



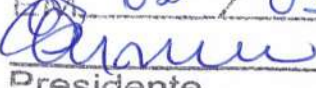
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Mariana, 11 de fevereiro de 2020.

À
Câmara Municipal de Mariana
At. Sr. Edson Agostinho de Castro Carneiro
DD. Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
EM 02 / 03 / 2020

Presidente Secretário

Senhores Vereadores,

O Poder Executivo Municipal encaminha para apreciação desta douda Câmara, o incluso Substitutivo ao Projeto de Lei nº 103/2019 que tem por escopo solicitar autorização legislativa para que o Chefe do Poder Executivo Municipal possa proceder à permuta de imóvel sob propriedade do Município de Mariana.

O bem municipal almejado à permuta encontra-se localizado à Av. Nossa Senhora do Carmo, nº. 742, Bairro Nossa Senhora do Carmo e em outras épocas serviu como sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE Mariana). No entanto, após longos anos de ociosidade, a construção ali erguida tornou-se inaproveitável aos fins públicos e atualmente está desocupada.

O segundo imóvel, sob propriedade de **Celso Cassemiro Martins** e de **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins**, encontra-se localizado à Av. Nossa Senhora do Carmo ao lado do acesso à passarela de caminhada "Alameda dos Inconfidentes". Segundo justificativa apresentada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE Mariana) colacionada à presente proposição, o referido terreno tem potencial para a ampliação da produção de água por meio da instalação de poço profundo.

Sabe-se que na época de seca o abastecimento de água municipal passa por dificuldades e, assim sendo, a possibilidade perfuração de poço em área central da cidade permitirá melhorar a obtenção, a distribuição e a oferta aos bairros circunvizinhos.

Justifica, ainda, a permuta que ora se solicita autorização o fato de que os dois imóveis terem médias de valores de mercado muito próximos, conforme as avaliações realizadas, de modo a não haver prejuízos aos cofres públicos com a operação almejada.

Registre-se, por oportuno, que a única alteração promovida pelo presente Substitutivo em relação à proposição é a inclusão da nova redação do art. 7º com a renumeração dos demais artigos, em atenção ao Ofício de Gabinete nº 019/2019 encaminhado pela Presidência da Câmara Municipal de Mariana.

Patricia egeme
13/02/2020
16:30



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

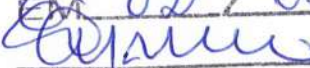

Encontram-se colacionadas à presente proposição legislativa:

- a) 03 (três) avaliações mercadológicas do imóvel sob propriedade do Município de Mariana contendo os documentos relativos ao mesmo;
- b) 03 (três) avaliações mercadológicas do imóvel sob propriedade de **Celso Casemiro Martins** e de **Maria da Conceição Vítulo Casemiro Martins** contendo os documentos relativos ao mesmo;
- c) Justificativa expedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE-Mariana).

Certos de que a presente iniciativa contribuirá para os fins pretendidos, o Poder Executivo Municipal conta com o acolhimento, apoio e aprovação deste Projeto de Lei em única discussão e votação, em regime de urgência.

Cordialmente,


Duarte Eustáquio Gonçalves Junior
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
EM 02 / 03 / 2020

Presidente 
Secretário



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 103/2019

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Protocolado sob nº 103

EM 19/12/19 / 13:05

Skallel Paulo

"Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de imóvel sob propriedade do Município de Mariana e dá outras providências."

Art. 1º - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a firmar Escritura Pública de Permuta de Imóveis com **Celso Cassemiro Martins**, portador da Carteira de Identidade nº M-4.300.087 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº. 089.398.616-04 e sua esposa **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins**, portadora da Carteira de Identidade nº M-4.937.572 SSP/MG e inscrita no CPF nº 679.310.066-15, cujos bens são pertencentes, respectivamente, ao Município de Mariana e às partes acima identificadas.

Art. 2º - O primeiro objeto de permuta, sob propriedade do Município de Mariana, é constituído pelo lote de terreno nº. 15 (quinze), da quadra 01 (um) do Bairro Nossa Senhora do Carmo, com área total de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), confrontando pela frente com a Av. Nossa Senhora do Carmo por 15,00 m (quinze metros), pela esquerda com o lote nº. 16 (dezesesseis) por 40,00 m (quarenta metros), pelos fundos com o Município de Mariana por 15,00 m (quinze metros) e pela direita com o lote nº. 14 (quartoze) por 40,00 (quarenta metros), registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mariana/MG sob a matrícula nº 8.449, livro 2-RG e foi objeto de desapropriação por meio do Decreto Municipal nº. 3.142/2003.

Parágrafo único. O imóvel indicado no *caput* deste artigo foi avaliado por 03 (três) avaliadores externos, cuja apuração média para fins de fixação do valor de mercado imobiliário alcançou o montante de **R\$ 592.530,66 (quinhentos e noventa e dois mil quinhentos e trinta reais e sessenta e seis centavos)**.

Art. 3º - O segundo objeto de permuta, sob propriedade de **Celso Cassemiro Martins** e de **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins**, é constituído pelo lote nº. 01 (um), quadra 02 (dois) do Bairro Nossa Senhora do Carmo, com área total de 610,61 m² (seiscentos e dez vírgula sessenta e um metros quadrados) e a seguinte descrição: inicia-se o perímetro no vértice 1 de coordenadas N 7.745.086,78 e E 664.394,88 m, deste, segue com azimute de 112°11'05" e distância de 12,01 m, confrontando neste trecho com passagem pública até o vértice 2, de coordenadas N 7.745.082,24 m e E 664.406,00 m; deste, segue com azimute de 121°23'23" e distância de 16,13 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.745.073,84 m e E 664.419,77 m; deste segue com azimute de 119°46'22" e distância de 9,67 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.745.069,04 m e E 664.428,17 m; deste segue com azimute de 219°45'47" e distância de 19,50 m, confrontando neste trecho com a Av. Nossa Senhora do Carmo até o vértice 5, de coordenadas N 7.745.054,05 m e E 664.415,69 m; deste segue com azimute de 309°59'14" e distância de 9,22 m, confrontando neste trecho com espólio de Nicolas Esber Armache (9.691) até o vértice 6, de coordenadas N 7.745.059,97 m e E 664.408,63 m; deste segue com azimute de 310°47'21" e distância de 30,78 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.745.080,08 m e E 664.385,33 m; deste segue com azimute de

09/12/2019
Presidente Secretário



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

51°21'141" e distância de 1,13 m, confrontando neste trecho com passarela pública até o vértice 8 de coordenadas N 7.745.080,78 m e E 664.386,21 m; deste, segue com azimute de 54°09'03" e distância de 4,36 m até o vértice 9 de coordenadas N 7.745.083,34 m e E 664.389,74 m; deste, segue com azimute de 56°14'15" e distância de 6,18 m até o vértice 1 de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão representadas no Sistema UTM, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

§ 1º - O imóvel descrito no *caput* deste artigo encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mariana/MG sob a matrícula nº. 15.839. livro 2-RG.

§ 2º - O imóvel indicado no *caput* deste artigo foi avaliado por 03 (três) avaliadores externos, cuja apuração média para fins de fixação do valor de mercado imobiliário alcançou o montante de **R\$ 586.631,30 (quinhentos e oitenta e seis mil seiscentos e trinta e um reais e trinta centavos)**.

Art. 4º - A diferença de valor entre os bens indicados nos arts. 2º e 3º acima, no importe de **R\$ 5.899,36 (cinco mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta e seis centavos)**, será quitada conjuntamente por **Celso Cassemiro Martins** e por **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins**, cuja quantidade de parcelas e prazos serão definidos mediante Decreto a ser editado pelo Chefe do Executivo Municipal.

§ 1º - As prestações, em caso de possível parcelamento, serão quitadas por **Celso Cassemiro Martins** e por **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins** mediante a utilização de guias expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda, por si solicitadas e retiradas com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis de cada vencimento.

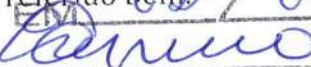

§ 2º - Os juros, a multa e a correção devidos em caso de atraso de cada parcela serão apurados pela Secretaria Municipal de Fazenda levando em consideração as disposições contidas na Lei Complementar Municipal nº. 007/2001 (Código Tributário Municipal).

§ 3º - Somente após a quitação integral do valor de **R\$ 5.899,36 (cinco mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta e seis centavos)** por **Celso Cassemiro Martins** e por **Maria da Conceição Vítulo Cassemiro Martins**, as partes poderão dar início à formalização dos registros cartorários imobiliários perante o tabelionato competente.

Art. 5º - As despesas com a lavratura de Escritura Pública de Permuta serão rateadas à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada parte, sendo que os custos dos registros cartorários imobiliários ficarão a cargo de cada um em razão do imóvel recebido.

Art. 6º - Fica a Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana, por meio da Coordenadoria de Regularização Fundiária, obrigada a promover todos os atos necessários à concretização da permuta de imóveis objetos da presente Lei, inclusive no que diz respeito aos registros imobiliários.

Art. 7º - Fica a Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana autorizada a edificar muro de contenção no interior do imóvel descrito no art. 2º da presente Lei, mediante observação das ordens dispostas na Lei nº 8.666/93, em virtude dos riscos existentes advindos do estado precário da encosta aos fundos do referido lote.

CÂMERA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
03/03/2020

Presidente

Secretário



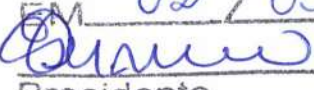

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º - Fica o **Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE Mariana)** autorizado a ingressar no imóvel objeto de permuta destinado ao Município de Mariana, após a assinatura da respectiva Escritura Pública, para a promoção dos afazeres técnicos necessários à instalação de ponto de captação de água.

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

Art. 10 - Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA
APROVADO POR UNANIMIDADE
EM 02 / 03 / 2020

Presidente 
Secretário



DOC. 01

Avaliações Imobiliárias do Imóvel sob
Propriedade do Município de Mariana

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante Prefeitura Municipal de Mariana	Objetivo Valor de Mercado	Finalidade Compra/Desapropriação	Nº Matrícula do Imóvel 8.449
Proprietário Aline de Castro Queiroz e Henrique de Castro Queiroz	Matrícula Individualizada 1 -	Matrícula Individualizada 2 -	
Endereço do imóvel avaliando Avenida Nossa Senhora do Carmo	Nº 742	Complemento -	
Bairro Vila do Carmo	Cidade Mariana	UF MG	CEP 35420000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante Residencial	Padrão da região Médio-Alto
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital

TERRENO

Formato Regular	Topografia Active	Área Total Averbada 600,00 m²
Fração Ideal -	Frente (m) 15,00	Fundo (m) 15,00
	Lado Esq.(m) 40,00	Lado Dir.(m) 40,00
Situação Meio de Quadra	Nº de Frentes 1	Zoneamento Urbano

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas 0	Área Privativa -	Área Comum -	Área Total -
Número das vagas -			
-	Coberta	-	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa -	Área Comum -	Área Total -
---------------------	-----------------	-----------------

EDIFICAÇÃO

Tipo Casa isolada	Padrão de Acabamento Médio-Baixo	Estado de Conservação (Ross Heidecke) Sem valor	Área Privativa Averbada -
Fachada (predominante) Pintura	Esquadrias Alumínio	Nº de Pav. na Unid. 1	Idade Estimada 30 Anos
Nº de Torres -	Nº de Pav. Tipo -	Nº Pav. Total -	Unid. / Pav. Tipo -
			Total Unidades -
			Nº Elevador/Torre -
			Área Edificada Averbada -
INFRAESTRUTURA			Área Total Averbada -
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS			Área utilizada para cálculo: Área de Terreno 600,00
Subsolo	Quantidade	Piso	Parede
			Forro

Observações Gerais

Edificação existente no terreno de apenas um pavimento. Estrutura em estado de ruínas, contendo muitas infiltrações, muro de arrimo ruído, falta de esquadrias e deterioração dos elementos da construção, além de acúmulo de objetos e avanço de vegetação. Terreno regular plano no local de implantação da edificação e em active na porção posterior. Região principal de entrada da cidade de Mariana, em expansão, com grande oferta de comércio de grande porte. A construção não apresenta condições de habitabilidade, dessa forma foi considerada sem valor, a avaliação refere-se apenas ao terreno, o qual pode ser aceito como garantia.

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? SIM NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final da avaliação
VF = R\$ 504.290,00

Nome da empresa CONSUL PATRIMONIAL LTDA.	CAU Nº A75421-8	Profissão Arquiteta	Mariana, 14 de Novembro de 2019.
Nome do Profissional ISIS SOUZA CARDOSO	CPF 014.197.875-94	Assinado de forma digital por ISIS SOUZA CARDOSO:01419787594 Dados: 2019.11.27 16:29:14 -03'00'	

Localização do Imóvel

Latitude (S):

020° 23' 11,0 "

Longitude (W):

043° 25' 30,9 "



Pressupostos e

O avaliando está localizado em via predominantemente comercial, ao lado da MP locadora de veículos.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que a avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente laudo, caso algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Não foram consideradas quaisquer despesas de tributação nem aquisição em nossa avaliação. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental. Assumiu-se que o imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais.

Especificação da Avaliação

Metodologia Utilizada:

MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação:

Grau II

Valores Unitários para 80% de confiança:

Médio R\$ 840,49

Tratamento de Dados:

Fatores

Numero de Dados de Mercado utilizados:

5

Grau de Precisão:

Grau III

Mínimo R\$ 672,39

Máximo R\$ 1.008,59

Ficha de pesquisa, memorial de cálculo e relatórios complementares encontram-se anexo a este Laudo.

Diagnóstico de Mercado

Desempenho de Mercado:

Normal

Nº de Ofertas similares ao avaliando:

Médio

Liquidez e Prazo provável de venda:

Baixa (superior a 6 meses)

Elemento 01

Endereço: Rua Cônego Paulo Dilascio
 Bairro: Dom Oscar
 Cidade: Mariana
 UF: MG

Fonte da Informação: Imobiliária Vila Do Carmo
 Contato: 3557-4005
 Idade Aparente: -
 Estado de Conservação: -

Descrição da amostra: Terreno em aclave

Área Terreno	613,00	Área Construída	-	Valor de Venda (R\$)	500.000,00
Padrão Const.	-	Área utilizada para cálculo (m ²)	Área de Terreno	Preço unitário (R\$)	815,66
			613,00		

Elemento 02

Endereço: Rua Faisão
 Bairro: Condomínio Dandara
 Cidade: Mariana
 UF: MG

Fonte da Informação: Imobiliária Bonanza
 Contato: 31-3557-4258
 Idade Aparente: -
 Estado de Conservação: -

Descrição da amostra: Terreno irregular, praticamente plano

Área Terreno	300,00	Área Construída	-	Valor de Aluguel (R\$)	280.000,00
Padrão Const.	-	Área utilizada para cálculo (m ²)	Área de Terreno	Preço unitário (R\$)	933,33
			300,00		

Elemento 03

Endereço: Rua Monsenhor Vicente Dilascio
 Bairro: Dom Oscar
 Cidade: Mariana
 UF: MG

Fonte da Informação: Imobiliária Bonanza
 Contato: 31-3557-4258
 Idade Aparente: -
 Estado de Conservação: -

Descrição da amostra: Terreno em declive

Área Terreno	600,00	Área Construída	-	Valor de Venda (R\$)	380.000,00
Padrão Const.	-	Área utilizada para cálculo (m ²)	Área de Terreno	Preço unitário (R\$)	633,33
			600,00		

Elemento 04

Endereço: Rua Antônio Pacheco
 Bairro: São Pedro
 Cidade: Mariana
 UF: MG

Fonte da Informação: Imobiliária Bonanza
 Contato: 31-3557-4258
 Idade Aparente: -
 Estado de Conservação: -

Descrição da amostra: Terreno em grande aclave

Área Terreno	1.293,00	Área Construída	-	Valor de Venda (R\$)	900.000,00
Padrão Const.	-	Área utilizada para cálculo (m ²)	Área de Terreno	Preço unitário (R\$)	696,06
			1293,00		

Elemento 05

Endereço: Rua Belatrix
 Bairro: Cruzeiro do Sul
 Cidade: Mariana
 UF: MG

Fonte da Informação: Imobiliária Bonanza
 Contato: 31-3557-4258
 Idade Aparente: -
 Estado de Conservação: -

Descrição da amostra: Terreno em leve declive

Área Terreno	382,00	Área Construída	-	Valor de Venda (R\$)	420.000,00
Padrão Const.	-	Área utilizada para cálculo (m ²)	Área de Terreno	Preço unitário (R\$)	1.099,48
			382,00		

Homogeneização

Elemento	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m ²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização
1	613,00	500.000,00	815,66	0,90	1,10	1,01	1,00	1,00	1,00	811,17
2	300,00	280.000,00	933,33	0,90	1,15	0,92	1,05	1,00	0,95	896,28
3	600,00	380.000,00	633,33	0,90	1,10	1,00	1,05	1,00	1,07	695,40
4	1293,00	900.000,00	696,06	0,90	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	815,01
5	382,00	420.000,00	1.099,48	0,90	1,15	0,95	0,90	1,00	1,00	984,58

(1) - Fator Oferta (4) - Fator Equivalência
 (2) - Fator Localização (5) - Fator Conservação
 (3) - Fator Área (6) - Fator Topografia

Média das amostras 840,49
 Valor Mínimo 672,39
 Valor Máximo 1.008,59

Valor do Terreno	Valor unitário (R\$)	840,48	Valor (R\$)	504.290,00	Valor por extenso	quinhentos e quatro mil, duzentos e noventa reais
Valor da Edificação	-	-	-	-	-	-
Valor das Vagas	-	-	-	-	-	-
Valor do Imóvel	840,48	504.290,00	quinhentos e quatro mil, duzentos e noventa reais			

Valor Final da avaliação valor de compra VF = R\$ 504.290,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



RUA AO LADO ESQUERDO



RUA AO LADO DIREITO



IMÓVEL VIZINHO AO LADO ESQUERDO



IMÓVEL VIZINHO AO LADO DIREITO

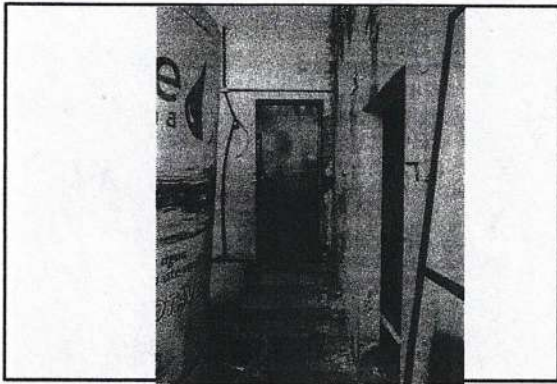


VISTA INTERNA

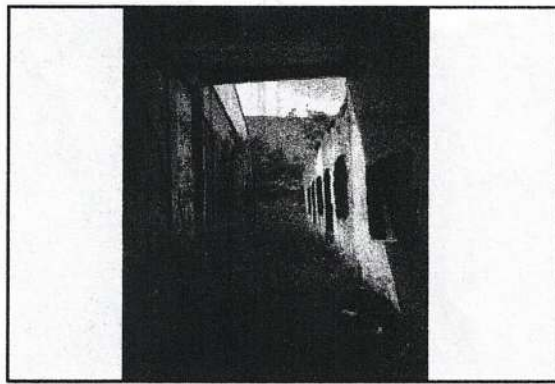


VISTA INTERNA

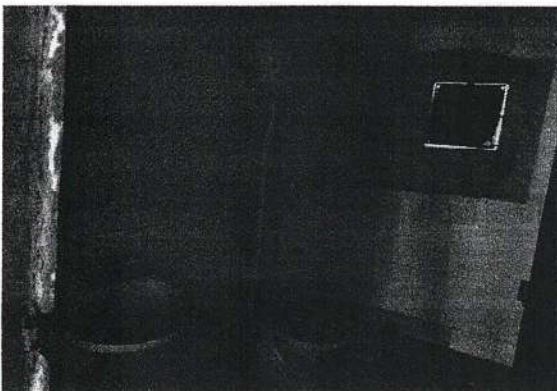
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA INTERNA



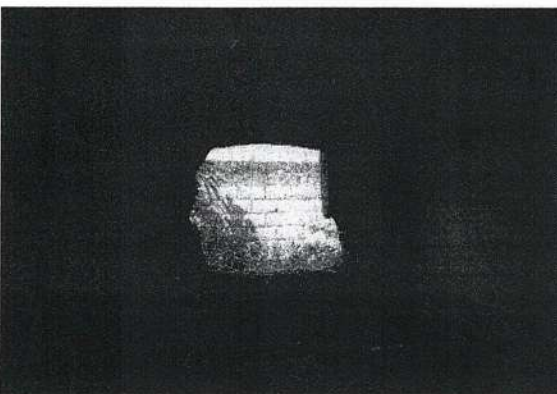
VISTA INTERNA



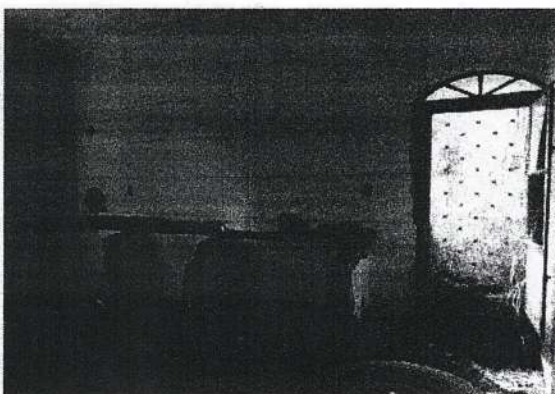
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

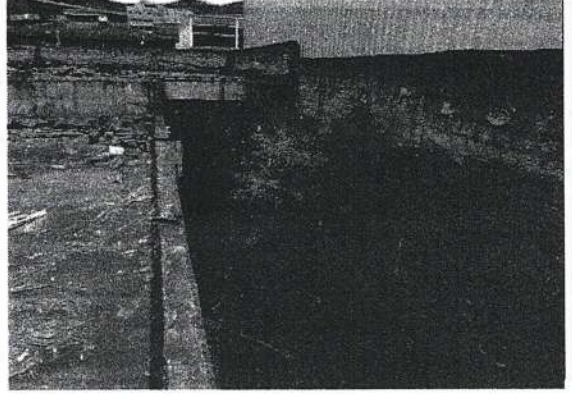


VISTA INTERNA

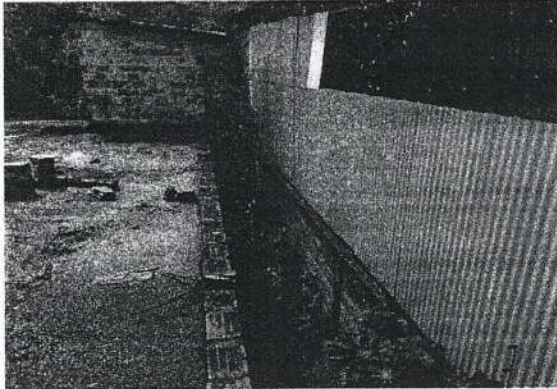
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA EXTERNA



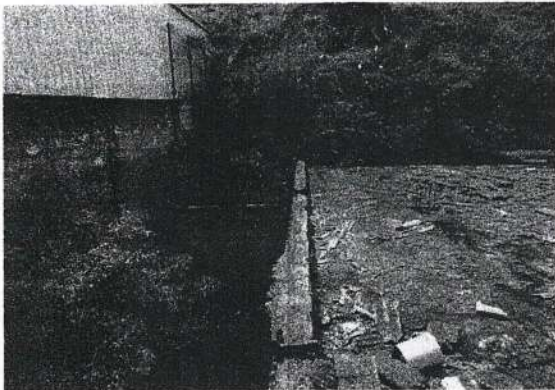
VISTA EXTERNA



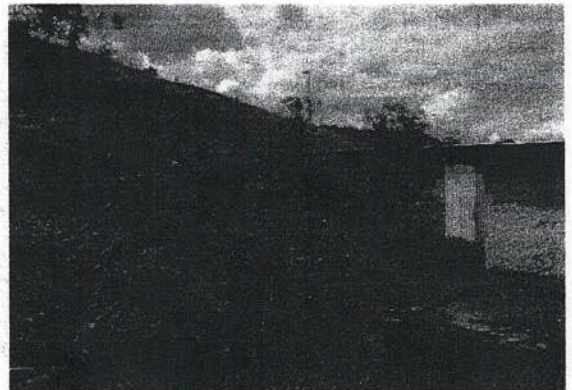
VISTA EXTERNA



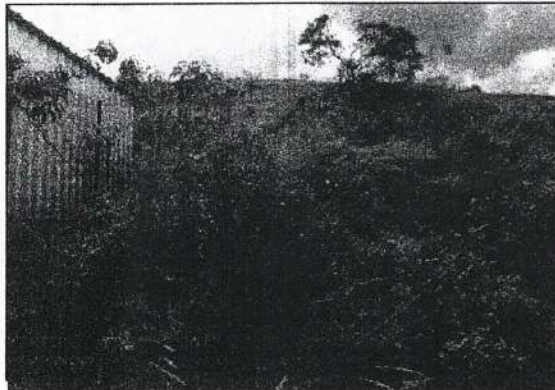
VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA

PARECER TÉCNICO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL.

Avenida N. Sra. do Carmo
Bairro Nossa Sra. do Carmo – Mariana – MG

MATRÍCULA N° 8449
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARIANA/MG

NOME: LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N°25.241. CNAI N°16837

Leomar de Souza Moreira
CRECI N° 25.241
CPF: 075.061.276-28

PARECER TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atender solicitação da **Prefeitura Municipal de Mariana/MG, junto a Secretaria Municipal De Administração – Semad, inscrito no CNPJ:18.295.303/0001-44**, residente na Praça JK N°, Bairro: Centro, Mariana/MG.

Este laudo 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 / 2007 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**.

O objetivo do presente laudo é determinar o real valor do imóvel e realizar considerações sobre a avaliação realizada pelo Perito Leomar de Souza Moreira.

2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel situado nesta Cidade, constituído pelo lote de terreno n°15, Quadra 01, com área total de 600,00m² com as medidas e confrontação seguintes; - 15 metros de frente para a Avenida N. Sra do Carmo; 15 metros de fundos com a CMP; 40 metros do lado esquerdo com lote n° 14 e 40 metros do lado direito com o lote n°16. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mariana sob a Matrícula n° 8449. No referido terreno foi construído uma edificação não esta sendo avaliado neste parecer.

OBS: Neste parecer estamos avaliando somente o lote de terreno n°15.

Localidade do imóvel:



Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28

Localidade do Imóvel:



3 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

De acordo com a certidão do imóvel contido na matrícula N°8449 no cartório de registro de imóvel da comarca de Mariana/Mg, os proprietários são **ALINE DE CASTRO QUEROZ E HENRIQUE CASTRO QUEROZ**, no ano de 05/08/2003 houve uma desapropriação amigável com o **MUNICÍPIO DE MARIANA/MG INSCRITO NO CNPJ: n° 18.295.303/0001-44** registrado no livro n°19 folha n°84 no Cartório De Registro de Passagem de Mariana inscrito no CNPJ: 04.225.279/0001-62, sendo assim por Escritura Publica o imóvel Pertence **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA/MG**, mais informações a Escritura Pública esta em anexo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

TIPO DE IMÓVEL: Imóvel na área comercial.

IDADE: 13/10/1994 de acordo com a certidão de registro.

ÁREA DO TERRENO: 600,00m².

FRENTE: 15,00m Para a Av N. Sra do Carmo.

FUNDOS: 15,00m CMP.

LADO ESQUERDO: 40,00m com lote n°14.

LADO DIREITO 40,00m com lote n° 16.

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: N° 01.05.001.0016.0001.

OBS: No cadastro da Prefeitura Municipal De Mariana/MG, junto a inscrição imobiliária n°01.05.0016.0001 o lote corresponde n°16.

O imóvel caracteriza-se com uma área comercial devido sua localidade.

5 – CONTEXTO URBANO:

O imóvel se localiza na AV N. Sra do Carmo, principal avenida comercial de Mariana/MG. O bairro apresenta todos os recursos de infra estrutura básica como transporte, escolas, comércio em geral, próximo a Rodoviária, próximo a rodovia MG-129, posto gasolina, saneamento, rede de energia, rede de água, telefonia e iluminação pública.

6 – VISTORIA

Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28

A vistoria foi realizada na data de 21/10/2019 no turno da manhã.

7 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O mercado imobiliário de Mariana/MG, como todo mercado imobiliário nacional, sofreu uma depreciação significativa no ano de 2015 a 2018 e no ano atual em virtude de fatores não favoráveis a construção civil e outras atividades. Em Mariana, essa depreciação se deu devido à paralisação das atividades da maior mineradora da cidade e uma das maiores da América Latina, a empresa Samarco. A instabilidade política e a crise econômica vivida no país atualmente também influenciam negativamente a situação do mercado, pois gera a falta de crédito Imobiliário nos Agentes Financeiros e nas Construtoras.

O bairro onde se localiza o imóvel avaliado apresenta uma grande parte de imóveis comerciais.

8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliado.

9 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 18 e 21 de Outubro de 2019 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis no próprio bairro o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis amostrados situam-se a uma distância máxima de 700 metros do imóvel avaliado.
- As amostras foram coletadas através de fontes imobiliárias que são especialistas no bairro, e proprietários.
- Algumas amostras de terrenos apresentam edificações que são desprezíveis em função do seu estado de conservação, tendo unicamente valor como terreno.

QUADRO AMOSTRAL – AMOSTRAS DE TERRENO

Nº	IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR DO m ² R\$
01	TERRENO	Rua. Helvio Moreira Moraes	650.000,00	724,00	897,79
02	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	750.000,00	600,00	1.250,00
03	TERRENO	Rua. Pref. Euclides de São Vieira	300.000,00	360,00	833,33
04	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	700.000,00	600,00	1.166,66
05	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	600.000,00	500,00	1.200,00

10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO m² DE TERRENO:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do m}^2 \text{ das 05 amostras}}{05} = \frac{5.347,78}{05} = 1.069,55 \text{ R\$ / m}^2$$

Laomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.278-28

Considerando-se um intervalo de 20% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos:

Média Final = Média Aritmética + 20%

- 20%

Média Final = R\$ 1.162,41 / m² + 20% = R\$ 1.283,46 – Limite Superior

- 20% = R\$855,64 – Limite Inferior

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 855,64 até R\$ 1.283,46.

Assim temos somente a conclusão da amostra n° 03.

Média Final = $\frac{\text{Soma das 04 amostras}}{04} = \frac{4.514,45}{04} = \text{R\$ } 1.128,61$

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

Considerando-se um depreciação de 05% no valor do metro quadrado devido uma erosão no fundo.

Valor do metro quadrado R\$ 1.128,61 - 05% = R\$ 1.072,17/m²

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X MÉDIA FINAL,

VALOR DO TERRENO = 600,00 m² X R\$ 1.072,17 = R\$ 643.302,00

VALOR DO TERRENO R\$643.302,00

11 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 643.302,00

(seiscentos e quarenta e três mil trezentos e dois reais)

- Limite superior = R\$ 707.632,20

- Limite inferior = R\$ 578.971,80

Os limites máximo e mínimo utilizados pelo Perito do Juízo tiveram uma variação de 10% para mais e 10% para menos, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

12 – ENCERRAMENTO:

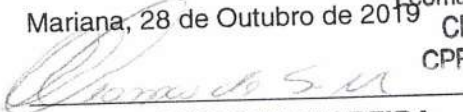
O presente Parecer de avaliação é composto de 06 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Mariana, 28 de Outubro de 2019

Leomar de Souza Moreira

CRECI N° 25.241

CPF: 075.061.276-28


LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 25.241, CNAI N° 16837

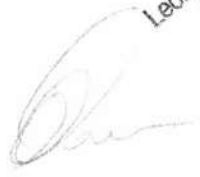
13- ANEXOS:

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- CERTIDÃO DO IMÓVEL
- ESPELHO DE LANÇAMENTO DO IPTU
- DADOS DO AVALIADOR

FONTES DE PESQUISA:

A PESQUISA CONCENTROU-SE IMOBILIÁRIAS LOCAIS E PROPRIETÁRIOS QUE POSSUI IMÓVEL NA REGIÃO.
A PESQUISA INDICOU AS AMOSTRAS SEMELHANTES DO IMÓVEL AVALIADO.

Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MARIANA - MG
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIALA: Ana Cristina de Souza Maia



QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, § 1º - Código Civil

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, o Livro 2-RG sob a matrícula 8449 de 13/10/1994 verifiquei constar:

1-9 - 13/10/1994

IMÓVEL: Situado nesta Cidade, constituído pelo lote de terreno nº 15, Quadra 01, com área total de 500,00m², com as medidas e confrontações seguintes: - Com 15 metros de frente para a Avenida Sra. do Carmo; 15 metros de fundo com a CMP; 40 metros do lado esquerdo com o lote nº 14 e 40 metros do lado direito com o lote nº 16. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residentes nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento "Bairro Vila do Carmo", nesta Cidade, registrado no Livro 2-AB, às fls. 128, R-2-7.572 deste cartório. Dou Fé.

2-1-8449 - 26/08/1997

Prot. nº 29.271. COMPRA E VENDA. Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Notário desta Comarca, aos 25 de janeiro de 1995 no Livro nº 28 às fls. 044. **TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, já qualificada, venda autorizada pela Lei Municipal nº 819/88. **ADQUIRENTE: SANDRA PASSOS CASTRO QUEIROZ**, brasileira, casada com **JOSÉ HENRIQUE DE CASTRO QUEIROZ**, segundo o regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, ele metalúrgico e ela comerciante, residentes nesta Cidade, CPF. nº 21.102.656-49. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº 8.449. Preço: R\$ 8.000,00 (Oito mil reais) Quitados. Apresentou a quitação do IPTU/97. Dou fé.

3-2-8449 - 25/09/2003

Prot. nº 80.787. Herança: -Formal de Partilha. Expedido pela secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca, aos 20 de fevereiro de 2001, extraído do autos dos bens deixados pelo falecimento de **JOSÉ HENRIQUE DE CASTRO QUEIROZ** (falecido em 18 de dezembro de 1996, no estado civil de casado com Sandra Passos Castro Queiroz) Partilha julgada por sentença datado de 07 de dezembro de 2000. Verifica-se que o imóvel matriculado acima sob o nº 8.449, avaliado por R\$ 15.000,00 - foi partilhado na seguinte proporção: Haverá os Herdeiros Filhos, quais: **ALINE DE CASTRO QUEIROZ**, brasileira, estudante, solteira e **HENRIQUE DE CASTRO QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, estudante, residentes nesta Cidade, fica pertencendo a cada um deles, somente a metade do imóvel matriculado acima, ou seja 50% para cada um, no valor de R\$ 15.000,00.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou a verdade e dou fé. Mariana, 04 de setembro de 2017.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Mariana - MG - 0400040123

Selo Eletrônico: BPF14924

Código de segurança: 7877.0564.9867.1030
Quantidade de atos praticados: 1

Olivia Fontes Coelho
Escritora - CRM Mariana

terreno lote: 02 – Que por meio do permissivo legal: **DECRETO MUNICIPAL nº 3142 DE AGOSTO DE 2003 – Decreto Lei 3365 de 21/06/1941 art. 5º, alíneas “m”**, fica declarada de utilidade pública os direitos de posse e propriedade sobre uma área de terreno urbano e suas benfeitorias, sendo lote medindo 600 metros quadrados, com as seguintes divisas, confrontações e característica: Lote de terreno urbano, lote da quadra do Bairro Vila do Carmo, com benfeitorias e atividade variada, situado de frente para a Avenida Nossa Senhora do Carmo, lado direito de quem se dirige à Rodovia MG BR 262, sentido Centro-Bairro – com as seguintes medidas e confrontações, estando o observador de frente para o Imóvel **Frente** para a Avenida Nossa Senhora do Carmo, por uma extensão de 15,00 m (quinze metros); **Lado Esquerdo** por uma extensão de 40,00 m (quarenta metros) com o lote 16; **Lado Direito** por uma extensão de 40,00 m, para com o lote 14; **Fundos** com uma extensão de 15,00 m (quinze metros) com a Municipalidade, estando que no dito imóvel encontra-se erguida uma edificação de uso misto, residencial, em pavimento acabado e um segundo pavimento projetado, compondo uma área construída de 358,05 metros quadrados, conforme o **Decreto Municipal** citado e a **Minuta de Escritura Pública de Desapropriação Amigável** devidamente arquivados nesta Notas sob nº 55-B a 55-D, do Livro 02/R. **03 –** Que os expropriados Henrique Castro Queiroz e Elaine de Castro Queiroz convencionaram com o Expropriante Município de Mariana em transferir-lhe, **AMIGAVELMENTE**, o imóvel devidamente descrito e desapropriado por força do Decreto nº 3.142 de Agosto de 2003, responsabilizando o município pela legalização (Averbação) junto ao CRI desta Comarca das referidas **Benfeitorias** (construção) existente no lote de terreno objeto dessa Escritura, o que ora fazem pela presente Escritura Pública na melhor forma de direito e mediante o recebimento, a título de indenização pela transmissão feita, da importância de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), já pagos, dando plena, inteira e irrevogável quitação; e, em consequência, cede e transfere ao Expropriante, toda posse, jus, domínio, direito, ações e servidões que tinha e exercia sobre o imóvel ora expropriado por força do mencionado Decreto Municipal, o qual possui de livre de ônus, impostos, ações reipersecutórias ou responsabilidades, obrigando-se eles expropriados, por si, seus herdeiros e sucessores pela transmissão feita e, a qualquer tempo, responder pela evicção de direito, declarando expressamente e sob a pena da lei fazer a presente negociação sempre boa, firme e valiosa, pondo o expropriante a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. **04 –** Para efeito fiscal o Imóvel foi avaliado em R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo o Expropriante isento do recolhimento do Imposto de Transmissão “Inter-Vivos”, conforme informações dada pela Repartição Receita/PMM na Guia/ITBI, arquivada nestas Notas sob o nº 55-E, do livro 02/R. **05 –** Foram apresentadas as certidões da Lei 7.433/85 c/c Instrução 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado, Certidão da Receita Municipal/PMM, Certidão de Ônus Reais, Certidões Cível TJMG – Justiça Comum, Certidões Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, arquivadas nestas notas sob os nº 55-F a 55-N, do Livro 02/R. Declaram, ainda que os mesmos, sob as penas da lei que não são contribuintes a Previdência Social como empregadores e/ou produtores rurais e que nada devem ao fisco federal. **EMITIDA A DOUTURAÇÃO DE DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA.** Escritura Pública lavrada mediante despacho do MM. Juiz de Direito e Diretor do Fórum desta Comarca. **REQUERIMENTO/FAZ**, arquivado nestas Notas, sob o nº 55-P, do Livro 02/R. Então pelos Expropriados e Expropriante, na forma como vem sendo representado me foi dito que aceitavam esta Escritura em todos os seus termos, por estar em tudo de acordo. Assim o disseram do que dou fé e me pediram este instrumento.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, a pedido da pessoa interessada, que revendo os Livros deste Tabelionato verifiquei constar no LIVRO 19-N FOLHA 84, o Instrumento Público lavrado aos 01/08/2005, cuja cópia reprográfica fiel ao original segue:

**ESCRITURA PUBLICA DE
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL QUE
FAZEM COMO EXPROPRIADOS, ALINE DE
CASTRO QUEIROZ E HENRIQUE CASTRO
QUEIROZ; E, COMO EXPROPRIANTE O
MUNICIPIO DE MARIANA-MG, NA FORMA
ABAIXO:**

Saibam quantos este instrumento publico de escritura virem que, ao primeiro dia do mês de agosto do ano de dois mil e cinco (01-08-2005), neste distrito de Passagem de Mariana, no município de Mariana, no Estado de Minas Gerais, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do distrito de Passagem de Mariana – CNPJ nº 04.225.279/0001-62, à Rua Dom Veloso, nº. 05, município de Mariana, comarca de Mariana, Minas Gerais, compareceram partes avindas, a saber: de um lado, como **EXPROPRIADO Aline de Castro Queiroz**, solteira, maior, nascida a 08/06/1979 portadora do RG MG-11.105.616 e do CPF nº 012.535.036-80 e **Henrique Castro Queiroz**, brasileiro, solteiro, nascido a 14/10/1981, portador do CPF nº 052.105.456-79 e RG MG 11719380, residentes e domiciliados no distrito Sede desse município de Mariana/MG-CEP 35.420-000; e, de outro lado como **EXPROPRIANTE Município de Mariana**, Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 18.295.303/0001-44, com sede na Praça JK, s/n, Mariana, Minas Gerais, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. Celso Cota Neto, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG MG 1.790.008 e do CPF nº 256.195.511-72, residente e domiciliado, no distrito sede do município e comarca de Mariana, Minas Gerais, CEP 35.420-000. Partes que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada e arquivada nesta Notas sob os nº 55 a 55-B e 55-O a 55-O-22, do Livro 02/R, do que dou fé. Então pelos comparecentes mencionados e em conformidade com a Minuta de Escritura Publica de Desapropriação Amigável apresentada e arquivada nestas Notas sob o nº 55-B, do Livro 02/R, me foi dito, uniforme e sucessivamente o seguinte: **01** – Que os Expropriados em conformidade com a legislação Estadual, Lei nº 13.643, de 13/07/2000, declaram que são senhores e legítimos possuidores do Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mariana, Minas Gerais, LIVRO 2-AE, às FOLHAS 135, MATRÍCULA nº 8.449 em DATA de 13/10/1994 – R-2-8.449. PROT. nº 80.787. MARIANA, 25 DE SETEMBRO DE 2003, HERANÇA. Em cumprimento ao formal de partilha expedido pela Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca, aos 20 de fevereiro de 2001, extraído dos autos dos bens deixados pelo falecimento de José Henrique de Castro Queiroz, documentado nº 11.105.616/01-02, em 20/02/2001, em conformidade com o disposto no art. 1.791 do CC/02, a parte interessada, ALINE DE CASTRO QUEIROZ, declara que aceita a partilha proposta e que não possui mais interesse no bem em questão, ficando o mesmo livre e desembaraçado para ser vendido em nome do Município de Mariana, Minas Gerais, pelo Sr. Celso Cota Neto, Prefeito Municipal, em nome do Município de Mariana, Minas Gerais, para fins de arrecadação de recursos para a obra de pavimentação da Rua Dom Veloso, nº. 05, município de Mariana, Minas Gerais, comarca de Mariana, Minas Gerais, CEP 35.420-000, sob o nº 55-B, do Livro 02/R, do que dou fé.

Eu, Maria das Dores Gomes Gonçalves, Tabelia do Tabelionato de Notas do distrito de Passagem de Mariana, digitei, conferi, dou fé, assino em publico e raso. Passagem de Mariana, 01 de agosto de 2005. Em testemunho da verdade. A Tabeliã, Escriva e Oficiala. (aa.) MARIA DAS DORES GOMES GONÇALVES. ALINE CASTRO QUEIROZ. HENRIQUE CASTRO QUEIROZ. CELSO COTA NETO.

Passagem de Mariana, 12 de Setembro de 2017.

EM TEST. (P) DA VERDADE

(Ravena Moreira Gomes)
RAVENA MOREIRA GOMES
ESCREVENTE

Ravena Moreira Gomes
Escrivente

Esta Certidão é emitida com fulcro no art. 2º do Decreto-lei 2148, de 25 de abril de 1940, combinado com art. 365 do CPC, de conformidade com o disposto no art. 16 do Provimento 54 emitido pela Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais no dia 24 de novembro de 1978.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 7311090156, atribuição: Registro Civil e Tabelionato de Notas, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: BER24050, código de segurança : 5613951117308520 Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,08. Recompe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,02. Total: R\$ 23,07. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 16,08. Valor Total do Recompe: R\$ 0,97. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,02. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 23,07. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"





Minas Gerais
MUNICÍPIO DE MARIANA
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 31091

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 31091

Nome do contribuinte: MUNICIPIO DE MARIANA

Inscrição imobiliária: 01.05.001.0016.0001

Logradouro: Avenida - NOSSA SENHORA DO CARMO

Número: 742

Bairro: VILA DO CARMO

Características do Imóvel

OCUPAÇÃO: Construído

UTILIZAÇÃO: Residencial

Fração Ideal Para Cálculo: 540,0000

Alíquota (%): 1,0000

Área do Terreno: 600,0000

Valor M² de Terreno (R\$): 652,5000

Fator Corretivo Terreno: 0,8000

Área Construída da Unidade: 226,3400

Valor M² de Construção (R\$): 450,0000

Fator Corretivo Construção: 1,1085

Valor IPTU: 810,0900

VALOR VENAL TERRENO REAL: 391.500,0000

VALOR VENAL EDIFICAÇÃO REAL: 112.902,5200

VALOR VENAL IMÓVEL REAL: 504.402,5200

Mariana (MG), 25 de Outubro de 2019

Dados do Corretor

EU, **Leomar De Souza Moreira, Perito Avaliador Judicial** habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277 443 do STJ** – Superior Tribunal de Justiça e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Para tanto informe-lhe que estou cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliações Imobiliários – **www.cofeci.gov.br** – e que as avaliações serão dentro das especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653, e que conterão o **Selo Certificador emitido pelo COFECI**.

Nome: Leomar De Souza Moreira

CRECI: 25.241 da 4º Região/MG

Inscrição no CNAI: 16837

Contato:

Telefone:

(31)984843903

E-mail: leomar.moreira@yahoo.com.br

Leomar de Souza Moreira

CRECI Nº 25.241

CPF: 075.061.276-28



Leomar De Souza Moreira
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI/MG – 25 241 CNAI: 16.837

PAULO GODOY DE ALMEIDA JÚNIOR JÚNIOR
RUA FREI DRÃO, Nº 176 - CENTRO - MARIANA / MG
TELEFONE: 3557-1815 / 3557-3909

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / PTAM

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho de avaliação de bem imóvel foi executado por PAULO GODOY DE ALMEIDA JÚNIOR, portador do CRECI / PF – MG 12.665, para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelos solicitantes e/ou retirada de documentações apresentadas, bem como aqueles obtidos de terceiros, pôr ocasião de pesquisa de mercado realizado, julgados, “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa reputação.

Não foram realizadas investigações especiais, no que confere a títulos, invasões, hipotecas superposições de divisas e conformes, por fugirem ao escopo do presente trabalho.

Os valores apurados na avaliação se reportam a 24 de outubro de 2019, expressos em REAIS (R\$), sendo o critério utilizado aceito na prática de avaliação, haja vista que as possíveis variações encontradas são imateriais para fins de ajuste na avaliação, não requerendo maiores investigações nos bancos de dados específicos.

2 - CARACTERIZAÇÃO DA METODOLOGIA

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação:

é a determinação da soma em dinheiro, que num dado momento, se pode atribuir em vista de um preço prefixado, a um determinado bem;

é a apreciação do valor que tenha em determinada data, o todo ou parte de bem ou coisa;

é a técnica de estimar comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens;

é o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel;

é a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável, não estando quem vende obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador adquirindo com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

3 - MÉTODO E CRITÉRIO UTILIZADO

Foi adotado o Método comparativo, através do confronto de dados de mercado, por entendermos como o mais indicado para o caso presente.

O método é comparativo, porquanto a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido de apuração dos valores médios, unitários básicos praticadas e/ou proposto para com

imóveis semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto avaliado, quanto a sua localização e situação, idade física, e funcional padrão construtivo, estado de conservação, dentre outros fatores secundários os quais pudessem vir a influir direta ou indiretamente na valorização ou desvalorização imóvel avaliando.

Os valores encontrados foram compilados e comparados com os existentes em bancos de dados e informações de terceiros, sendo que as eventuais variações que podem advir levam a um valor maior, considerando que houve uma perda na valorização do preço de mercado. Entretanto, para fins dessa avaliação, tais efeitos foram desconsiderados pois não influenciam ao objeto proposto.

4 - NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as normas de avaliação da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, os níveis de precisão de uma avaliação estão condicionadas à quantidade, à atualidade, à confiabilidade, ao tratamento dos elementos pesquisados e computados, sendo o presente trabalho enquadrado na classificação de avaliação de precisão normal.

5 – REQUERENTE (A) (S)

SECRETARIA MUNICIPAL DE – SEMAD
01 ADMINISTRAÇÃO GERAL DA SEMAD

6 - DESCRIÇÃO BÁSICA (RESUMIDA):

- Constituído por um lote de terreno de nº 15, com área de 600,00 m² de frente para a Av. Nossa Senhora do Carmo e uma construção em péssimo estado de conservação, sem condições para adentrar e ver o referido imóvel.

7 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

7.1 - VIAS DE ACESSOS

A via principal de acesso até o imóvel avaliado é de bom padrão de implantação, com pista de rolamento em asfalto, sendo dotada de via de mão dupla, encontrando-se em bom estado de conservação.

As vias secundárias circunvizinhas são de estrada de terra cascalhada em bom padrão de implantação, com suas pistas de rolamento sendo dotadas de largura normal.

7.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região não é dotada de passeios para circulação de pedestres, tendo posteamento, acabamento para transmissão de energia elétrica, para comunicação telefônica, rede de água não tratada, galerias para coleta de águas pluviais, rede para escoamento de esgotos sanitários, coletas regulares de lixo e serviços de segurança pública.

7.3 - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação circunvizinha predominante é constituída por imóveis comerciais e residenciais de bom padrão construtivo nível médio.

7.4 RELAÓRIO FOOGRAFICO



PTAM

8 - PESQUISA DE MERCADO REALIZADA

Para apuração do valor procurado foi realizado uma pesquisa de mercado, objetivando-se a apuração dos valores médios unitários básicos, praticados e/ou proposto para com imóveis semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação, quanto aos fatores localização e situação, estado de conservação dentre outros.

9 – AVALIAÇÃO

Valor: R\$ 630,000,00(Seiscentos e trinta mil reais).

10 – CONCLUSÃO

Considerando-se as condições de conservação, localização e demanda para comercialização de imóveis semelhantes e devido à atual situação econômico financeira de nossa região e de nosso país, teremos:

É o meu entendimento, salvo melhor juízo.

Mariana (MG), 24 de outubro de 2019.

P.G. ALMEIDA JÚNIOR IMOBILIÁRIA - EIRELLI
PAULO GODOY DE ALMEIDA JÚNIOR
CRECI-PF/MG 12.665



DOC. 02

Avaliações Imobiliárias do Imóvel sob
Propriedade de Celso Cassemiro Martins e
de Maria da Conceição Vitulo Cassemiro
Martins

LUIZ ÁVILA DO CARMO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 23.531



Parecer Técnico de
Avaliação
Mercadológica de Imóvel
Urbano

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ÁREA URBANA PARA VENDA**



1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Mariana, Secretária Municipal de Administração – SEMAD de Mariana MG inscrita no CNPJ: 18.295.303/0001, localizada na Praça JK, S/N.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do CONFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

2 – OBJETIVO:

O objetivo de este parecer de avaliação é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado como determina a NBR 14.653/1- Norma Brasileira para avaliação de imóveis Urbanos.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel constituído pelo lote nº 01 da quadra 02, situado à Avenida Nossa Senhora do Carmo, Bairro: Vila do Carmo, nesta cidade de Mariana – MG, medindo 610,61m², registrado no livro 2-RG sob a matrícula 15839 de 24-02-2016 no cartório de registro de imóveis de Mariana – MG.

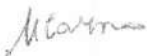
Proprietários: Celso Cassemiro Martins, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF: 089.398.616-04, Maria da Conceição Vitulo Cassemiro Martins, brasileira, comerciante, inscrita no CPF: 679.310.066-15, ambos residentes e domiciliados a Rua Cerejeira nº 231 – Bairro Rosário, Mariana – MG.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel constituído de um terreno medindo 610,61 m², de frente para a Avenida Nossa do Carmo, confrontando neste trecho com passagem pública até a vértice 2, sendo que a avenida é a mais movimentada da cidade.

O imóvel encontra-se atendido, pelos serviços urbanos, rua pavimentadas, perto de padaria, supermercado, igreja, ponto de ônibus e rodoviária.

A área onde o mesmo está identificado aparenta terreno com topografia plana, sendo que grande parte do terreno é úmido com água nascente.


Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI Nº MGF 23531
Tel.: 84540048

A Pesquisa Indicou as Amostras

	Bairro	Rua/ Avenida	Valor R\$	Área m ² Do imóvel	Valor do m ²	Fonte
01	Vila do Carmo	Rua Euclides de Souza Vieira	350.000,00	360	9,72	Proprietário
02	Vila do Carmo	Rua Topografo José Lima	380.000,00	390	9,74	Proprietário
03	Vila do Carmo	Avenida Nossa Senhora do Carmo	580.000,00	420	13,80	Imobiliária

- Determinação do valor do m² de área construída.

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do m}^2 \text{ das 03 amostras}}{3} = \frac{33,26}{3} = \text{R\$ } 11,08$$

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

Media Final: Média Aritmética + 20% Limite superior: R\$ 13,29

- 20% Limite Inferior: R\$ 8,86

Considerando somente o intervalo amostral entre 8,86 até 13,29, neste caso tivemos a exclusão da amostra nº 03.

- Para a média final = $\frac{\text{Soma das 02 amostras}}{02} = \frac{\text{R\$ } 19,46}{02} = \text{R\$ } 9,73$

- Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = Área do imóvel x Valor do m² a ser locado.

Valor do imóvel = 610,61 x R\$ 9,73 = R\$ 594.123,53 (Quinhentos e noventa e quatro mil cento e vinte e três reais e cinquenta e três centavos).

5 – CONCLUSÃO:

É do entender do perito avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

Valor médio estimado: R\$ 594.123,53 (Quinhentos e noventa e quatro mil cento e vinte e três reais e cinquenta e três centavos).

Luiz Ávila do Carmo
Luiz Ávila do Carmo
 Corretor de Imóveis
 CRECI Nº MGF 23531
 Tel. 84540048



Limite inferior = R\$ 534.711,18

Limite superior = R\$ 653.535,88

Além do método de rentabilidade ou capitalização empregado, foi utilizado também o método de comparação, para obter um nível de rigor mais apurado onde foram observados imóveis com estruturas e condições semelhantes e registrados na cidade de Mariana/MG.

Dados da vistoria:

A vistoria foi realizada no dia 22 de Julho de 2019.

Hora: 13:00 horas.

Nada mais para o momento, estarei à disposição para maiores esclarecimentos necessários.

Mariana, 25 de Julho de 2019.

Luiz Ávila do Carmo
Corretor de Imóveis
CRECI N° MGF 23531
Tel.: 84540048

Perito avaliador imobiliário:

Luiz Ávila do Carmo - CRECI: 23.531- Tel: (31) 98454-0048

Anexo 1:
Escritura do Imóvel

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MARIANA - MG
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



OFICIALA: Ana Cristina de Souza Maia

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
Art. 1.245, § 1º - Código Civil

CERTIDÃO

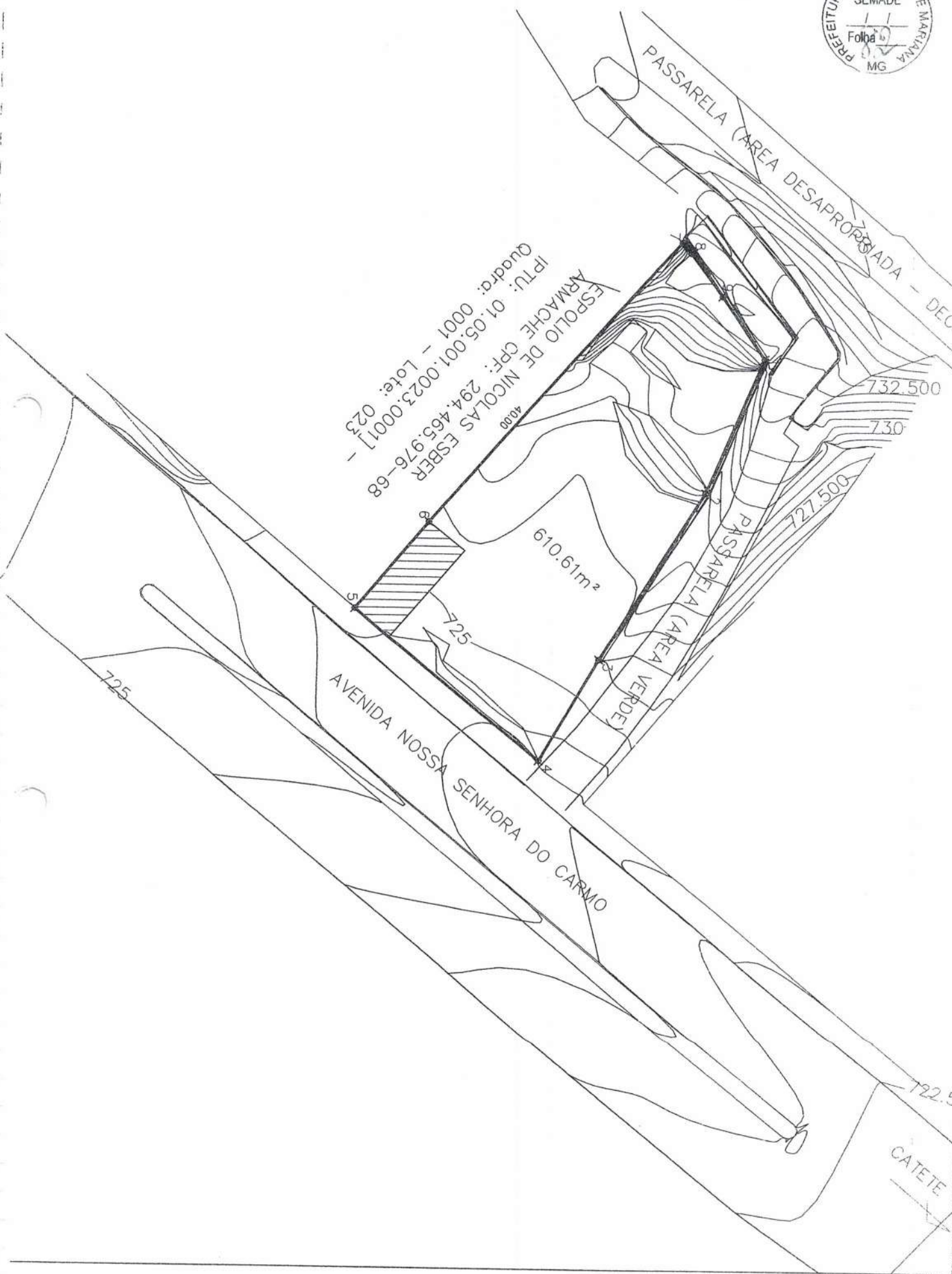
Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 15839 de 24/02/2016 verifiquei constar:

15839 - 24/02/2016 - Protocolo: 107857 - 22/02/2016

IMÓVEL: Constituído pelo lote 01, quadra 02, situado à Avenida Nossa Senhora do Carmo, no bairro Vila do Carmo, nesta cidade de Mariana, MG, medindo 610,61 m², contido dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m, deste, segue com azimute de 112°11'05" e distância de 12,01 m, confrontando neste trecho com Passagem pública, até o vértice 2, de coordenadas N 7.745.082,24 m e E 664.406,00 m; deste, segue com azimute de 121°23'23" e distância de 16,13 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.745.073,84 m e E 664.419,77 m; deste, segue com azimute de 119°46'22" e distância de 9,67 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.745.069,04 m e E 664.428,17 m; deste, segue com azimute de 219°45'47" e distância de 19,50 m, confrontando neste trecho com Avenida Nossa Senhora do Carmo, até o vértice 5, de coordenadas N 7.745.054,05 m e E 664.415,69 m; deste, segue com azimute de 309°59'14" e distância de 9,22 m, confrontando neste trecho com Espólio de Nicolas Esber Armache (9.691), até o vértice 6, de coordenadas N 7.745.059,97 m e E 664.408,63 m; deste, segue com azimute de 310°47'21" e distância de 30,78 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.745.080,08 m e E 664.385,33 m; deste, segue com azimute de 51°21'41" e distância de 1,13 m, confrontando neste trecho com Passarela Pública, até o vértice 8, de coordenadas N 7.745.080,78 m e E 664.386,21 m; deste, segue com azimute de 54°09'03" e distância de 4,36 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.745.083,34 m e E 664.389,74 m; deste, segue com azimute de 56°14'15" e distância de 6,18 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula 8.455, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS:** **CELSO CASSEMIRO MARTINS**, brasileiro, comerciante, RG: M-4-300.087 SSP/MG, CPF: 089.398.616-04 e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO VITULO CASSEMIRO MARTINS**, brasileira, do lar, RG: M-4.937.572 SSP/MG, CPF: 679.310.066-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cerejeira, nº 231, bairro Rosário, Mariana/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recompe: R\$ 1,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: ANN06706, código de segurança: 5636219887933548. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 882,66. Valor Total do Recompe: R\$ 52,93. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 486,03. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.421,62. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

AV-1-15839 - 24/02/2016

Matrícula aberta em virtude da retificação processada na área da matrícula anterior nos termos do



ESPOLIO DE NICOLAS ESBER
ARMACHE CPF: 294.465.976-68
IPTU: 01.05.001.0023.0001 -
Quadra: 0001 - Lote: 023

610.61m²

AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO

PASSARELA (AREA DESAPROBADA - DECR...

PASSARELA (AREA VERDE)

CATETE

725

725

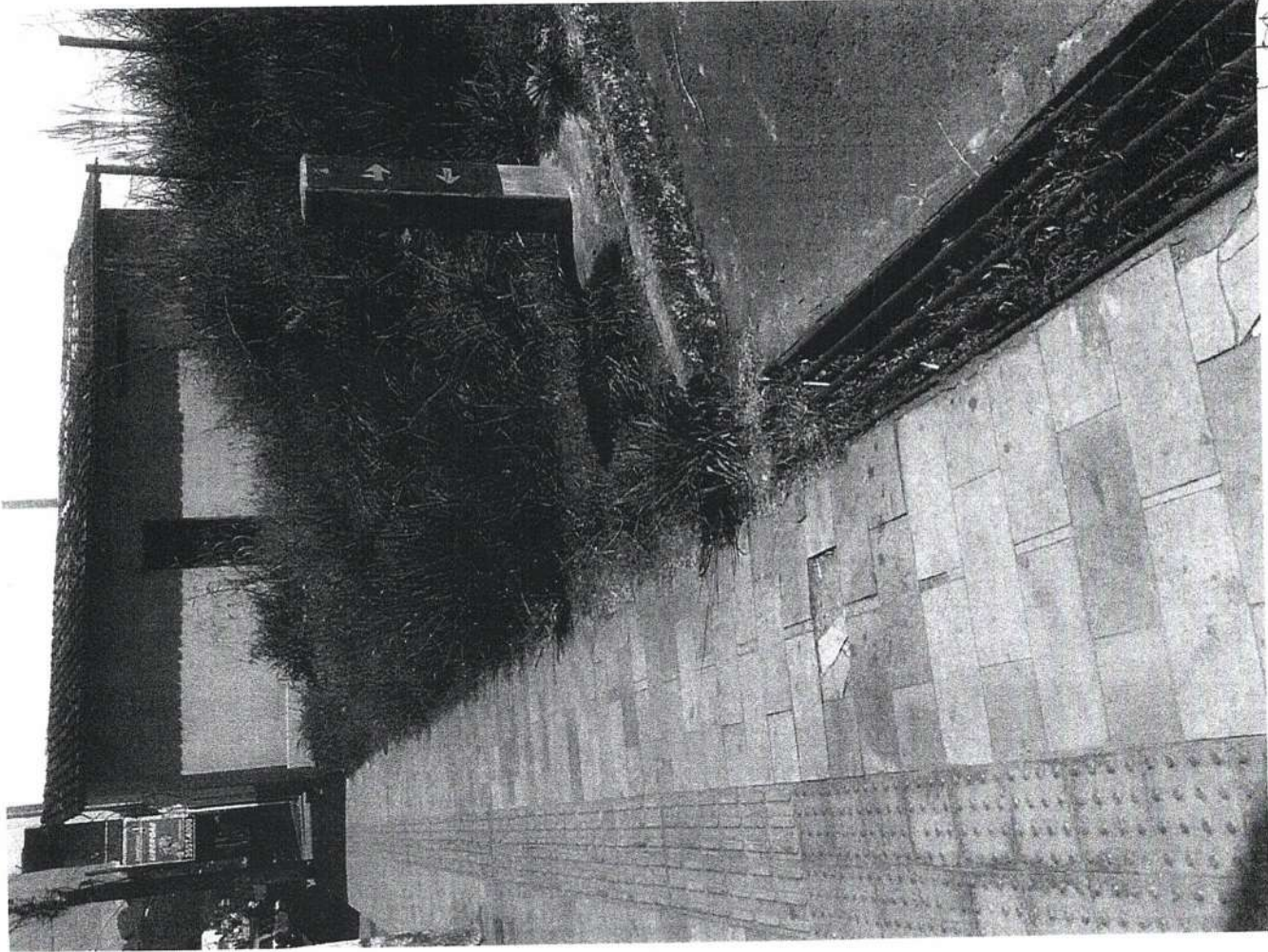
727.500

730

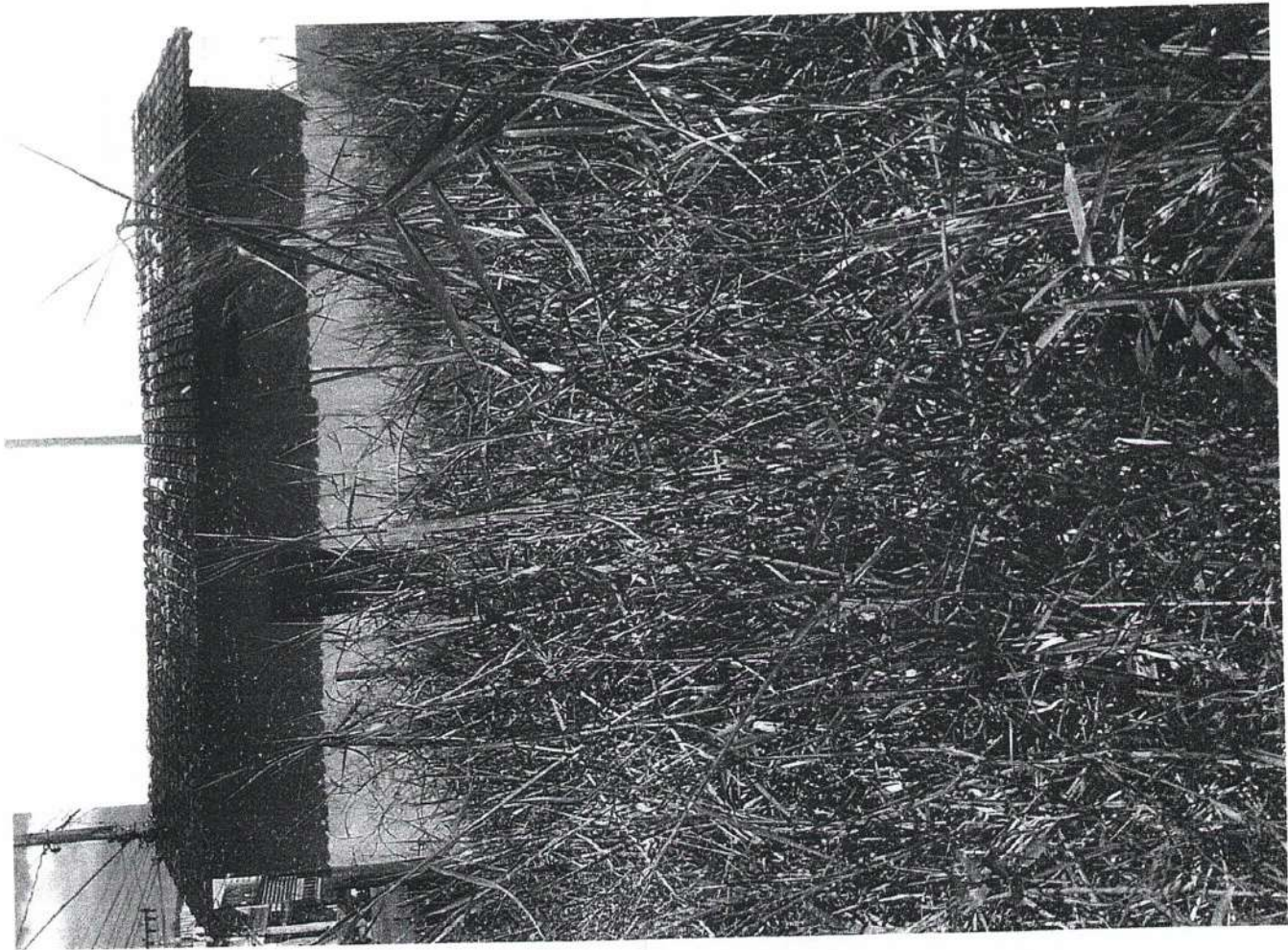
732.500

722.5

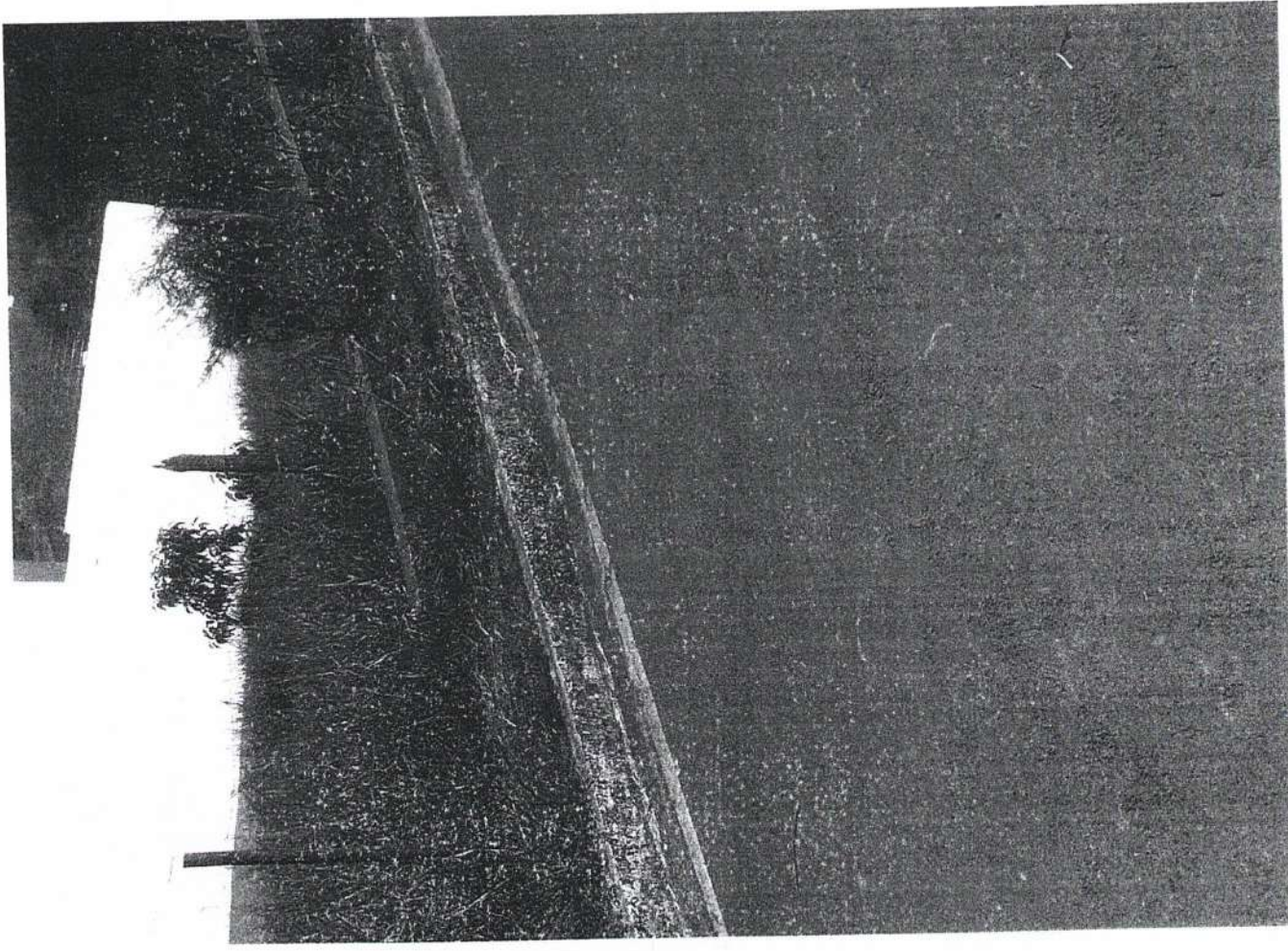
Anexo 2:
Imagens do Imóvel



MUNICIPAL DE
SEMADE
185
MG



MUNICIPAL
EMADE
1/1/86
Alha 86
MG



Anexo 3:
Currículo – Perito Avaliador

Certificado


O Diretor da **UNIMÓVEIS/MG** - Universidade Corporativa do **SINDIMÓVEIS/MG** no uso de suas atribuições confere o presente certificado a:

LUIZ AVILA DO CARMO

por ter concluído o curso de **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias **3 a 5 de Julho de 2015**, na cidade de **Lavras/ MG**, de acordo com a Resolução - COFECI nº: 1.066/2007 de 29 de Novembro de 2007, no Ato Normativo-COFECI nº 001/2011 e Portaria COFECI nº 039/2012, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, ministrado pelo Professor(a) **JOÃO DINIZ MARCELLO**.

Belo Horizonte, 28 de julho de 2015


Rosana Maria Pimenta de Souza Groia
Coordenadora da UNIMÓVEIS/MG


Pascoal Anselmo Santiago
Diretor da UNIMÓVEIS/MG
CRECH-MG nº: 14447



CÉDULA DE IDENTIDADE
TÍTULO: TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 HABILITADO NA FORMA DA LEI Nº 8530 DE 12 DE MAIO DE 1978 E SEU DECRETO REGULAMENTADOR Nº 8187/78
 CRECI - 4ª REGIÃO / MG **CORRETOR DE IMOVEIS**
 Nº INSCRIÇÃO: MGF0023531 DATA INSCRIÇÃO: 06/12/2011





[Handwritten Signature]
 ASSINATURA DO PORTADOR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 4ª Região - MG

NOME: **LUIZ AVILA DO CARMO** 1a. VIA
 DATA DE NASCIMENTO: **17/06/1955** NATURALIDADE: **FURQUIM/MG** NACIONALIDADE: **BRASILEIRA**
 FILIAÇÃO: **AMADOR HIGINO DO CARMO**
ALICE DE AVILA DO CARMO
 Nº IDENT./ORGÃO: **M-1.333.948** CPF: **37847112604**
 LOCAL: **BELO HORIZONTE** DATA: **05/01/2012**


PRESIDENTE


1º DIRETOR SECRETÁRIO

TEM FÉ PÚBLICA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - ART. 1º DA LEI 6206 DE 07/05/75



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.
CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

GERALDO DE SOUZA CARVALHO
AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/MG - MGF00015.226
CNAI Nº 11.498


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE LOTE

LOTE DE 610,61 M²
AV. NOSSA SENHORA DO CARMO, S/Nº (LOTE 1 QUADRA 2)
35.420-000 – MARIANA – MG

IMÓVEL COM ESCRITURA PÚBLICA - MATRÍCULA Nº 15.839
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
MARIANA – MG

IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA. – PJ 4732
AV. MANOEL LEANDRO CORREA, 15 – LOJA 9 - CENTRO
MARIANA – MG
FONES: 31 – 99961-3043 / 3557-2004

Av. Manoel Leandro Correa, 15 – Loja 9 - Centro - 35.420-000 - Mariana – MG
Tel.: 31 – 3557-2004 - 9961-3043


Geraldo de Souza Carvalho
Corretor de Imóveis
CNAI - 11498



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é da **Coordenadoria de Regularização Fundiária** da PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA, com endereço na Praça Juscelino Kubitschek, s/nº - Centro - Mariana - CEP - 35.420-000.

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 1.066/2007 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 determinar o valor de mercado do imóvel para fins permuta com outro imóvel.

3 - DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando caracteriza-se por um Lote de terreno, medindo 610,61 m², contido dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 e E 664.394,88 m, deste, segue com azimute de 112°11'05" e distância de 12,01 m, confrontando neste trecho com Passagem pública, até o vértice 2, de coordenadas N 7.745.082,24 m e E 664.406,00 m; deste, segue com azimute de 121°23'23" e distância de 16,13 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.745.073,84 m e E 664.419,77 m; deste, segue com azimute de 119°46'22" e distância de 9,67 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.745.069,04 m e E 664.428,17 m; deste, segue com azimute de 219°45'47" e distância de 19,50 m, confrontando neste trecho com Avenida Nossa Senhora do Carmo, até o vértice 5, de coordenadas N 7.745.054,05 m e E 664.415,69 m; deste, segue com azimute de 309°59'14" e distância de 9,22 m, confrontando neste trecho com Espólio de Nicolas Esber Armache (9.691), até o vértice 6, de coordenadas N 7.745.059,97 m e E 664.408,63 m; deste, segue com azimute de 310° 47'21" e distância de 30,78 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.745.080,08 m e E 664.385,33 m; deste, segue com azimute de 51°21'141" e distância de 1,13 m, confrontando neste trecho com Passarela Pública, até o vértice 8, de coordenadas N 7.745.080,78 m e E 664.386,21 m; deste, segue com azimute de 54°09'03" e distância de 4,36 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.745.083,34 m e E 664.389,74 m; deste, segue com azimute de 56°14'15" e distância de 6,18 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.

CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distancias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

O imóvel está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mariana sob o nº de matrícula 15.839.

4 - PROPRIETÁRIO:

Celso Cassemiro Martins e sua esposa Maria da Conceição Vitulo Cassemiro Martins

5 – DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando caracteriza-se por um lote de terreno de 610,61 m², de frente para a Avenida Nossa Senhora do Carmo, fundos com a Passarela Pública e nas laterais, de um lado, Espólio de Nicolas Esber Armache (depósito de gás) e de outro lado, trecho de passagem pública, antiga área verde, por onde escoava a água do lago que existe divisando com a Passarela Pública. Possui topografia quase plana com pequena inclinação, com uma pequena construção no seu interior. Encontra-se murado apenas um lado confrontando com o Espólio de Nicolas. Nos fundos e laterais, muro de arrimo para suportar a passarela pública.

O terreno aparenta muito úmido e encharcado. Nota-se presença de água constante escorrendo ao lado do passeio, vindo do lote e proveniente do lago existente atrás do mesmo. Vê-se também ainda, que no mapa antigo do loteamento, entre o lote I e II, era considerado "área verde", hoje Passarela Pública. Veja Mapa página 7 deste.

O imóvel apresenta débitos pendentes junto ao Município.

6 – VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 06 de novembro 2019.

7 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista do lote



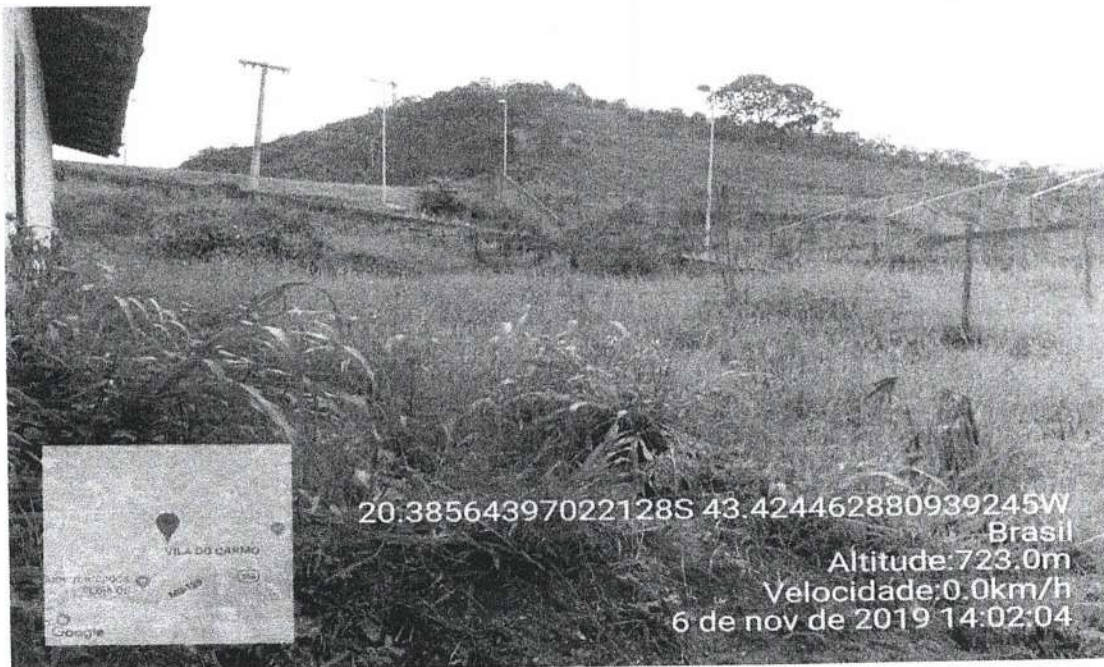
Vista do lote



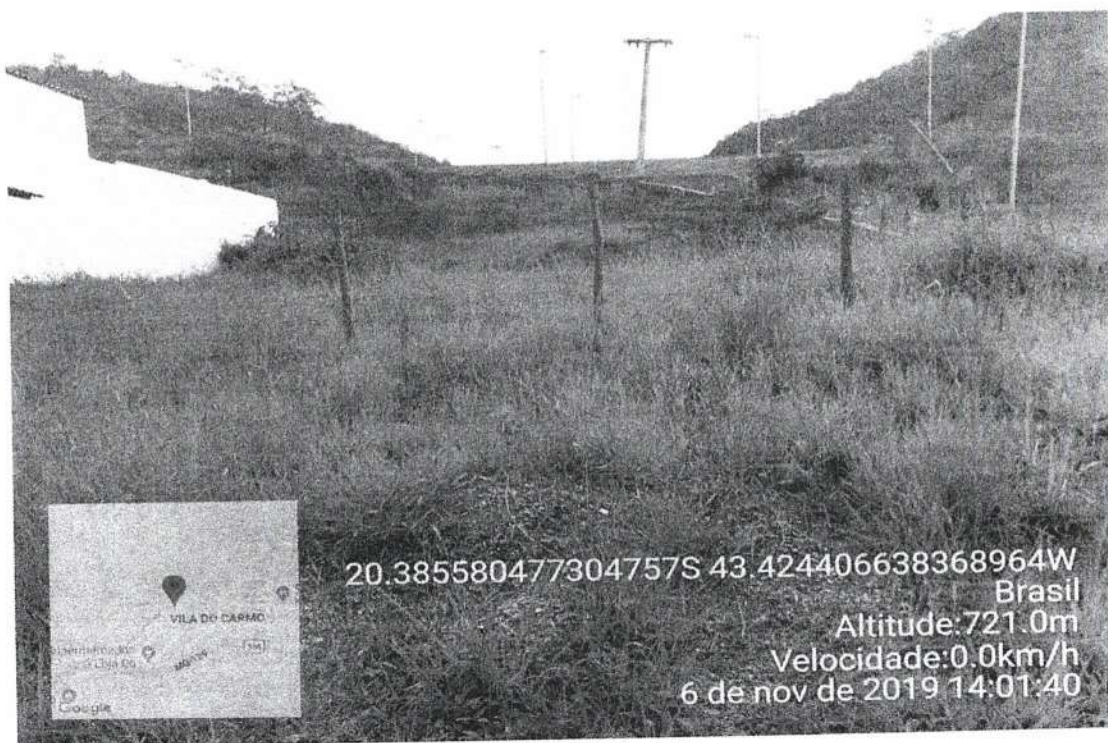
IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.

CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498

COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Vista frontal do lote



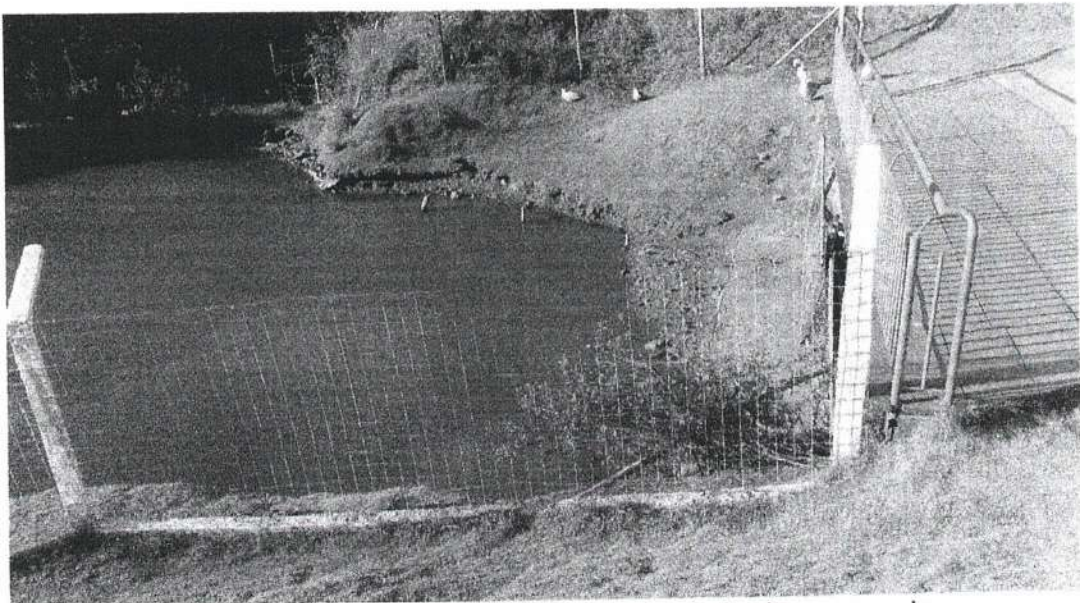
Vista frontal do lote

Av. Manoel Leandro Correa, 15 – Loja 9 - Centro - 35.420-000 - Mariana – MG
Tel.: 31 – 3557-2004 - 9961-3043

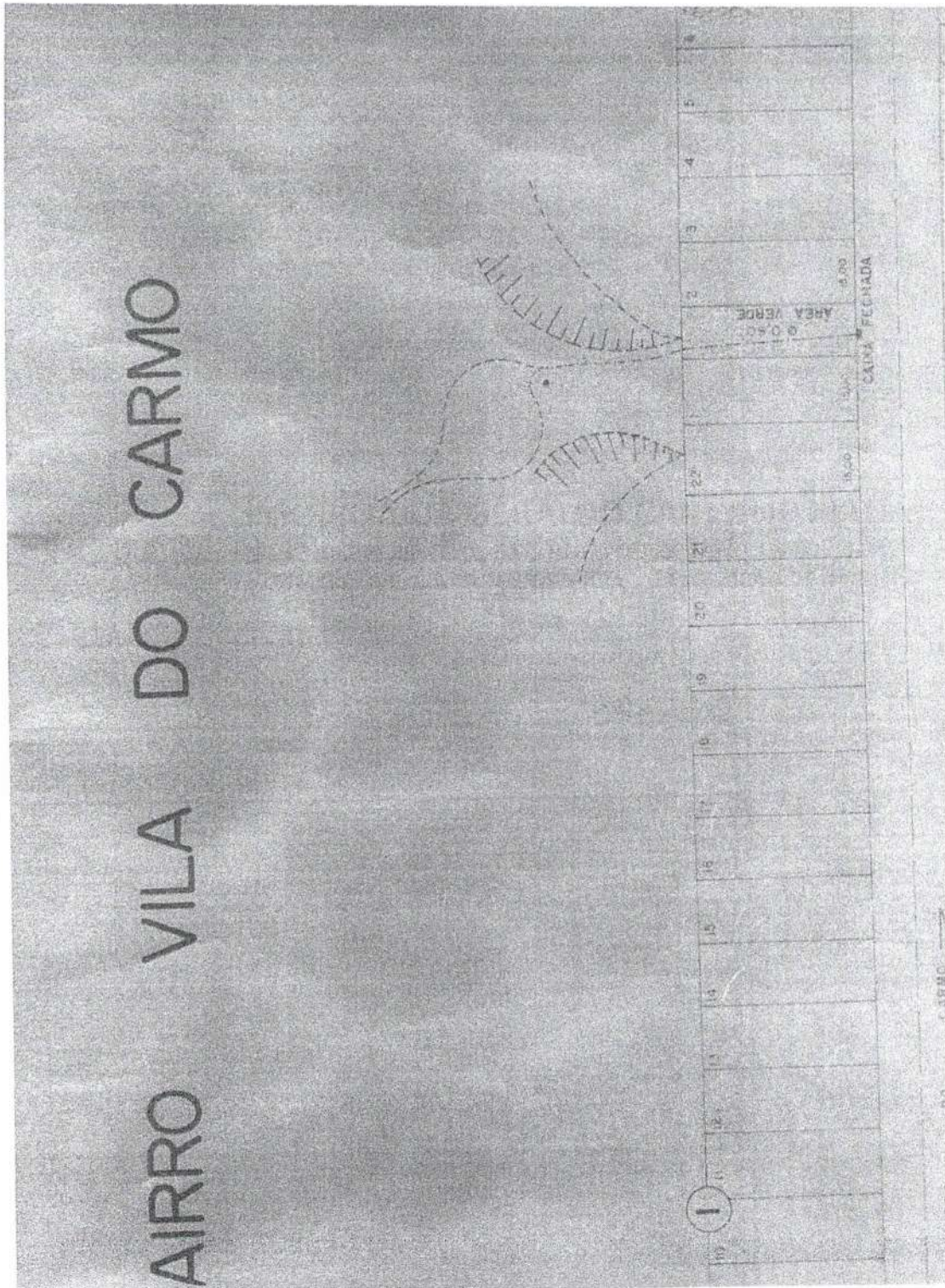
5
Geraldo de Souza Carvalho
Corretor de Imóveis
CNAI - 11498



Vista do lote dos fundos para a frente da avenida



Lago que fica atrás do lote do outro lado da passarela



Mapa do loteamento Bairro Vila do Carmo
Nota-se que entre o lote I e II, havia uma área verde
(para escoamento da água do lago)



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.

CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

8 – CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se em ótimo bairro da cidade de Mariana, próximo a supermercados, escolas, região comercial e residencial. É servido por todos os recursos de infra-estrutura e prestação de serviços.

9 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliando está situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo em Mariana, no bairro Vila do Carmo. Esta avenida possui o metro quadrado de terreno mais caro da cidade. Portanto, possui grande potencial de valorização e de absorção pelo mercado devido sua localização.

10 - AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação de dados de mercados assemelhados quanto às características, segundo a NBR-14.653-2.

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado.

PESQUISA IMOBILIÁRIA – APURAÇÃO VALOR DE VENDA

REALIZADA EM NOVEMBRO DE 2019

QUADRO DEMONSTRATIVO-AMOSTRAS DE IMOVEIS SEMELHANTES

Nº	ENDEREÇO IMOVEL	VALOR-R\$	AREA m ²	VALOR P/ m ²
01	Lote nº 08, Quadra 1 – com 600,00 m ² - Avenida Nossa Sra. Do Carmo – Bairro Vila do Carmo – Mariana Fonte: Imobiliária de Eliane-3557-1670	900.000,00	600,00	1.500,00
02	Lote de 480,00, na Av. Avenida Nossa Sra. Do Carmo – Bairro Vila do Carmo – Mariana Fonte: Maurício - 98751-2105	650.000,00	480,00	1.354,00
03	Lote de 680,00, com benfeitorias na Av. Avenida Nossa Sra. Do Carmo, 352 – Bairro Vila do Carmo – Mariana (compra efetivada) Fonte: Ronaldo Santana – 99961-1562	1.100.000,00	680,00	1.617,00
	Soma.....			4.471,00



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.

CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498

COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

11 – PESQUISA:

Na pesquisa realizada no mês de novembro do corrente ano, concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis à venda, no bairro Vila do Carmo, mais precisamente na Avenida Nossa Senhora do Carmo, próximos ao imóvel avaliando para determinar melhor aproximação de valores do quadro amostral. Nota-se que encontramos apenas 3 (três) imóveis disponíveis, sendo um com sua venda já efetivada e outros dois sendo ofertados para venda na mesma região. Mesmo assim este valor servirá de parâmetro para tomada de decisão do avaliador.

12 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A soma dos imóveis 1 a 3: Valor apurado R\$ 4.471,00÷3= **R\$ 1.490,00 p/m²**

Então, se fossemos aplicar este valor de R\$ 1.490,00 por metro quadrado para apurar o valor deste imóvel, ele estaria hoje avaliado em R\$ 909.809,00, valor muito elevado para um imóvel com aquelas características.

Portanto, o avaliador, após consultar outras imobiliárias, e, usando sua experiência adquirida no mercado imobiliário, optou-se por determinar que o valor ideal para o imóvel avaliando deverá ser de **R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)**.

CONCLUSÃO


É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliando na presente data, é:

VALOR: R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)

13 – ENCERRAMENTO:

Este trabalho é composto de 10 (Dez) páginas todas de um lado só, impressas e rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última e 6 (seis) anexos também rubricados pelo avaliador.

Mariana, 07 de Novembro de 2019


GERALDO DE SOUZA CARVALHO
AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/MG – 15.226
CNAI Nº 11.498

Av. Manoel Leandro Correa, 15 – Loja 9 - Centro - 35.420-000 - Mariana – MG
Tel.: 31 – 3557-2004 - 9961-3043

9

Geraldo de Souza Carvalho
Corretor de Imóveis
CNAI - 11498



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.
CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

14 – ANEXOS:

- Cópia Identidade do Avaliador
- Cópia “Declaração de Regularidade” do CRECI – 4ª Região/MG
- Certidão matrícula nº 15839, Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mariana –MG.
- Levantamento planialtimétrico
- Informações Cadastrais do Imóvel
- Certidão Positiva de Débitos de IPTU



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.
CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Av. Manoel Leandro Correa, 15 – Loja 9 - Centro - 35.420-000 - Mariana – MG
Tel.: 31 – 3557-2004 - 9961-3043

11
GC
Geraldo de Souza Carvalho
Corretor de Imóveis
CNAI - 11498



IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.


CNPJ nº 16.842.685/0001-53 - PJ nº MGJ0004732 - CNAI nº 11.498
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - 4ª REGIÃO/MG
R. Carijós nº 244, 10º andar – Centro – CEP 30120-900 - Belo Horizonte/MG – Telefax: (31) 3271-6044

DECLARAÇÃO

Tarcísio Naves Sanglard, Diretor Secretário do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, no uso de suas atribuições legais e regimentais, **DECLARA**, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **GERALDO DE SOUZA CARVALHO**, é inscrito(a) neste CRECI/MG sob o nº **MGF0015226**, desde 22/07/2004, encontrando-se com seu registro profissional **ATIVO**. **DECLARA**, finalmente que consoante nossos Diplomas legais, Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, "que regulamentam a profissão" - "Compete ao Corretor de Imóveis / empresa, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e opinar quanto a comercialização imobiliária". Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 09 (Nove) dias do mês de Outubro de 2019 (Dois Mil e Dezenove), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.



Tarcísio Naves Sanglard
Diretor Secretário

Belo Horizonte, 09/10/2019
Validade da presente até 08/11/2019

Impresso pela internet sob N. 4484.5866.7527.2328 em 09/10/2019 - 16:06:57.
Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do conselho
<http://www.crecimg.gov.br/>

Av. Manoel Leandro Correa, 15 – Loja 9 - Centro - 35.420-000 - Mariana – MG
Tel.: 31 – 3557-2004 - 9961-3043

12


Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CNAI - 11498

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MARIANA - MG
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIALA: Ana Cristina de Souza Maia



QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
Art. 1.245, § 1o - Código Civil

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 15839 de 24/02/2016 verifiquei constar:

15839 - 24/02/2016 - Protocolo: 107857 - 22/02/2016

IMÓVEL: Constituído pelo lote 01, quadra 02, situado à Avenida Nossa Senhora do Carmo, no bairro Vila do Carmo, nesta cidade de Mariana, MG, medindo 610,61 m², contido dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m, deste, segue com azimute de 112°11'05" e distância de 12,01 m, confrontando neste trecho com Passagem pública, até o vértice 2, de coordenadas N 7.745.082,24 m e E 664.406,00 m; deste, segue com azimute de 121°23'23" e distância de 16,13 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.745.073,84 m e E 664.419,77 m; deste, segue com azimute de 119°46'22" e distância de 9,67 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.745.069,04 m e E 664.428,17 m; deste, segue com azimute de 219°45'47" e distância de 19,50 m, confrontando neste trecho com Avenida Nossa Senhora do Carmo, até o vértice 5, de coordenadas N 7.745.054,05 m e E 664.415,69 m; deste, segue com azimute de 309°59'14" e distância de 9,22 m, confrontando neste trecho com Espólio de Nicolas Esber Armache (9.691), até o vértice 6, de coordenadas N 7.745.059,97 m e E 664.408,63 m; deste, segue com azimute de 310°47'21" e distância de 30,78 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.745.080,08 m e E 664.385,33 m; deste, segue com azimute de 51°21'41" e distância de 1,13 m, confrontando neste trecho com Passarela Pública, até o vértice 8, de coordenadas N 7.745.080,78 m e E 664.386,21 m; deste, segue com azimute de 54°09'03" e distância de 4,36 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.745.083,34 m e E 664.389,74 m; deste, segue com azimute de 56°14'15" e distância de 6,18 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula 8.455, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS:** **CELSE CASSEMIRO MARTINS**, brasileiro, comerciante, RG: M-4-300.087 SSP/MG, CPF: 089.398.616-04 e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO VITULO CASSEMIRO MARTINS**, brasileira, do lar, RG: M-4.937.572 SSP/MG, CPF: 679.310.066-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cerejeira, nº 231, bairro Rosário, Mariana/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recompe: R\$ 1,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: ANN06706, código de segurança : 5636219887933548. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 882,66. Valor Total do Recompe: R\$ 52,93. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 486,03. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.421,62. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

AV-1-15839 - 24/02/2016

Matrícula aberta em virtude da retificação processada na área da matrícula anterior nos termos do



H.S. SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS L.T.D.A.

e-mail: jhsttopografia@gmail.com.br - TEL = (31)35572660 - CEL = 96512660
 CNPJ : 02.104.246/0001-39 - Rua Bicentenário, nº 73 A - Centro - Mariana-MG

Título:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Folha/Nº

01/01

OBRA:	TÍTULO:	DATA DA MEDIÇÃO
LOTE URBANO	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	04/09/2014
LOCAL:		ESCALA:
AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO		1 : 750
CIDADE / UF:		
MARIANA / MG		

Quadro de Áreas:

ÁREA TOTAL:
610,61 m²

PERÍMETRO:
108,99 m

Proprietário:

CELSO CASSEMIRO MARTINS
CPF: 089.398.616-04

Resp. Técnico:

Marco Túlio da Silva Paulino
CREA: 64.159 /D

Topógrafo:

José Horta da Silva
CPF: 217.080.026-34

Para uso da Prefeitura.

N=7745175

ESTAC.	COORDENADAS	ALTIMETRIA	ALTIMETRIA	ALTIMETRIA
N	E	EL	EL	EL
1	732.500	730	732.500	730
2	732.500	730	732.500	730
3	732.500	730	732.500	730
4	732.500	730	732.500	730
5	732.500	730	732.500	730
6	732.500	730	732.500	730
7	732.500	730	732.500	730
8	732.500	730	732.500	730
9	732.500	730	732.500	730
10	732.500	730	732.500	730

N=7745175

INSTRUMENTO: ESTACIONAMENTO

DATA: 04/09/2014

PROJETO: PLANIALTIMÉTRICO

ESCALA: 1:750

PROFESSOR RESPONSÁVEL: JOSÉ HORTA DA SILVA

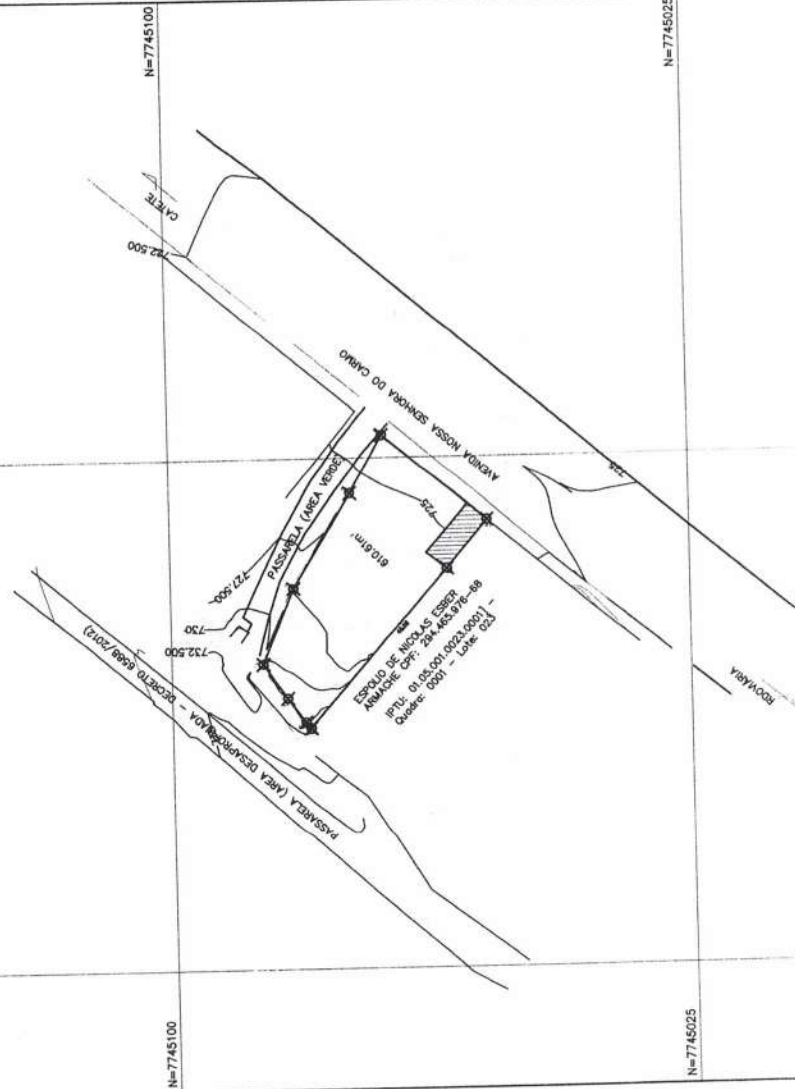
CPF: 217.080.026-34

CREA: 64.159/D

PROFESSOR RESPONSÁVEL: MARCO TÚLIO DA SILVA PAULINO

CPF: 089.398.616-04

CREA: 64.159/D



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



Minas Gerais
MUNICÍPIO DE MARIANA
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 30670

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 30670

Nome do contribuinte: CELSO CASSEMIRO MARTINS

Inscrição imobiliária: 01.05.002.0001.0000

Logradouro: Avenida - NOSSA SENHORA DO CARMO

Complemento: S/N

Bairro: VILA DO CARMO

Características do Imóvel

OCUPAÇÃO: Não Construído

UTILIZAÇÃO: Residencial

Fração Ideal Para Cálculo: 546,3660

Alíquota (%): 3,0000

Área do Terreno: 610,6100

Valor M² de Terreno (R\$): 652,5000

Fator Corretivo Terreno: 0,6400

Valor M² de Construção (R\$): null

Fator Corretivo Construção: null

Valor IPTU: 1.404,5700

VALOR VENAL TERRENO REAL: 398.423,0300

VALOR VENAL IMÓVEL REAL: 398.423,0300

Mariana (MG), 06 de Novembro de 2019

Praça Juscelino Kubitschek, S/N - Centro
Mariana (MG) - CEP: 35.420-000 - Fone: (31) 3557-9079 - E-mail: issqn@mariana.mg.gov.br


Geraldo de Souza Carvalhal
Corretor de Imóveis
CMAI - 11498



CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

CELSO CASSEMIRO MARTINS CPF: 08939861604

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar outros débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Imóvel: 30670 - Inscrição: 01.05.002.0001.0000
Endereço: Avenida NOSSA SENHORA DO CARMO - Bairro VILA DO CARMO - Compl. S/N - CEP 35.420-000

Código de Controle

CWJKY5J12I6HP2H3


A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.

Mariana (MG), 06 de Novembro de 2019

PARECER TÉCNICO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL.

Avenida Nossa Senhora do Carmo
bairro Nossa Senhora do Carmo – Mariana – MG
Matrícula nº 15.839
Registro de Imóveis de Mariana/MG

NOME: LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº25.241. CNAI Nº16837


Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.095.275-28

PARECER TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atender solicitação da **Prefeitura Municipal de Mariana/MG**, junto a **Secretaria Municipal De Administração –Semad**, inscrito no **CNPJ:18.295.303/0001-44**, residente na Praça JK N°, Bairro: Centro, Mariana/MG.

Este laudo 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 / 2007 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**.

O objetivo do presente laudo é determinar o real valor do imóvel e realizar considerações sobre a avaliação realizada pelo Perito Leomar de Souza Moreira.

2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel situado nesta Cidade, constituído pelo lote de terreno n°01, Quadra 02, com área total de 610,61,00m² contido dentro das seguintes divisas e confrontações de acordo com a certidão em anexo. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mariana sob a Matrícula n° 15.839. No referido terreno foi construído um barraco qual não esta sendo avaliado neste parecer.

OBS: Neste parecer estamos avaliando somente o lote de terreno n°01.

Localidade do imóvel:



Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.272
CPF: 775.082.272

7 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O mercado imobiliário de Mariana/MG, como todo mercado imobiliário nacional, sofreu uma depreciação significativa no ano de 2015 a 2018 e no ano atual em virtude de fatores não favoráveis a construção civil e outras atividades. Em Mariana, essa depreciação se deu devido à paralisação das atividades da maior mineradora da cidade e uma das maiores da América Latina, a empresa Samarco. A instabilidade política e a crise econômica vivida no país atualmente também influenciam negativamente a situação do mercado, pois gera a falta de crédito Imobiliário nos Agentes Financeiros e nas Construtoras.

O bairro onde se localiza o imóvel avaliado apresenta uma grande parte de imóveis comerciais.

8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliado.

9 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 18 e 21 de Outubro de 2019 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis no próprio bairro o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis amostrados situam-se a uma distância máxima de 700 metros do imóvel avaliado.
- As amostras foram coletadas através de fontes imobiliárias que são especialistas no bairro, e proprietários.
- Algumas amostras de terrenos apresentam edificações que são desprezíveis em função do seu estado de conservação, tendo unicamente valor como terreno.

QUADRO AMOSTRAL – AMOSTRAS DE TERRENO

Nº	IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR DO m ² R\$
01	TERRENO	Rua. Helvio Moreira Moraes	650.000,00	724,00	897,79
02	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	750.000,00	600,00	1.250,00
03	TERRENO	Rua. Pref. Euclides de São Vieira	300.000,00	360,00	833,33
04	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	700.000,00	600,00	1.166,66
05	TERRENO	AV. Nossa Senhora Do Carmo	600.000,00	500,00	1.200,00

10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO m² DE TERRENO:

Média Aritmética = $\frac{\text{Soma do m}^2 \text{ das } 05 \text{ amostras}}{05} = \frac{5.347,78}{05} = 1.069,55 \text{ R\$ / m}^2$

Considerando-se um intervalo de 20% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos:

Média Final = Média Aritmética + 20%

Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28

- 20%
Média Final = R\$ 1.162,41/ m² + 20% = R\$ 1.283,46– Limite Superior
- 20% = R\$855,64 – Limite Inferior

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 855,64 até R\$ 1.283,46.

Assim temos somente a conclusão da amostra n° 03.

Média Final = $\frac{\text{Soma das 04 amostras}}{04} = \frac{4.514,45}{04} = \text{R\$ } 1.128,61$

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

Considerando-se uma depreciação de 15% no valor do metro quadrado devido uma nascente de água ativa no referido imóvel.

Valor do metro quadrado R\$ 1.128,61- 15% = R\$ 959,32/m²

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X MÉDIA FINAL,
VALOR DO TERRENO = 610,61 m² X R\$ 959,32= R\$ 585.770,38

11 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 585.770,38

(quinhentos e oitenta e cinco mil setecentos e setenta reais e trinta e oito centavos)

- Limite superior = R\$ 644.347,41

- Limite inferior = R\$ 527.193,35

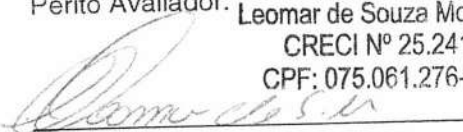
Os limites máximo e mínimo utilizados pelo Perito do Juízo tiveram uma variação de 10% para mais e 10% para menos, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

12 – ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 06 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Mariana, 07 de Novembro de 2019

Perito Avaliador. Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28


LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 25.241, CNAI Nº 16837

13- ANEXOS:

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- CERTIDÃO DO IMÓVEL
- ESPELHO DE LANÇAMENTO DO IPTU
- DADOS DO AVALIADOR

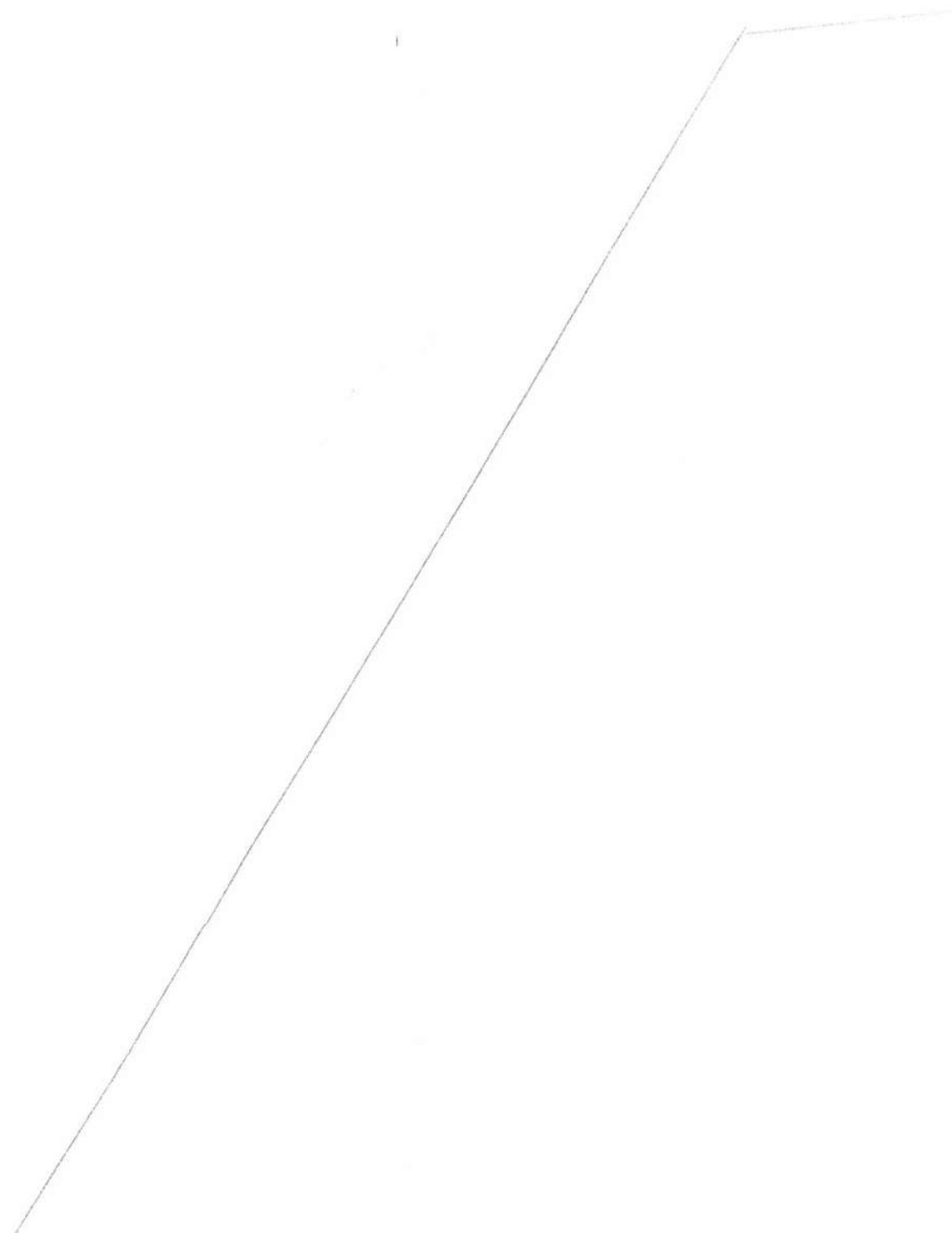


Leomar de Souza Moreira
CRECI Nº 25.241
CPF: 075.061.276-28

FONTES DE PESQUISA:

APESQUISA CONCENTROU-SE IMOBILIÁRIAS LOCAIS E PROPRIETÁRIOS QUE POSSUI IMÓVEL NA REGIÃO.

A PESQUISA INDICOU AS AMOSTRAS SEMELHANTES DO IMÓVEL AVALIADO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MARIANA - MG
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIALA: Ana Cristina de Souza Maia



QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
Art. 1.245, § 1o - Código Civil

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 15839 de 24/02/2016 verifiquei constar:

15839 - 24/02/2016 - Protocolo: 107857 - 22/02/2016

IMÓVEL: Constituído pelo lote 01, quadra 02, situado à Avenida Nossa Senhora do Carmo, no bairro Vila do Carmo, nesta cidade de Mariana, MG, medindo 610,61 m², contido dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m, deste, segue com azimute de 112°11'05" e distância de 12,01 m, confrontando neste trecho com Passagem pública, até o vértice 2, de coordenadas N 7.745.082,24 m e E 664.406,00 m; deste, segue com azimute de 121°23'23" e distância de 16,13 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.745.073,84 m e E 664.419,77 m; deste, segue com azimute de 119°46'22" e distância de 9,67 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.745.069,04 m e E 664.428,17 m; deste, segue com azimute de 219°45'47" e distância de 19,50 m, confrontando neste trecho com Avenida Nossa Senhora do Carmo, até o vértice 5, de coordenadas N 7.745.054,05 m e E 664.415,69 m; deste, segue com azimute de 309°59'14" e distância de 9,22 m, confrontando neste trecho com Espólio de Nicolas Esber Armache (9.691), até o vértice 6, de coordenadas N 7.745.059,97 m e E 664.408,63 m; deste, segue com azimute de 310°47'21" e distância de 30,78 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.745.080,08 m e E 664.385,33 m; deste, segue com azimute de 51°21'41" e distância de 1,13 m, confrontando neste trecho com Passarela Pública, até o vértice 8, de coordenadas N 7.745.080,78 m e E 664.386,21 m; deste, segue com azimute de 54°09'03" e distância de 4,36 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.745.083,34 m e E 664.389,74 m; deste, segue com azimute de 56°14'15" e distância de 6,18 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.745.086,78 m e E 664.394,88 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula 8.455, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS: CELSO CASSEMIRO MARTINS**, brasileiro, comerciante, RG: M-4-300.087 SSP/MG, CPF: 089.398.616-04 e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO VITULO CASSEMIRO MARTINS**, brasileira, do lar, RG: M-4.937.572 SSP/MG, CPF: 679.310.066-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cerejeira, nº 231, bairro Rosário, Mariana/MG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recompe: R\$ 1,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: ANN06706, código de segurança: 5636219887933548. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 882,66. Valor Total do Recompe: R\$ 52,93. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 486,03. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.421,62. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

AV-1-15839 - 24/02/2016

Matricula aberta em virtude da retificação processada na área da matrícula anterior nos termos do

Página 1 de 2

artigo 41 da Lei 8935/94. Isenção de Recolhimento dos Emolumentos e da TFJ. .

AV-2-15839 - 24/02/2016

Procede-se esta averbação para fazer constar o número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula que é 01.05.002.0001.0000, conforme consta da AV-5 da matrícula 8.455, registro anterior da presente. O referido é verdade e dou fé. Isento de emolumentos e TFJ. .

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 19 de setembro de 2017.

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORF-MG	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	CORF-MG
	Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça Registro de Imóveis - Mariana - MG - 0400040123	
	Selo Eletrônico: BPX67975 Código de segurança: 4224.3008.1426.5546 Quantidade de atos praticados: 1	
	<small>Em: R\$ 16,08. RECOIMPE: R\$ 0,97. TFJ: R\$ 0,02. Total: R\$ 23,07.</small>	
	Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	
	<small>Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br.</small>	

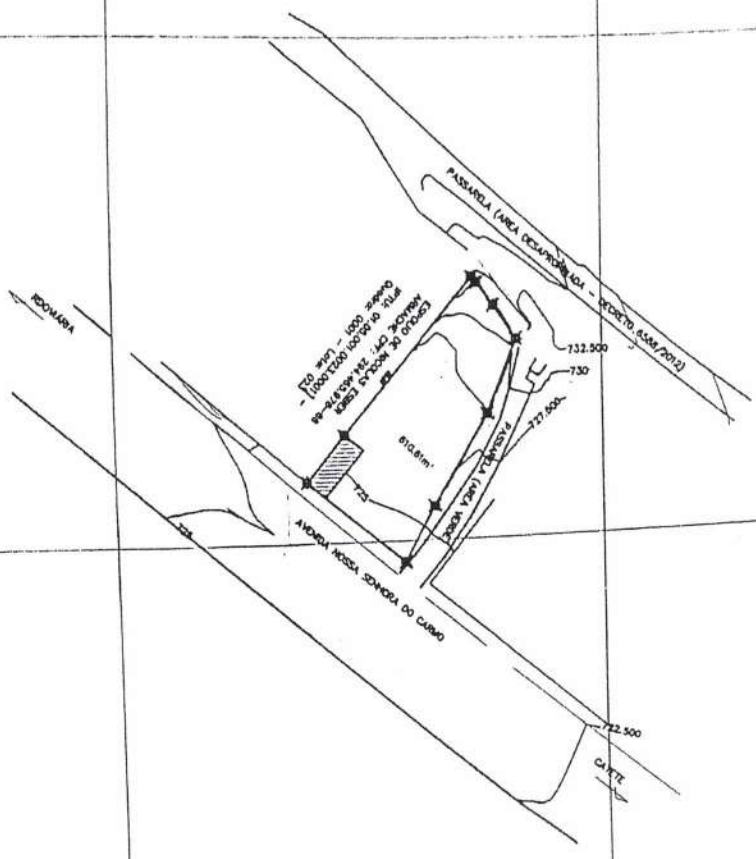
Olivia Fontes Coelho
Escrivente CRI Mariana

MARILINA M.G. - CRISTINA S. MAIA - CARMEN D. DE LIMA

N=7745175
E=664425
N=7745100
E=664350
N=7745025
E=664425
N=7745100
E=664350
N=7745025
E=664425



Ordem	Descrição	Valor	Valor Total
1	Despesa com Material	1.200,00	1.200,00
2	Despesa com Mão de Obra	2.500,00	3.700,00
3	Despesa com Transporte	500,00	4.200,00
4	Despesa com Aluguel	1.000,00	5.200,00
5	Despesa com Energia	300,00	5.500,00
6	Despesa com Água	200,00	5.700,00
7	Despesa com Aluguel de Equipamento	1.500,00	7.200,00
8	Despesa com Aluguel de Veículo	800,00	8.000,00
9	Despesa com Aluguel de Oficina	1.000,00	9.000,00
10	Despesa com Aluguel de Casa	1.500,00	10.500,00
11	Despesa com Aluguel de Sítio	1.000,00	11.500,00
12	Despesa com Aluguel de Apartamento	1.000,00	12.500,00
13	Despesa com Aluguel de Loja	1.000,00	13.500,00
14	Despesa com Aluguel de Escritório	1.000,00	14.500,00
15	Despesa com Aluguel de Sala de Reunião	1.000,00	15.500,00
16	Despesa com Aluguel de Sala de Aula	1.000,00	16.500,00
17	Despesa com Aluguel de Sala de Conferência	1.000,00	17.500,00
18	Despesa com Aluguel de Sala de Exposição	1.000,00	18.500,00
19	Despesa com Aluguel de Sala de Jantar	1.000,00	19.500,00
20	Despesa com Aluguel de Sala de Banho	1.000,00	20.500,00
21	Despesa com Aluguel de Sala de Cozinha	1.000,00	21.500,00
22	Despesa com Aluguel de Sala de Dormitório	1.000,00	22.500,00
23	Despesa com Aluguel de Sala de Varanda	1.000,00	23.500,00
24	Despesa com Aluguel de Sala de Lavanderia	1.000,00	24.500,00
25	Despesa com Aluguel de Sala de Armário	1.000,00	25.500,00
26	Despesa com Aluguel de Sala de Guarda-Roupa	1.000,00	26.500,00
27	Despesa com Aluguel de Sala de Vestibular	1.000,00	27.500,00
28	Despesa com Aluguel de Sala de Corredor	1.000,00	28.500,00
29	Despesa com Aluguel de Sala de Escada	1.000,00	29.500,00
30	Despesa com Aluguel de Sala de Lazer	1.000,00	30.500,00
31	Despesa com Aluguel de Sala de Academia	1.000,00	31.500,00
32	Despesa com Aluguel de Sala de Piscina	1.000,00	32.500,00
33	Despesa com Aluguel de Sala de Jardim	1.000,00	33.500,00
34	Despesa com Aluguel de Sala de Parque	1.000,00	34.500,00
35	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	35.500,00
36	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	36.500,00
37	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	37.500,00
38	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	38.500,00
39	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	39.500,00
40	Despesa com Aluguel de Sala de Estádio	1.000,00	40.500,00



J.H.S SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS L.T.D.A
 e-mail: jhistopografia@gmail.com.br - TEL = (31)35572650 - CEL = 96512660
 CNPJ: 02 104 246/0001-39 - Rua Bicentenário, nº 73 A - Centro - Mariana-MG

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Título: 01/01

LEVANTAMENTO	
OBRA	TÍTULO
LOTE URBANO	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO
LOCAL:	DATA DA MEDIÇÃO
AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO	04/09/2014
CIDADE / UF:	ESCALA
MARIANA / MG	1 : 750

Quadro de Áreas

ÁREA TOTAL: 610,61 m²

PERÍMETRO: 108,99 m

Proprietário: **CELSO CASSEMIRO MARTINS**
 CPF: 089.398.616-04

Resp Técnico: **Marco Túlio da Silva Paulino**
 CREA: 64.159/JD

Topógrafo: **José Horta da Silva**
 CPF: 217.080.026-34

Para uso da Prefeitura:



INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 30670

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 30670

Nome do contribuinte: CELSO CASSEMIRO MARTINS

Inscrição imobiliária: 01.05.002.0001.0000

Logradouro: Avenida - NOSSA SENHORA DO CARMO

Complemento: S/N

Bairro: VILA DO CARMO

Características do Imóvel

OCUPAÇÃO: Não Construído

UTILIZAÇÃO: Residencial

Fração Ideal Para Cálculo: 546,3660

Alíquota (%): 3,0000

Área do Terreno: 610,6100

Valor M² de Terreno (R\$): 652,5000

Fator Corretivo Terreno: 0,6400

Valor M² de Construção (R\$): null

Fator Corretivo Construção: null

Valor IPTU: 1.404,5700

VALOR VENAL TERRENO REAL: 398.423,0300

VALOR VENAL IMÓVEL REAL: 398.423,0300

Mariana (MG), 06 de Novembro de 2019

Dados do Corretor

EU, Leomar De Souza Moreira, Perito Avaliador Judicial habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277 443 do STJ** – Superior Tribunal de Justiça e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Para tanto informe-lhe que estou cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliações Imobiliárias – **www.cofeci.gov.br**– e que as avaliações serão dentro das especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653, e que conterão o **Selo Certificador emitido pelo COFECI**.

Nome: Leomar De Souza Moreira

CRECI: 25.241 da 4º Região/MG

Inscrição no CNAI: 16837

Contato:

Telefone:

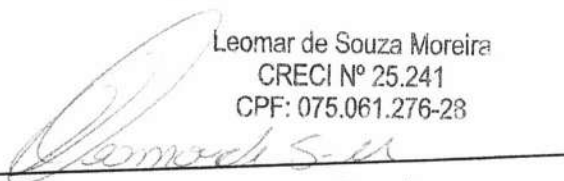
(31)984843903

E-mail: leomar.moreira@yahoo.com.br

Leomar de Souza Moreira

CRECI Nº 25.241

CPF: 075.061.276-28



Leomar De Souza Moreira
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI/MG – 25 241 CNAI: 16.837



DOC. 03

Justificativa expedida pelo Serviço
Autônomo de Água e Esgoto (SAAE
Mariana)



Mariana, 11 de Dezembro de 2019.

Exmo. Senhor
Duarte Eustáquio Gonçalves Junior
Prefeito de Mariana

Ref.: Processo de aquisição de área para instalação de poço profundo, indicação e justificativa do interesse.

Senhor Prefeito.

Vimos pelo presente indicar que seja realizado processo para aquisição do terreno localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, próximo ao número 630, uma vez que a referida área tem potencial para ampliação da produção de água, por meio da instalação de um poço profundo.

Em novembro de 2015, a partir de trabalhos realizados pela empresa GEAMB, contratada do SAAE, foram realizadas prospecções na região, indicando-a como potencial.

Há época optou-se por perfurar o poço em local próximo, já de domínio público, uma vez que havia a necessidade de rapidez no processo, pois utilizávamos recursos repassados pela SAMARCO e tinham que ser investidos até o final de 2015.

O poço perfurado apresentou boa vazão inicialmente, mas com o passar do tempo vem apresentando problemas de entupimentos e redução de vazão, tornando-se antieconômico.



Endereço

Rua José Raimundo Figueiredo
Nº 580 - Bairro São Cristóvão



Telefone

115 ou 31 3557-9300



Site

www.saacmariana.mg.gov.br



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE MARIANA

Considerando tratar-se de terreno não edificável, uma vez que se encontra todo ele na faixa de servidão de passagem de rede elétrica de alta tensão pertencente a CEMIG, mas que possibilita a instalação da infraestrutura de um poço profundo, subterrânea, vimos reforçar a atratividade no processo de negociação e consequentemente aquisição.

Nos colocamos à disposição para quaisquer dúvidas.

Sendo só para o momento renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente.

Amarildo Antônio Teixeira Júnior
Diretor Executivo – SAAE de Mariana



Endereço

Rua José Raimundo Figueiredo
Nº 580 - Bairro São Cristóvão



Telefone

115 ou 31 3557-9300



Site

www.saacmariana.mg.gov.br