



**PROJETO DE LEI Nº 1.149, DE 02 DE MARÇO DE 2021**

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir os imóveis que menciona para abrigar o SAAI – Serviço de Apoio e Acompanhamento à Inclusão e o Almoarifado Central da Prefeitura Municipal e da outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir o imóvel urbano, sendo uma casa, situada à Rua Bueno Brandão nº 613, centro, de propriedade de Evandro Garcia Martins, CPF nº 008.541.316-04 e Maria de Lourdes Martins, CPF nº 786.509.256-34, com todas suas instalações, benfeitorias e pertences com área de 340,00 m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno com área de 315,30 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: 15,70 metros nos fundos em divisas com José Gonçalves Campos e com o beco particular em propriedade de Jacinto Libânio; 21,30 metros de um lado confrontando com João Torres e 22,40 metros do outro lado confrontando com herdeiros de Julião Meyer, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC nº 001.0080.0354.000, havido pela Matrícula nº 59.879, pelo valor de R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independentemente de transcrição para abrigar o SAAI - Serviço de Apoio e Acompanhamento à Inclusão.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir o imóvel urbano, sendo um galpão de concreto pré-moldado, com área de cargas com dezesseis docas, escritório com dois banheiros, mezanino, um anexo com refeitório, dois banheiros e escritório, guarita, quiosque e pátio com 1.672,20 m<sup>2</sup> de construção averbada e 4.212,75 m<sup>2</sup> de terreno, situado à Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, nº 230 – Mirante do Paraíso, de propriedade de ALA Ltda., CNPJ nº 05.465.874/0001-38, com as seguintes medidas e confrontações: 61,50 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com Marcos Joaquim Fagundes e do outro lado com os incorporadores, José Leite de Andrade e Geraldo Pereira Alvarenga, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC nº 004.0692.0800.000, havido pela Matrícula nº 60.989, pelo valor de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil de reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independentemente de transcrição, para abrigar o Almoarifado Central da Prefeitura Municipal.

Art. 3º. O Município efetuará o pagamento do imóvel descrito no artigo primeiro, ou seja, R\$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), até 30 (trinta) dias após assinatura da escritura pública.

Art. 4º. O Município efetuará o pagamento do imóvel descrito no artigo segundo em 02 (duas) parcelas iguais, da seguinte forma:

I - Primeira parcela no valor de R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais) no ato de assinatura da escritura pública;

II – Segunda parcela no valor de R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais) no ato da entrega do imóvel, prevista para julho de 2.021.



Art. 5º. As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária da Secretaria Municipal de Educação e Cultura nº 02.007.1696.0012.0361.0004-3.44.90.61 – FICHA 1686 – FUNDEB – R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais) e da Secretaria Municipal de Administração e Finanças nº 02.008.0004.0122.0001.1711.3.44.90.61 – FICHA 1712 – R\$ 6.200.000,00 (Seis milhões e duzentos mil reais).

Art. 6º. Ficam aprovadas e ratificadas, ainda, as seguintes aquisições de imóveis realizadas pelo Município de Pouso Alegre:

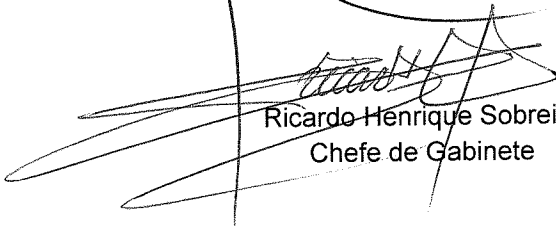
I – Uma casa plana de morada com quatro dormitórios, sendo três suítes, sendo uma delas com closet, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha planejada, dispensa, banheiro, área de serviço, toda avarandada, quintal gramado, garagem para dois carros, área de lazer com churrasqueira, dependência de empregada com banheiro, com área construída de 506,80 m<sup>2</sup> e respectivo terreno com área de 2.560,00 m<sup>2</sup>, situada no prolongamento do Loteamento Aristeu da Costa Rios, sito a Rua Luiz Barbato nº 336, com as seguintes medidas e confrontações: 63,00 metros de frente para a Rua 07 (sete), 65,00 metros de fundos confrontando com a Rua 08 (oito), 40 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua B e de outro Lado em divisas com os lotes 06 e 23 da quadra A-3, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG sob nº 004.610.0160.000, registrado no CRI sob Matrícula nº 31.790, adquirido em 09/12/2020 por R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) para abrigar o segundo endereço da Creche Meyre Aparecida de Pinho.

II – Um galpão com área construída de 1.401,15 m<sup>2</sup>, feito com vigas de concreto pré-moldado, piso de cimento queimado, paredes de blocos até metade do galpão na parte de cima fechado e cobertura de zinco, uma doca recuada e quatro na frente, pequeno estacionamento, uma sala e dois banheiros na área de fora, dentro dois banheiros e respectivo terreno com área de 2.658,02 m<sup>2</sup> situado no Bairro Paraíso, à Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, com as seguintes medidas e confrontações: 45,04 metros de frente para Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, 36,62 metros de fundos em divisas com área 06 (seis) de propriedade da ora incorporadora ALA Ltda., 55,28 metros de um lado confrontando com a CHM e 39,62 metros do outro lado, confrontando com a Rua A do Loteamento Mirante do Paraíso, conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 004.0692.0830.001 e 004.0692.0830.002, imóvel este registrado no CRI sob Matrícula nº 74.488, adquirido por 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), em 21/12/2020 para abrigar setor de Armazenamento e Distribuição de Merenda Escolar.

Art. 7º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 02 de março de 2021.

  
RAFAEL TADEU SIMÕES  
Prefeito Municipal

  
Ricardo Henrique Sobreiro  
Chefe de Gabinete



**JUSTIFICATIVA**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir os imóveis que menciona, para abrigar o SAAI – Serviço de Apoio e Acompanhamento à Inclusão e o Almojarifado Central da Prefeitura Municipal."

Pretende o Município adquirir dois imóveis, sendo o primeiro para a Secretária Municipal de Educação e Cultura com intuito de abrigar o SAAI – Serviço de Apoio e Acompanhamento à Inclusão, o qual institui a política de educação especial para atendimento, apoio e acompanhamento às necessidades educacionais especiais dos alunos com deficiência, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades/superdotação.

O SAAI é um serviço público do Município, criado pela Lei nº 6.005/2018 o qual objetiva o atendimento não somente de alunos portadores de necessidades especiais, como também de alunos das escolas regulares com dificuldades de aprendizagem.

Para execução do projeto educacional e atendimento clínico especializado, o SAAI deste Município precisa de um imóvel com espaço adequado e apropriado para a realização dos atendimentos educacionais especializados, razão pela qual, optou-se pela aquisição de um imóvel que atendesse as necessidades do programa.

O segundo imóvel é para a Superintendência de Gestão de Recursos Materiais, que visa à centralização de todo setor de licitação, compras e almoxarifado da Prefeitura Municipal. A unificação do almoxarifado vem ao encontro do processo de reforma e reorganização administrativa.

Com a centralização do setor de licitação, compras e almoxarifado, pretende o Executivo Municipal melhorar o controle e o processo de compras e distribuição dos insumos às diversas secretárias, agilizar os processos licitatórios e de aquisição de materiais bem como a economia de recursos, garantindo a eficiência e eficácia dos serviços públicos prestados à população.

É, ainda, objeto do Projeto de Lei ora apresentado a aprovação e ratificação da aquisição de importantes imóveis incorporados ao patrimônio do Município, que abrigam o segundo endereço da Creche Meyre Aparecida de Pinho e o setor de Armazenamento e Distribuição de Merenda Escolar, o que se faz necessário a fim de assegurar pleno atendimento ao disposto no artigo 12 da Lei Orgânica do Município, evitando qualquer questionamento sobre a validade dos referidos atos aquisitivos, de inquestionável utilidade e interesse público.

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação desta propositura com maior brevidade possível.

Pouso Alegre, 02 de março de 2021.

  
Rafael Tadeu Simões  
Prefeito Municipal



CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25



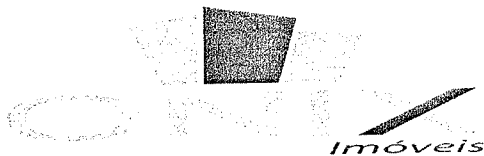
JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI 31.284 CNAI 25399

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: RUA: BUENO BRANDÃO Nº 613 – BAIRRO CENTRO  
POUSO ALEGRE – MG

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99881-7519  
[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 um imóvel no município de Pouso Alegre – MG.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coleta pelo nº 613, situado nesta cidade, no bairro Centro, com área 340,00 m<sup>2</sup> de terreno e 315,30 m<sup>2</sup> de construção, com as seguintes medidas e confrontações conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – nº 001.0080.0354.000. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

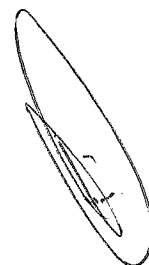
O proprietário do imóvel é de Sr. EVANDRO GARCIA MARTINS, portador do CPF nº 008.541.316-04 e Sra. MARIA DE LOURDES MARTINS, portadora do CPF nº 786.509.256-34, conforme consta no Registro da Matrícula de Imóveis.

## 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa de morada coleta pelo nº 613, situado nesta cidade, no bairro Centro, com área 340,00 m<sup>2</sup> de terreno e 315,30 m<sup>2</sup> de construção, contendo 07 dormitórios sendo 02 suítes, sala, 02 copas, cozinha, 02 wc social, área avarandada, garagem 05 carros. Imóvel em situação mediana.

## 5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de dezembro 2020.





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 Centro, constituído por imóveis residenciais, comerciais.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 10 de dezembro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.



Imóveis

CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

N	BAIRRO	QUADRA	ÁREA	VALOR	RS/M²	HOME
01	CENTRO	4	45 280,00 M <sup>2</sup>	1.500.000,00	5.357,14	JU MAIA
02	CENTRO	4	40 300,00 M <sup>2</sup>	1.600.000,00	5.333,33	WAGNER CORRETOR
03	CENTRO	3	40 214,00 M <sup>2</sup>	1.000.000,00	4.672,89	SIDNEY CORRETOR
04	CENTRO	3	35 251,00 M <sup>2</sup>	1.300.000,00	5.179,00	FABIO CORRETOR
05	CENTRO	2	33 370,00 M <sup>2</sup>	2.000.000,00	5.405,40	TADEU IMOVEIS

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{5.357,14/ \text{m}^2 + 5.333,33/ \text{m}^2 + 4.672,89/ \text{m}^2 + 5.179,00/ \text{m}^2 + 5.405,40/ \text{m}^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 5.189,55 / m<sup>2</sup>**

## 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 =

$$\text{Valor do imóvel} = 315,30 \text{ m}^2 \times 5.189,55/ \text{m}^2 = 1.636.265,10$$

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\$ 1.650.000,00.

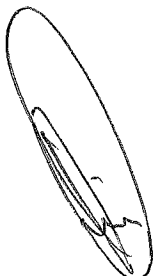
Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado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

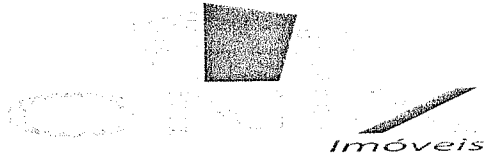
AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99881-7519

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\$ 1.485.000,00

Limite Superior = R\$ 1.815.000,00

### CONCLUSÃO

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.650.000,00 (Um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)**

- Limite Inferior = R\$ 1.485.000,00

- Limite Superior = R\$ 1.815.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 11 dezembro 2020.

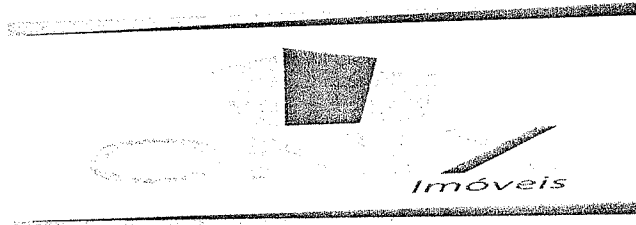
Jefferson Carlos da Silva Xavier  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 31.284 CNAI 25399

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99881-7519

www.onixmoveispa.com.br

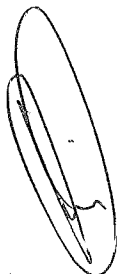
jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

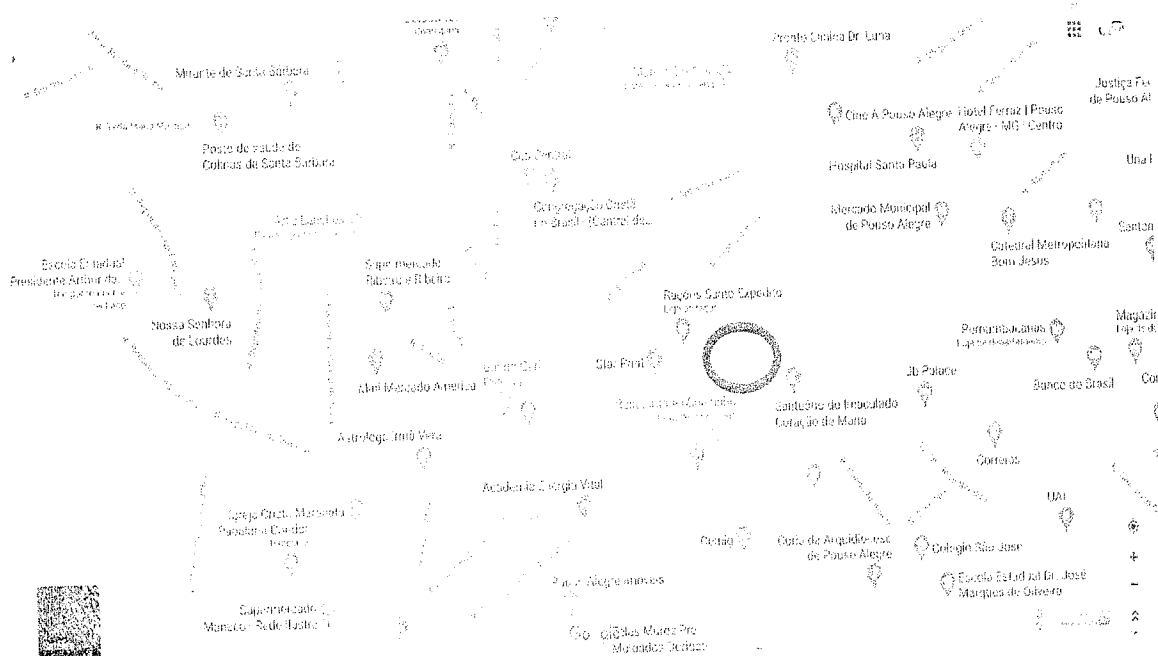
### 9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Cadastro Técnico Municipal (BIC)
- Levantamento fotográfico.

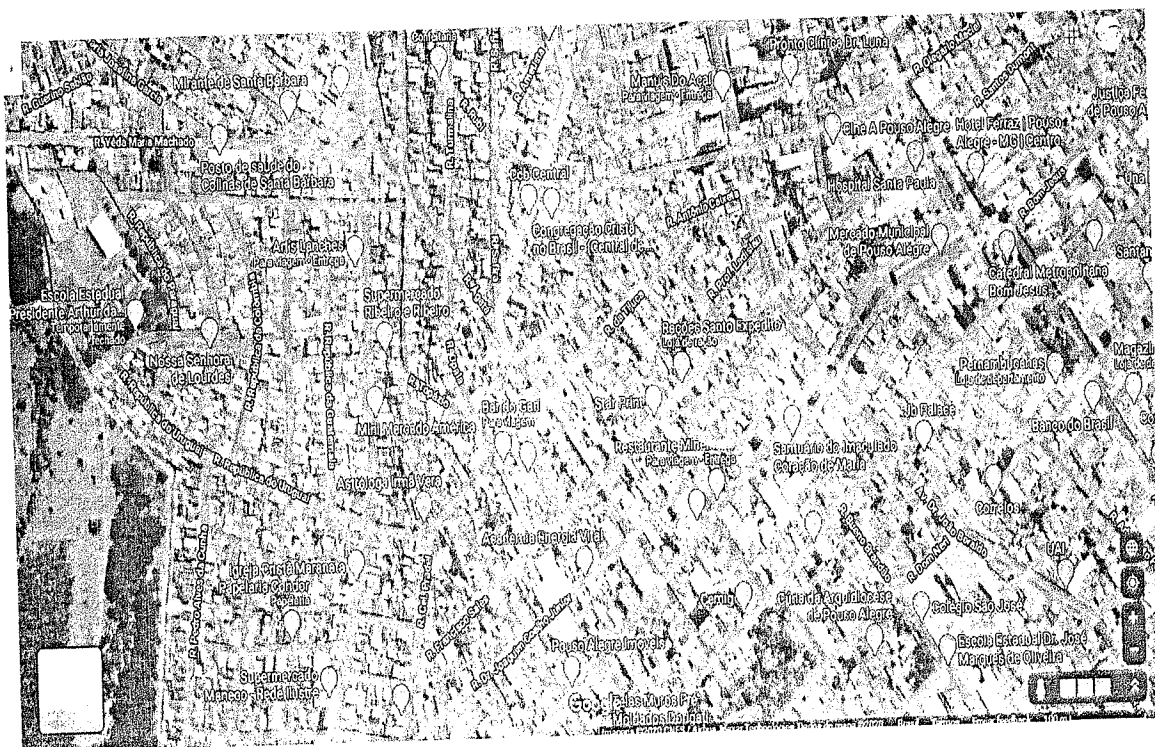


Imóveis

CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25



(FOTO 01)

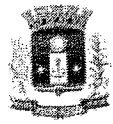


(FOTO 02)

AV. Moisés Lopes, nº 45 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
 Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99881-7519

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 4126  
Quadra: 080 Lote: 0025

Inscrição Cadastral: 001.0080.0354.000  
Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1970

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA BUENO BRANDAO  
Bairro: CENTRO  
Compl.: 001  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 613  
CEP: 37.550-184  
UF: MG  
Apto:

### Informação do Proprietário

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Endereço de Correspondência

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Valores do Imóvel

Frente:	16,00		Fração Ideal: 1
Área Edificada:	315,30		
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	340,00	0,00	
Área Total Edificada:	315,30		
Valor Venal Territorial:	61.861,77		
Valor Venal Predial:	169.353,94		
Valor Venal Total:	231.215,71		

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	340,00	315,30
01/01/1992	340,00	246,00
01/01/1993	340,00	246,00
01/01/1994	340,00	246,00
01/01/1995	340,00	246,00
01/01/1996	340,00	246,00
01/01/1997	340,00	246,00
01/01/1998	340,00	246,00
01/01/1999	340,00	246,00
01/01/2000	340,00	246,00
01/01/2001	340,00	246,00
01/01/2002	340,00	246,00
01/01/2003	340,00	246,00
01/01/2004	340,00	274,50
01/01/2005	340,00	274,50
01/01/2006	340,00	274,50
01/01/2007	340,00	274,50
01/01/2008	340,00	274,50
01/01/2009	340,00	274,50
01/01/2010	340,00	274,50

Certidão Emitida por LUANA DE GOES RIBEIRO - Certidão Emitida às 12:26:22 do dia 08/12/2020  
Código para Validação da certidão: WIP131202-7388-KEJDGBRULIUQU-5





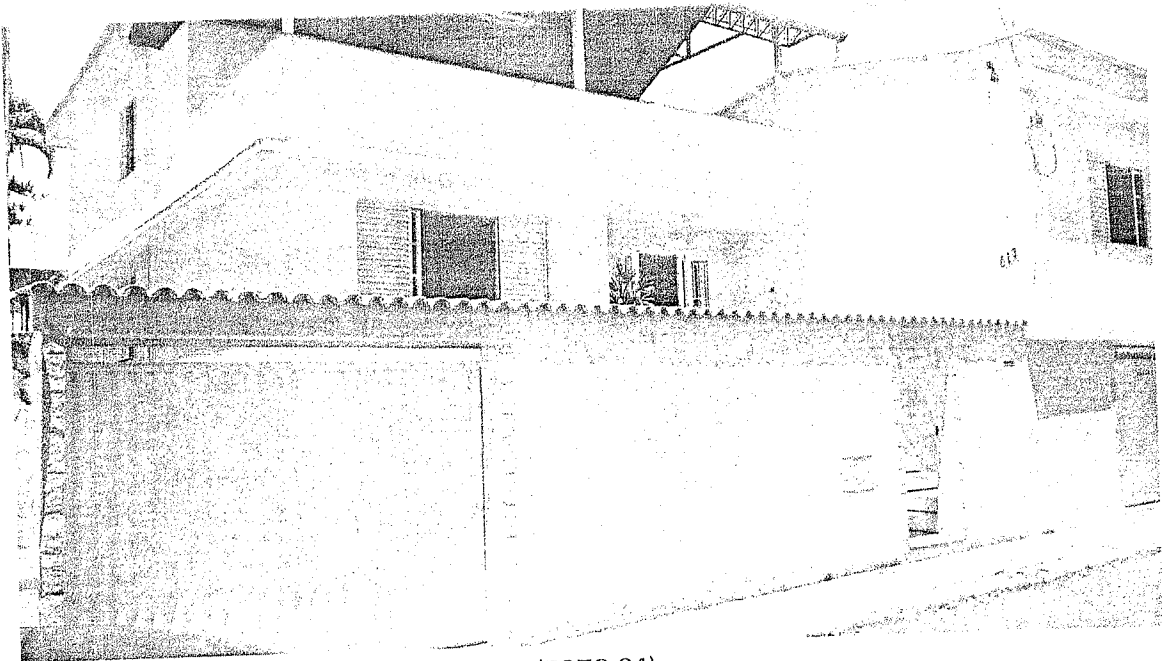
Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2011	340,00	274,50
01/01/2012	340,00	274,50
01/01/2013	340,00	274,50
01/01/2014	340,00	274,50
01/01/2015	340,00	274,50
01/01/2016	340,00	315,30
01/01/2017	340,00	315,30
01/01/2018	340,00	315,30
01/01/2019	340,00	315,30
01/01/2020	340,00	315,30







(FOTO 03)

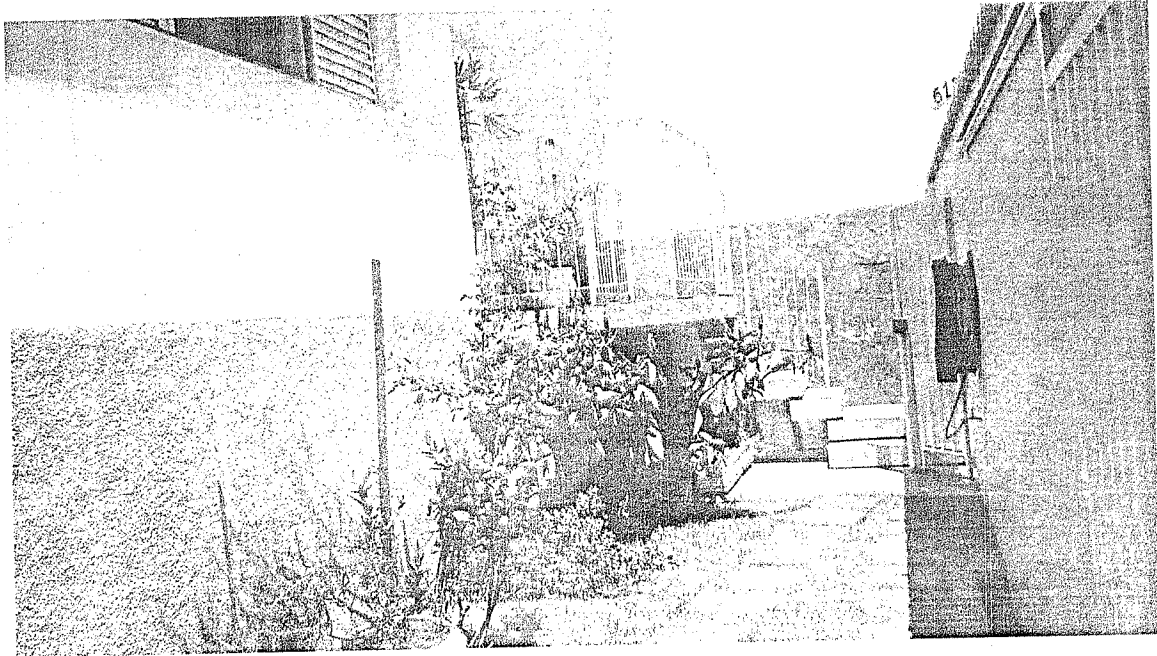


(FOTO 04)

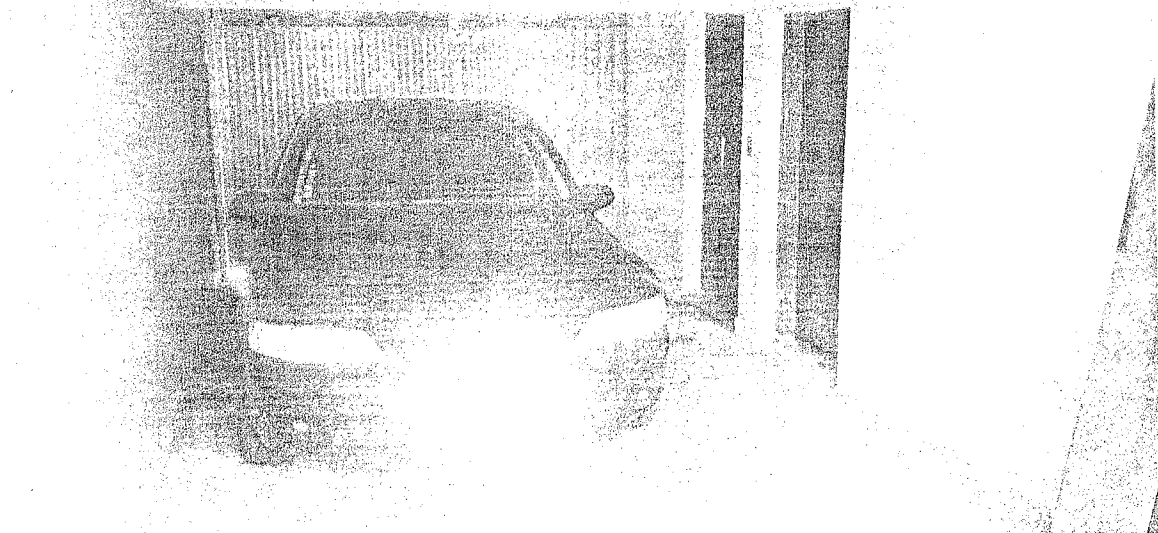
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

Imóveis

CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

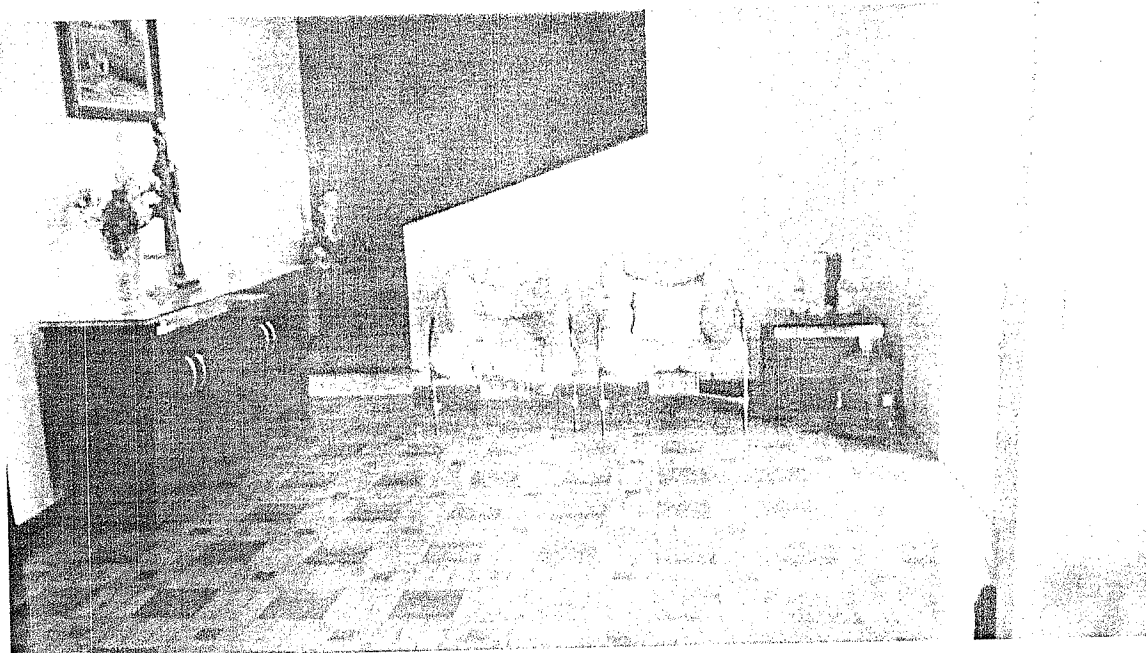


(FOTO 05)

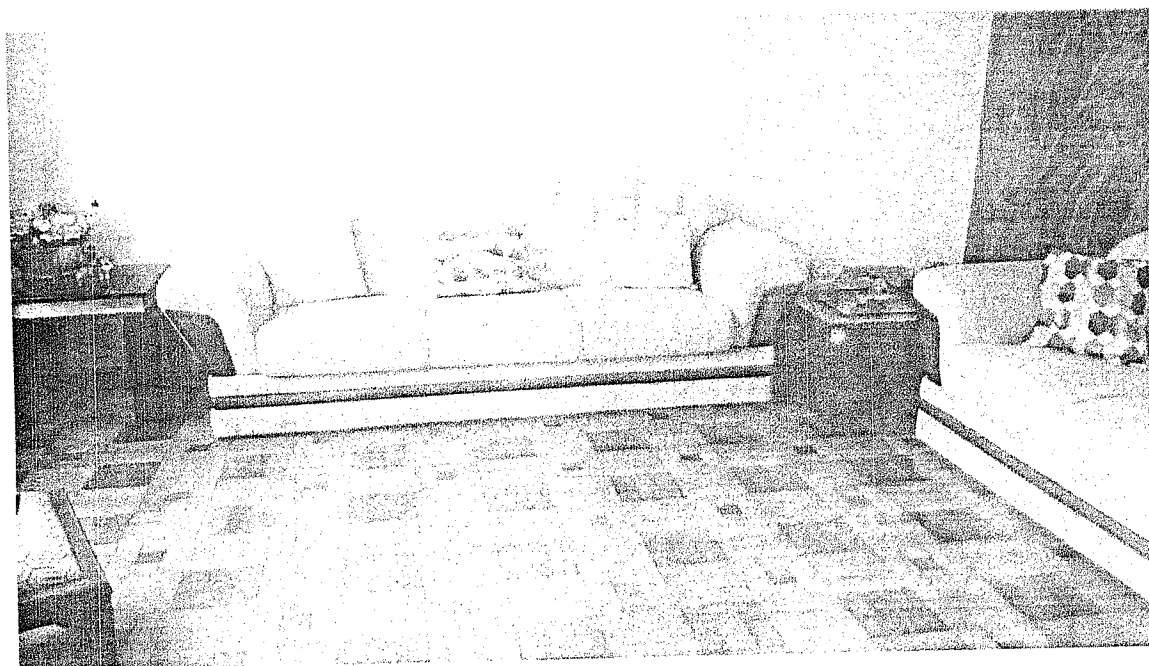


(FOTO 06)

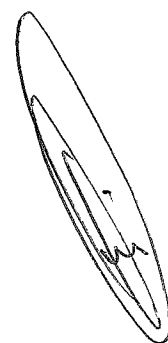
A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval shape.

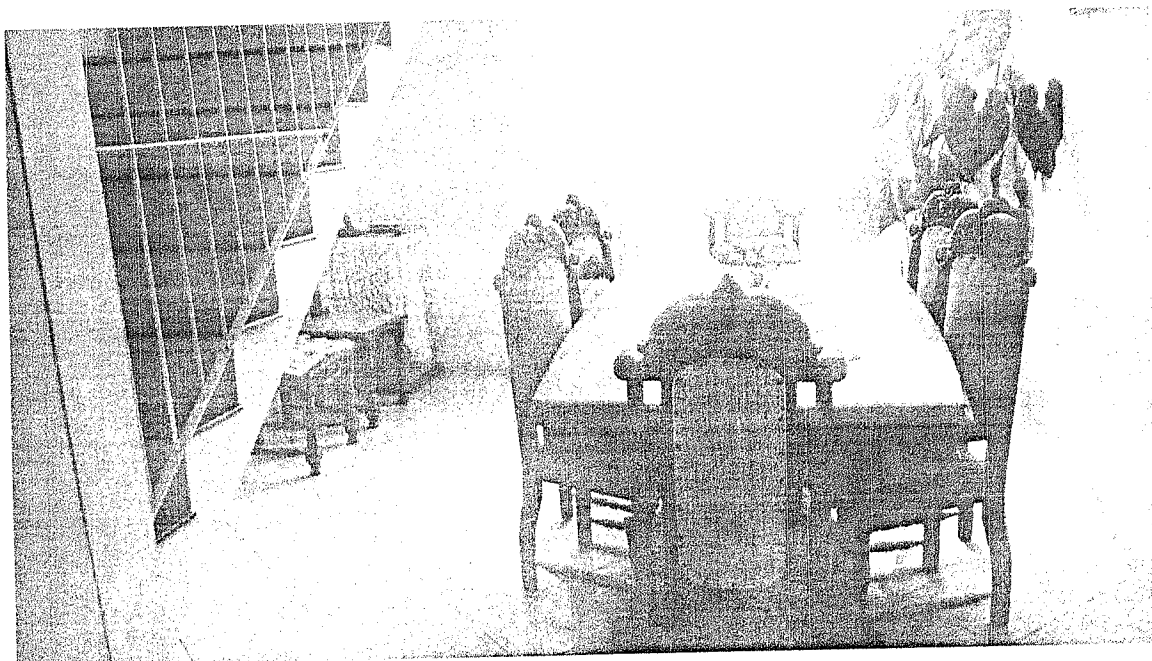


(FOTO 07)

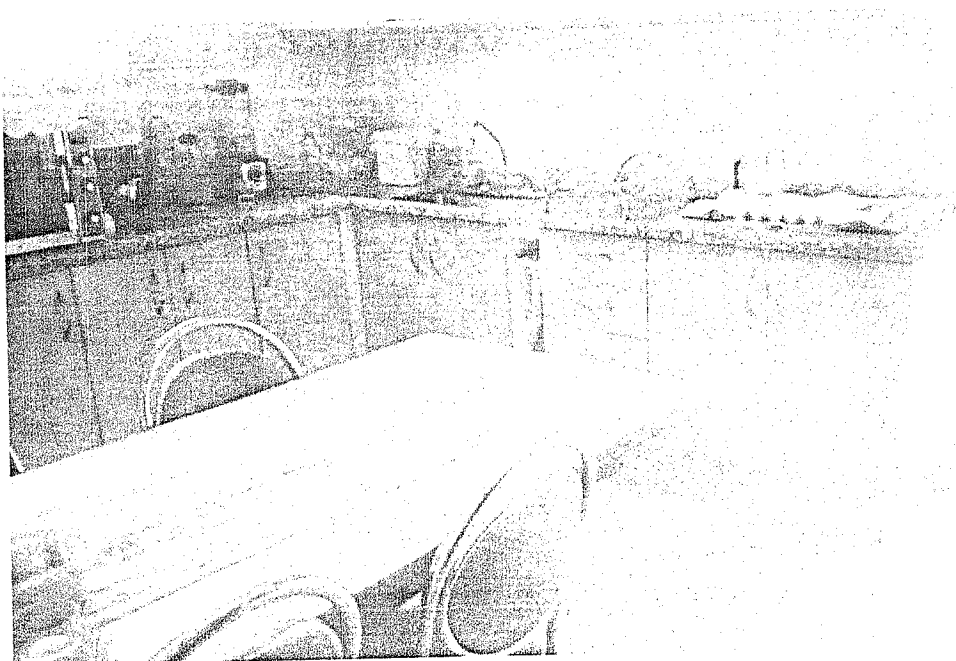


(FOTO 08)





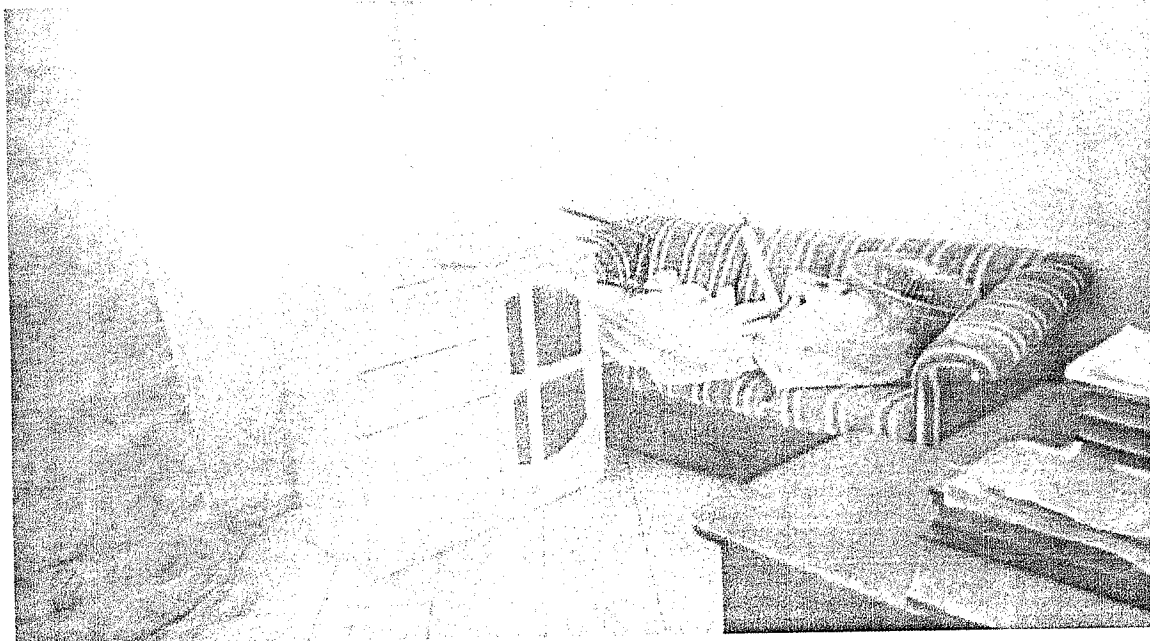
(FOTO 09)



(FOTO 10)

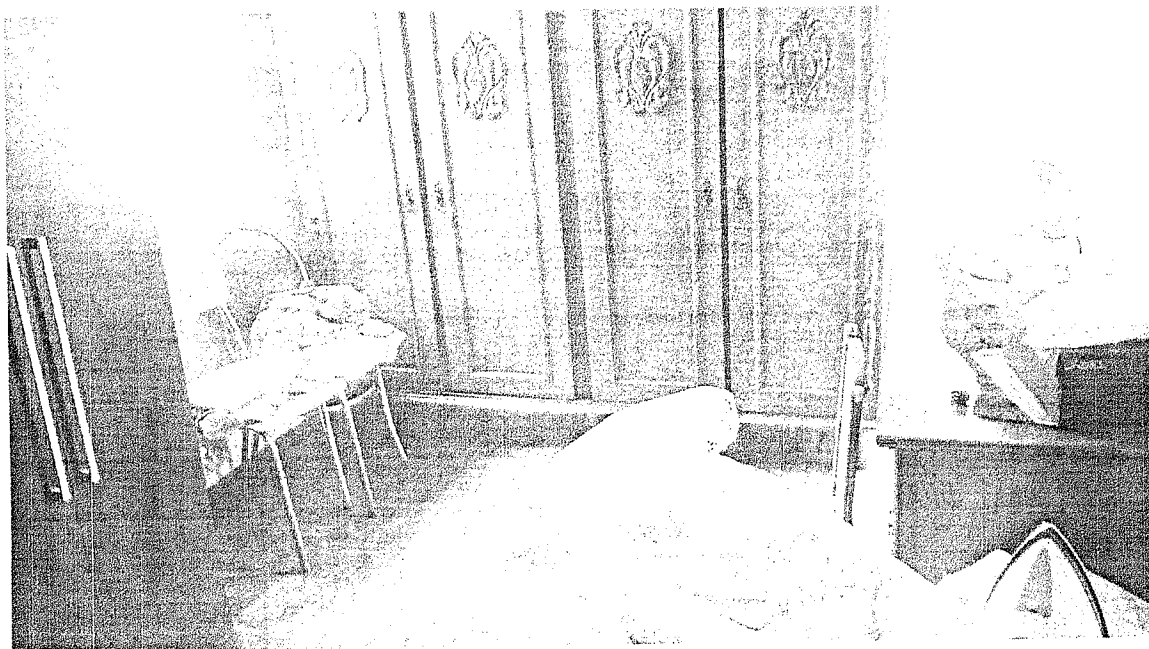


(FOTO 11)

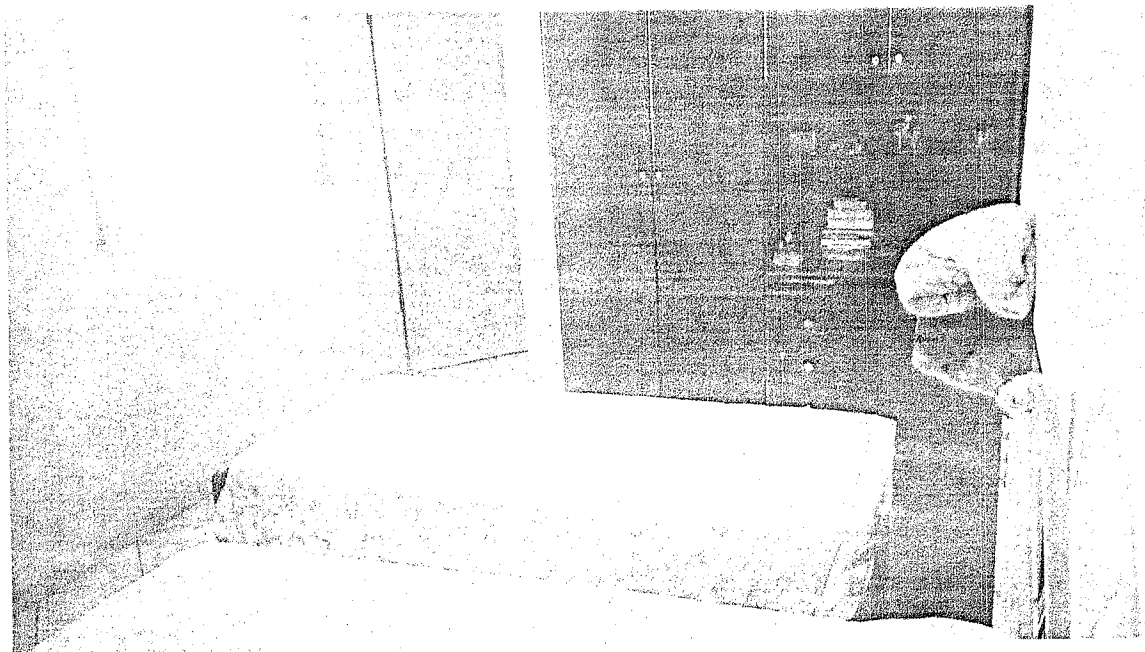


(FOTO 12)

A handwritten signature or mark, possibly a stylized name, enclosed in an oval shape.



(FOTO 13)

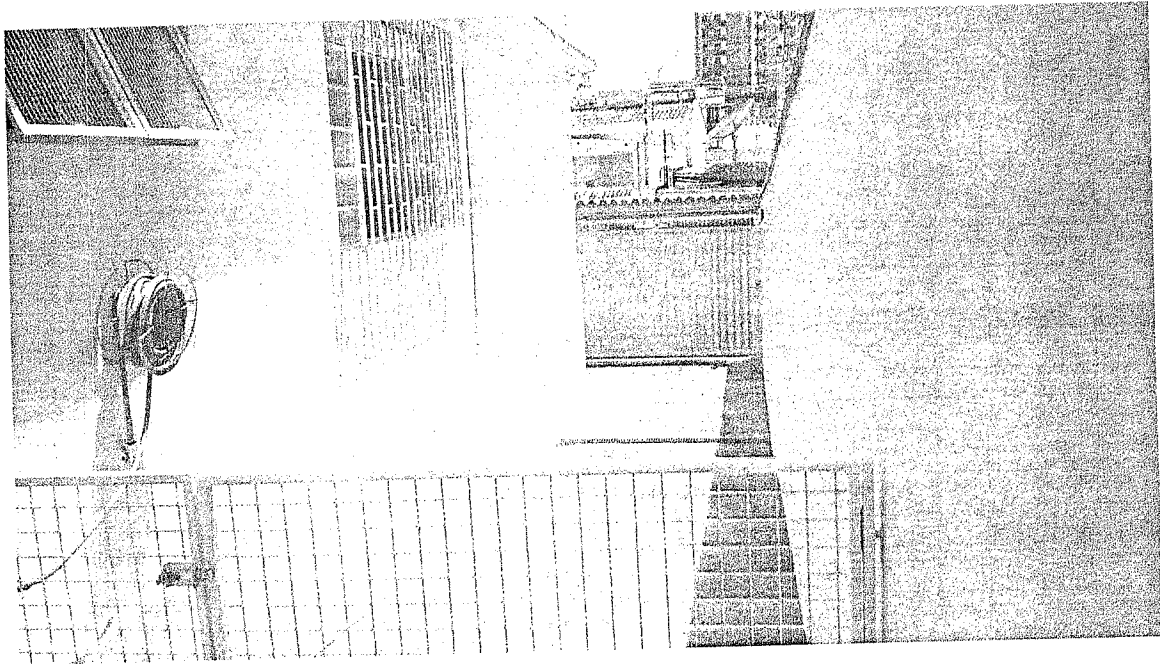


(FOTO 14)

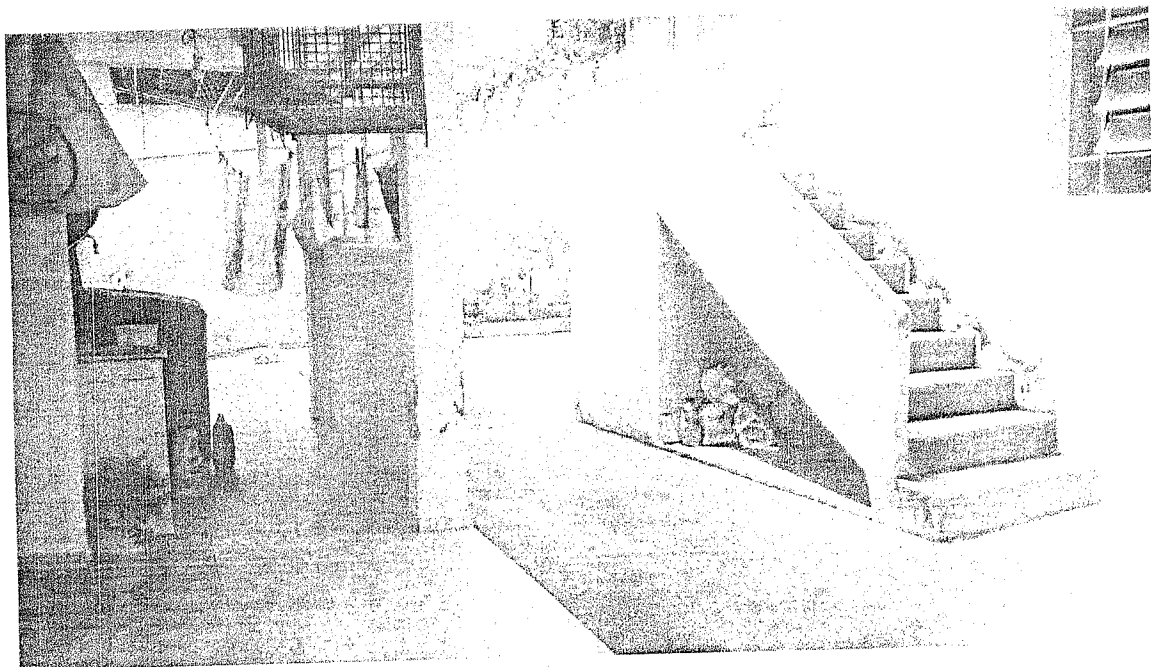


Imóveis

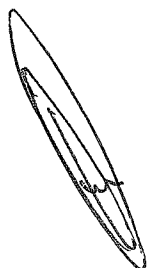
CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25

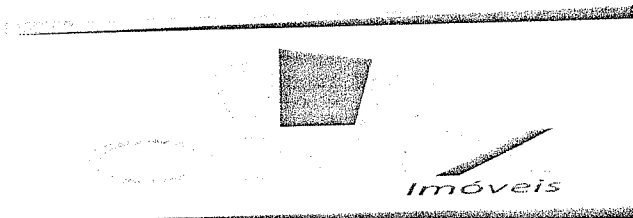


(FOTO 15)



(FOTO 16)

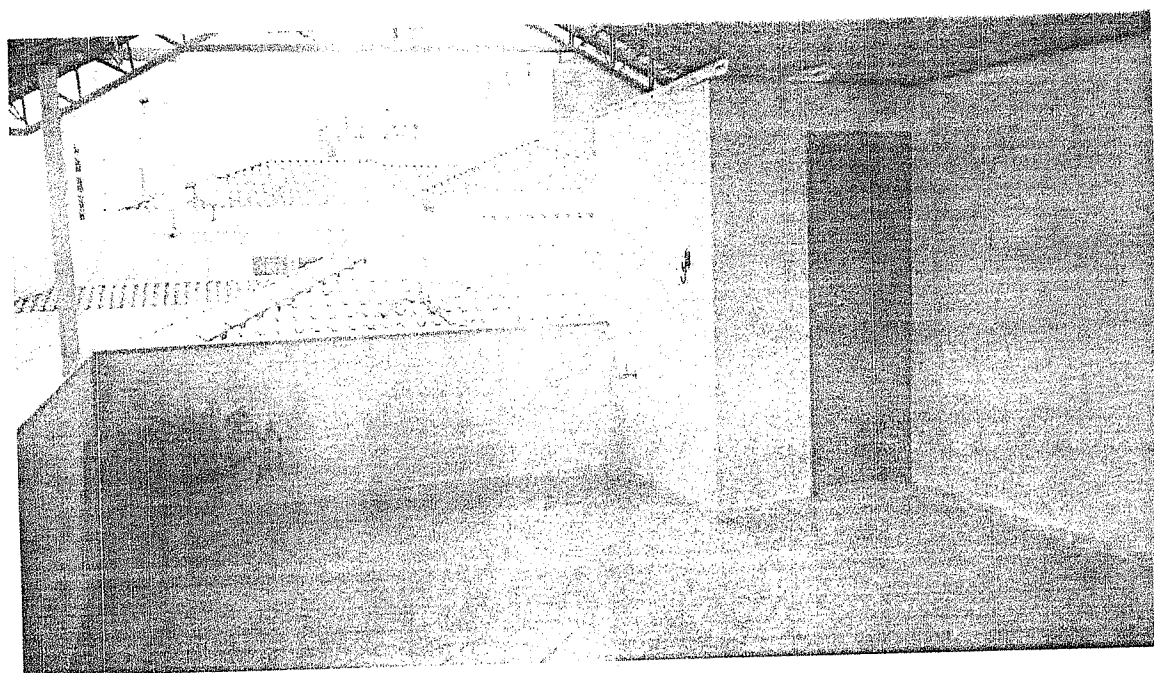




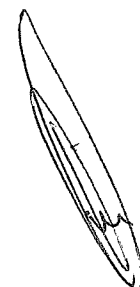
CRECI-PJ 5.708 CNPJ:23.828.308/0001-25



(FOTO 17)



(FOTO 18)






DECLARAÇÃO



**DECLARO** para os devidos fins, que eu EVANDRO GARCIA MARTINS sou TITULAR da conta corrente 40918-7 agencia 3135 banco 341 ITAÚ em POUSO ALEGRE -MG.

Por ser verdade, firmo a presente.

Pouso Alegre, 08 de fevereiro de 2021.

  
-----  
**EVANDRO GARCIA MARTINS**  
CPF:008.541.316-04



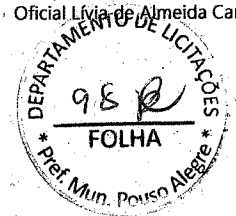
## DECLARAÇÃO

**DECLARO** para os devidos fins, na condição de proprietário(a) do imóvel localizado nesta cidade, na **RUA BUENO BRANDÃO, nº 613, BAIRRO CENTRO**, que **AUTORIZO** expressamente a sua VENDA para o MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.

Por ser verdade, firmo a presente.

Pouso Alegre, 14 DE DEZEMBRO de 2020.

*Maria de Lourdes Martins*  
-----  
**MARIA DE LOURDES MARTINS**  
CPF:786.509.256-34



CERTIDÃO

# Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 59.879

Denominação do Imóvel: Rua Bueno Brandão

**IMÓVEL:** Uma casa de morada, situada nesta cidade, à Rua Bueno Brandão, nº 613, centro, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu respectivo terreno com a área de 340,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 15,70 metros de frente para a Rua Bueno Brandão, 15,40 metros nos fundos em divisas com José Gonçalves Campos e com um beco particular em propriedade de Jacinto Libânio; 21,30 metros de um lado confrontando com João Rodrigues Torres, e 22,40 metros do outro lado confrontando com herdeiros de Julião Meyer.-. **PROPRIETÁRIOS:-** Maria Aparecida Fernandes Azevedo, brasileira, separada judicialmente, advogada, residente em São Paulo-Capital, CPF:- 772.821.086-68.-. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrição nº 35.475.-. Pouso Alegre, dezesseis (16) de julho de 2002.-. **O OFICIAL:-** /.....

R.01. Pouso Alegre, dezesseis (16) de julho de 2002.-. **TRANSMITENTE:-** Maria Aparecida Fernandes Azevedo, brasileira, separada judicialmente, advogada, residente em São Paulo-Capital, CPF:- 772.821.086-68.-. **ADQUIRENTE:-** Evandro Garcia Martins, brasileiro, comerciante, CPF:- 008.541.316-04 e s/m. Maria de Lourdes Martins, brasileira, do lar, CF:- 786.509.256-34, residentes nesta cidade.-. **TÍTULO:-** Permuta.-. **FORMA DO TÍTULO:-** Certidão extraída da escritura, lavrada pelo 3º tabelião desta cidade, Lº 226, fls. 016, em 12 de julho de 2002.-. **VALOR:-** R\$105.000,00.-. **CONDICÕES:-** Não houve.-. **O OFICIAL:-** /.....



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 GALPÃO

IMÓVEL:

Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, nº 230, Mirante do Paraíso.  
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](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## 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 aquisição da prefeitura.

### 3 – Identificação do Imóvel

Terreno, situado nesta cidade, no Bairro Paraíso, tendo frente para a Rua A do loteamento Mirante do Paraíso, com a área de 4.212,75 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 61,50 metros de frente para a referida Rua A; 61,50 metros de fundos em divisas com Benedito Costa; 68,50 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com Marcos Joaquim Fagundes e do outro lado com os incorporadores, José Leite de Andrade e Geraldo Pereira Alvarenga, fica averbada a construção de um barracão, contendo: escritório com mezanino, com banheiro nos dois pavimentos, plataforma de cargas com marquise, com todas suas instalações, benfeitorias e pertences, no alinhamento da Rua A, coletado pelo nº 230, com área total de 1.609,27 metros quadrados; com Cadastro Técnico Municipal de nº 004.0692.0800.000; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 60.989.

O proprietário do Imóvel é ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ nº 05.465.874/0001-38.

### 4 – Descrição do Imóvel

Galpão feito de concreto pré-moldado, com área para cargas com dezesseis docas, escritório com dois banheiros, mezanino, um anexo com refeitório, dois banheiros e escritório, guarita, quiosque e pátio, com 1.672,20 metros quadrados de construção e 4.212,75 metros quadrados de terreno.

## DETALHAMENTO DO IMÓVEL CÔMODO POR CÔMODO

### FACHADA:

Fachada com pintura em velha, rústico, piso de cimento;

### PÁTIO:

Pátio todo em paralelepípedo;

### GALPÃO:

Galpão com piso em cimento queimado, feito em pilastras de concreto pré-moldado, paredes de alvenaria até metade do galpão, na parte de cima fechamento de zinco, assim como a cobertura;

### ESCRITÓRIO:

Piso em cerâmica, pintura velha;

### BANHEIROS:

Piso em cerâmica, pintura velha;

### MEZANINO:

Piso em cimento rústico, pintura velha.

### REFEITÓRIO:

Piso em cerâmica, pintura velha;

### ÁREA DE SERVIÇO:

Piso em cerâmica, pintura velha, azulejo até o teto;

### BANHEIRO MASCULINO:

Piso em cerâmica, pintura velha, azulejo até o teto, quatro sanitários;

### BANHEIRO FEMININO:

Piso em cerâmica, pintura velha, azulejo até o teto, quatro sanitários;

### GUARITA:

Piso em cerâmica, pintura velha, e banheiro.

## 5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 03 de Fevereiro de 2021.

## 6 – Metodologia Avaliatória

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

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

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

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

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.

Imóvel com cerca de dez anos, foi dividido em dois como consta na descrição do imóvel, boa altura, localização excelente mas de difícil saída do local devido ao tráfego intenso da Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira.

### 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 Mirante do Paraíso, na região denominada Paraíso, o imóvel fica em frente a fábrica da Unilever, onde num rua onde só tem galpões, área onde se concentram algumas distribuidoras de alimentos.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 03 a 05 de Fevereiro de 2021, foi baseada em imóveis a venda na cidade, com características parecidas do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem semelhanças com o imóvel em questão.

A pesquisa concentrou-se em imóveis que tenham uma área aproximada de terreno e construção com as características aproximadas.

Diante do tamanho do imóvel em questão podemos antecipar a dificuldade de encontrar o imóvel com as mesmas características na região por ser muito grande.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	São José	2.000,00	6	4.000.000,00	800,00	5.000,00	André
02	São João	6.785,00	15	4.600.000,00	2.500,00	1.840,00	Bruno
03	Portal do Ipiranga	1.000,00	5	1.400.000,00	750,00	1.866,66	Ricardo
04	São Geraldo	743,00	30	3.600.000,00	666,42	5.402,00	Ju
05	Morumbi	1.000,00	15	2.600.000,00	976,00	2.663,93	Tadeu
06	Santa Lucia	450,00	2	1.300.000,00	428,00	3.037,38	André
07	Faisqueira	12.562,00	30	11.250.000,00	1.800,00	6.250,00	Francisca

Cálculo M Aritmético do valor do m<sup>2</sup> = 29.059,97 / 7.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 4.151,42.

### 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.

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

Média Final = M. Aritmética R\$ 4.151,42 + 20% R\$ 4.981,70  
- 20% R\$ 3.321,13

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 3.321,13 até R\$ 4.981,70.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 03, 04, 05 e 06  
Como sobraram não sobraram amostras, vamos realizar uma média:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	São José	2.000,00	6	4.000.000,00	800,00	5.000,00	André
03	Portal do Ipiranga	1.000,00	5	1.400.000,00	750,00	1.866,66	Ricardo
04	São Geraldo	743,00	30	3.600.000,00	666,42	5.402,00	Ju
05	Morumbi	1.000,00	15	2.600.000,00	976,00	2.663,93	Tadeu
06	Santa Lucia	450,00	2	1.300.000,00	428,00	3.037,38	André
07	Mirante do Paraíso	2.658,05					

Cálculo M Aritmético do valor do m<sup>2</sup> = 17.969,97 / 5.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 3.593,99.

#### 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\$ 3.593,99 + 20% R\$ 4.312,79  
- 20% R\$ 2.875,19

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 2.875,19 até R\$ 4.312,79.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02 e 03.  
Como sobraram duas amostras:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =  
Cálculo M Aritmético do valor do m<sup>2</sup> = 5.701,31 / 2.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 2.850,65

#### 9 – Determinação do Valor do Imóvel:

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



Para o Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área construída do Imóvel x valor médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final) =

Valor do Imóvel = 1.672,20 x 2.850,65 = R\$ 4.766.856,93

**10 – Fator Correção Reparos:**

Vale ressaltar que a localização do imóvel em questão perante as amostras recolhidas é superior, e tem um pátio para abrigar cerca de 10 (dez) carretas com folga, com isso acrescentamos 20% (vinte por cento) ao valor do imóvel:

R\$ 4.766.856,93 + 25% = R\$ 5.958.571,16

Valor do imóvel: R\$ 5.958.571,16

**CONCLUSÃO:**

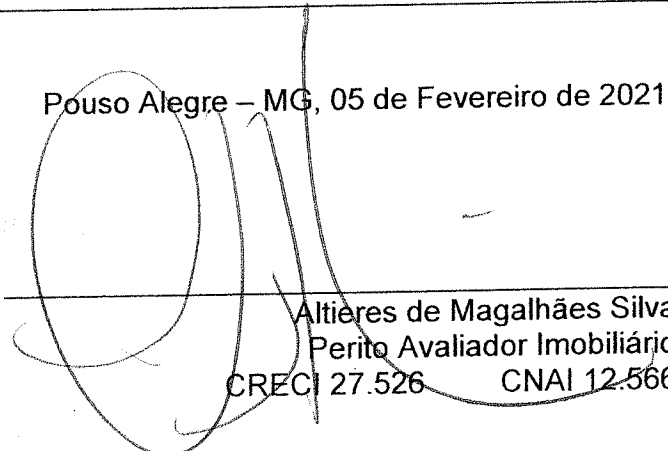
É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

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

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

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 05 de Fevereiro de 2021.

  
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27.526 CNAI 12.566



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

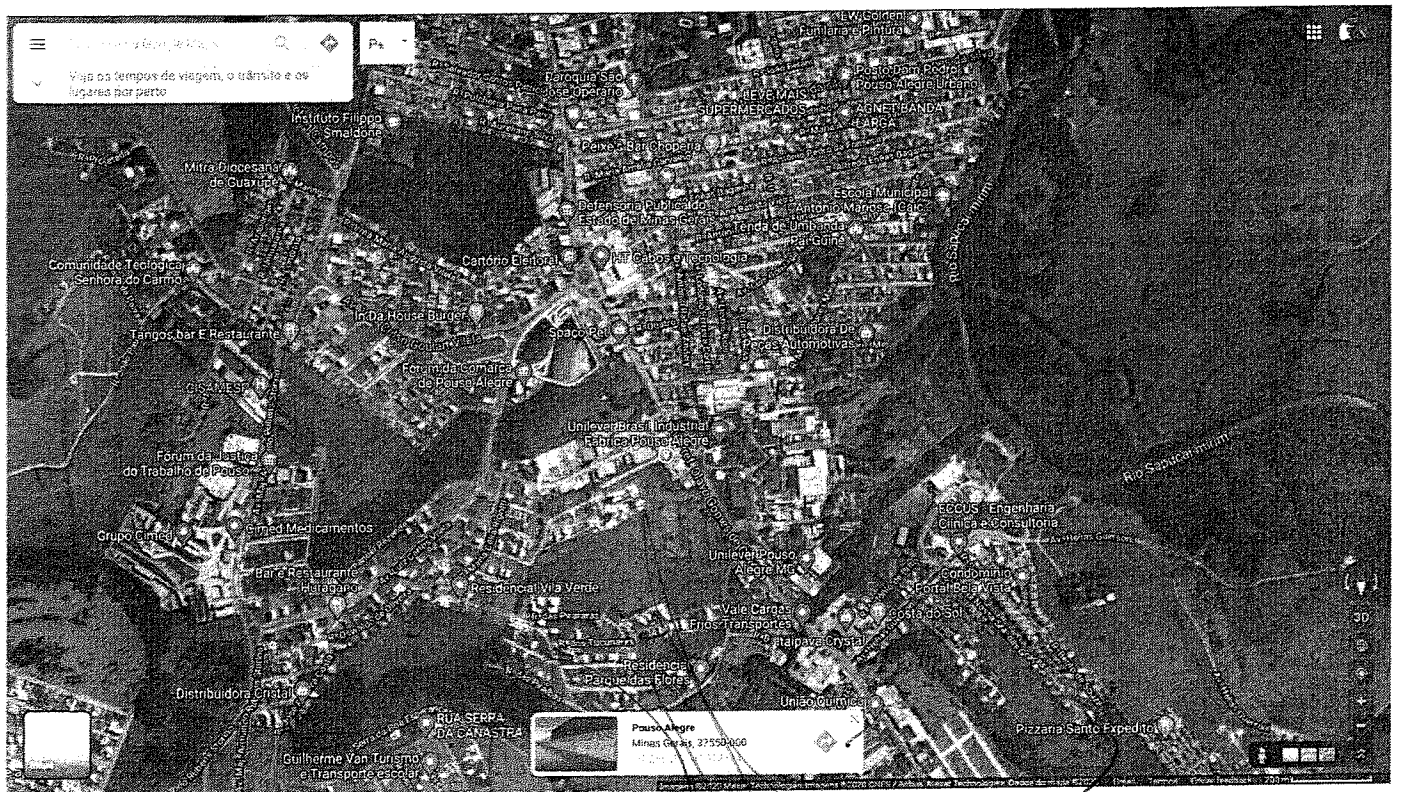
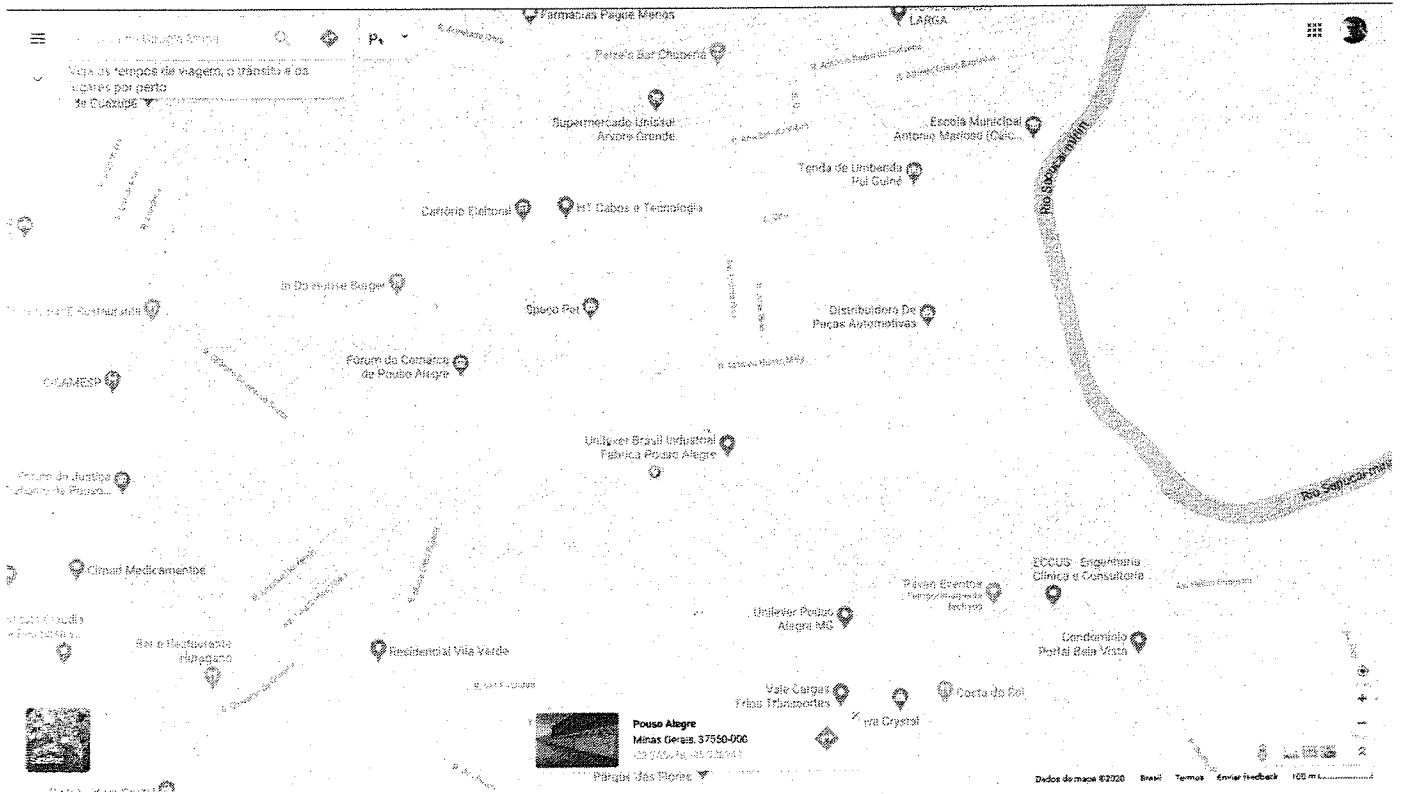
13 – Anexos:

- 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](http://www.imobiliariapantanal.com.br) [imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto: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](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)



CERTIDÃO

**Cartório Amaral**

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

MATRÍCULA Nº 60.989

Denominação do Imóvel: Lot. Mirante do Paraíso.-.

**IMÓVEL:** *Terreno*, situado nesta cidade, no Bairro Paraíso, tendo frente para a Rua A do loteamento Mirante do Paraíso, *com área de 4.212,75 metros quadrados*, com as seguintes medidas e confrontações:- 61,50 metros de frente para a referida Rua A; 61,50 metros nos fundos em divisas com Benedito Costa; 68,50 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com Marcos Joaquim Fagundes e do outro lado com os incorporadores, José Leite de Andrade e Geraldo Pereira de Alvarenga.-**PROPRIETÁRIOS:**- José Leite de Andrade e s/m. *Maria José Oliveira Andrade, brasileiros, casados, ele engenheiro agrônomo, ela enfermeira, residentes nesta cidade, CPF 101.531.526-72 e 984.362.446-72 respectivamente; e Geraldo Pereira de Alvarenga e s/m. Mariângela Fagundes de Alvarenga, brasileiros, casados, ele engenheiro agrônomo, CPF 192.877.046-00, ela advogada, CPF 395.689.706-49, residentes nesta cidade.-***TÍTULO AQUISITIVO:**- *Registro 01 das matrículas 48.842 e 57.017 e registro 02 da matrícula 37.534 do livro 02.- Pouso Alegre, 14(quatorze) de março de 2003.-***OFICIAL:**-/.....

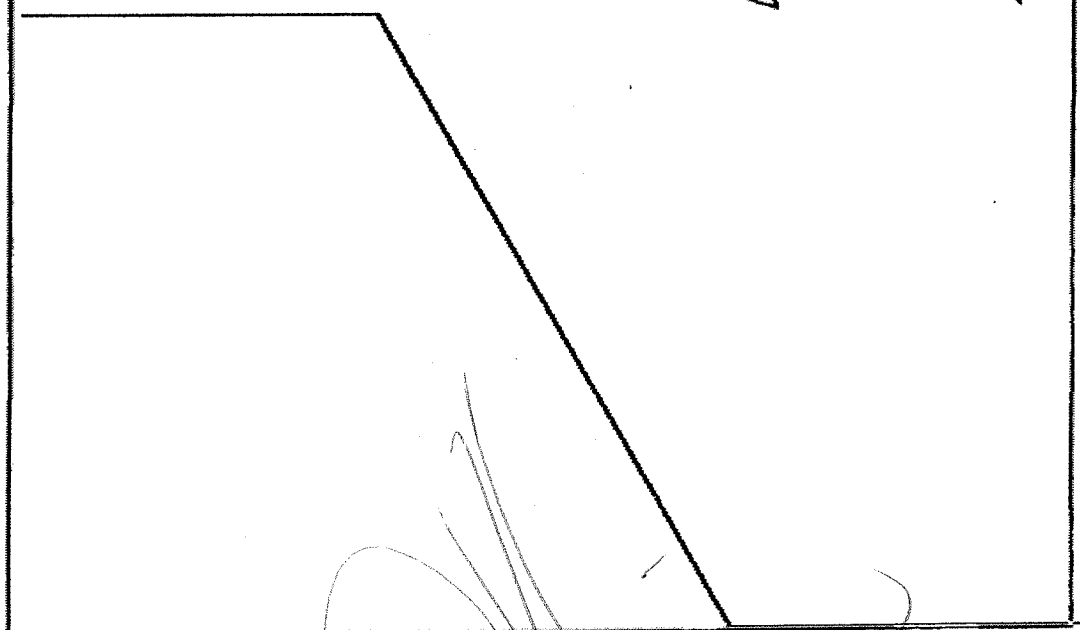
R.01.- Pouso Alegre, 14(quatorze) de março de 2003.-**TRANSMITENTE:**- José Leite de Andrade e s/m. *Maria José Oliveira Andrade, brasileiros, casados, ele engenheiro agrônomo, ela enfermeira, residentes nesta cidade, CPF 101.531.526-72 e 984.362.446-72 respectivamente; e Geraldo Pereira de Alvarenga e s/m. Mariângela Fagundes de Alvarenga, brasileiros, casados, ele engenheiro agrônomo, CPF 192.877.046-00, ela advogada, CPF 395.689.706-49, residentes nesta cidade.-***ADQUIRENTES:**- *Ala Ltda, com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874/0001-38.-***TÍTULO:**- *Incorporação.-***FORMA DO TÍTULO:**- *Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Lº 245-N, fls. 97 em data de 11 de março de 2003.-***VALOR:**- *R\$64.580,00.-***CONDIÇÕES:**- *O imóvel foi avaliado por R\$30.000,00, mas para efeitos fiscais foram recolhidas as guias de ITBI no valor de R\$64.580,00.-*Constou na escritura que a presente incorporação é feita nos termos do Ofício nº 0157/2003, expedido pelo Senhor Prefeito Municipal em 24.02.03 e encaminhado ao Dr. Antônio Krepp Filho, MM. Juiz de Direito e Diretor do Foro, que deferiu a divisão e unificação do imóvel, arquivado no Livro de Registro de Documentos de nº 16, fls. 85.-Foram apresentadas as certidões de que trata a Lei 7.433/85 nos termos da Instrução nº 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais.-**OFICIAL:**-/.....



AV.02.-Pouso Alegre, 05 (cinco) de agosto de 2004.-Fica averbado no registro 01 da matrícula supra, a construção de um barracão, contendo:- escritório com mezanino, com banheiro nos dois pavimentos, plataforma de cargas, com marquise, , com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, edificada para dentro do alinhamento da Rua A, no Loteamento Mirante do Paraíso, nesta cidade, coletado pelo nº 230, com a área construída de 1.109,27 metros quadrados; conforme certidão de Habite-se da PMPA, nº 12090 e CND do INSS nº 054642004-11028060, que se juntam ao requerimento protocolado sob o nº 155.616, em data de 05 de agosto de 2004.-**O OFICIAL:**/.....

AV.03.-Pouso Alegre, 24 (vinte e quatro) de Novembro de 2005.-Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, a reforma e ampliação de um barracão, com a área já legalizada de 1.109,27 metros quadrados e legalizando de 500,00 metros quadrados, que passou a ser assim descrito: escritório com mezanino, com banheiro nos dois pavimentos, plataforma de cargas, com marquise, um galpão com marquise; com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, edificado para dentro do alinhamento da Rua A, no Loteamento Mirante do Paraíso, nesta cidade, coletada pelo nº 230, totalizando a área construída de 1.609,27 metros quadrados; conforme Certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, nº 13032 e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 107922005-11028060, que se juntam ao requerimento, arquivado em Cartório, protocolado sob o nº 164.474 em 24/11/2005.-**O OFICIAL:**/.....

*data*



202,72 + 77,50 =  
280,22



## CERTIDÃO

I - **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 60.989 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre, 22 de janeiro de 2021.

Assinada digitalmente pela Escrevente Isabela Fernandes de Souza Ferreira

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Custas: Emol: R\$ 19,51 - Recomepe: R\$ 1,17 - TFJ: R\$ 7,30 - ISSQN: R\$ 1,03 - Total: R\$ 29,01 (Código do Ato: 8401-2).

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

SELO DE CONSULTA: EIB45106  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1389.2729.7597.3081

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por  
Isabela Fernandes de Souza Ferreira - Escrevente  
Emol. R\$ 20,68 - TFJ R\$ 7,30 - Total R\$ 27,98 - ISS: R\$ 1,03  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da CRI-MG

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

Código de Validação:  
MG20210122786255243



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de  
Administração e Finanças  
Departamento de Tributação

## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 58252

Inscrição Cadastral: 004.0692.0800.000

Quadra: Lote:

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 2003

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA

Número: 230

Bairro: MIRANTE DO PARAISO

Compl.:

CEP: 37.560-000

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

### Informação do Proprietário

Proprietário: 18914 - ALA LTDA

CPF/CNPJ: 05.465.874/0001-38

Telefone: (35) 99984-4770

E-mail: contato@alagalpoes.com.br

### Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA

Número: 230

Bairro: MIRANTE DO PARAISO

Compl.:

CEP: 37.560-000

Cidade: Pouso Alegre

UF: MG

Bloco:

Apto:

### Valores do Imóvel

Frente: 61,50

Fração Ideal: 1

Área Edificada: 1.672,20

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 4.212,75 0,00

Área Total Edificada: 1.672,20

Valor Venal Territorial: 122.784,86

Valor Venal Predial: 337.817,84

Valor Venal Total: 460.602,70

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2003	4.212,75	0,00
01/01/2004	4.212,75	1.109,67
01/01/2005	4.212,75	1.109,67
01/01/2006	4.212,75	1.109,67
01/01/2007	4.212,75	1.609,27
01/01/2008	4.212,75	1.609,27
01/01/2009	4.212,75	1.609,27
01/01/2010	4.212,75	1.609,27
01/01/2011	4.212,75	1.609,27
01/01/2012	4.212,75	1.609,27
01/01/2013	4.212,75	1.609,27
01/01/2014	4.212,75	1.609,27
01/01/2015	4.212,75	1.609,27
01/01/2016	4.212,75	1.672,20
01/01/2017	4.212,75	1.672,20

Certidão Emitida por BRUNA TOSTA BARREIRO - Certidão Emitida às 14:22:56 do dia 02/02/2021  
Código para Validação da certidão: WJP131204-10201-RUCEOEMFVWUR-9

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



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

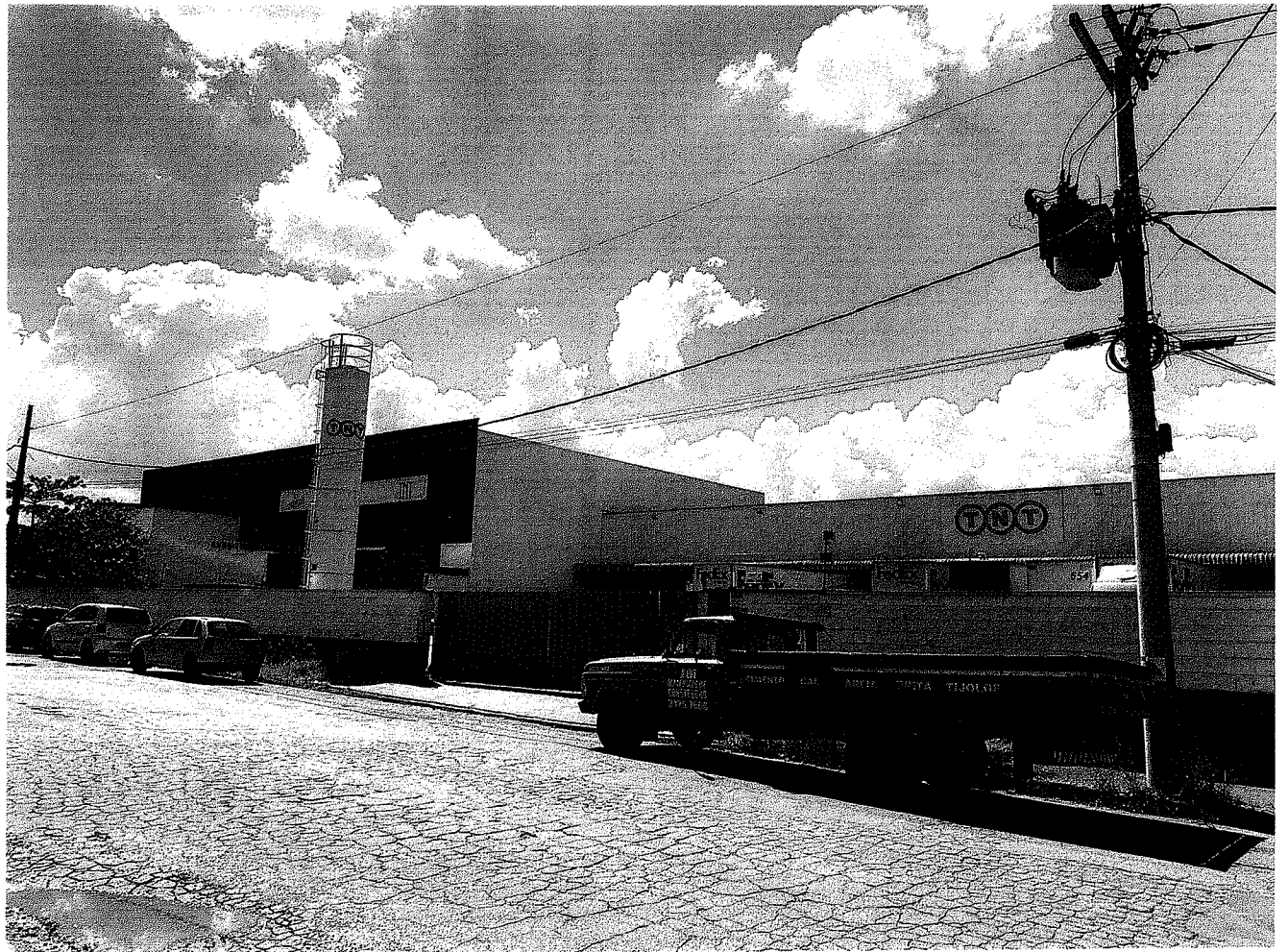
Secretaria de  
Administração e Finanças  
Departamento de Tributação

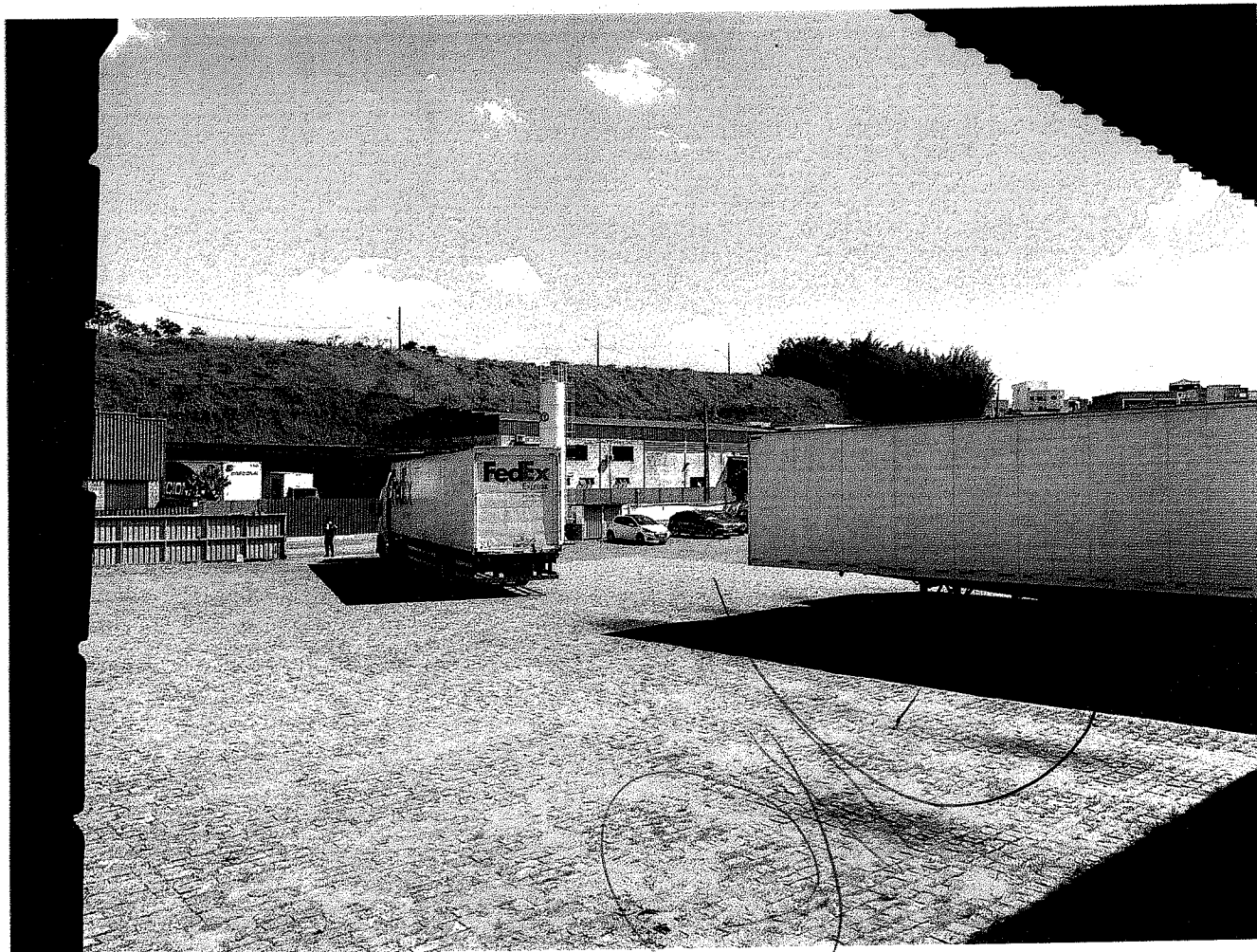
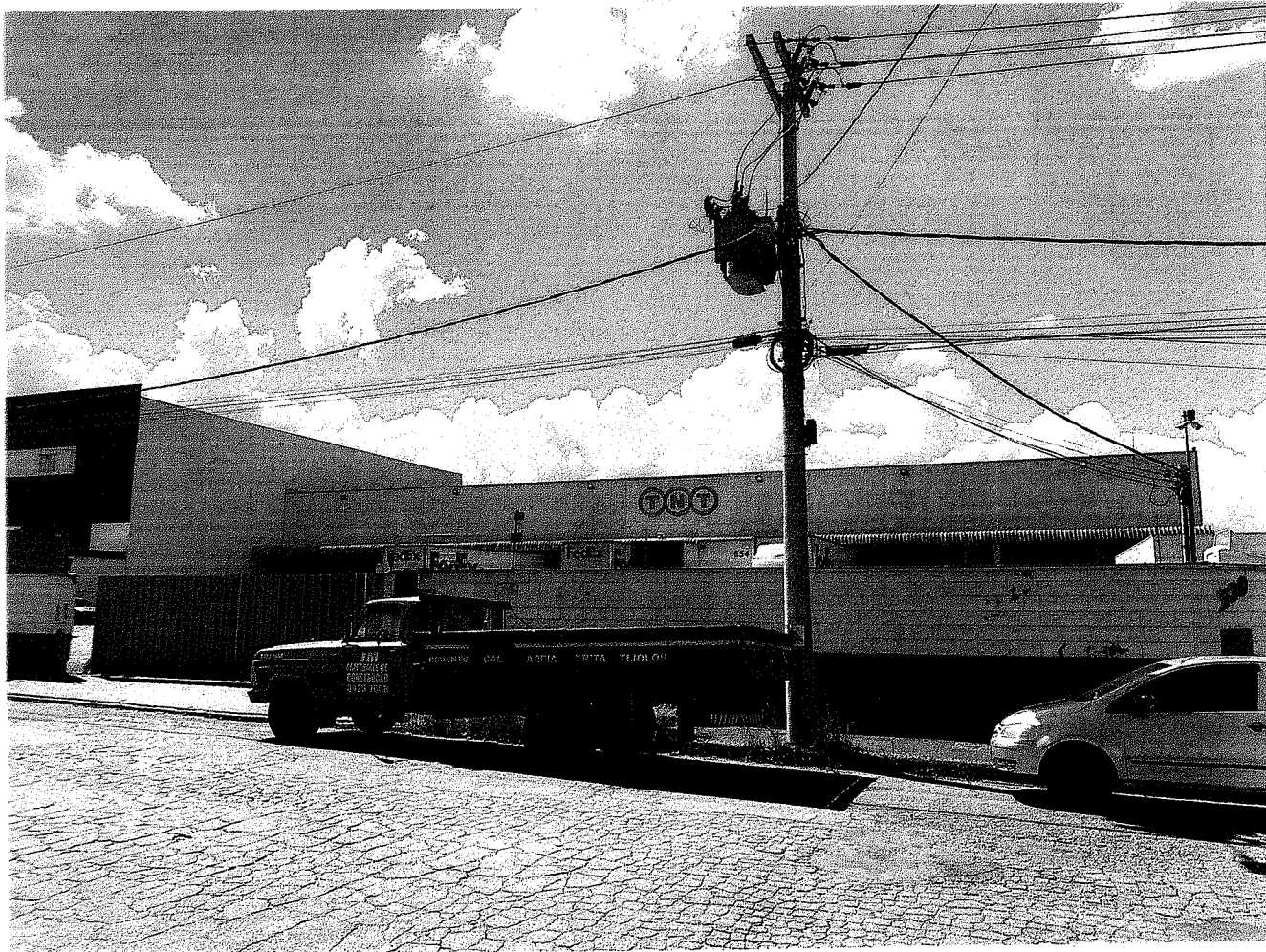
<b>Data</b>	<b>Área do Terreno</b>	<b>Área da Edificação</b>
01/01/2018	4.212,75	1.672,20
01/01/2019	4.212,75	1.672,20
01/01/2020	4.212,75	1.672,20
01/01/2021	4.212,75	1.672,20

Certidão Emitida por BRUNA TOSTA BARREIRO - Certidão Emitida às 14:22:56 do dia 02/02/2021  
Código para Validação da certidão: WIP131204-10201-RUCEOEMFVWUR-9

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

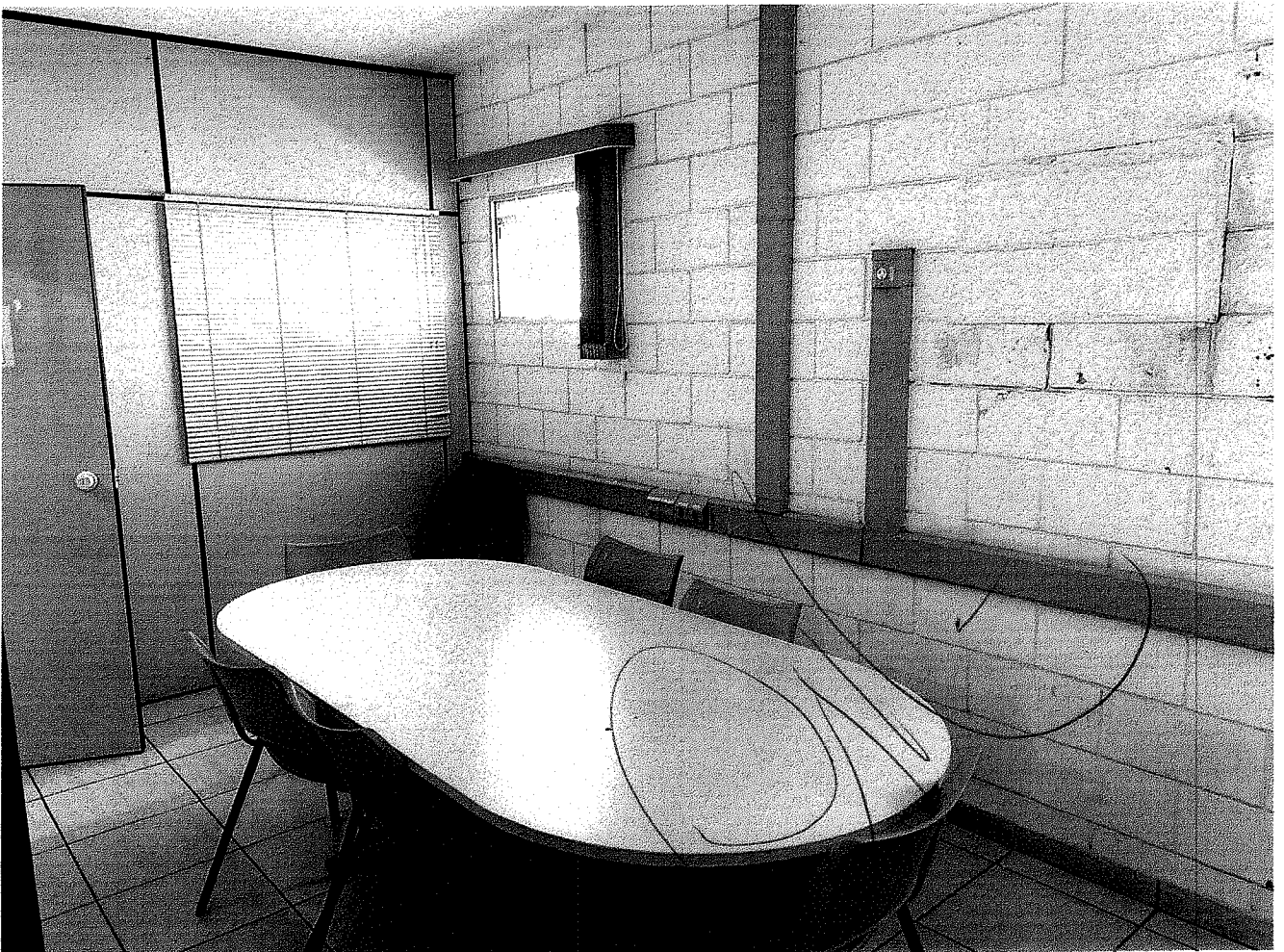
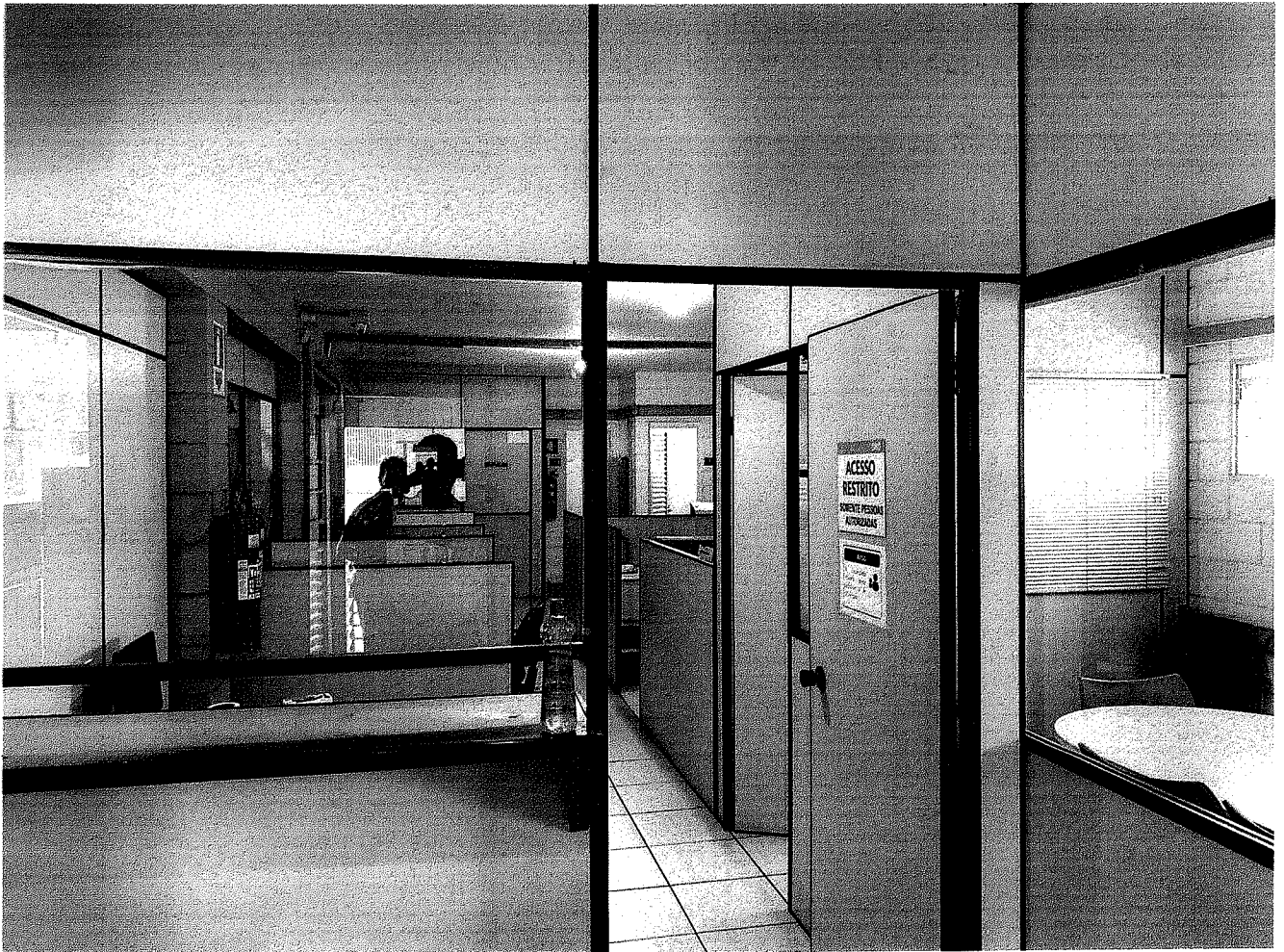






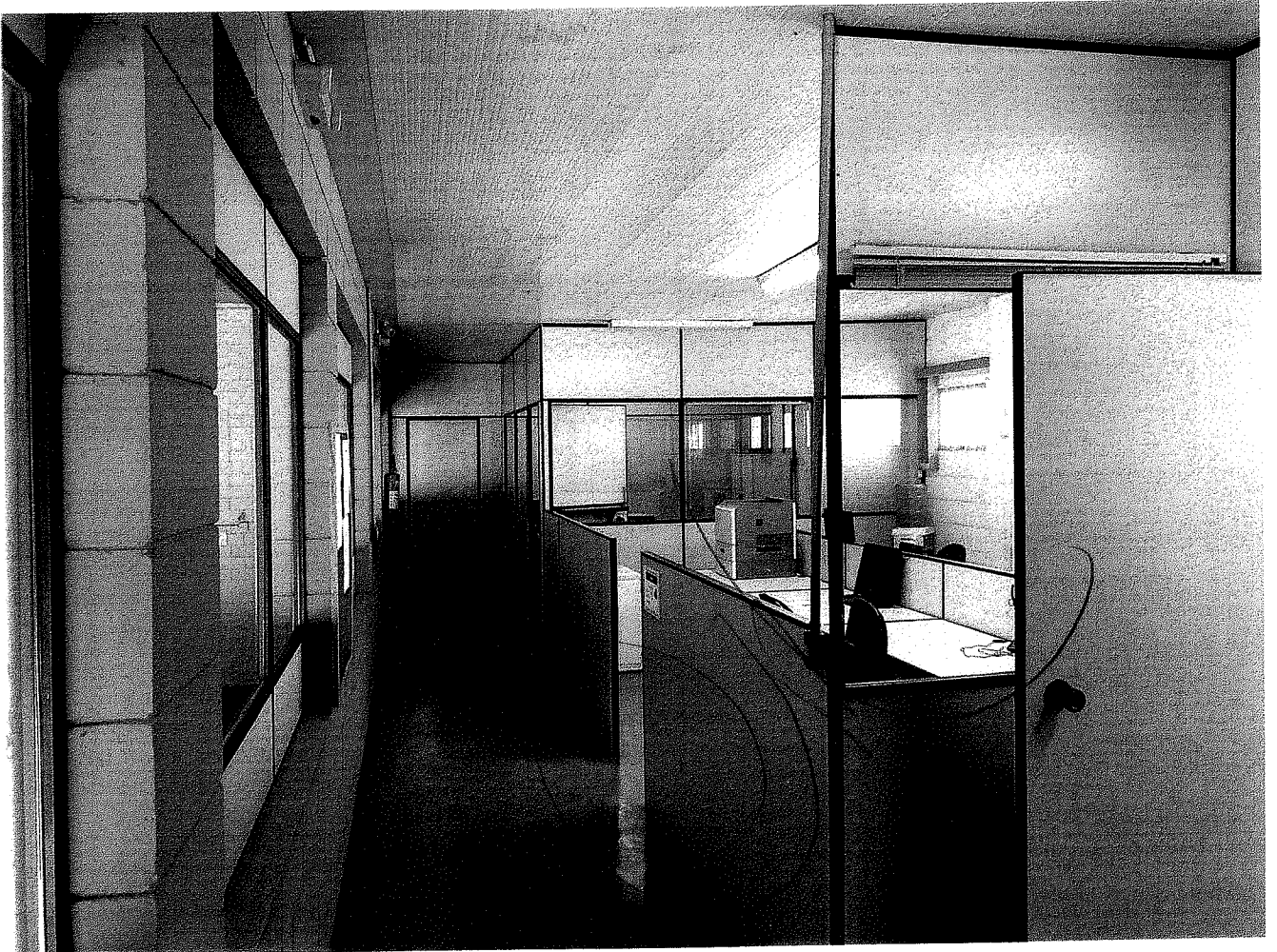


























Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27526 CNAI 12566

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE GALPÃO

IMÓVEL:

Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, nº 45, Mirante do Paraíso,  
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](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## 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 aquisição da prefeitura.

### 3 – Identificação do Imóvel

Um terreno denominado ÁREA 05, situado nesta cidade, no bairro Paraíso, com a área de 2.658,02 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 45,04 metros de frente para a Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira; 36,62 metros de fundos em divisas com a área 06 (seis), de propriedade da ora Incorporadora Ala Ltda., 55,28 metros de um lado confrontando com a CHM, e 39,82 metros do outro lado confrontado com a Rua A do Loteamento Mirante do Paraíso; conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 004.0692.0830.001 e 004.0692.0830.002; fica averbado a construção de um galpão com dois banheiros, com todas as suas instalações benfeitorias e pertences, edificada para dentro do alinhamento da Rua A, coletado pelo nº 45, no Loteamento Mirante do Paraíso, com a área de 1.401,15 metros quadrados; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 74.488.

O proprietário do Imóvel é ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ nº 05.465.874/0001-38.

### 4 – Descrição do Imóvel

Galpão feito com vigas de concreto pré-moldado, piso em cimento queimado, paredes de blocos até metade do galpão na parte de cima fechamento com zinco, e cobertura de zinco, uma doca recuada, e quatro do na frente, pequeno estacionamento, uma sala e dois banheiro na área de fora, dentro dois banheiros, o restante da área de escritório toda improvisada.

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:

Fachada com pintura em bom estado, chão em asfalto, portão de correr com motor, estrutura de cobertura sem cobertura

### ENTRADA:

Piso em asfalto, quatro docas para descarga, uma doca recuada, escada de metal, rampa de acesso as docas;

### GALPÃO:

Galpão com piso em cimento queimado, feito em pilastras de concreto pré-moldado, paredes de alvenaria até metade do galpão, na parte de cima fechamento de zinco, assim como a cobertura;

### INTERNO:

Algumas salas improvisadas com paredes de PVC.

### BANHEIRO MASCULINO:

Piso em cimento rustico, azulejado até a metade, dois miquitórios, um sanitário e um chuveiro;

### BANHEIRO FEMININO:

Piso em cimento rustico, azulejado até a metade, três sanitários e um chuveiro; área de dispensa.

### SALA EXTERNA:

Piso em cerâmica, pintura velha, forro de PVC;

### BANHEIRO EXTERNO:

Piso cerâmica, azulejado até metade, pintura velha;

### BANHEIRO EXTERNO:

Piso cerâmica, azulejado até metade, pintura velha.

## 5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 de Novembro 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.

Imóvel com cerca de dez anos, foi dividido em dois como consta na descrição do imóvel, boa altura, localização excelente mas de difícil saída do local devido ao trafego intenso da Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira.

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

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

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

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## 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 Mirante do Paraíso, na região denominada Paraíso, o imóvel fica em frente a fábrica da Unilever, onde num rua onde só tem galpões, área onde se concentram algumas distribuidoras de alimentos.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 25 e 27 de Novembro de 2020, foi baseada em imóveis a venda na cidade, com características parecidas do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem semelhanças com o imóvel em questão.

A pesquisa concentrou-se em imóveis que tenham uma área aproximada de terreno e construção com as características aproximadas.

Diante do tamanho do imóvel em questão podemos antecipar a dificuldade de encontrar o imóvel com as mesmas características na região por ser muito grande.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M²	Fonte
01	São José	2.000,00	6	4.000.000,00	800,00	5.000,00	André
02	São João	6.785,00	15	4.600.000,00	2.500,00	1.840,00	Bruno
03	Portal do Ipiranga	1.000,00	5	1.400.000,00	750,00	1.866,66	Ricardo
04	São Geraldo	743,00	30	3.600.000,00	666,42	5.402,00	Ju
05	Morumbi	1.000,00	15	2.600.000,00	976,00	2.663,93	Tadeu
06	Santa Lucia	450,00	2	1.300.000,00	428,00	3.037,38	André
07	Faisqueira	12.562,00	30	11.250.000,00	1.800,00	6.250,00	Francisca

Cálculo M Aritmético do valor do m<sup>2</sup> = 29.059,97 / 7.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 4.151,42.

### 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\$ 4.151,42  
+ 20% R\$ 4.981,70  
- 20% R\$ 3.321,13

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 3.321,13 até R\$ 4.981,70.

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

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02, 03, 04, 05 e 06  
Como sobraram não sobraram amostras, vamos realizar uma média:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M²	Fonte
01	São José	2.000,00	6	4.000.000,00	800,00	5.000,00	André
03	Portal do Ipiranga	1.000,00	5	1.400.000,00	750,00	1.866,66	Ricardo
04	São Geraldo	743,00	30	3.600.000,00	666,42	5.402,00	Ju
05	Morumbi	1.000,00	15	2.600.000,00	976,00	2.663,93	Tadeu
06	Santa Lucia	450,00	2	1.300.000,00	428,00	3.037,38	André

Cálculo M Aritmético do valor do m² = 17.969,97 / 5.

Valor médio do m² = R\$ 3.593,99.

#### 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\$ 3.593,99 + 20% R\$ 4.312,79  
- 20% R\$ 2.875,19

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 2.875,19 até R\$ 4.312,79.

Assim temos a exclusão dos itens: 01, 02 e 03.  
Como sobraram duas amostras:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =  
Cálculo M Aritmética do valor do m² = 5.701,31 / 2.

Valor médio do m² = R\$ 2.850,65

#### 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 = 1.401,15 x 2.850,65 = R\$ 3.994.188,25

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

**10 – Fator Correção Reparos:**

Vale ressaltar que a localização do imóvel em questão perante as amostras recolhidas é superior, com isso acrescentamos 10% (dez por cento) ao valor do imóvel:

R\$ 3.994.188,25 x 10% = R\$ 4.393.607,07

Valor do imóvel: R\$ 4.393.607,07

**CONCLUSÃO:**

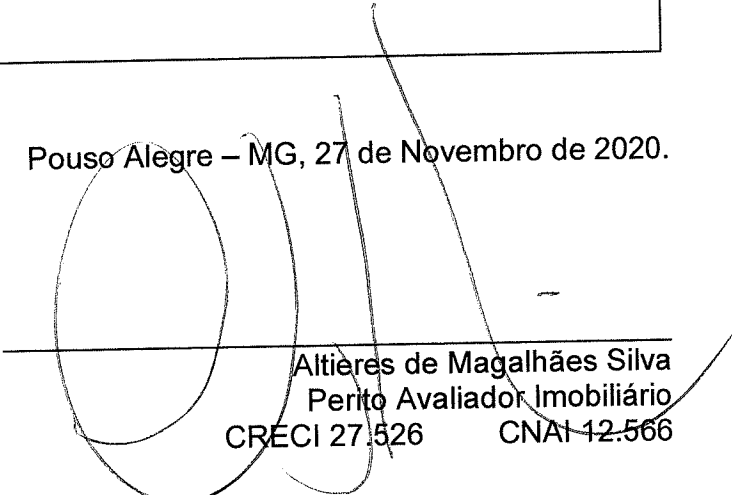
É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)**

- limite inferior: R\$ 4.000.000,00
- limite superior: R\$ 4.800.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 27 de Novembro de 2020.

  
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27.526 CNAI 12.566

**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





# Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 74.488

Denominação do Imóvel: Bairro Paraíso .-

**IMÓVEL:** Um Terreno denominado **AREA 05**; situado nesta cidade, no Bairro Paraíso, com a área de 2.658,02 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- 45,04 metros de frente para a Avenida Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, 36,62 metros de fundos em divisas com a área 06(seis), de propriedade da ora incorporadora Ala Ltda., 55,28 metros de um lado confrontando com a CHM, e, 39,82 metros do outro lado, confrontando com a Rua A do Loteamento Mirante do Paraíso.-**PROPRIETÁRIOS:**-José Leite de Andrade, engenheiro agrônomo, CPF 101.531.526.72 e sua mulher Maria José de Oliveira Andrade, enfermeira, CPF 984.362.446.72, ambos brasileiros, casados, residentes nesta cidade; **Geraldo Pereira de Alvarenga**, engenheiro agrônomo, CPF 192.877.046.00 e sua mulher Mariangela Fagundes de Alvarenga, advogada, CPF 395.689.706.49, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.-**TÍTULO AQUISITIVO:**-Matrícula nº37.534 do Livro 02.-Pouso Alegre, 28(vinte e oito) de setembro de 2009.-**O OFICIAL** -/.....

R.01.-Pouso Alegre, 28(vinte e oito) de setembro de 2009.-**TRANSMITENTES:**-**José Leite de Andrade**, engenheiro agrônomo, CPF 101.531.526.72 e sua mulher Maria José de Oliveira Andrade, enfermeira, CPF 984.362.446.72, ambos brasileiros, casados, residentes nesta cidade; **Geraldo Pereira de Alvarenga**, engenheiro agrônomo, CPF 192.877.046.00 e sua mulher Mariangela Fagundes de Alvarenga, advogada, CPF 395.689.706.49, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.-**ADQUIRENTE:**-**ALA Ltda.**, com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874.0001.38.-**TÍTULO:**-Incorporação.-**FORMA DO TÍTULO:**-Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Lº274-N, fls.180/1 e 180/2, em data de 29(vinte e nove) de maio de 2009.-**VALOR:**R\$60.000,00.-**CONDICÕES:**-**Constou na escritura que a divisão e caracterização da área ora incorporada é feita com fundamento no Ofício expedido pelo Senhor Prefeito Municipal em data de 14 de novembro de 2007, arquivado no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de arquivos e documentos de nº22 a fls.053, também conforme memorial descritivo e croqui da área, elaborados pelo engenheiro Civil Benedito de Souza Ferreira, inscrito no CREA/MG sob o nº77.031/D, cujos documentos também encontram arquivados no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de registro e Documentos de nº22, fls.054; constou ainda que consta no Ofício de autorização para divisão de área, a seguinte condição:-Os proprietários assumem expressa e incondicionalmente a responsabilidade por**

quaisquer obras de infra-estrutura que eventualmente possam vir a ser necessárias para a implantação do desmembramento/membramento sob questão, além do que, o uso predominante do solo será comercial e industrial de pequeno porte, ficando proibido atividades que provoquem ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emanção incômoda ou prejudicial a vizinhança, além de ter que obedecer o recuo de 6,00(seis) metros para a via pública.--(EM- 602,44 + TFJ- 231,27 = 833,71).- O OFICIAL.-/.....

AV.02.- Protocolo 202.980.- Pouso Alegre, 17(dezessete) de dezembro de 2010.- Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, a construção de um galpão com dois banheiros; com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, edificada para dentro do alinhamento da Rua A, coletado pelo nº 45, no Loteamento Mirante do Paraíso, no Bairro do Paraíso, com área construída de 1.401,15 metros quadrados; conforme Certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, nº16619, em data de 22/11/2010, e Certidão Negativa de Débito, CND do INSS nº 279982010-11031030 que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.--(EM 530,12+TFJ 293 71-823 83).- O OFICIAL.-/.....



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de  
Administração e Finanças  
Departamento de Tributação



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 71952

Inscrição Cadastral: 004.0692.0830.001

Quadra: Lote: A5

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 2009

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA  
Bairro: MIRANTE DO PARAISO  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 45

CEP: 37.560-000

UF: MG

Apto:

### Informação do Proprietário

Proprietário: 18914 - ALA LTDA  
CPF/CNPJ: 05.465.874/0001-38

Telefone: (35) 99984-4770

E-mail: contato@alagalpoes.com.br

### Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA  
Bairro: MIRANTE DO PARAISO  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 45

CEP: 37.560-000

UF: MG

Apto:

### Valores do Imóvel

Frente:	39,82	Fração Ideal: 0,56
Área Edificada:	891,50	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	2.658,02	0,00
Área Total Edificada:	1.592,07	
Valor Venal Territorial:	43.209,24	
Valor Venal Predial:	352.445,61	
Valor Venal Total:	395.654,85	

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2009	2.658,02	0,00
01/01/2010	2.658,02	1.401,15
01/01/2011	2.658,02	1.401,15
01/01/2012	2.658,02	1.401,15
01/01/2013	2.658,02	700,58
01/01/2014	2.658,02	700,58
01/01/2015	2.658,02	700,58
01/01/2016	2.658,02	891,50
01/01/2017	2.658,02	891,50
01/01/2018	2.658,02	891,50
01/01/2019	2.658,02	891,50
01/01/2020	2.658,02	891,50

Certidão Emitida por VICTORIA MARQUES GARCIA - Certidão Emitida às 11:00:27 do dia 26/11/2020  
Código para Validação da certidão: WIP131204-6825-JDQTIWNXFQHT-9

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



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de  
Administração e Finanças  
Departamento de Tributação



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 71953  
Quadra: Lote: A6

Inscrição Cadastral: 004.0692.0840.001  
Matrícula CRI:

Data de Edificação: 2007

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA  
Bairro: MIRANTE DO PARAISO  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 95

CEP: 37.560-000

UF: MG

Apto:

### Informação do Proprietário

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Endereço de Correspondência

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Valores do Imóvel

Frente: 60,00  
Área Edificada: 1.840,40  
Área Total do Terreno - Fração Ideal: 2.209,38 0,00  
Área Total Edificada: 1.852,64  
Valor Venal Territorial: 63.716,34  
Valor Venal Predial: 727.583,74  
Valor Venal Total: 791.300,08

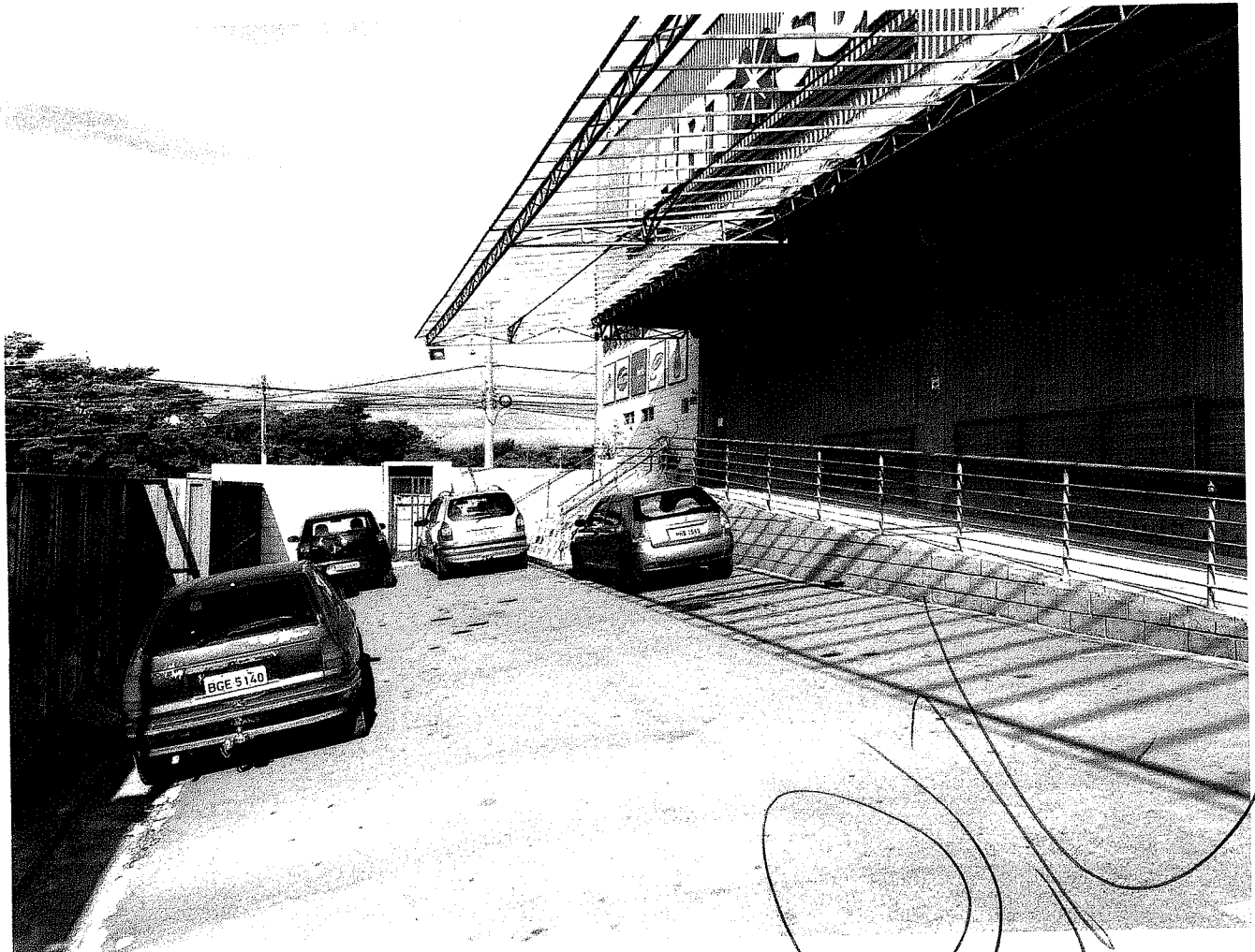
Fração Ideal: 0,993

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2007	2.209,38	1.840,40
01/01/2008	2.209,38	1.679,56
01/01/2009	2.209,38	1.679,56
01/01/2010	2.209,38	1.741,41
01/01/2011	2.209,38	1.741,41
01/01/2012	2.209,38	1.729,17
01/01/2013	2.209,38	1.729,17
01/01/2014	2.209,38	1.729,17
01/01/2015	2.209,38	1.840,40
01/01/2016	2.209,38	1.840,40
01/01/2017	2.209,38	1.840,40
01/01/2018	2.209,38	1.840,40
01/01/2019	2.209,38	1.840,40
01/01/2020	2.209,38	1.840,40

Certidão Emitida por ALTIERES DE MAGALHAES SILVA - Certidão Emitida às 15:56:53 do dia 27/11/2020  
Código para Validação da certidão: WIP131202-11370-LDWXQRCZGZYK-4

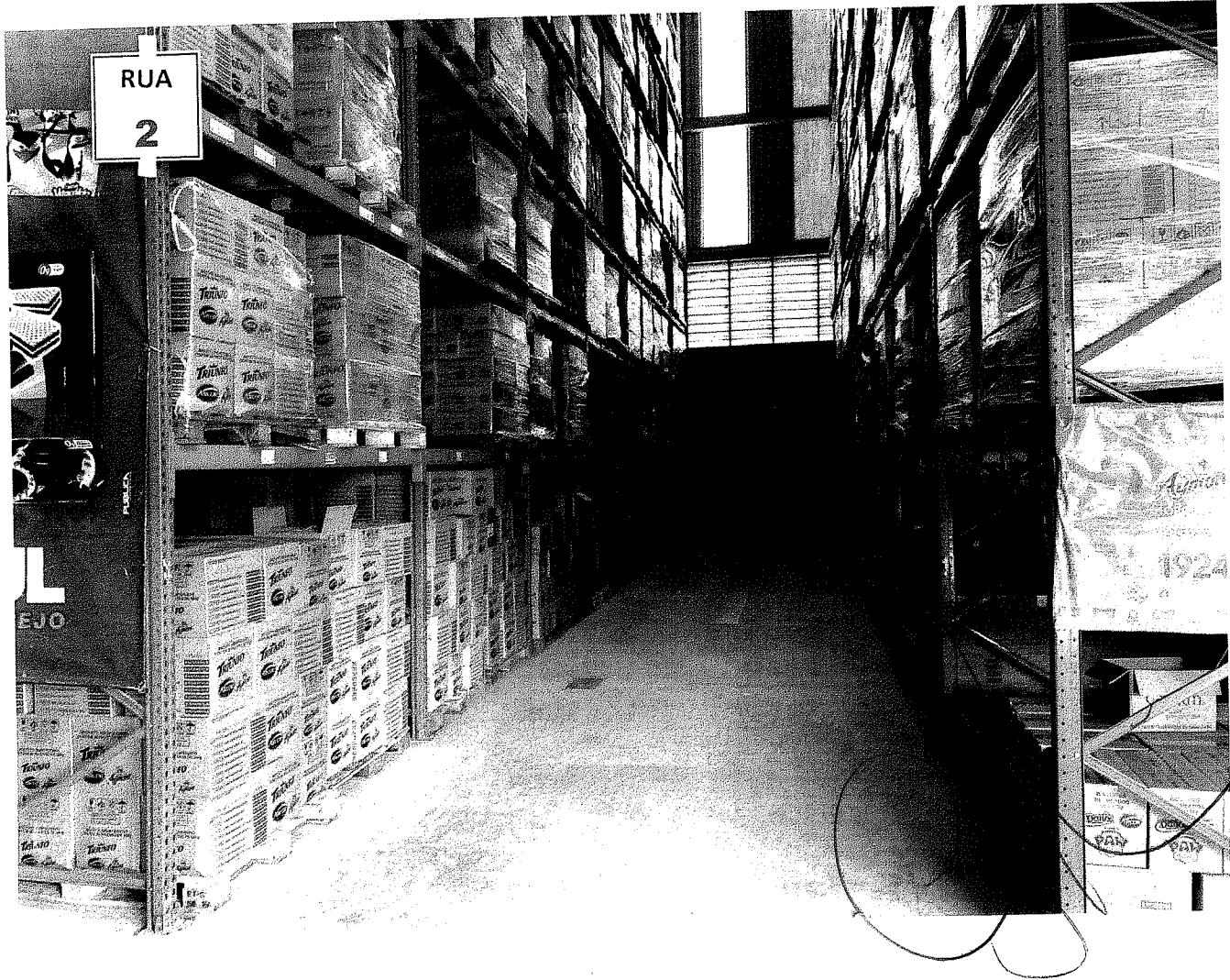
Praça Dr. Coutinho, 17 Centro Pouso Alegre - MG CEP: 37.550-000



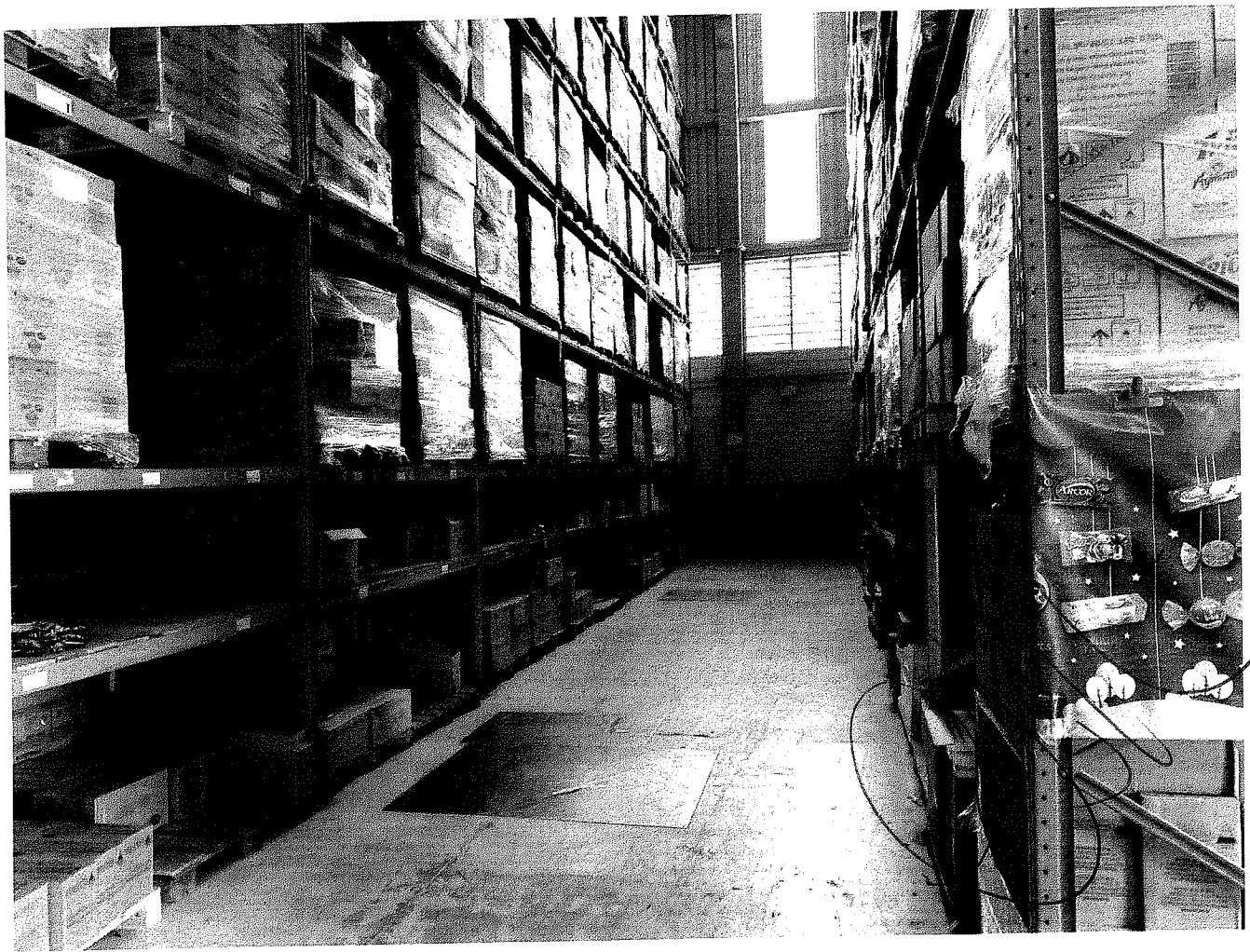
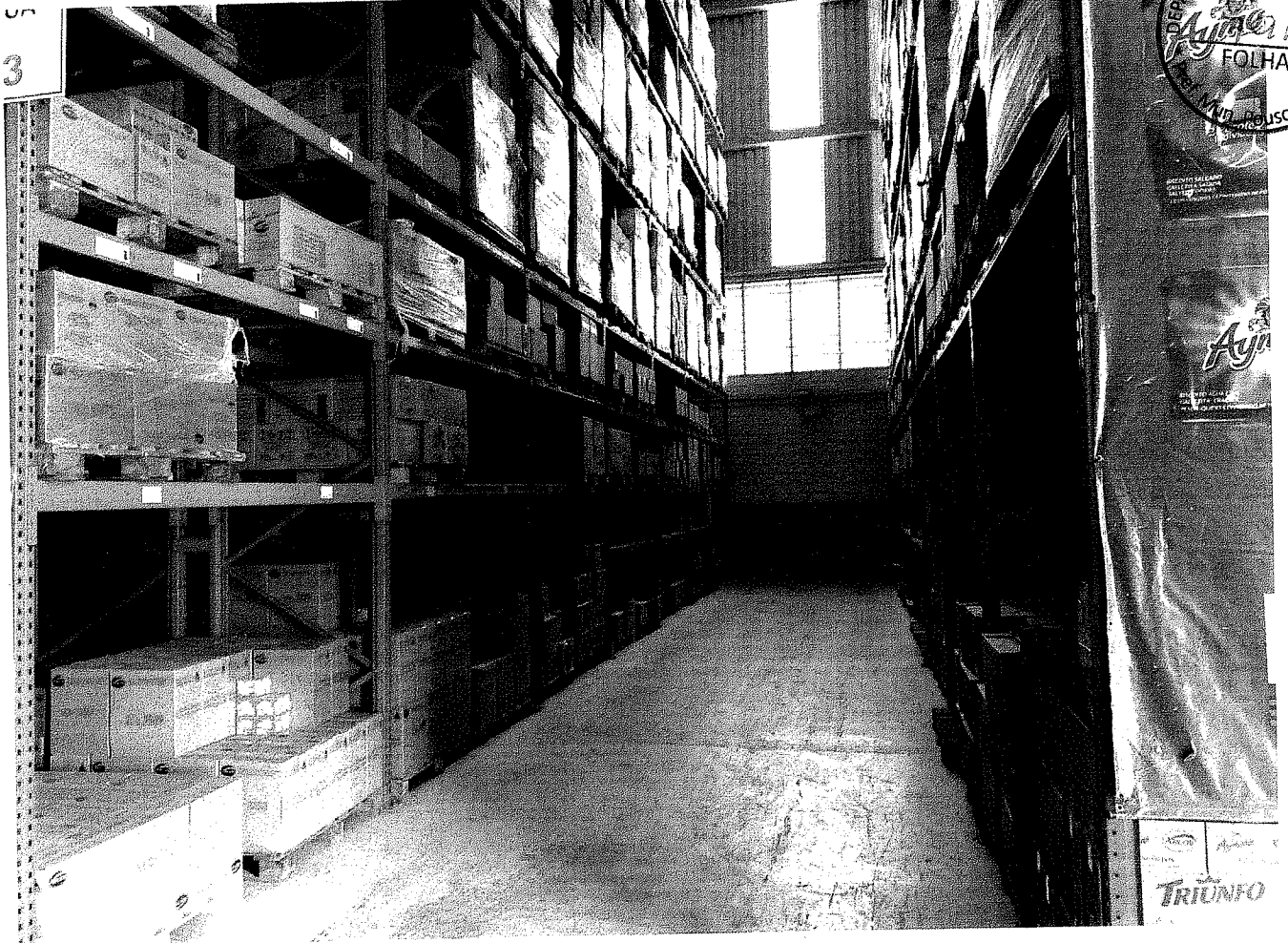


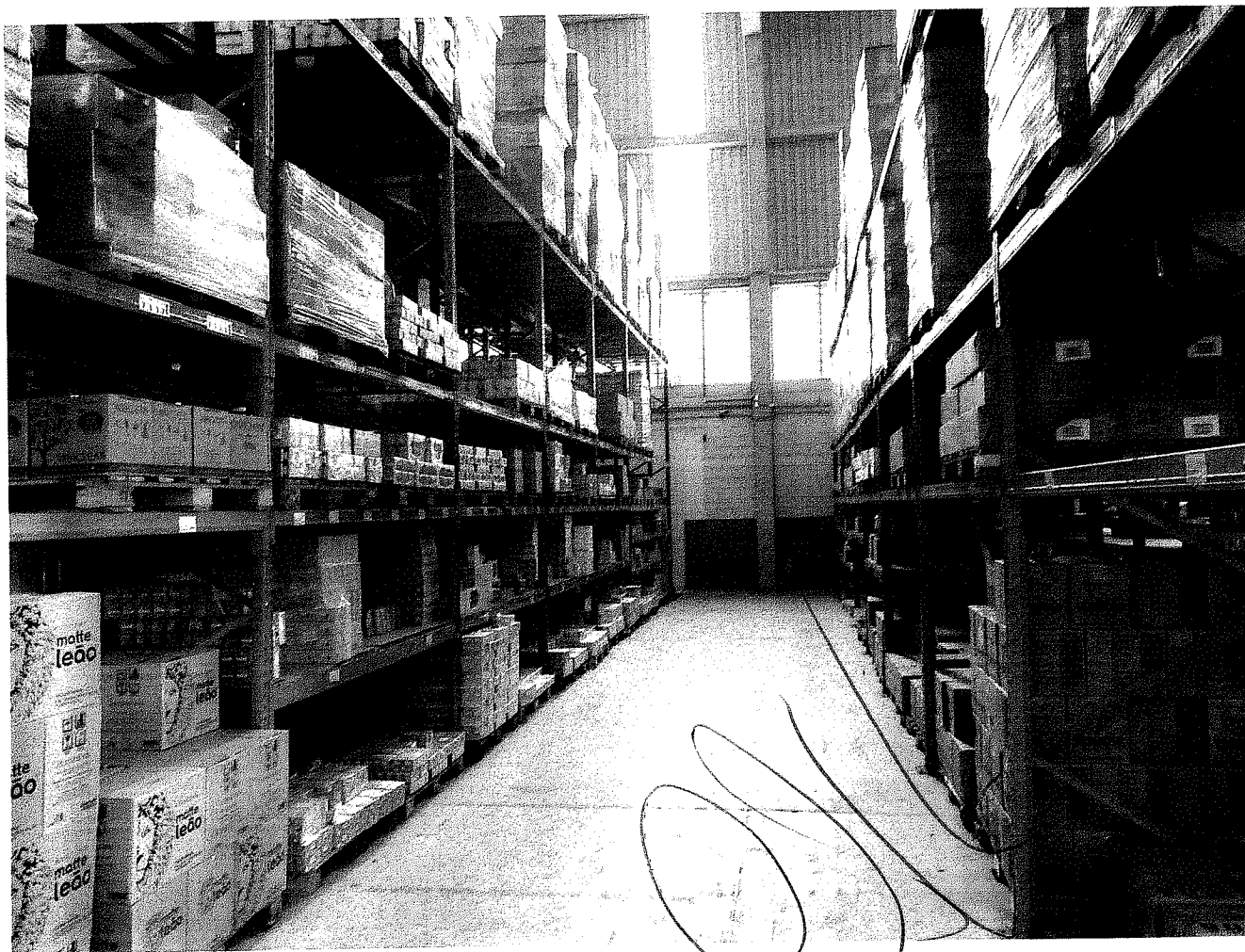


*[Handwritten signature]*





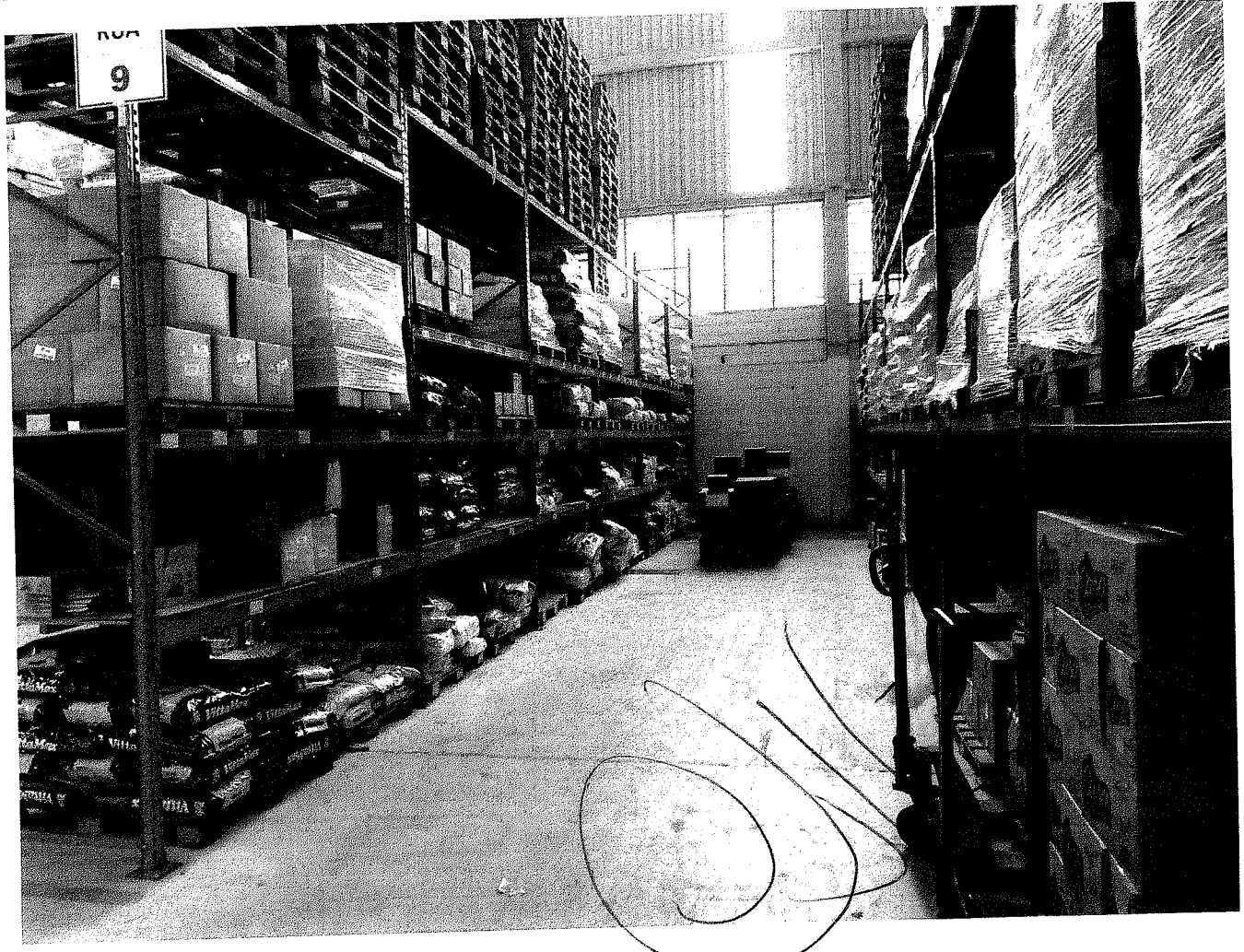


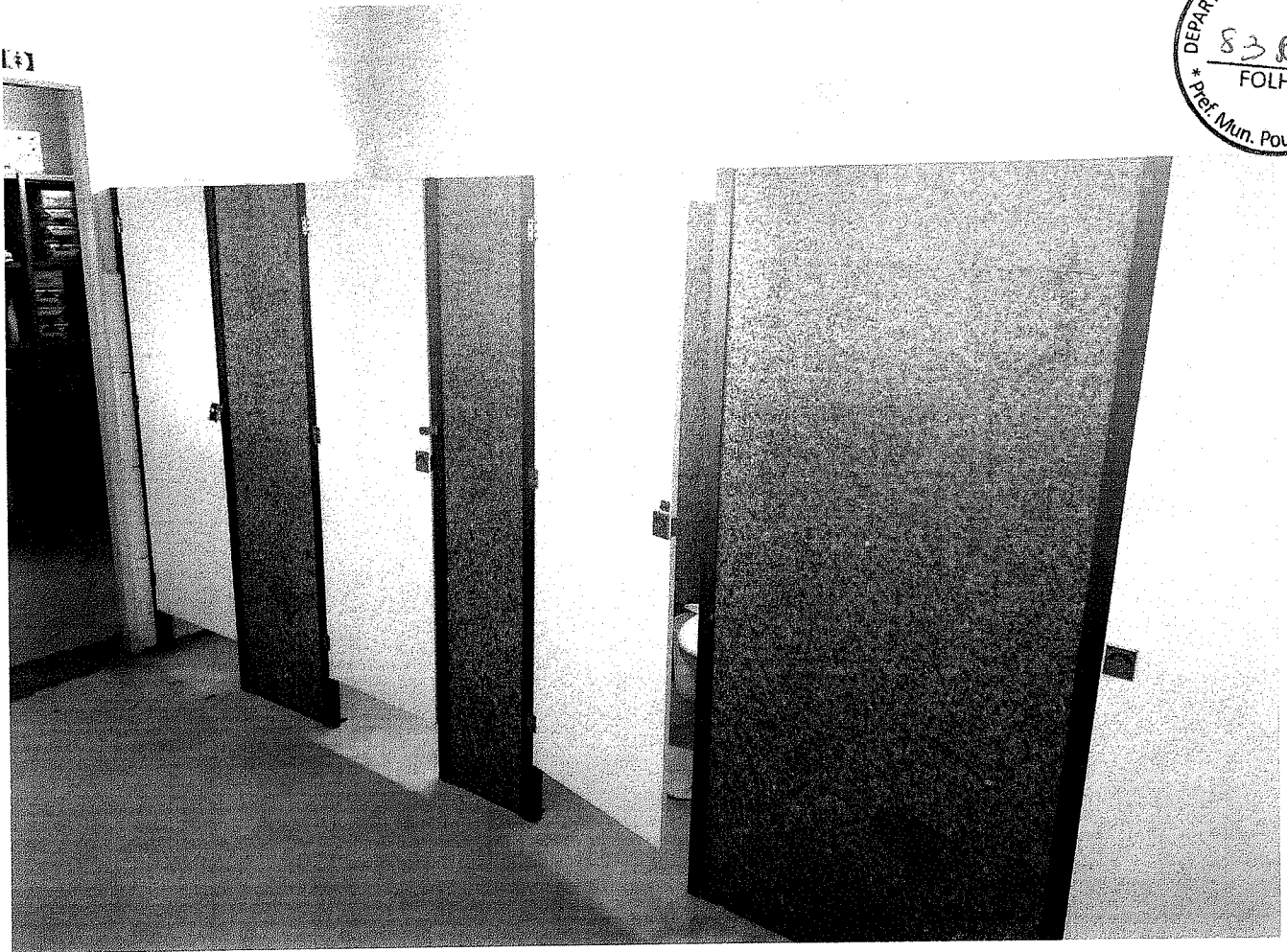




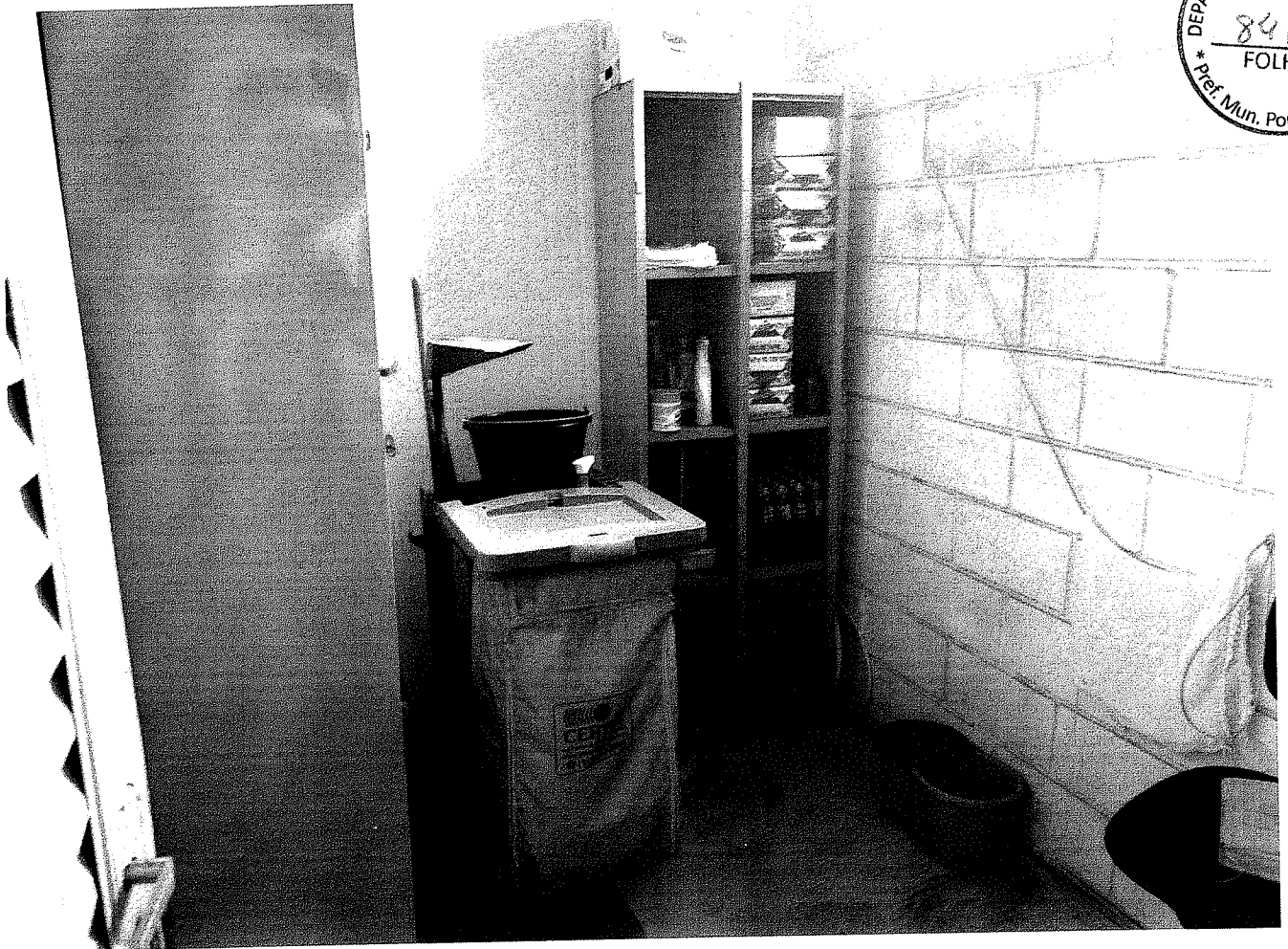


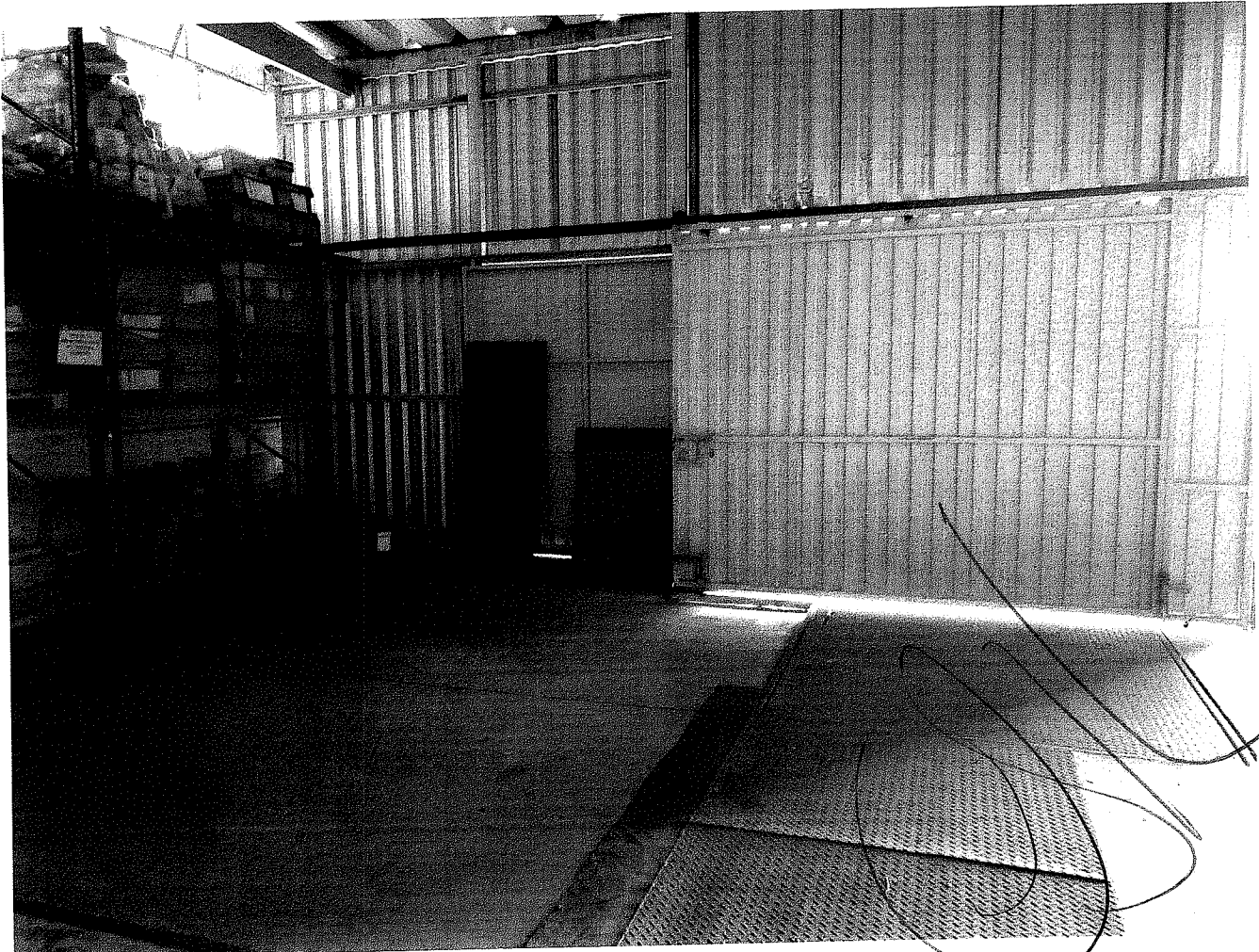
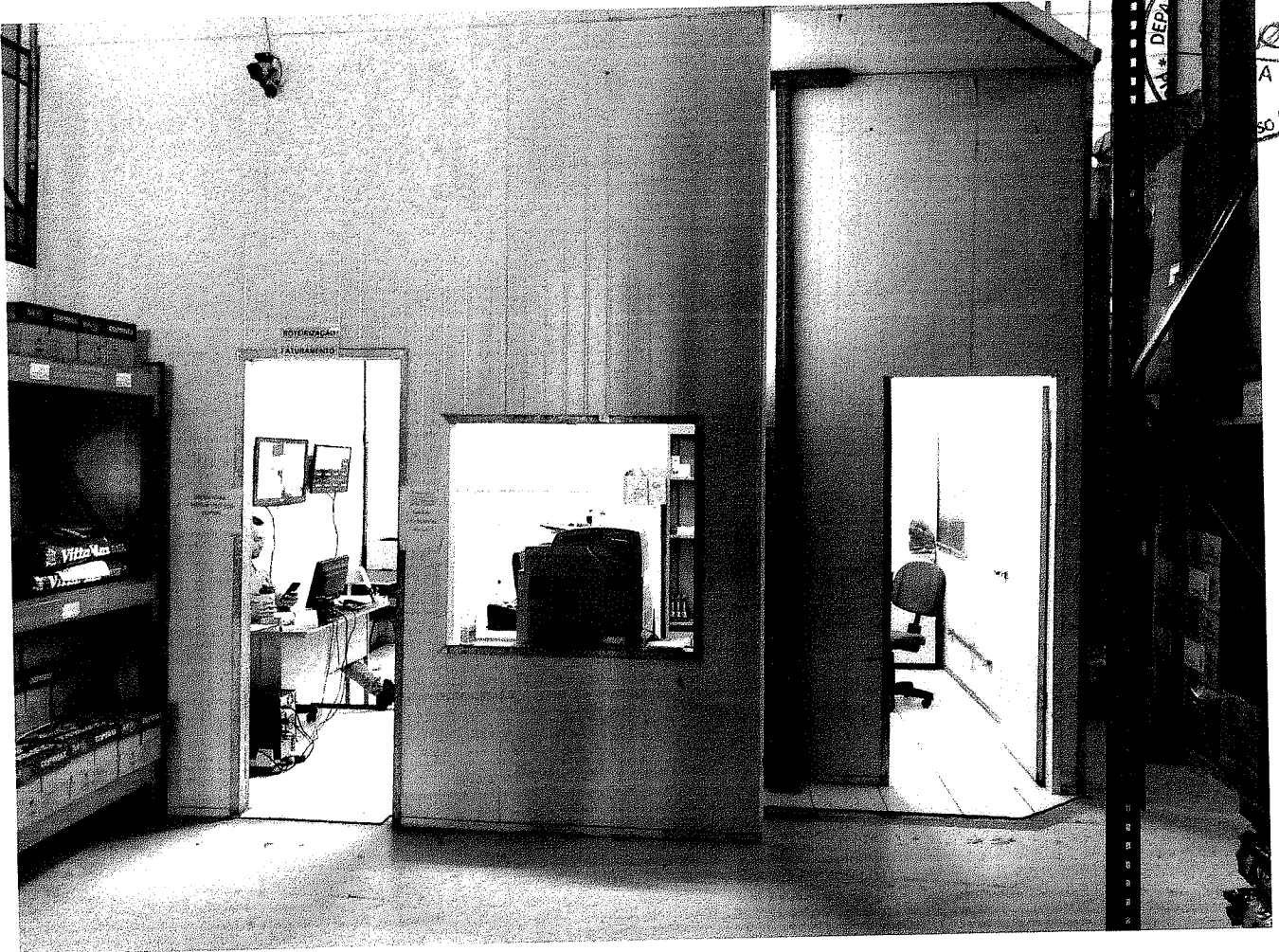
ESTABOAMENTO DE LICITAÇÕES  
SI  
HA  
uso Alegre







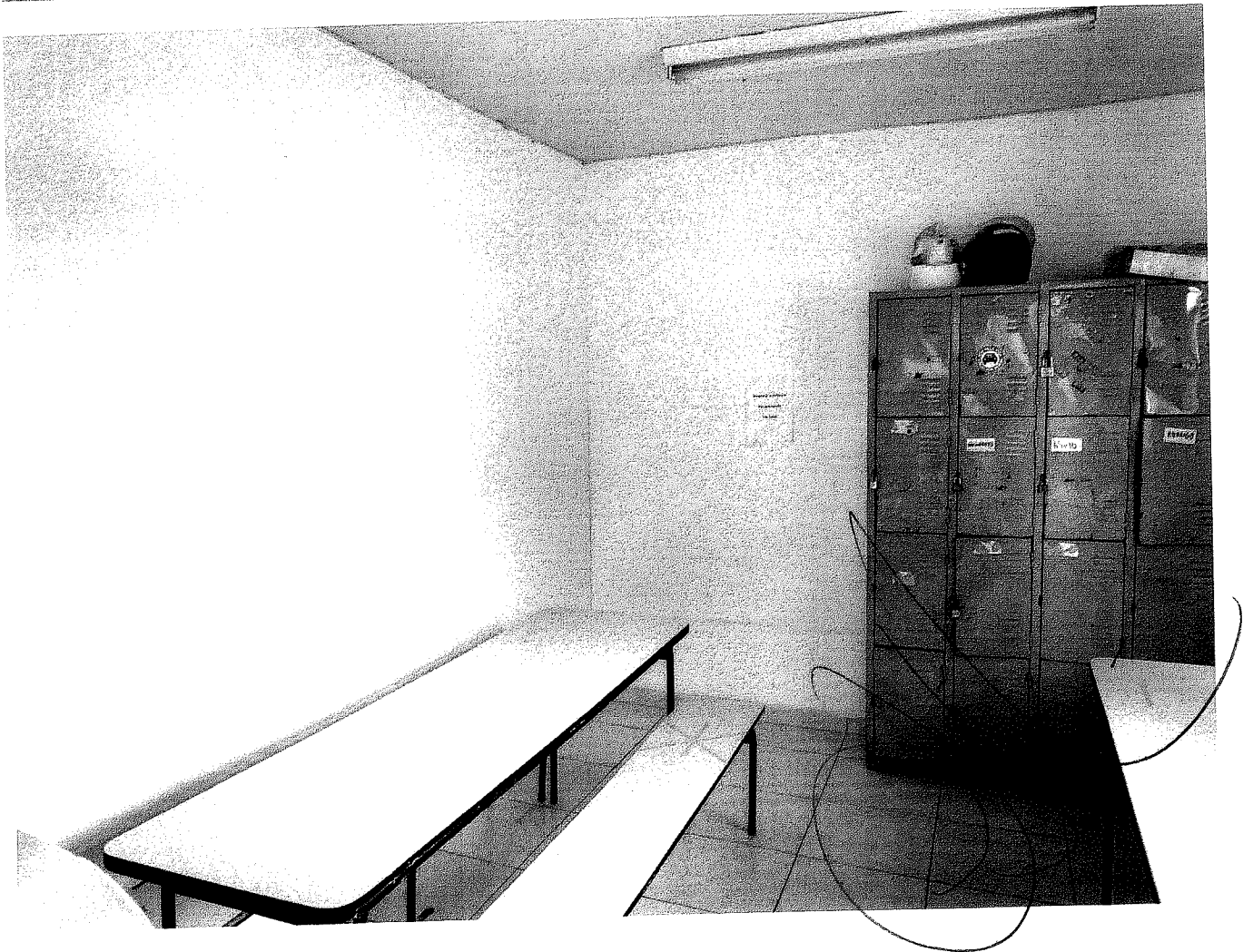












09/12/20



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 Luiz Barbato, nº 336, Aristeu da Costa Rios  
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](http://www.imobiliariapantanal.com.br)

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

## 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 4.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de aquisição da prefeitura para montagem de creche escolar.

### 3 – Identificação do Imóvel

Uma área de terreno urbano, situado nesta cidade, no prolongamento do Loteamento Aristeu da Costa Rios, correspondendo à área 03 da quadra A-3, com a área de 2.560,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 63,00 metros de frente para a Rua 07, 65,00 metros de fundos confrontando com a Rua 08, 40,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua B e de outro lado em divisas com os lotes 06 e 23 da quadra A-3; fica averbada a construção de uma casa de morada contendo: duas suítes, um quarto, sala de TV, sala de jantar, sala de estar, cozinha, escritório, despensa, banheiro social, garagem e varanda, dependência de empregada com banheiro e churrasqueira, com todas suas instalações, benfeitorias e pertences, com área construída de 430,51 metros quadrados; conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, nº 004.610.0160.000; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a matrícula nº 31.790.

O proprietário do Imóvel é MARCO TULIO ASSUNÇÃO ROCHA DOS SANTOS, JOÃO PAULO ASSUNÇÃO ROCHA DOS SANTOS E ANNA ELLISA ASSUNÇÃO ROCHA DOS SANTOS, tendo como USUFRUTO VITALÍCIO: ROGÉRIO ROCHA DOS SANTOS, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do CPF nº 346.887.066-34 e sua esposa IARA ASSUNÇÃO ROCHA DOS SANTOS, residentes e domiciliados nesta cidade.

### 4 – Descrição do Imóvel

Uma casa plana de morada com quatro dormitórios sendo três suítes sendo uma delas com closet, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha planejada, despensa, banheiro, área de serviço, toda avarandada, quintal gramado, garagem para dois carros, área de lazer com Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114- Pouso Alegre – MG

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

churrasqueira, dependência de empregada com banheiro, com 506,80 metros quadrados e 2.560,00 metros quadrados de terreno.

Casa toda em alvenaria, em perfeitas condições, não apresenta nenhuma trinca e nenhuma umidade, ainda conta com um poço artesiano no terreno.

#### DETALHAMENTO DO IMÓVEL CÔMODO POR CÔMODO

##### FACHADA:

Imóvel com fachada em parte de pedra, muro e trepadeiras, calçada de cimento rustico, pintura velha, cerca elétrica no muro;

##### GARAGEM:

Garagem sem paredes, apenas cobertura de madeira e telhas de barro, piso de cerâmica, duas vagas;

##### VARANDA EM VOLTA DE TODA CASA:

Pintura em bom estado de conservação, cobertura de telha de barro, piso em cerâmica;

##### QUINTAL:

Quintal todo gramado com mais de 1.000,00 metros quadrados de terreno, com algumas luminárias de ferro, dois viveiros e algumas árvores, uma mureta e um cômodo de despejo;

##### HALL DE ENTRADA:

Paredes com pintura em bom estado de conservação, piso em cerâmica;

##### SALA DE JANTAR:

Paredes com pintura em bom estado de conservação, piso em porcelanato;

##### SALA DE ESTAR:

Paredes com pintura em bom estado de conservação, piso em porcelanato, forro de madeira;

##### COZINHA:

Piso em cerâmica, azulejos até o teto, pintura em bom estado de conservação, toda com armários planejados;

##### SALA DE TV:

Piso em taboa corrida em ótimo estado, pintura em bom estado de conservação;

##### SUÍTE MASTER:

Piso em taboa corrida em ótimo estado, pintura em bom estado de conservação;

##### CLOSET:

Piso em taboa corrida em ótimo estado, todos fechado de armários;

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

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

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

[imobiliariapantanal@yahoo.com.br](mailto:imobiliariapantanal@yahoo.com.br)

**BANHEIRO SUÍTE:**

Piso em cerâmica, pintura em bom estado, azulejos somente na área do box;

**DORMITÓRIO:**

Piso em taboa corrida em ótimo estado, pintura em bom estado de conservação;

**BANHEIRO SOCIAL:**

Piso em cerâmica, pintura em bom estado, azulejos somente na área do box;

**SUÍTE:**

Piso em taboa corrida em ótimo estado, pintura em bom estado de conservação;

**BANHEIRO SUÍTE:**

Piso em pastilhas de cerâmica, pintura em bom estado, azulejos no banheiro todo, banheira antiga;

**SUÍTE:**

Piso em taboa corrida em ótimo estado, pintura em bom estado de conservação;

**BANHEIRO SUÍTE:**

Piso em pastilhas de cerâmica, pintura em bom estado, azulejos no banheiro todo, banheira antiga;

**COBERTURA:**

Cobertura de acesso para o lazer com madeira e telha de barro, piso em pedras são tome;

**ÁREA DE LAZER:**

Piso em cerâmica, pintura em bom estado, toda planejada em armários, churrasqueira;

**ÁREA DE SERVIÇO:**

Área com piso em cerâmica, azulejada até metade da parede, pintura em bom estado;

**DEPÊNCIA DE EMPREGADA:**

Piso em cerâmica, pintura velha;

**BANHEIRO DE EMPREGADA:**

Banheiro com cerâmica, pintura em bom estado, box acrílico, azulejos até o teto;

**DESPENSA:**

Piso em cerâmica e pintura velha.

**5 – Vistoria do Imóvel**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 03 de Novembro de 2020.

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

## 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.

Imóvel com cerca de vinte anos, reformado, em perfeitas condições de uso, em um tamanho excepcional para a região onde os terrenos tem o padrão de 240,00 metros quadrados.

## 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 Costa Rios, próximo a localidade que todos chamam de Cruzeiro, um bairro tradicional, em sua grande maioria composto por casas, grande comércio próximos como bancos, supermercados, farmácias, imóvel de fácil acesso.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 02 e 06 de Novembro 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 que tenham uma área aproximada de terreno e construção com as características aproximadas.

Diante do tamanho do imóvel em questão podemos antecipar a dificuldade de encontrar o imóvel com as mesmas características na região por ser muito grande.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Idade	Valor R\$	A. Construída	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
01	Jardim Paraíso	1.100,00	20	1.100.000,00	250,00	4.400,00	Natalia
02	Santa Rita	300,00	5	1.300.000,00	180,00	7.222,22	Francisca
03	Serra Morena	300,00	2	1.400.000,00	297,00	4.713,80	André
04	Fátima	720,00	20	2.300.000,00	450,00	5.111,11	Igor
05	Colinas	770,40	15	2.300.000,00	393,40	5.846,47	Igor
06	Pousada dos Campos	970,00	15	2.000.000,00	650,00	3.076,72	Tadeu

Cálculo M Aritmético do valor do m<sup>2</sup> = 30.370,32 / 6.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 5.061,72.

#### 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\$ 5.061,72 + 20% R\$ 6.074,06  
- 20% R\$ 4.049,37

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 4.049,37 até R\$ 6.074,06.

Assim temos a exclusão dos itens: 02 e 06.

Como sobraram quatro amostras:

Média Final = Somas do restante das amostras / amostras =  
Cálculo M Aritmética do valor do m<sup>2</sup> = 20.071,38 / 4.

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 5.017,84

#### 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 m<sup>2</sup> encontrado (média final) =

Valor do Imóvel = 506,80 x 5.017,84 = R\$ 2.543.041,31

#### 10 – Fator Correção Reparos:

Conforme informado na descrição do imóvel, o terreno possui 2.560,00 metros quadrados, o que tem que ser valorizado no imóvel, o que temos aproximadamente 1.050,00 metros quadrados não ocupados no imóvel, sendo o valor médio do terreno bairro cerca de R\$ 150.000,00 (cento cinquenta mil reais) um terreno de 240,00 metros quadrados; temos 625,00 reais o metro quadrado. Sendo assim:

1.050,00 x 625,00 = R\$ 656.250,00

Valor do imóvel: R\$ 2.543.041,31 + 656.250,00 = R\$ 3.199.291,31



**CONCLUSÃO:**

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)**

- limite inferior: R\$ 2.800.000,00
- limite superior: R\$ 3.500.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre – MG, 06 de Novembro de 2020.



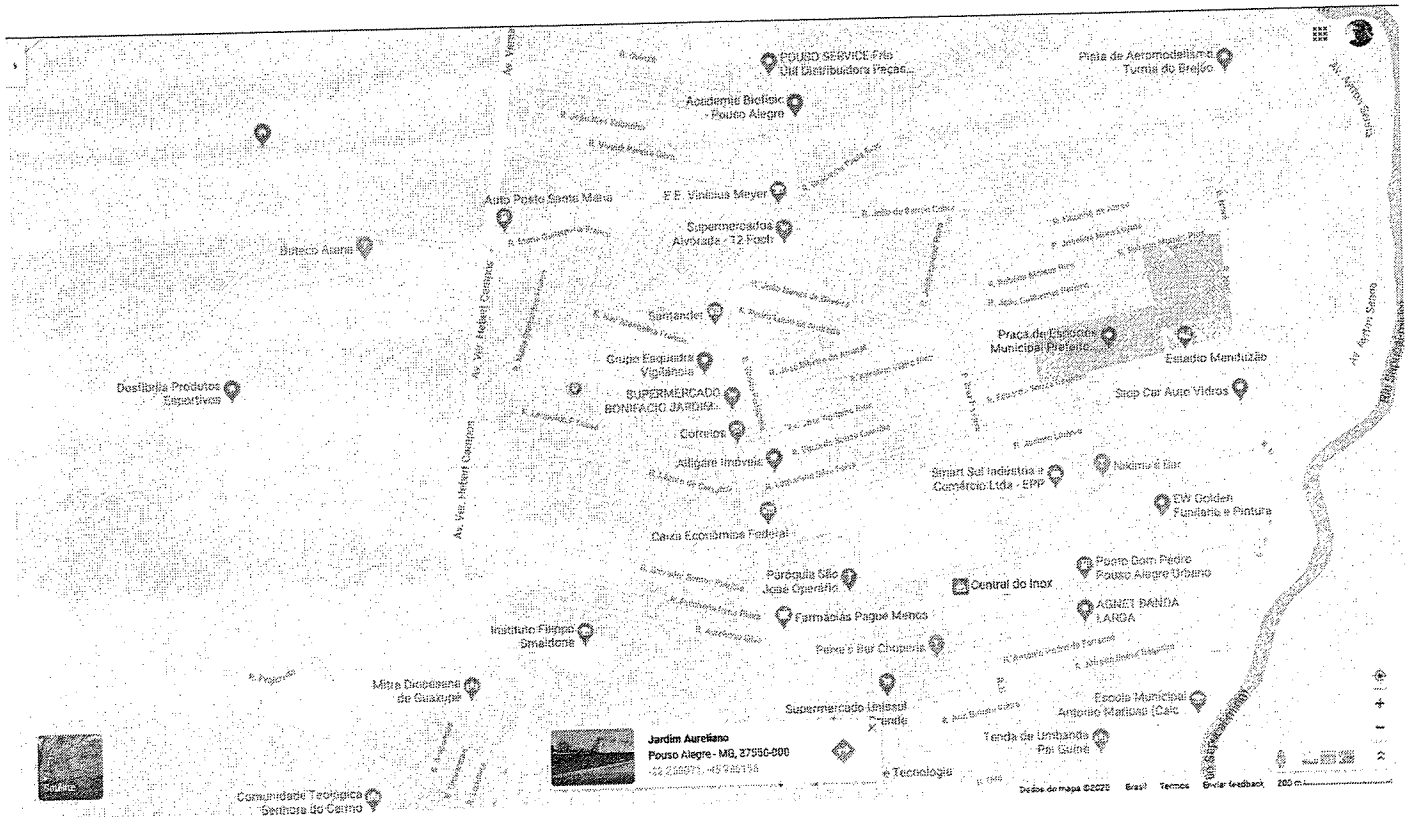
Altieres de Magalhães Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 27.526 CNAI 12.566

**13 – Anexos:**

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

# 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

# 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 31.790. —

Denominação do Imóvel: Loteamento Aristeu da Costa Rios. —

IMÓVEL: Uma área de terreno urbano, situado nesta cidade, no prolongamento do Loteamento Aristeu da Costa Rios, correspondendo a área 03 da quadra A-3, com a área de 2,560,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: — 63,00 metros de frente para a Rua 07; 65,00 metros de fundos confrontando com a Rua 08; e .. 40,00 metros de ambos os lados confrontando de um lado com a Rua B; e de outro lado em divisas com os lotes de n.º 06 e 23 da quadra A-3. — PROPRIETÁRIO: — Franco Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade CGC n.º 20.400.487.0001-07. — TÍTULO AQUISITIVO: — Registro 01 da matrícula 25.580 do Livro 02. — Pouso Alegre, 23 (vinte e três) de dezembro de 1988. — O OFICIAL: —

R.01. — Pouso Alegre, vinte e três (23) de dezembro de 1988. — TRANSMITENTE: — Unificação do imóvel urbano nesta cidade, no prolongamento do Loteamento Aristeu da Costa Rios. — ADQUIRENTE: — Franco Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC n.º 20.400.487.0001-07. — TÍTULO: — Unificação. — FORMA DO TÍTULO: — Escritura lavrada pelo tabelião do 1.º Ofício desta cidade, L.º 146, fls. 21 e v.º., em data de 20 de dezembro de 1988. VALOR: — Cz\$50.000,00. — CONDIÇÕES: — Não houve. — O OFICIAL: —

R.02. Pouso Alegre, 04 (quatro) de janeiro de 1989. — TRANSMITENTES: — Franco Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, CGC n.º 20.400.487/0001-07. — ADQUIRENTES: — Giuseppina Senatore Ferreira, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens com José Ricardo Ferreira, do lar, residente nesta cidade, CPF n.º 533.997.228/34. — TÍTULO: — Compra e venda. — FORMA DO TÍTULO: — Escritura lavrada pelo tabelião do 1.º Ofício desta cidade, L.º 148, fls. 12, em data de 26 (vinte e seis) de dezembro de 1988. — VALOR: — Cz\$800.000,00. — CONDIÇÕES: — Não houve. — O OFICIAL: — / .....

AV3.--Pouso Alegre, 26(vinte e seis) de maio de 1999.--  
Fica averbado no registro 2 da matrícula retro, a cons-  
trução de uma casa de morada, contendo: duas suítes, um  
quarto, sala de TV, sala de Jantar, sala de estar, cozi-  
nha, escritório, despensa, banheiro social, garagem e va-  
randa e dependência de empregada com banheiro e churras-  
queira, com todas as suas instalações, benfeitorias e  
pertences, edificada para dentro do alinhamento da Rua 7  
no Loteamento Aristeu da Costa Rios, nesta cidade, coleta  
da pelo nº 336, com a área construída de 430,51 metros  
quadrados, conforme certidão de Habite-se da PMPA 8989 e  
certidão negativa do INSS, CND nº 0170899-11625003 e 016  
5499-11625003, que se juntam ao requerimento protocolado  
sob o nº 119.118.--O OFICIAL: /.....

R.4.--Pouso Alegre, 26(vinte e seis) de maio de 1999.--  
TRANSMITENTES:--José Ricardo Ferreira e s/m. Giuseppina Se-  
natore Ferreira, ele brasileiro, CPF 531.393.418.53, ela  
italiana, CPF 533.997.228.34, portadora da carteira de i-  
dentidade para estrangeiro RG nº 0714727, RNE nº W230512-  
expedida pelo SE/DPMAF em 29-8-87, comerciantes, residen-  
tes nesta cidade.--ADQUIRENTE:--Rogério Rocha dos Santos,  
brasileiro, casado com Iara Assunção Rocha dos Santos, ad-  
ministrador de empresas, residente nesta cidade, CPF 346.  
887.066.34.--TITULO:--Compra e venda.--FORMA DO TITULO: -  
Escritura lavrada pelo 2º tabelião desta cidade, Lº 228N,  
fls.85 em data de 24 de maio de 1999.--VALOR:--R\$142.000,00  
CONDIÇÕES:--O preço certo da venda foi de R\$120.000,00 mas  
por exigências fiscais foram recolhidas as guias sobre o  
valor de R\$142.000,00.--Constou na escritura que foram a-  
presentadas as certidões de que trata a lei 7.433 de 18-  
12-85 e decreto nº 93.240 de 9-9-86, sendo que a relativa  
a feitos ajuizados, consta contra o outorgante José Ricar-  
do Ferreira, os seguintes processos:-- Execução, requerida  
pelo Banco Nacional S/A, autos nº 6389-5/9, distribuída  
a Secretaria da 1ª vara cível em 6-3-96, requerida pelo  
Banco Nacional S/A, autos nº 6382-0/96, distribuída a Se-  
cretaria da 1ª Vara cível em 6-3-96, requerida pelo Uni-  
banco S/A, autos nº 9590-5/96, distribuída a secretaria  
da 2ª vara cível em 12-12-96, requerida pelo INSS, autos  
nº 0579-5/97, distribuída a secretaria da 3ª vara cível  
em 04-3-97, requerida pela Fazenda pública estadual de Mi-  
nas Gerais, autos nº 1559-6/97, distribuída a secretaria  
da 3ª vara cível em 26-5-97, requerida pela Hmv Yen Mei  
Tai, autos nº 2302-0/97, distribuída a secretaria da 3ª  
vara cível em 19-6-97; requerida pela Fazenda pública es-  
tadual de Minas Gerais, autos nº 7951-9/97, distribuída a

CE+ FJ  
34,68 11,79 46,47

CE+ FJ  
586,40 199,38 785,78

# Cartório Amaral

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

MATRÍCULA Nº 31.790.--

Denominação do Imóvel: Lot. Aristeu da Costa Rios.--

IMÓVEL: secretaria da 3ª vara cível em 13-11-97; requerida pelo Banco do Brasil S/A, autos nº 7743-0/97, distribuída a secretaria da 1ª vara cível em 20-11-97; requerida pelo Banco do Brasil S/A, autos nº 7629-1/97, distribuída da 2ª vara cível em 24-11-97; requerida pelo Cond. Ed. P.A.Shopping, autos nº 2218-6/98, distribuída a secretaria da 1ª vara cível em 27-5-98; requerida pela Fazenda Pública Estadual de Minas Gerais, autos nº 4454-498, distribuída a secretaria da 2ª vara cível em 21-9-98 contra a outorgante vendedora, Giuseppina Senatore Ferreira, os seguintes processos:- Execução, requerida pelo Banco Nacional S/A, autos nº 6382-0/96, distribuída a secretaria da 1ª vara cível em 6-3-96; requerida pelo Banco do Brasil S/A, autos nº 7743-0/97, distribuída a secretaria da 1ª vara cível em 20-11-97, requerida pelo Banco do Brasil S/A, autos nº 7629-1/97, distribuída a secretaria da 2ª vara cível em 24-11-97; A certidão expedida pelo tabelionato de protestos, consta os seguintes protestos contra José Ricardo Ferreira: livro 0529, fls.158, título nº 726151, protocolo nº 189.769 no valor de R\$... R\$1.985,82, data do protesto 31-3-97, credor/sacador: HWU YEN MEI TAI, livro 0529, fls.0159, título nº 726152, protocolo nº 189.770, no valor de R\$1.985,82, data do protesto 31-3-97, credor/sacador : Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0160, título nº 726088, protocolo nº 189.771, no valor de R\$4.207,00, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0161, título nº 726091, protocolo nº 189.772, no valor de R\$.. R\$5.645,76, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0162, título nº 726092, protocolo nº 189.773, no valor de R\$5.645,76, data do protesto 31-3-97, credor sacador: HWU Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0163, título nº 726150, protocolo nº 189.774, no valor de R\$1.985,82, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0164, título nº 726093, protocolo nº 189.775, no valor de R\$5.645,76, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0165, título nº 726138, protocolo nº 189.776, no valor de R\$3.952,00, data do protesto 31-03-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls. 0166, título nº 726136, protocolo nº 189.777, no valor



de R\$3.952,00, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0529, fls.0167, título nº 726137, protocolo nº 189.778, no valor de R\$3.952,00, data do protesto 31-3-97, credor sacador: Hwu Yen Mei Tai, livro 0614, fls.141, título nº 9715, protocolo nº 224.775, no valor de R\$508,73, data do protesto 17-8-98, credor sacador: P.A. Shopping Center, livro 0614, fls.142, título nº 9732, protocolo nº 224.777, no valor de R\$490,01, data do protesto 17-8-98, credor sacador: P.A. Shopping Center, livro 0617, fls.012, título nº 842036423, protocolo nº 225.881, no valor de R\$5.000,00, data do protesto 02-9-98, credor sacador: Banco Safra S/A/Boing Engenharia e Com. Ltda, livro 0639, fls.122, título nº 128/3 protocolo nº 236.074, no valor de R\$185,26, data do protesto 04-2-99, credor sacador P.A. Shopping Center, livro 0583, fls.0005, título nº FS-134628, protocolo nº 212-346, no valor de R\$400,00, data do protesto 6-2-98, credor sacador Wang C. Chun I; e a certidão expedida pela Receita Estadual consta somente contra José Ricardo Ferreira os seguintes PTAS, de nº 03.000.172.305-21; 03.000.191.728-21; 03.000.196.007-68; 03.000069677-06; 03.000069679-60; 03.000069683-89;--O OFICIAL: /.....

AV.5.--Pouso Alegre, 26 de maio de 1999.--A Rua 07 atualmente denomina-se Rua Luiz Barbato.--O OFICIAL: /.....

**R.06.--Pouso Alegre, 19(dezenove) de junho de 2002.--DOADORES:--** Rogério Rocha dos Santos e s/m. Iara Assunção Rocha dos Santos, brasileiros, casados, ele administrador de empresas, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 346.887.066-34.--**DONATÁRIOS DA NUA PROPRIEDADE:--** Marco Túlio Assunção Rocha dos Santos, João Paulo Assunção Rocha dos Santos e Anna Ellisa Assunção Rocha dos Santos, brasileiros, menores absolutamente incapazes, neste ato representados pelos pais Rogério Rocha dos Santos e Iara Assunção Rocha dos Santos.--**TÍTULO:--** Doação.--**FORMA DO TÍTULO:--** Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 225, fls. 86, em data de 14 de junho de 2002.--**VALOR:--** R\$111.507,33.--**CONDICÕES:--** Consta na escritura que ficam prevalecendo as condições constantes do registro 04 da matrícula retro, referente as certidões positivas, e foram dispensadas as certidões negativa de que trata a Lei 7.433/85.--**O OFICIAL: /.....**

**R.07.--Pouso Alegre, 19(dezenove) de junho de 2002.....**



# Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG  
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 03

MATRÍCULA Nº	31.790
Denominação do Imóvel: Loteamento Aristeu da Costa Rios.-	
IMÓVEL: R.07.-Pouso Alegre, 19(dezenove) de junho de 2002.-	
<u>TRANSMITENTE:-</u> Instituição de usufruto vitalício no imóvel ora doado.-	
<u>ADQUIRENTES DO USUFRUTO VITALÍCIO:-</u> Rogério Rocha dos Santos e s/m. Iara Assunção Rocha dos Santos, brasileiros, casados, ele administrador de empresas, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF 346.887.066-34.-	
<u>TÍTULO:-</u> Usufruto.- <u>FORMA DO TÍTULO:-</u> Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 225, fls. 86, em data de 14 de junho de 2002.-	
<u>VALOR:-</u> R\$55.753,66.- <u>CONDIÇÕES:-</u> O usufruto vitalício fica em favor de ambos usufrutuários, e na falta de um deles, passará este usufruto na sua totalidade ao sobrevivente.- <u>O OFICIAL:-</u> /.....	

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO É NECESSÁRIO PAGAMENTO DE TAXAS.



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 44106

Inscrição Cadastral: 004.0610.0160.000

Quadra: A3

Lote: 0024

Matrícula CRI:

Data de Edificação: 1989

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA LUIZ BARBATO  
Bairro: ARISTEU DA COSTA RIOS  
Compl.:  
Cidade: Pouso Alegre  
Bloco:

Número: 336

CEP: 37.558-466

UF: MG

Apto:

### Informação do Proprietário

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Endereço de Correspondência

Informação protegida Lei 13.709/2020

### Valores do Imóvel

Frente:	60,00	Fração Ideal: 1
Área Edificada:	506,80	
Área Total do Terreno - Fração Ideal:	2.400,00	0,00
Área Total Edificada:	506,80	
Valor Venal Territorial:	67.401,11	
Valor Venal Predial:	222.966,66	
Valor Venal Total:	290.367,77	

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/1991	2.400,00	506,80
01/01/1992	2.400,00	403,50
01/01/1993	2.400,00	403,50
01/01/1994	2.400,00	403,50
01/01/1995	2.400,00	451,50
01/01/1996	2.400,00	451,50
01/01/1997	2.400,00	451,50
01/01/1998	2.400,00	451,50
01/01/1999	2.400,00	451,50
01/01/2000	2.400,00	451,50
01/01/2001	2.400,00	451,50
01/01/2002	2.400,00	451,50
01/01/2003	2.400,00	451,50
01/01/2004	2.400,00	451,50
01/01/2005	2.400,00	451,50
01/01/2006	2.400,00	451,50
01/01/2007	2.400,00	451,50
01/01/2008	2.400,00	451,50
01/01/2009	2.400,00	451,50
01/01/2010	2.400,00	451,50



Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2011	2.400,00	451,50
01/01/2012	2.400,00	451,50
01/01/2013	2.400,00	451,50
01/01/2014	2.400,00	451,50
01/01/2015	2.400,00	451,50
01/01/2016	2.400,00	506,80
01/01/2017	2.400,00	506,80
01/01/2018	2.400,00	506,80
01/01/2019	2.400,00	506,80
01/01/2020	2.400,00	506,80