para nunca mais repetir(em) e desde já transfere(m) lhe(s) toda posse, jus e ações que exerciam sobre os bens ora vendidos.

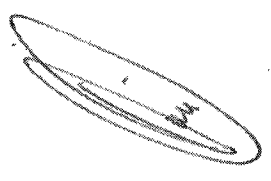
para que dele(s) o(s) mesmo(s) comprador(es), use(m), gose(m), disponha(m) livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se o(s) vendedor(es), por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria. Pelo(s) outorgado(s) comprador(es) retro mencionado e qualificado, me foi dito que aceitava(m) a presente venda e esta escritura em todos os seus termos. Isento de ITBI, conforme Decreto 1674/89, Art. 5º, Inciso III, pago através da Guia Única, no valor de R\$10,00. As certidões negativas de débito do(s) vendedor(es) para com o Estado e Prefeitura Municipal, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste cartório. Assim o disseram do que dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram-na, aceitaram-na e assinam. Dispensado as testemunhas de acordo com a Lei 6.952 de Novembro de 1.981, do que dou fé. Eu, Edmundo Olavo Ferreira de Oliveira, Tabelião a subscrevi. (AA) DR. JOÃO BATISTA ROSA - Pref. Municipal; CÉSAR MARTINS DE ALMEIDA; EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA. ~~Trasladada em seguida de... e... e... e...~~ Tabelionato, datilografai, conferei, subscrevi e assino em público e raso.

Em testo da da verdade.

Marta Maria Barbosa de Vasconcelos
 MARTA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS
 ESCRIVENTE

TERCEIRO TABELIONATO
 EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA
 TABELIÃO
 Rua Adolfo Olimo, 156 - Pouso Alegre - MG
 CEP 37550 - FONE 421-7688

N.º 93822 Protocolo L.º 1-K
 Página 75
 Apresentado no dia 28 de Dez
 de mil novecentos e noventa e Quatro
 Registrada sob o n.º 1 da Matrícula 43415
 do Livro n.º 2 (dois).
 Pouso Alegre, 28/12/94
 O Oficial: Marcos Joaquim Sagundes
 SUBSTITUTO



20-372-306/0001-86
 POU SO ALEGRE - CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 R. CEL. HERCULANO COBRA. 80 - 5/5 - 2ª ANDAR
 CENTRO - CEP 37550
 POU SO ALEGRE - MG.



CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 43.415 a que se refere.

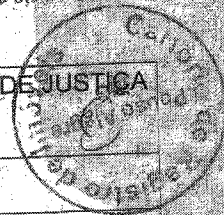
Observações:

Pouso Alegre, 14 de fevereiro de 2020.

Escrevente - Isabela Fernandes de Souza Ferreira

Custas: Emol: R\$ 18,36 - Recomeço: R\$ 1,10 - TFI: R\$ 6,87 - ISSQN: R\$ 0,97 - Total: R\$ 27,30 (Código do Ato: 8401-2).
Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG
CNS: 05.402-3



SELO DE CONSULTA: DKM94371
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0444.8891.2210.7643

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Isabela Fernandes de Souza Ferreira - Escrevente
Emol. R\$ 19,46 - TFJ R\$ 6,87 - Total R\$ 26,33 - ISS: R\$ 0,97
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





CERTIDÃO

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 43.415.-.

Denominação do Imóvel: Bairro São João .-.
IMÓVEL: Um lote de terreno, situado nesta cidade, à Rua Curruira, no Bairro São João, com área de 64,00 metros² quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 08,00 metros de frente para a Rua Curruira; 8,00 metros nos fundos em divisas com o lote vago; 8,00 metros na lateral direita em divisas com José Paulino Ramos; e, 8,00 metros na lateral esquerda em divisas com Benedita Aparecida Dias Venâncio. - PROPRIETÁRIA: - Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CGC 18.675.983/0001-21. - TÍTULO AQUISITIVO: - Houve por aquisição há mais de 100 anos. - Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro de 1994. - O OFICIAL: - /... ..

R.01.-. Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro de .. 1994. - TRANSMITENTE: - Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. - ADQUIRENTES: - Cesar Martins de Almeida, brasileiro faxineiro, casado com Maria Martins de Almeida, residentes nesta cidade, CPF 479.310.356-15. - TÍTULO: - Compra e venda. - FORMA DO TÍTULO: - Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 165, fls. 166, em data de 21 de 7 setembro de 1994. - VALOR: - R\$10,00. - CONDIÇÕES: - Não houve. - O OFICIAL: - /... ..

Av-2-43.415.-. Protocolo 244.290, em 07/10/2014.-. ADITAMENTO - Pela escritura pública de aditamento lavrada em 02 (dois) de outubro de 2014, pelo 1º Tabelião desta cidade, Lº 370 E, fls. 062, averba-se no registro 01 da matrícula supra para constar que o nome correto da esposa do comprador é MARIA DA SILVA DE ALMEIDA. - Dou fé. Pouso Alegre, 13 (treze) de outubro de 2014. - (anem). - (EM-11,86+RECOMPE-0,71+TFJ-3,95=16,52/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07). - O Oficial: - /... ..

CE + FJ =
4,15 + 0,83 =
4,98

CE + FJ =
10,37 + 2,07 =
12,44

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 43.415.-.

Denominação do Imóvel: Bairro São João .-. Nº 73
IMÓVEL: Um lote de terreno, situado nesta cidade, a Rua Curruira, no Bairro São João, com área de 64,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 08,00 metros de frente para a Rua Curruira; 8,00 metros nos fundos em divisas com o lote vago; 8,00 metros na lateral direita em divisas com José Paulino Ramos; e, 8,00 metros na lateral esquerda em divisas com Benedita Aparecida Dias Venâncio. - PROPRIETÁRIA: - Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CGC 18.675.983/0001-21. - TÍTULO AQUISITIVO: - Houve por aquisição há mais de 100 anos. - OFICIAL: - /... ..

R. 01. - Pouso Alegre, 28 (vinte e oito) de dezembro de 1994. - TRANSMITENTE: - Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. - ADQUIRENTES: - César Martins de Almeida, brasileiro faxineiro, casado com Maria Martins de Almeida, residentes nesta cidade, CPF 479.310.356-15. - TÍTULO: - Compra e venda. - FORMA DO TÍTULO: - Escritura lavrada pelo 39 de maio desta cidade, L.º 165, fls. 166, em data de 29 de setembro de 1994. - VALOR: - R\$ 10,00. - CONDIÇÕES: - Não houve. - OFICIAL: - /... ..

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG

CERTIFICO QUE ESTA CÓPIA E REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA Nº 43.415 NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 6.015. DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO NESTE CARTÓRIO. E DOU FÉ. POUSO ALEGRE

(11) DE 11 DE 2012 (DOZE)

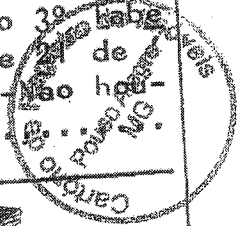
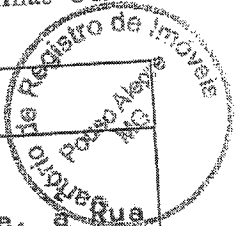
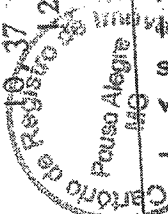
Bel. Leticia Requejo do Amaral
Oficiala Substituta
Especialista em Direito Registral - FUCAMG



Lei 15.424 de 30/12/04
EM= 12,21
TFJ= 4,31
Total= 16,52

C E + F J =
4,15 + 0,83 =
4,98

C E + F J =
10,37 + 2,07 =
12,44





CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 26697

Inscrição Cadastral: 003.0321.0038.000

Quadra: 21A

Lote: 0010

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1986

Localização do Imóvel

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 0

Bairro: SAO JOAO

CEP: 37.550-514

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

Informação do Proprietário

Proprietário: 1087077 - MARIA DA SILVA DE ALMEIDA

CPF/CNPJ: 051.643.176-56

Telefone:

E-mail:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CORRUIRA

Número: 0

Bairro: SAO JOAO

CEP: 37.550-514

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

Valores do Imóvel

Frente: 10,00

Fração Ideal: 1

Área Edificada: 33,90

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 64,00 0,00

Área Total Edificada: 33,90

Valor Venal Territorial: 1.312,36

Valor Venal Predial: 4.059,53

Valor Venal Total: 5.371,89

Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	64,00	33,90
01/01/1992	64,00	39,20
01/01/1993	64,00	39,20
01/01/1994	64,00	39,20
01/01/1995	64,00	39,20
01/01/1996	64,00	39,20
01/01/1997	64,00	39,20
01/01/1998	64,00	39,20
01/01/1999	64,00	39,20
01/01/2000	64,00	39,20
01/01/2001	64,00	39,20
01/01/2002	64,00	39,20
01/01/2003	64,00	39,20
01/01/2004	64,00	39,20
01/01/2005	64,00	39,20

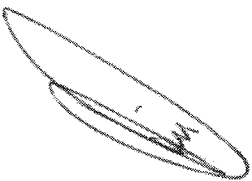
Certidão Emitida por - Certidão Emitida às 11:05:43 do dia 27/04/2020
Código para Validação da certidão: WIP131202-000-KGFCKS-325685142

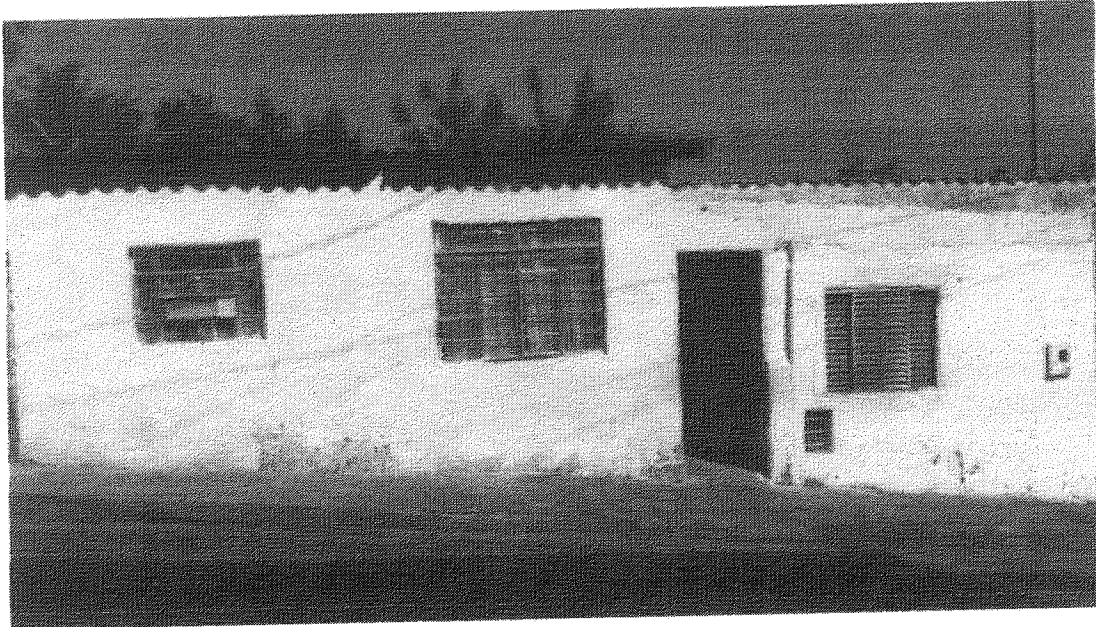
Praça Dr. Coutinho, 17 Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.550-000





Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2006	64,00	39,20
01/01/2007	64,00	39,20
01/01/2008	64,00	39,20
01/01/2009	64,00	39,20
01/01/2010	64,00	39,20
01/01/2011	64,00	39,20
01/01/2012	64,00	39,20
01/01/2013	64,00	39,20
01/01/2014	64,00	39,20
01/01/2015	64,00	39,20
01/01/2016	64,00	33,90
01/01/2017	64,00	33,90
01/01/2018	64,00	33,90
01/01/2019	64,00	33,90
01/01/2020	64,00	33,90





(FOTO 3)



(FOTO 4)



((FOTO 5))



(FOTO 6)

