



PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº. 88 /2022.

“Dispõe sobre a Abertura de Crédito Especial ao orçamento do presente exercício de 2022.”

O Povo do Município de Leopoldina, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a abrir crédito especial ao orçamento do presente exercício, no valor de R\$3.099.367,54 (Três milhões, noventa e nove mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), para inclusão de dotação orçamentária conforme classificação institucional funcional programática abaixo relacionada.

02 Prefeitura Municipal
10 Secretaria Municipal de Educação
01 Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças
12 Educação
122 Administração Geral
0001 Gestão Administrativa
2.017 Manutenção do Setor Administrativo Secretaria de Educação
44 90 61 Aquisição de imóveis - DR nº201- ENSINO - R\$599.367,54

02 Prefeitura Municipal
10 Secretaria Municipal de Educação
02 Superintendência de Ensino e Apoio Pedagógico
12 Educação
361 Educação Fundamental
0010 Tempo Integral em Ação
2.365 Desenvolvimento Projeto \ Escola Tempo Integral \
Elemento de Despesa:
4490 61 Aquisição de imóveis R\$1.250.000,00 DR 119 FEB30%
4490 61 Aquisição de imóveis R\$1.250.000,00 DR 201 ENSINO

Paragrafo único: Os recursos utilizados para a abertura dos créditos especiais serão as anulações parciais das dotações abaixo relacionadas:

Ficha	Dotação Orçamentária	DR	Valor
855	021601157520013 2.438 339039	200	R\$1.849.367,54
874	021603123610007 1.003 4490 51	119	R\$ 499.500,00
877	021603123610007 1.005 4490 51	119	R\$ 104.480,00
880	021603123610010 1.004 4490 51	119	R\$ 86.600,00
883	021603123650006 1.001 4490 51	119	R\$ 559.420,00

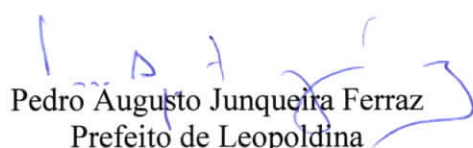


PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Art. 2º A abertura do crédito especial a que se refere esta Lei se faz na forma disposta no inciso III, § 1º, do art. 43, da Lei Federal 4.320, de 17 de março de 1964.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Leopoldina, Minas Gerais, 21 de outubro de 2022,
168º da Emancipação Político – Administrativa do Município de Leopoldina.


Pedro Augusto Junqueira Ferraz
Prefeito de Leopoldina



PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM
PROJETO DE LEI Nº 88/2022

“Dispõe sobre a Abertura de Crédito Especial ao orçamento do presente exercício de 2022.”

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras.

Com cordiais cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar a esta Augusta Casa Legislativa, o Projeto de Lei em epígrafe, que Dispõe sobre a Abertura de Crédito Especial ao orçamento do presente exercício de 2022.

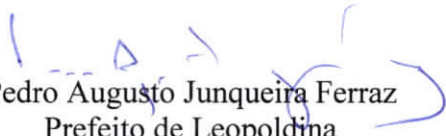
O Projeto de Lei, em razão, trata-se de abertura de crédito especial para aquisição de imóveis para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação, tais como:

O imóvel localizado na Rua Lucas Augusto, nº 68, Centro, com o valor de R\$599.367,34, será utilizado em atendimento ao Setor Administrativo da Educação em substituição aos imóveis alugados pela Secretaria de Educação.

Já no que concerne o terreno, localizado na Avenida Jehú Pinto de Faria, no valor de R\$2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos reais) será construído uma Escola de Tempo Integral conforme projeto já existente da Secretaria de Educação.

Sendo o que se apresenta para a oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


Pedro Augusto Junqueira Ferraz
Prefeito de Leopoldina


Lúcia Lopes Horta
Secretaria Municipal de Educação



PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

DECLARAÇÃO DE COMPATIBILIDADE

Declaro para os devidos fins de cumprimento da Lei Complementar n.º 101/2000, que as despesas referentes ao projeto lei que “Dispõe sobre a abertura de Crédito Especial ao orçamento do presente exercício de 2022”, no que se refere as metas da Administração, é compatível com o PPA (Plano Plurianual), LOA (Lei Orçamentária Anual), bem como a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) e que o gasto com o referido projeto não afetará em proporção um aumento de despesas.

Leopoldina, 21 de outubro de 2022.


Adriana Vieira da Silva Souza
Controladora Geral



PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

As despesas referem-se a aquisição de imóveis para atender as demandas da Secretaria de Educação com Recursos do FUNDEB 30% - DR nº 119 e do Superávit Financeiro DR 200, no que refere este Impacto Financeiro serão suficientes para garantir os empenhos de tais despesas ao exercício de 2022 um montante de aproximadamente R\$3.099.367,54 (Três milhões, noventa e nove mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), para inclusão de dotações orçamentárias.

Esclarecemos também que o valor total, comprometerá 2,30 (dois inteiros e trinta centésimos percentuais) da receita orçada no exercício financeiro de 2022, correspondendo a igual da despesa prevista para o mesmo exercício).

Salientamos que o recursos utilizados para abertura destes créditos já se encontram disponíveis nos cofres públicos municipais.

Leopoldina, 21 de outubro de 2022.


Elisângela Silva Reis Brum
Contadora Geral

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA**

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 63 - Telefones: (32) 3694.4206 | 3694.4202 | Fax: (32) 3694.4204 | 3694.4209 | Cep.: 36700-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:		Método comparativo de dados	DATA DA VISTORIA:		01/07/2022		
IDENTIFICAÇÃO		 Logradouro - Avenida Jehú Pinto de Faria: 21°32'22" S - 42°38'36" O					
CLIENTE:	Prefeitura Municipal de Leopoldina						
PROPRIETÁRIO:	Casa de Caridade Leopoldinense						
ENDEREÇO:	Avenida Jehú Pinto de Faria						
BAIRRO:	Jardim Lisboa					NÚMERO:	S/N
CIDADE:	Leopoldina					UF:	MG
CEP:	36.707-250						
MATRÍCULA:	38.157						
CARTÓRIO:	Cart. Registro de Imóveis de Leopoldina/MG						
DATA DE REFERÊNCIA DA MATRÍCULA:	06/11/2015						

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS				INFRAESTRUTURA URBANA	
ATÉ (RAIO)	500m	1000m	> 1000m		
Transporte de lixo:	X	X	X	Água:	X
Comércio:	X	X	X	Esgoto Sanitário:	X
Rede Bancária:	-	X	X	Energia Elétrica:	X
Escola:	-	X	X	Telefone:	X
Saúde:	-	X	X	Pavimentação (asfalto):	X
Segurança:	X	X	X	Arborização:	X
Lazer:	X	X	X	Drenagem Pluvial:	X
PREDOMINÂNCIA				Gás Encanado:	-
				Iluminação:	X
				Fossa:	-
				Poço artesiano:	-
Predominância:	Misto	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A MALHA URBANA Sub-central			
Bairro:	Antigo				
Padrão das construções:	Normal				
Tráfego:	Intenso				

TIPOLOGIA DO IMÓVEL

Tipo:	Terreno	Situação:	Isolada	Padrão Acab.:	NA
Idade:	NA	Estrutura:	NA	Conservação:	NA
Uso:	Sem uso	Pavtos:	NA	Fechamento:	NA
Esquadrias (Int/Ext):	NA	Ocupação:	Livre	NA = Não se aplica	

Observações

Terreno livre para construção de qualquer tipo de imóvel.

TIPOLOGIA DO TERRENO

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS			INFRAESTRUTURA URBANA	
Área (m²):	Frente:		Água:	X
8.882,25	112,99		Esgoto Sanitário:	X
Topografia:	Fundos:		Energia Elétrica:	X
Active para o fundo	122,40		Telefone:	X
Greide:	Lat. Direito:		Pavimentação (asfalto):	X
Acima	84,70		Arborização:	X
Formato:	Lat. Esquerdo:		Drenagem Pluvial:	X
Irregular	100,33		Gás Encanado:	-
Superfície:	Fechamento:		Iluminação:	X
Não alagável	NA		Fossa:	-
			Poço artesiano:	-

QUADRO DE ÁREAS

MATRÍCULA (AVERBADA)		IPTU	SEM AVERBAÇÃO	ÁREA TOTAL UTILIZADA (m²)
Terreno:	8.882,25	NA	NA	8.882,25
Construída (Privativa):	0,00	0,00	0,00	

Comum:	0,00	0,00	0,00	Imóvel de propriedade de instituição de caridade, com inscrição de pagamento de IPTU.
Garagens:	0,00	0,00	0,00	
Acessorias:	0,00	0,00	0,00	
Outras:	0,00	0,00	0,00	
TOTAL (Construída):	0,00	0,00	0,00	
Fração Ideal:	NA	INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº		NA

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA: NBR 1653-2		TERRENO: COMPARATIVO DE MERCADO	
ÍNDICE MÉDIO		ÍNDICE MÍNIMO	ÍNDICE MÁXIMO
Área (m²):	8.882,25	Área (m²): 8.882,25	Área (m²): 8.882,25
Valor p/m²:	R\$ 256,05	Valor p/m²: R\$ 239,86	Valor p/m²: R\$ 272,24
Valor Total:	R\$ 2.274.295,19	Valor Total: R\$ 2.130.499,04	Valor Total: R\$ 2.418.091,34
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO: AVALIAÇÃO DO TERRENO			
I / III			
Amostras:	Total:	24	Utilizadas: 9

VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 2.274.295,19 (Dois milhões, duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos)

CONSIDERAÇÕES E DIAGNÓSTICOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Desempenho do mercado:	Aparentemente recessivo
Liquidez:	Aparentemente baixo
Nível de Oferta:	Sem destaque
Imóvel para efeito de Avaliação	Não apresenta conformidade com a documentação

OBSERVAÇÕES

Terreno precisará ser desmembrado para obter a área estimada da avaliada, seguindo o projeto em anexo.

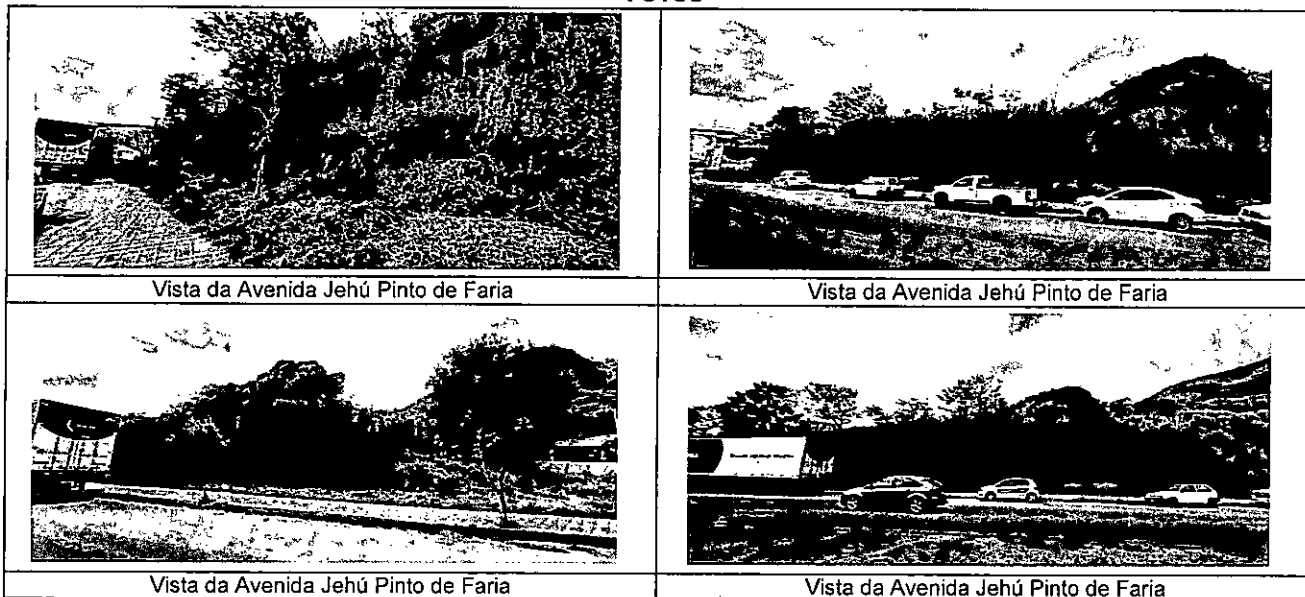
ADENDO

Fator Valorizante:	Sim	Estágio da Obra:	NA
Fator Desvalorizante:	Não	Porcentagem da	NA
Risco Ambiental:	Não	Obra concluída:	NA
		Porcentagem da	NA
		Obra concluída:	NA

OBSERVAÇÕES

Fator Valorizante: O imóvel está localizado em boa localização em relação à malha urbana.
Fator Desvalorizante: Não há.
Risco Ambiental: Não há

FOTOS





Vista da Avenida Getúlio Vargas



Vista da Avenida Getúlio Vargas

OBSERVAÇÕES

O terreno a ser considerado na avaliação está situada a uma faixa de 10 metros, pertencente à Prefeitura Municipal de Leopoldina.

LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES

Imóvel com boa localização em relação a malha urbana do município.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Terreno: Comparativo de mercado

Área útil (m²): 8.882,25

Valor Final de avaliação:

Valor máximo: R\$ 2.418.091,34
Valor médio: R\$ 2.274.295,19
Valor mínimo: R\$ 2.130.499,04

OBSERVAÇÕES

Detalhes sobre os lotes escolhidos, parâmetros e cálculos seguem em anexo ao processo.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Terreno: Comparativo de mercado

Área útil (m²): 8.882,25

Valor Final de avaliação:

Valor máximo:	R\$ 2.418.091,34	Amplitude	Σ Amplitude
Valor médio:	R\$ 2.274.295,19	9,41%	20,08%
Valor mínimo:	R\$ 2.130.499,04	10,67%	

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central
GRAU: III - ≤ 30%

Fundamentação na utilização do tratamento por fatores

GRAU: I - 6 pontos (Não atende ao item obrigatório 4 no grau II)

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

OBSERVAÇÕES

Tabelas retiradas da NBR.: 14.563-2 (ABNT)

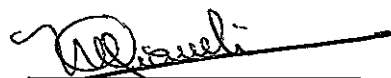
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Quanto ao GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
Quanto ao GRAU DE PRECISÃO: III

FINALIZAÇÃO

Encerro os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliações que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 4 (quatro) folhas escritas só de um lado.
Acompanham 3 (três) anexos: ANEXO: Dados da Pesquisa de mercado efetivamente utilizados e memória de cálculo
ANEXO: Documentos
ANEXO: ART do responsável pela Avaliação

Leopoldina/ MG, 05 de outubro de 2022



Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA: 5070600457/SP
ART: MG20221371125

Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070600457



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 88 - Telefones: (32) 3694.4200 | 3694.4202 | Fax: (32) 3694.4204 | 3694.4209 | Cep.: 36700-000

LEVANTAMENTO DE ANÚNCIOS DE VENDA

DATA DO ANÚNCIO	TIPOLOGIA	BAIRRO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (M2)	VALOR	VALOR POR M²	LOCALIZAÇÃO	F. OFERTA	PREÇO HOMOGENEIZADO	(X1-X)²	PHM
30/03/2022	Terreno	Imperador	Frete	190,00	R\$ 70.000,00	R\$ 368,42	0,90	0,90	R\$ 288,42	R\$ 1.795,35	1,17
05/08/2022	Terreno	Três Cruzes	Frete	249,00	R\$ 80.000,00	R\$ 321,29	0,90	0,90	R\$ 260,24	R\$ 17,57	1,02
04/07/2022	Terreno	Caíparas (Posto da Guarda)	Frete	325,00	R\$ 96.000,00	R\$ 295,38	0,85	0,90	R\$ 225,97	R\$ 904,82	0,88
04/07/2022	Terreno	Seminário	Frete	460,00	R\$ 120.000,00	R\$ 260,87	1,05	0,90	R\$ 246,52	R\$ 90,78	0,96
04/07/2022	Terreno	5ª Residência	Frete	210,00	R\$ 70.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	R\$ 270,00	R\$ 194,62	1,05
06/07/2022	Terreno	Jardim Bela Vista	Frete	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	R\$ 270,00	R\$ 194,62	1,05
06/07/2022	Terreno	Bairro Esteves	Frete	420,00	R\$ 90.000,00	R\$ 214,29	1,05	0,90	R\$ 202,50	R\$ 2.867,54	0,79
06/07/2022	Terreno	Chácara Dona Euzébia	Frete	412,75	R\$ 120.000,00	R\$ 290,73	1,05	0,90	R\$ 274,74	R\$ 349,43	1,07

MEDIA	R\$	256,05	R\$	916,39
DESVIO PADRÃO	R\$	30,27		
COEF. VARIÂNCIA		0,12		
CV%		12%		
Nº DADOS (n)		8		
GRAUS DE LIBERDADE (Nº DADOS - 1) (n-1)		7		
INTERVALO DE CONFIANÇA		0,8		
NÍVEL DE CONFIANÇA - ERRO		0,2		
DISTRIBUIÇÃO T (t)		1,41		

t*S/raiz(n-1)	R\$	16,19	VALORES
LIM. SUPERIOR	R\$	272,24	R\$ 2.418.091,34
MÉDIA	R\$	256,05	R\$ 2.274.295,19
LIM. INFERIOR	R\$	239,86	R\$ 2.130.499,04
ÁREA AVALIANDO		8.882,25	

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

MATRÍCULA

38.157

**REGISTRO
GERAL**

DATA

06.11.2015

RUBRICA

FLS.

01

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

IMÓVEL:

Área de terreno situada na Avenida Jehú Pinto de Faria, nesta cidade, medindo 335.361,14m² (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e sessenta e um metros e quatorze decímetros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se se no 'Vértice Al-0' com coordenadas (E= 743726.192 m e N= 7615962.563 m, localizado na borda da Avenida Jehú Pinto de Faria, (Antiga BR 04), confrontando com Mouragro-Comércio de Produtos Agropecuários LTDA; daí segue pela borda da Avenida com o azimute de 73°29'27" e a distância de 10.37 m até o 'Vértice Al-1' com coordenadas (E=743736.133 m e N=7615965.510 m); daí segue com o azimute de 69°01'58" e a distância de 37.50 m até o 'Vértice Al-2' com coordenadas (E=743771.153 m e N=7615978.930 m); daí segue com o azimute de 62°42'03" e a distância de 41.13 m até o 'Vértice Al-3' com coordenadas (E=743807.699 m e N=7615997.792 m); daí segue com o azimute de 61°12'29" e a distância de 73.98 m até o 'Vértice Al-4' com coordenadas (E=743872.534 m e N=7616033.423 m); daí segue com o azimute de 61°12'17" e a distância de 87.38 m até o 'Vértice Al-5' com coordenadas (E=743949.109 m e N=7616075.513 m); daí segue com o azimute de 62°22'47" e a distância de 11.05 m até o 'Vértice Al-6' com coordenadas (E=743958.896 m e N=7616080.634 m); daí segue com o azimute de 56°26'19" e a distância de 17.94 m até o 'Vértice Al-7' com coordenadas (E=743973.844 m e N=7616090.550 m); daí segue com o azimute de 41°44'07" e a distância de 19.88 m até o 'Vértice Al-8' com coordenadas (E=743987.080 m e N=7616105.388 m); daí segue com o azimute de 30°00'51" e a distância de 19.88 m até o 'Vértice Al-9' com coordenadas (E=743997.024 m e N=7616122.601 m); daí segue com o azimute de 18°39'07" e a distância de 40.46 m até o 'Vértice Al-10' com coordenadas (E=744009.964 m e N=7616160.936 m); daí segue com o azimute de 16°36'45" e a distância de 50.09 m até o 'Vértice Al-11' com coordenadas (E=744024.283 m e N=7616208.931 m); daí segue com o azimute de 16°27'07" e a distância de 28.28 m até o 'Vértice Al-12' com coordenadas (E=744032.292 m e N=7616236.054 m); daí segue com o azimute de 19°23'41" e a distância de 31.51 m até o 'Vértice Al-13' com coordenadas (E=744042.756 m e N=7616265.775 m); daí segue com o azimute de 25°38'15" e a distância de 20.66 m até o 'Vértice Al-14' com coordenadas (E=744051.695 m e N=7616284.401 m); daí segue com o azimute de 32°59'44" e a distância de 24.63 m até o 'Vértice Al-15' com coordenadas (E=744065.110 m e N=7616305.062 m); daí segue com o azimute de 39°38'19" e a distância de 16.01 m até o 'Vértice Al-16' com coordenadas (E=744075.325 m e N=7616317.393 m); daí segue com o azimute de 43°22'58" e a distância de 7.90 m até o 'Vértice Al-17' com coordenadas (E=744080.749 m e N=7616323.132 m); daí segue com o azimute de 46°23'56" e a distância de 19.43 m até o 'Vértice Al-18' com coordenadas (E=744094.820 m e N=7616336.532 m); daí segue com o azimute de 60°24'19" e a distância de 10.08 m até o 'Vértice Al-19' com coordenadas (E=744103.581 m e N=7616341.508 m), localizado no muro do Ginásio Poliesportivo Carlota Mendonça Gama; daí segue deixando a Avenida Jehú Pinto de Faria e seguindo pelo muro do Ginásio com o azimute de 157°25'23" e a distância de 54.64 m até o 'Vértice Al-21' com coordenadas (E=744124.560 m e N=7616291.053 m); daí segue contornando o muro do Ginásio com o azimute de 63°26'39" e a distância de 41.93 m até o 'Vértice Al-22' com coordenadas (E=744162.069 m e N=7616309.800 m); daí segue com o azimute de 337°40'14" e a distância de 24.14 m até o 'Vértice Al-23' com

38.157

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2

coordenadas (E=744152.896 m e N=7616332.134 m); daí segue com o azimute de 243°33'03" e a distância de 5.34 m até o 'Vértice A1-24' com coordenadas (E=744148.119 m e N=7616329.757 m); daí segue com o azimute de 337°45'27" e a distância de 31.72 m até o 'Vértice A1-25' com coordenadas (E=744136.111 m e N=7616359.119 m) localizado na borda da Avenida Getúlio Vargas; daí segue pela Avenida com o azimute de 69°42'03" e a distância de 15.84 m até o 'Vértice A1-26' com coordenadas (E=744150.963 m e N=7616364.613 m), passando a confrontar com Espólio de Nilo Rodrigues Pinto; daí segue deixando a Avenida Getúlio Vargas com o azimute de 155°24'07" e a distância de 29.16 m até o 'Vértice A1-27' com coordenadas (E=744163.103 m e N=7616338.095 m); daí segue com o azimute de 72°09'33" e a distância de 15.41 m até o 'Vértice A1-28' com coordenadas (E=744177.768 m e N=7616342.815 m); daí segue com o azimute de 159°21'22" e a distância de 5.52 m até o 'Vértice A1-29' com coordenadas (E=744179.714 m e N=7616337.649 m); daí segue com o azimute de 97°55'24" e a distância de 12.81 m até o 'Vértice A1-30' com coordenadas (E=744192.403 m e N=7616335.883 m), localizado na borda da Rua João Ferreira Vargas; daí segue pela borda da Rua com o azimute de 152°39'53" e a distância de 30.99 m até o 'Vértice A1-31' com coordenadas (E=744206.633 m e N=7616308.354 m); daí segue com o azimute de 146°06'31" e a distância de 11.58 m até o 'Vértice A1-32' com coordenadas (E=744213.090 m e N=7616298.742 m); daí segue com o azimute de 66°26'12" e a distância de 9.63 m até o 'Vértice A1-33' com coordenadas (E=744221.917 m e N=7616302.592 m), localizado na parede da Casa de Romeu Fernandes Palma; daí segue pela parede da casa com o azimute de 163°53'17" e a distância de 32.45 m até o 'Vértice A1-34' com coordenadas (E=744230.923 m e N=7616271.414 m); daí segue deixando a parede da casa com o azimute de 163°27'20" e a distância de 12.12 m até o 'Vértice A1-35' com coordenadas (E=744234.374 m e N=7616259.797 m); daí segue com o azimute de 73°28'00" e a distância de 8.40 m até o 'Vértice A1-36' com coordenadas (E=744242.427 m e N=7616262.187 m); daí segue com o azimute de 160°41'25" e a distância de 41.07 m até o 'Vértice A1-37' com coordenadas (E=744256.009 m e N=7616223.424 m), localizado em uma Vala, confrontando com Carlos A. Pereira; daí segue pela Vala com o azimute de 140°43'57" e a distância de 30.63 m até o 'Vértice A1-38' com coordenadas (E=744275.396 m e N=7616199.710 m); daí segue com o azimute de 137°04'19" e a distância de 7.48 m até o 'Vértice A1-39' com coordenadas (E=744280.492 m e N=7616194.232 m); daí segue com o azimute de 129°21'15" e a distância de 4.40 m até o 'Vértice A1-40' com coordenadas (E=744283.897 m e N=7616191.439 m), onde passa a confrontar com Área Verde da PML; daí segue deixando a Vala com o azimute de 130°39'46" e a distância de 68.59 m até o 'Vértice A1-41' com coordenadas (E=744335.924 m e N=7616146.747 m), localizado no Pé da Rocha; daí segue subindo em uma reta pela Rocha com o azimute de 166°14'58" e a distância de 280.52 m até o 'Vértice A1-42' com coordenadas (E=744402.601 m e N=7615874.270 m), onde passa a confrontar com José Carlos do Valle Pires; daí segue com o azimute de 210°58'22" e a distância de 17.60 m até o 'Vértice A1-43' com coordenadas (E=744393.544 m e N=7615859.181 m); daí segue com o azimute de 209°01'28" e a distância de 37.29 m até o 'Vértice A1-44' com coordenadas (E=744375.453 m e N=7615826.576 m), localizado no pé da rocha; daí segue deixando a rocha com o azimute de 209°43'47" e a distância de 34.10 m até o 'Vértice

MATRÍCULA

38.157

MATRÍCULA

38.157

FOLHA

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

Al-45' com coordenadas (E=744358.541 m e N=7615796.962 m); daí segue com o azimute de 190°27'57" e a distância de 4.05 m até o 'Vértice Al-46' com coordenadas (E=744357.806 m e N=7615792.982 m); daí segue com o azimute de 173°44'15" e a distância de 32.18 m até o 'Vértice Al-47' com coordenadas (E=744361.316 m e N=7615760.996 m); daí segue com o azimute de 163°31'44" e a distância de 11.02 m até o 'Vértice Al-48' com coordenadas (E=744364.441 m e N=7615750.429 m), localizado na Barragem; daí segue deixando a barragem com o azimute de 278°51'08" e a distância de 25.75 m até o 'Vértice Al-49' com coordenadas (E=744339.000 m e N=7615754.391 m), localizado no Pé da Rocha; daí segue pelo Pé da Rocha com o azimute de 267°29'13" e a distância de 29.03 m até o 'Vértice Al-50' com coordenadas (E=744310.000 m e N=7615753.119 m); daí segue com o azimute de 229°22'02" e a distância de 95.02 m até o 'Vértice Al-51' com coordenadas (E=744237.893 m e N=7615691.244 m); daí segue com o azimute de 233°56'06" e a distância de 100.66 m até o 'Vértice Al-52' com coordenadas (E=744156.528 m e N=7615631.988 m); daí segue com o azimute de 238°52'02" e a distância de 79.62 m até o 'Vértice Al-53' com coordenadas (E=744088.376 m e N=7615590.823 m); daí segue com o azimute de 234°14'41" e a distância de 53.81 m até o 'Vértice Al-54' com coordenadas (E=744044.711 m e N=7615559.382 m), localizado no Pé da Rocha, passando a confrontar com Herdeiros de Hélio Guimarães França; daí segue deixando o Pé da Rocha com o azimute de 292°14'04" e a distância de 72.85 m até o 'Vértice Al-55' com coordenadas (E=743977.280 m e N=7615586.947 m); daí segue com o azimute de 267°37'03" e a distância de 10.50 m até o 'Vértice Al-56' com coordenadas (E=743966.787 m e N=7615586.511 m); daí segue com o azimute de 284°02'13" e a distância de 13.49 m até o 'Vértice Al-57' com coordenadas (E=743953.704 m e N=7615589.782 m); daí segue com o azimute de 291°15'56" e a distância de 28.11 m até o 'Vértice Al-58' com coordenadas (E=743927.511 m e N=7615599.976 m); daí segue com o azimute de 274°36'26" e a distância de 32.86 m até o 'Vértice Al-59' com coordenadas (E=743894.754 m e N=7615602.616 m); daí segue com o azimute de 287°48'17" e a distância de 48.29 m até o 'Vértice Al-60' com coordenadas (E=743848.781 m e N=7615617.380 m); daí segue com o azimute de 282°48'04" e a distância de 5.07 m até o 'Vértice Al-61' com coordenadas (E=743843.835 m e N=7615618.504 m); daí segue com o azimute de 289°59'44" e a distância de 68.19 m até o 'Vértice Al-62' com coordenadas (E=743779.755 m e N=7615641.821 m); daí segue com o azimute de 289°10'59" e a distância de 9.02 m até o 'Vértice Al-63' com coordenadas (E=743771.236 m e N=7615644.785 m); daí segue com o azimute de 287°40'11" e a distância de 19.86 m até o 'Vértice Al-64' com coordenadas (E=743752.312 m e N=7615650.814 m); daí segue com o azimute de 284°43'39" e a distância de 29.99 m até o 'Vértice Al-65' com coordenadas (E=743723.306 m e N=7615658.438 m); daí segue com o azimute de 291°29'29" e a distância de 9.07 m até o 'Vértice Al-66' com coordenadas (E=743714.871 m e N=7615661.759 m), voltando a confrontar com Mouragro-Comercio de Produtos Agropecuários LTDA; daí segue com o azimute de 3°18'47" e a distância de 111.77 m até o 'Vértice Al-67' com coordenadas (E=743721.330 m e N=7615773.338 m); daí segue com o azimute de 359°37'18" e a distância de 22.07 m até o 'Vértice Al-68' com coordenadas (E=743721.184 m e N=7615795.409 m); daí segue com o azimute de 4°21'22" e a distância de 41.13 m até o 'Vértice Al-69' com coordenadas (E=743724.308 m e

MATRÍCULA

38.157

FOLHA

02

VERSO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

N=7615836.423 m); daí segue, com o azimute de 2°02'42" e a distância de 96.42 m até o 'Vértice Al-70' com coordenadas (E=743727.749 m e N=7615932.782 m); daí segue com o azimute de 346°58'49" e a distância de 3.49 m até o 'Vértice Al-71' com coordenadas (E=743726.963 m e N=7615936.182 m); daí segue com o azimute de 358°20'06" e a distância de 28.46 m até o 'Vértice Al-72' com coordenadas (E=743726.136 m e N=7615964.628 m); daí segue com o azimute de 359°49'54" e a distância de 8.19 m até o 'Vértice Al-0' com coordenadas (E=743726.112 m e N=7615972.815 m); início de descrição. ORIGEM: Av-01, Av-02 e Av-03-Matr.38.156, desta serventia. PROPRIETÁRIA: CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE, com sede na Rua Padre Júlio, nº 138, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 22.149.165/0001-62. NOTA: Matrícula procedida face à regularização das unidades conforme planta e memoriais descritivos aprovados em 31/08/2015 pela Prefeitura Municipal desta cidade. Dou Fé. Cotação, Emolumentos: R\$15,40; Taxa Fisc. Judic.: R\$5,13; Recome-MG: R\$0,92; Total: R\$21,45. Leopoldina, 06 de novembro de 2015. Oficial: *Mauro Sérgio Fofano Júnior* wjc/ms/

Av-01-Matr.38.157. Em: 06.11.2015. Protocolo nº 73.548, de 05.11.2015. CLÁUSULA RESTRITIVA. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula conforme consta da Av-02-Matr.38.155 acha-se gravado com a cláusula de impenhorabilidade. Dou Fé. Cotação, Emolumentos: R\$12,25; Taxa Fisc. Judic.: R\$4,08; Recome-MG: R\$0,73; Total: R\$17,06. Leopoldina, 06 de novembro de 2015. Oficial: *Mauro Sérgio Fofano Júnior* wjc/ms/

Mauro Sérgio Fofano Júnior

ESCREVENTE AUTORIZADO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LEOPOLDINA-MG

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do art.19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 38.157 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Emolumentos: R\$31,09; Tfu: R\$6,65; Recome-MG: R\$1,86; ISS: R\$0,62; Total: R\$40,22. Leopoldina, 01 de julho de 2019.

Carine Lopes Vale
Carine Lopes Vale
ESCREVENTE AUTORIZADA



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221371125

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

MAX WILTON GIANELI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 2619057159

Registro: 345389MG

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Leopoldina**

RUA Lucas Augusto

Complemento: **Shopping Athenas**

Cidade: **LEOPOLDINA**

Bairro: **Centro**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: 17.733.643/0001-47

Nº: 68

CEP: 36700000

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 0,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em:

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA Jehú Pinto de Faria

Complemento: **Terreno**

Cidade: **LEOPOLDINA**

Data de Início: **01/07/2022**

Finalidade: **CADASTRAL**

Proprietário: **Casa de Caridade Leopoldinense**

Bairro: **JARDIM LISBOA**

UF: **MG**

Código: **Não Especificado**

Nº: S/N

CEP: 36707250

Coordenadas Geográficas: 0, 0

CPF/CNPJ: 22.149.165/0001-62

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade

5.000,00

Unidade

m²

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis conforme NBR vigente de um terreno de 5.000,00m².

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea).

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

MAX WILTON GIANELI - CPF: 419.618.738-26

Local

data

Município de Leopoldina - CNPJ: 17.733.643/0001-47

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **10/08/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8599295463**





PLANTA BAIXA

ESCALA: 1/500

GINÁSIO POLIESPORTIVO

AVENIDA GETÚLIO VARGAS

RUA GUSTAVO B. DE MIRANDA

PREFEIT

POSTO

ORIGEM: Nº 9.442 FLS. 140 LIVRO 3-F

ÁREA PRIMITIVA: 411.132,93 m²

ÁREA A DESAPROPRIAR: 8.882,25 m²

ÁREA REMANESCENTE: 402.250,68 m²

PREFEITURA DE I

"PLANTANDO TRABALHO E COLHENDO

DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DO

"CHÁCARA DAS PAL

PROPRIETÁRIO: CASA DE CARIDAI

ÁREA:
8.882,25 m²

84.70

24.63

$$\underline{\underline{20.66}}$$

24.36

10.10

A MUNICIPAL DE LEOPOLDINA

10,00

AV. JEHU PINTO DE FARIA

NEIANCA

NFIANÇA

SENVOLVIMENTO"

IRAS''

LEOPOLDINENSE

ADMINISTRAÇÃO:

PEDRO AUGUSTO JUNQUEIRA FERRAZ
PREFEITO MUNICIPAL

ENDEREÇO:
AV. GETÚLIO VARGAS / AV. JEHÚ PINTO DE FARIA
CENTRO - LEOPOLDINA/MG.

SECRETARIA DE OBRAS:

LAURA DE PAULA DOMICIANO
ARQUITETA E URBANISTA - CAU/MG: A186742-3

DATA:	
-------	--

OUT/2022

ESCALA:

1:500

FOLHA:

01/01



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 - Telefones: (32) 3694.4200 | 3694.4202 | Fax: (32) 3694.4204 | 3694.4209 | Cep.: 36700-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:	Método comparativo de dados	DATA DA VISTORIA:	01/07/2022
CLIENTE:	IDENTIFICAÇÃO Prefeitura Municipal de Leopoldina		
PROPRIETÁRIO:	Luciana Brandão Paula Javaroni e outros		
ENDEREÇO:	Rua Lucas Augusto		
BAIRRO:	Centro	NÚMERO:	88
CIDADE:	Leopoldina	UF:	MG
CEP:	36.700-088		
MATRÍCULA:	24.321		
CARTÓRIO:	Cart. Registro de Imóveis de Leopoldina/MG		
DATA DE REFERÊNCIA DA MATRÍCULA:	12/03/1997	Logradouro - Rua Lucas Augusto	
		Coordenadas: 21°31'50,88" - 42°38'39,15"	

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS				INFRAESTRUTURA URBANA	
ATÉ (RAIO)	500m	1000m	> 1000m		
Transporte de lixo:	X	X	X	Água:	X
Comércio:	X	X	X	Esgoto Sanitário:	X
Rede Bancária:	X	X	X	Energia Elétrica:	X
Escola:	X	X	X	Telefone:	X
Saúde:	X	X	X	Pavimentação (bloco intertravado):	X
Segurança:	X	X	X	Arborização:	X
Lazer:	X	X	X	Drenagem Pluvial:	X
PREDOMINÂNCIA				Gás Encanado:	-
				Iluminação:	X
				Fossa:	-
				Poço artesiano:	-
Predominância:	Misto	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A MALHA URBANA			
Bairro:	Antigo				
Padrão das construções:	Normal				
Tráfego:	Intenso	Central			

TIPOLOGIA DO IMÓVEL

Tipo:	Casa	Situação:	Isolada	Padrão Acab.:	Normal
Idade:	> 50 anos	Estrutura:	Alvenaria/Concreto	Conservação:	Regular
Uso:	Residencial	Pavtos:	2	Fechamento:	Alvenaria
Esquadrias (Int/Ext):	Madeira/Maderia	Ocupação:	Ocupado		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LAYOUT		ACABAMENTO			
TIPO	QUANT:	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
PAVTO TÉRREO					
Varanda frontal	1	Emas./Pint.	Tacos	Emas./Pint.	Acrílica
Sala	1	Emas./Pint.	Tacos	Emas./Pint.	PVA
Quartos	2	Emas./Pint.	Tacos	Emas./Pint.	PVA
Suíte	1	Emas./Pint.	Tacos	Emas./Pint.	Acrílica/PVA
Sanitários	2	Azulejo	Cerâmica	Emas./Pint.	Acrílica
Copa	1	Azulejo	Cerâmica	Emas./Pint.	PVA
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmica	Emas./Pint.	PVA
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Emas./Pint.	Acrílica
PAVTO INFERIOR (SUBSOLO)					
Área de lazer (Porão)	1	Azulejo	Cerâmica	Emas./Pint.	Acrílica
Sanitários	1	Emas./Pint.	Cerâmica	Emas./Pint.	Acrílica
Garagens:	1	Cobertas:	1	Descobertas:	-

Observações

Imóvel residencial, em aluguel para a Prefeitura Municipal de Leopoldina, para fins da sede da Casa do Aconchego, tornando-o institucional.

TIPOLOGIA DO TERRENO

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS			INFRAESTRUTURA URBANA	
Área (m²):	Frente:		Água:	X
1000,00	2,70		Esgoto Sanitário:	X
Topografia:	Fundos:		Energia Elétrica:	X
Declive para o fundo	31,00		Telefone:	X
Greide:	Lat. Direito:		Pavimentação (bloco intertravado):	X
Abaixo	95,10		Arborização:	X
Formato:	Lat. Esquerdo:		Drenagem Pluvial:	X
Irregular	123,40		Gás Encanado:	-
Superfície:	Fechamento:		Iluminação:	X
Alagável	Total		Fossa:	-
			Poço artesiano:	-

QUADRO DE ÁREAS

MATRÍCULA (AVERBADA)		IPTU		SEM AVERBAÇÃO	ÁREA TOTAL UTILIZADA (m²)
Terreno:	1.000,00	1.410,60	491,60		261,70
Construída (Privativa):	251,04	137,60	251,04		Para avaliação do imóvel, foi utilizada a área total construída (261,70m²) - área útil do terreno (644,38m²), conforme levantamento planialtimétrico.
Comum:	0,00	0,00	0,00		
Garagens:	10,66	0,00	10,66		
Acessórias:	0,00	0,00	0,00		
Outras:	0,00	0,00	0,00		
TOTAL (Construída):	1.261,70	137,60	261,70		
		INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº			
Fração Ideal:	100,00	100.100.104.840.001,00			

AValiação ITEMIZADA

METODOLOGIA: NBR 14.563-2			CONSTRUÇÃO E TERRENO: QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO E COMPARATIVO DE MERCADO		
ÍNDICE MÉDIO		Área (m²):	ÍNDICE MÍNIMO	Área (m²):	ÍNDICE MÁXIMO
248,55		248,55	248,55	248,55	248,55
Valor p/m²:	R\$ 2.411,46	Valor p/m²:	R\$ 2.363,98	Valor p/m²:	R\$ 2.458,94
Valor Total:	R\$ 599.367,54	Valor Total:	R\$ 587.566,17	Valor Total:	R\$ 611.168,91
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO					
II					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO: AVALIAÇÃO DO TERRENO					
I / III					
Amostras:	Total:	25	Utilizadas:	10	
VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 599.367,54 (quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos)					

CONSIDERAÇÕES E DIAGNÓSTICOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Desempenho do mercado:	Aparentemente recessivo
Liquidez:	Aparentemente baixo
Nível de Oferta:	Sem destaque
Imóvel para efeito de Avaliação	Não apresenta conformidade com a documentação

OBSERVAÇÕES

Existem incorformidades nas áreas declaradas (terreno e construção) informadas no IPTU, na matrícula do imóvel e no levantamento in loco.)

ADENDO

Fator Valorizante:	Sim	Estágio da Obra:	Concluída
Fator Desvalorizante:	Sim	Porcentagem da Obra concluída:	100%
Risco Ambiental:	Sim	Porcentagem da Obra concluída:	0%

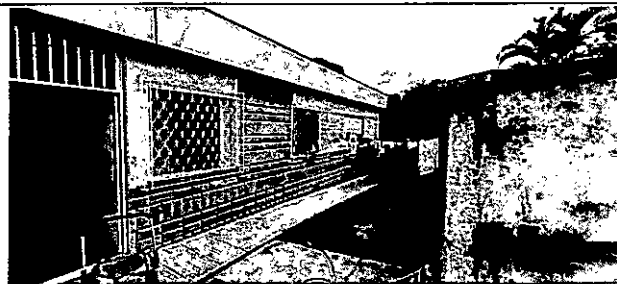
OBSERVAÇÕES

Fator Valorizante: O imóvel está localizado em excelente localização, em relação à malha urbana.
Fator Desvalorizante: Imóvel com grande área de APP (Área de Proteção Permanente) nos fundos do terreno, impossibilitando maiores expansões da construção. Acesso por beco estreito com largura média de 2,60m.
Risco Ambiental: Área de APP com possibilidade de alagamento em períodos chuvosos.

FOTOS



Fachada Frontal - Beco de acesso



Fachada Frontal



Ambiente: Varanda de acesso a sala principal



Ambiente: Sala de estar/jantar



Ambiente: Cozinha



Ambiente: Suíte



Ambiente: Quarto 1



Ambiente: Quarto 2



Ambiente: Quarto 1



Ambiente: Quarto 2

Handwritten signature



Ambiente: Banheiro social



Ambiente: Banheiro social



Ambiente: Lavanderia



Ambiente: Banheiro da Lavanderia



Acesso ao pátio externo



Acesso por escada ao pavimento inferior



Ambiente: Pavimento Inferior - Área de lazer



Ambiente: Banheiro da área de lazer



Terreno remanescente aos fundos da edificação



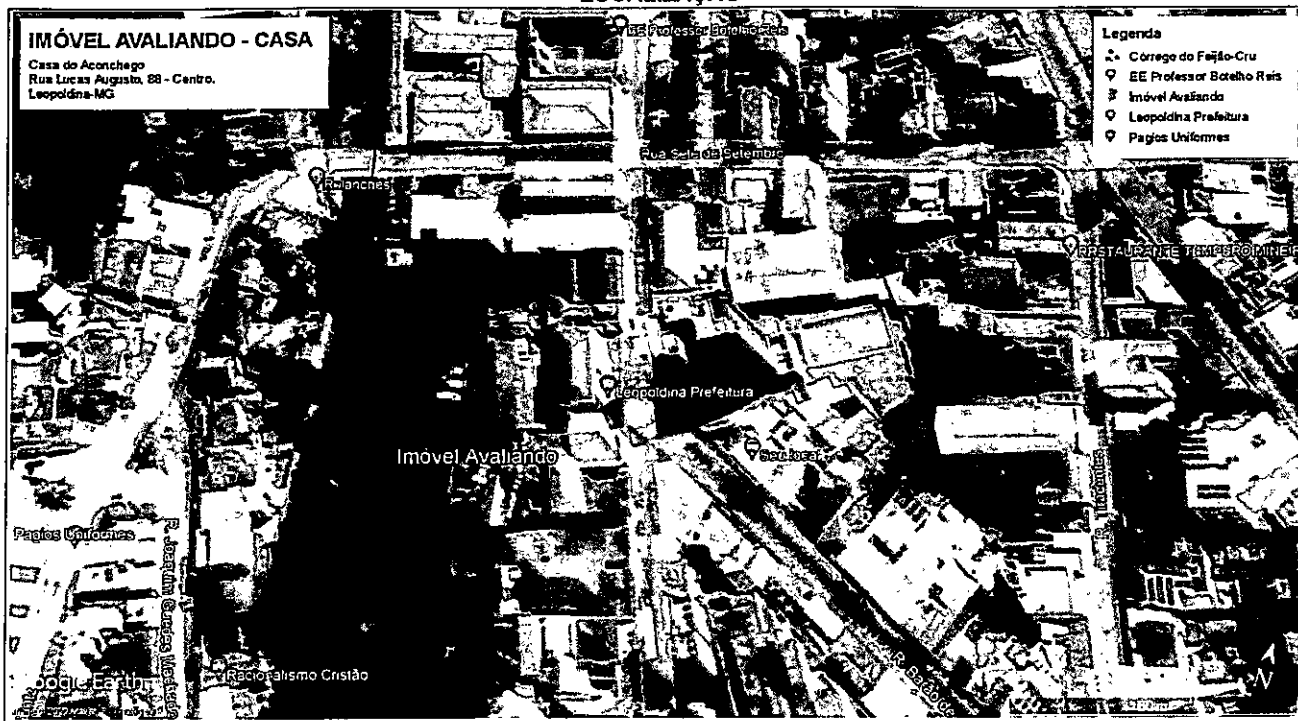
Terreno remanescente aos fundos da edificação

OBSERVAÇÕES

O imóvel possui estado de conservação regular, apresentando diversos pontos de necessidade de reparo ou reforma. Dentre eles, destaca-se sinais de infiltração no teto da lavanderia e nas platibandas possivelmente provenientes de vazamentos de telhados. Também há sinais de infiltração nos revestimentos de banheiro, possivelmente provenientes de vazamentos de tubulações e rejuntamento ressecado.

Handwritten signature

LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES

Imóvel com excelente localização em relação a malha urbana do município. Porém com péssima testada para a rua, de apenas 2,61m.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DO TIPO ITEMIZADA

Construção: Custo de reprodução com depreciação - Tabela Ross Heideck

Terreno: Comparativo de mercado

Construção:	Área Construída (m²):	261,7	
	Área Equivalente (m²):	248,55	
	Custo de reprodução CUB-MG/Jul. 2022	R\$ 2.510,34	Padrão Normal (R1)
	Valor p/m²:	R\$ 3.125,68	
	Custo de reprodução:	R\$ 776.887,76	

Depreciação Ross Heideck

Idade real (anos):	58	Informação retirada de espelho de IPTU - PML
Idade aparente (anos):	37	
Estado de conservação:	Regular	Classificação "C"
Depreciação:	0,549%	
Custo Final:	R\$ 426.510,78	

Terreno:	Área total (m²):	1.491,28	Conforme levantamento durante a vistoria do imóvel	
	Área útil (m²):	644,38	Sem APP.	
			Amplitude	Σ Amplitude
	Valor máximo:	R\$ 184.658,13	9,36%	20,09%
	Valor médio:	R\$ 172.856,76		
	Valor mínimo:	R\$ 161.055,39	10,73%	

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central
GRAU: III - $\leq 30\%$

Fundamentação na utilização do tratamento por fatores
GRAU: I - 6 pontos (Não atende ao item obrigatório 4 no grau II)

Valor Final de avaliação:	Valor máximo:	R\$ 611.168,91	Construção + Terreno
	Valor médio:	R\$ 599.367,54	
	Valor mínimo:	R\$ 587.566,17	

OBSERVAÇÕES

Detalhes sobre os lotes escolhidos, parâmetros e cálculos seguem em anexo ao processo.

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 6 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrário
3	Cálculo da depreciação física	Por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondentes	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

OBSERVAÇÕES

Tabelas retiradas da NBR.: 14.563-2 (ABNT)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

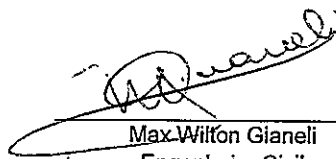
Quanto ao GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
Quanto ao GRAU DE PRECISÃO: II / III

FINALIZAÇÃO

Encerro os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliações que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 7 (sete) folhas escritas só de um lado.

Acompanham 3 (três) anexos: ANEXO: Dados da Pesquisa de mercado efetivamente utilizados e memória de cálculo
ANEXO: Documentos
ANEXO: ART do responsável pela Avaliação

Leopoldina/MG, 18 de agosto de 2022



Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA: 5070600457/SP
ART: MG20221330856

Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070600457



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 60 - Telefones: (31) 3694.4200 | Fax: (31) 3694.4204 | 3694.4209 | Cep.: 36700-000

LEVANTAMENTO DE ANÚNCIOS DE VENDA

MOBILIARIA	DATA DO ANUNCIO	TIPOLOGIA	ENDEREÇO	BAIRRO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (M2)	VALOR	VALOR POR M²	COEF. VARIANCA	ÁREA ÚTIL	PREÇO HOMOGENIZADO¹	PHIN						
SOLAR IMÓVEIS	30/03/2022	Terreno	Rua 21 de abril	Imperador	Fronte	190,00	R\$ 70.000,00	R\$ 368,42	0,74	0,90	R\$ 244,34	R\$ 571,95						
	17/12/2021	Terreno		Três Cruzes	Fronte	192,00	R\$ 90.000,00	R\$ 468,75	0,74	0,90	R\$ 311,69	R\$ 1.886,83						
	05/08/2021	Terreno		Três Cruzes	Fronte	249,00	R\$ 80.000,00	R\$ 321,29	0,90	0,89	R\$ 256,75	R\$ 132,25						
LUIZINHO CORRETOR	04/07/2022	Terreno		Bela Vista	Fronte	172,07	R\$ 85.000,00	R\$ 493,89	0,90	0,72	R\$ 319,59	R\$ 2.635,80						
	04/07/2022	Terreno		Caçapava (Povo da Guarda)	Fronte	325,00	R\$ 95.000,00	R\$ 295,38	0,90	0,92	R\$ 244,05	R\$ 585,93						
	04/07/2022	Terreno		Bela Vista	Fronte	137,20	R\$ 75.000,00	R\$ 546,65	0,90	0,98	R\$ 334,20	R\$ 4.346,85						
JA IMÓVEIS	04/07/2022	Terreno		Seminário	Fronte	460,00	R\$ 120.000,00	R\$ 260,87	0,90	0,96	R\$ 225,10	R\$ 1.952,51						
	06/07/2022	Terreno	Rua Vicente Basile	5ª Residência	Fronte	210,00	R\$ 70.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,76	R\$ 226,67	R\$ 1.729,28						
	06/07/2022	Terreno		Jardim Bela Vista	Fronte	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,91	R\$ 272,66	R\$ 19,41						
AVALIANDO	13/07/2022	TERRENO	Rua Lucas Augusto	Centro	Fronte	412,75	R\$ 120.000,00	R\$ 290,73	0,90	MEDIA	R\$ 268,25	R\$ 1.578,20						
										COEF. VARIANCA	R\$ 39,73	39,73						
										CV%	15%							
							Nº DADOS (n)										10	
							GRAUS DE LIBERDADE (Nº DADOS - 1) (n-1)										9	
							INTERVALO DE CONFIANÇA - ERRO										0,8	
							NIVEL DE CONFIANÇA - ERRO										0,2	
							DISTRIBUIÇÃO T (t)										1,38	
							LIM. SUPERIOR										R\$ 286,57	R\$ 184.638,13
							LIM. INFERIOR										R\$ 249,94	R\$ 161.055,39
ÁREA AVALIANDO										644,38								

VALORES
LIM. SUPERIOR R\$ 286,57 R\$ 184.638,13
MEDIA R\$ 266,25 R\$ 172.856,76
LIM. INFERIOR R\$ 249,94 R\$ 161.055,39
ÁREA AVALIANDO 644,38

DEPRECIACAO POR ROSS-HEIDECKE
FONTE
Bureau of International Revenue
VIDA UTIL (ANOS) (CASA DE ALVENARIA)
65
IDADE REAL DO IMÓVEL (ANOS)
58
IDADE DO IMÓVEL (ANOS) APARENTE
37
VIDA UTIL (%) (K)
56,92
ESTADO DE CONSERVAÇÃO
C - Regular
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (TABELA)
45,10
ESTADO DE CONSERVAÇÃO "D"
0,549
CALCULO DE DEPRECIACAO
100% - K
D = 100%

CUSTO DE REEDIFICACAO
Valor depreciado (Vd) (p/m²)
1,716,00
Valor total da Edificacão (Vt) R\$
425.510,78

OBSERVAÇÕES

Por se tratar de uma construção relativamente simples, o "A, F, L" serão classificadas como despesas indiretas - BDI (Bonificação e Despesas Indiretas). A utilização da idade aparente deve-se ao Estado da conservação estimado antes do aluguel para a Prefeitura Municipal de Leopoldina.

ÁREA DE EQUIVALENCIA
NER 12.721
COEFICI
ENTR
ÁREA CONSTRUIDA
281,64
VARANDA (m²)
92,58
PATIO COBERTO (m²)
11,84
GARAGEM (m²)
10,60
ÁREA
VARANDA
83,32
ADOTADA
PATIO COBERTO
10,66
PARA
GARAGEM
7,95
ÁREA EQUIVALENTE
248,55

ÁREA DE EQUIVALENCIA
CUB R\$ 2.510,34
OE R\$ -
OI R\$ 30.000,00 (Muro de Vedação)
OF R\$ -
OFd R\$ -
S R\$ 248,55
A R\$ 0,10
F R\$ 0,00
L R\$ 0,08
RESULTADO "C" (p/m²) =
R\$ 3.125,68
CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO
C = (CUB + $\frac{OE + OI + OFd - OFd}{S}$) x (1 + A) x (1 + F) x (1 + L)

LEGENDA

CUB = CUSTO UNITARIO BASICO
OE = ORÇAMENTO DE ELEVADORES
OI = ORÇAMENTO DE INSTALAÇÕES ESPECIAIS
OF = ORÇAMENTO DE FUNDAÇÕES ESPECIAIS
OFd = ORÇAMENTO DE FUNDAÇÕES DIRETAS
S = ÁREA EQUIVALENTE (NER 12721)
A = TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA
F = CUSTOS FINANCEIROS
L = LUCRO DA CONSTRUTORA

Leopoldina/MG, 18 de agosto de 2022

Max Wilson Gianieli
Engenheiro Civil
CREA/SP 507000457SP
ART: MG20221330856

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

MATRÍCULA

24.321

REGISTRO
GERAL

DATA
12.03.1997

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

RUBRICA

[Assinatura]

FLS.
01

IMÓVEL: Casa de residência com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, localizada nos fundos, situada à Rua Lucas Augusto, centro, nesta cidade e seu respectivo terreno com a área de 1.000m² (um mil metros quadrados), ou seja: noventa e cinco metros e dez (95,10) centímetros em divisa com a Cia. Força e Luz Cataguases-Leopoldina; trinta e um (31) metros em divisa com o Córrego Feijão Cru; cinquenta e nove metros e sessenta (59,60) centímetros com a Prefeitura Municipal desta cidade; e, vinte e oito metros e trinta (28,30) centímetros em divisa com Agenor Ignácio Cardoso e com o beco que mede 2,70m de largura por 35,50m de comprimento. ORIGEM: Reg. 18.369, procedido em data de 19.07.1963, e respectivas averbações, fls. 211, livro 3-L; e, Matr. 675, procedida em data de 25.06.1976, e respectivos R-01 a Av. 09, fls. 144, livro 2-A, desta Serventia. **PROPRIETÁRIOS:** Maria Helena Brandão Palma, bancária aposentada, inscrita no CIC sob o nº 208.702.806/00 e seu marido Romeu Fernandes Palma, comerciante, inscrito no CIC sob o nº 012.394.816/91, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Lucas Augusto, nº 88-fds, centro, nesta cidade. Dou fé. Leopoldina-MG, 12 de março de 1997. Oficial: *[Assinatura]*

eg/

AV.01-MATR.24.321: Em: 12.03.1997. **SERVIDÃO.** - Conforme se vê dos registros de origens citados, o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado com a servidão de passagem através de um beco que dá frente para a Rua Lucas Augusto e que divide com a Cia. Força e Luz Cataguases-Leopoldina. Dou fé. Leopoldina-MG, 12 de março de 1997. Oficial: *[Assinatura]*

eg/



PODER JUDICIÁRIO:

LEI DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Wolfgang J. Coelho - Fernando D. C. Vieira

Oficial

Fernando D. C. Vieira

COMARCA DE LEOPOLDINA

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da FICHA ORIGINAL a que se refere extrada nos termos do art. 17 § 1.º da Lei Federal nº 8.015 de 31-12-1973.
LEOPOLDINA, 12 de março de 1997.

O Oficial:

[Assinatura]
FERNANDO BRANDÃO COELHO VIEIRA
ESCREVENTE SUBSTITUTO

CARTÓRIO **OFÍCIO DE NOTAS**

TABELIÃO

Adilson Velasco da Oliveira

SUBSTITUTO

Ramon Vargas Velasco

Escrituras - Procurações

Livro - Nº 146 Fls. 153/verso.

Reconhecimento de Firmas
Autenticações e Testamento

Telefones: 3441-1595 e 3441-4503

Rua Manoel Lobato, 28
Leopoldina - Minas Gerais

Escrituras - Procurações - Reconhecimento de Firmas - Autenticações

Notário: Adilson Velasco de Oliveira
Notário Substituto: Ramon Vargas Velasco

LIVRO nº 146

FLS. 111 E VERSO.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, QUE FAZEM, DE UM LADO: MARIA HELENA BRANDÃO PALMA E SEU MARIDO; E, DE OUTRO LADO: LUCIANA BRANDÃO PAULA JAVARONI E OUTRAS, COMO SEGUIR:

VALOR: R\$20.000,00.

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e quatro (2.004), aos trinta (30) dias do mês de abril, nesta cidade e Comarca de Leopoldina, Estado de Minas Gerais, em Cartório, perante mim, Notário, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores: MARIA HELENA BRANDÃO PALMA, aposentada, portadora do CPF nº 208.702.806-00 e C.I. nº M-1.410.736, SSP/MG e seu marido ROMEU FERNANDES PALMA, aposentado, portador do CPF nº 012.394.816-91 e C.I. nº 551.797, IPF/RJ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal 6.515/77; e, de outro lado como outorgadas compradoras: 01)- LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI, médica, portadora do CPF nº 840.852.746-00 e C.I. nº M-4.741.598, SSP/MG, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei Federal 6.515/77 com VALTER JAVARONI, médico, portador do CPF nº 991.422.607-87 e C.I. nº 05725492-2, IPF/RJ; 02)- MARIZA BRANDÃO PALMA, cirurgiã-dentista, portadora do CPF nº 899.661.396-72 e C.I. nº M-5.289.579, SSP/MG, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei Federal 6.515/77 com VALDEMIRO AMARO DA SILVA JÚNIOR, professor universitário, portador do CPF nº 719.014.504-49 e C.I. nº 3.023.102, SSP/PE; e, 03)- MÁRCIA BRANDÃO PALMA, solteira, maior, engenheira alimentos, portadora do CPF nº 611.247.706-82 e C.I. nº 353.593, SSP/MG; todos brasileiros, residentes nesta cidade, meus conhecidos, capazes juridicamente, do que dou fé. E, pelos vendedores, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores livre de quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais ou convencionais do imóvel constituído de: casa de residência, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, localizada nos fundos, situada na Rua Lucas Augusto, centro, nesta cidade e seu respectivo terreno com a área de 1.000,00m², ou seja: 95,10m em divisa com a Cia. Força e Luz Cataguases-Leopoldina; 31,00m em divisa com o Córrego Feijão Cru; 59,60m com a Prefeitura Municipal desta cidade; e, 28,30m em divisa com Agenor Ignácio Cardoso e com o beco que mede 2,70m de largura por 35,50m de comprimento, conforme se vê da Matr. 24.321, do CRI Local, estando as compradoras cientes da Av-01 da citada matrícula. Que possuindo o imóvel, acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo às

RUA MANOEL LOBATO, 11 - CENTRO
LEOPOLDINA-MG - CEP: 37700-000
TEL: (0XX32) 3441-1393 - 1194 - FAX - 4323

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
ADILSON VELASCO DE OLIVEIRA
TAB. E ESCRIVÃO DO 1.º OFÍCIO
RAMON VARGAS VELASCO
ESCRIVÃO SUBSTITUTO

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO

Escrituras - Procurações - Reconhecimento de Firmas - Autenticações

Notário: Adilson Velasco de Oliveira
Notário Substituto: Ramon Vargas Velasco

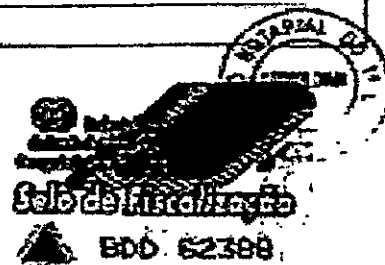
outorgadas compradoras, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido têm pelo preço certo e previamente convencionado de R\$20.000,00 (vinte mil reais) que confessam receber neste ato delas outorgadas em moeda corrente deste País, que contada e achada exata, da qual dão às mesmas compradoras plena, geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfeitos para nunca mais o repetir desde já transferem-lhes toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exerciam sobre o bem ora vendido, para que dele às mesmas compradoras usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores, por si e seus sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando o amados à autoria. Pelas outorgadas compradoras, LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI E OUTRAS, me foi dito que aceitava(m) a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos: a) ITBI e GA devidamente paga no valor de R\$437,96, no Pag Fácil, estando o imóvel quite com a Fazenda Municipal; b) certidões negativas de débitos estaduais, expedidas pela AF 2º Nível Leopoldina, em 29.04.04; c) certidões negativas de feitos ajuizados, expedidas pelo Escrivão Judicial, em 16.04.04; d) certidões de propriedade atualizada e negativas de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, expedidas pelo CRI Total; e) atendendo ao disposto no § 3º do art.1º do Decreto 93.240/86, os outorgantes, declaram perante mim, que não existe contra suas pessoas quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e nem outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; sendo dispensadas pelas partes as certidões da Receita Federal, Emitida, DOI. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sem testemunhas de acordo com a lei em vigor. Eu, Adilson Velasco de Oliveira, Notário, a subscrevo e assino. (a.a.) Maria Helena Brandão Palma, Romeu Fernandes Palma, Luciana Brandão Palma Javaroni, Mariza Brandão Palma e Márcia Brandão Palma. O Notário, Adilson Velasco de Oliveira. TRASLADADA EM SEGUIDA. Eu, Adilson Velasco de Oliveira, Notário que a fiz digitar, subscrevo e assino em público e razo.

Em ttº da da verdade.

O Notário, Adilson Velasco de Oliveira

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
ADILSON VELASCO DE OLIVEIRA
TAB. E ESCRIVÃO DO 1º OFÍCIO
RAMON VARGAS VELASCO
TITULÁRIO SUBSTITUTO

TEL.: 3441-1595 - LEOPOLDINA - MG



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO

1

Escrituras - Procurações - Reconhecimento Firmas - Autenticações

Notário: Adilson Velasco de Oliveira
Notário Substituto: Ramon Vargas Velasco

LIVRO nº 153

FLS. 168 E VERSO.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, QUE FAZEM, DE UM LADO: MAURÍCIO JUNQUEIRA CARDOSO E OUTROS; E, DE OUTRO LADO: LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI E OUTROS, COMO SEGUE:

VALOR: R\$5.000,00.

S A Í B A M quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e nove (2.009), aos vinte e um (21) dias do mês de julho, nesta cidade e Comarca de Leopoldina, Estado de Minas Gerais, em Cartório, perante mim, Notário, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como **outorgantes vendedores: 01)- MAURÍCIO JUNQUEIRA CARDOSO**, comerciante, portador do CPF nº 020.584.726-91 e C.I. nº M-1.590.447, SSP/MG e sua esposa **SOLANGE CAETANO CARDOSO**, funcionária pública, portadora do CPF nº 435.514.916-15 e C.I. nº M-4.691.269, SSP/MG, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Andrade Bastos, 373, centro, nesta cidade; e, **02)- MARIA EUGÊNIA JUNQUEIRA CARDOSO VILLELA**, do lar, portadora do CPF nº 180.808.806-97 e C.I. nº M-296.228, SSP/MG e seu marido **SEBASTIÃO CARLOS VILLELA NETTO**, engenheiro civil, portador do CPF nº 088.631.486-00 e C.I. nº M-877.284, SSP/MG, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Julieta Andrade, 160, Granbery, Juiz de Fora-MG, representados neste ato por Maurício Junqueira Cardoso, já qualificado, conforme procuração lavrada às fls. 015/v, livro 094, em 24.03.2009; e, de outro lado como **outorgadas compradoras: 01)- LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI**, cirurgiã-dentista, portadora do CPF nº 840.852.746-00 e C.I. nº M-4.741.598, SSP/MG, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei Federal 6.515/77 com **VALTER JAVARONI**, médico, portador do CPF nº 991.422.607-87 e C.I. nº 05725492-2, IFP/RJ; **02)- MÁRCIA BRANDÃO PALMA**, solteira, maior, professora, portadora do CPF nº 611.247.706-82 e C.I. nº 5.274.291-1, SESP/SC; e, **03)- MARIZA BRANDÃO PALMA**, divorciada, dentista, portadora do CPF nº 899.661.396-72 e C.I. nº MG-5.289.579, SSP/MG; estando as citadas nos itens 02 e 03, representados neste ato por Maria Helena Brandão Palma, casada, bancária aposentada, portadora do CPF nº 208.702.806-00 e C.I. nº M-1.410.736, SSP/MG, conforme procurações lavradas às fls. 153,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO

2

6
02

Escrituras - Procurações - Reconhecimento Firmas - Autenticações

Notário: Adilson Velasco de Oliveira
Notário Substituto: Ramon Vargas Velasco

livro 0539, em 20.07.09, no 1º Tabelionato do Notas e Protesto de Blumenau-SC e às fls. 011, livro 227, em 17.07.2009, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes-PE, respectivamente, todas residentes nesta cidade, na Rua Lucas Augusto, 88, nesta cidade; brasileiros, meus conhecidos, capazes juridicamente, do que dou fé. E, pelos vendedores, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores na proporção de 3/5 para os citados no item 01 e 2/5 para os citados no item 02, do imóvel constituído de: Lote de terreno situado na Rua Lucas Augusto, centro, nesta cidade, com área de 80,00m², com as demais características constantes da Matr. 33.118, do CRI Local, imóvel esse que destina-se única e exclusivamente à anexação ao imóvel confrontante constante da Matr. 24.321, do CRI Local, de propriedade das compradoras. Que possuindo o imóvel, acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-los às outorgadas compradoras, LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI E OUTRAS, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido têm, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$5.000,00 (cinco mil reais) que confessam receber neste ato delas outorgadas em moeda corrente deste País, que contada e achada exata, da qual dão as mesmas compradoras plena, geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfeitos para nunca mais o repetir desde já transferem-lhes toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exerciam sobre o bem ora vendido, para que dele os mesmos compradores usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores, por si e seus sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados à autoria. Pelas outorgadas compradoras, LUCIANA BRANDÃO PALMA JAVARONI, E OUTRAS, me foi dito que aceitavam a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos: a) ITBI e GA paga no valor de R\$151,30, na Loto, estando o imóvel quite com a Fazenda Municipal; b) certidões negativas de feitos ajuizados; c) certidões de propriedade atualizada e negativas de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, expedidas pelo CRI local; Atendendo ao disposto no § 3º do art.1º do Decreto 93.240/86, os vendedores declaram, que contra eles não existem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e nem outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; sendo dispensadas pelas partes as certidões da Receita Federal. Emitida DOI. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO

3
03

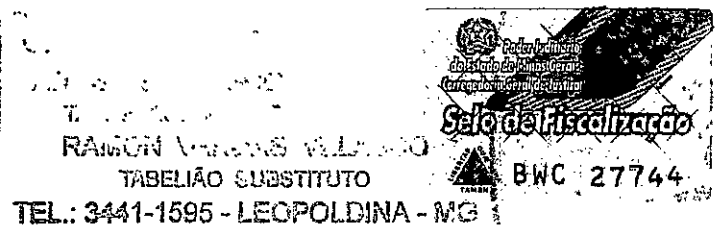
Escrituras - Procurações - Reconhecimento Firmas - Autenticações

Notário: Adilson Velasco de Oliveira
Notário Substituto: Ramon Vargas Velasco

na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sem testemunhas de acordo com a lei em vigor. Eu, Adilson Velasco de Oliveira, Notário, a subscrevo e assino. (a.a.) Maurício Junqueira Cardoso, Solange Caetano Cardoso, Maria Helena Brandão Palma e Luciana Brandão Palma Javaroni. O Notário, Adilson Velasco de Oliveira. TRASLADADA EM SEGUIDA. Eu, Adilson Velasco de Oliveira, Notário que a fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso.

Em ttº Ci da verdade.

O Notário, Adilson Velasco de Oliveira





MUNICÍPIO DE LEOPOLDINA
PREFEITURA DE LEOPOLDINA
Sistema Integrado de Gestão Municipal

001/001
Opção: 2098

LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 15/07/2022 17:21:15

INSCRIÇÃO CADASTRAL

INSCRIÇÃO ANTERIOR

LOTEAMENTO

QUADRA

LOTE

01.001.001.0484.0001

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO

RUA LUCAS AUGUSTO, 88 - CENTRO - LEOPOLDINA - MG - CEP 38.700-000

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL

RUA LUCAS AUGUSTO - CENTRO - LEOPOLDINA - MG - CEP 38700-000

PROPRIETÁRIO / CPF - CNPJ

LUCIANA BRANDAO PALMA JAVARONI - 840.852.746-00

ENDEREÇO DO CADASTRO DE CONTRIBUINTE - MENU 2032

RUA JOAO FERREIRA VARGAS, 90 - JARDIM LISBOA - LEOPOLDINA - MG - CEP 36.700-000

SERVIÇOS PÚBLICOS (NO IMÓVEL)**

(DESCRIÇÃO DO(S) SERVIÇO(S) PÚBLICO(S)): REDE DE ÁGUA, REDE DE ESGOTO, REDE ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO PUBL, REDE TELEFONE, REDE ÁGUA PLUVIAL, MEIO FIO, CALÇ. CONCRETO, ÁGUA REDE, ENERGIA ELÉTRICA, LIMPEZA PÚBLICA, ESGOTO REDE, TELEFONE, COLETA LIXO

PLANTA DE VALORES (NO IMÓVEL)**

CÓDIGO DA PLANTA DESCRIÇÃO

VALOR DO M²

2

Vm2t - Faixa 02

468.9959

VALORES CTM:

DESCONTO NA TAXA DE ESGOTO:	DESCONTO TAXA CONSERV. VIAS:
DESCONTO TAXA LIMP. PÚBLICA:	DESCONTO ILUMINAÇÃO PÚBLICA:
DESCONTO COLETA DE LIXO:	SITUAÇÃO DO CADASTRO: ATIVO
DESCONTO IPTU:	TIPO DE IMPOSTO: PREDIAL
CÓDIGO DE ISENÇÃO: SUJEITO	FUNCIONÁRIO PÚBLICO: NÃO FUNCIONÁRIO
ETIQUETA NOVA: 8089	ETIQUETA VELHA: 1449
PATRIMÔNIO: PARTICULAR	TOPOGRAFIA: ACIDENTADO
FORMATO: IRREGULAR	VEDAÇÃO FRONTAL: SIM
SITUAÇÃO QUADRA: ENCRAVADO	SOLO: FIRME
PASSEIO: SIM	LOCALIZAÇÃO TERRENO: FUNDO
REGIME OCUPAÇÃO: PRÓPRIA	ESPÉCIE UNIDADE: CASA
REGIME DE UTILIZAÇÃO: RESIDENCIAL	ESTADO DA EDIFICAÇÃO: CONCLUÍDA
CONSERVAÇÃO: BOA	ESTRUTURA: ALVENARIA/MAD.TRAB
COBERTURA: TELHA CERÂMICA	FORRO: LAJE
FACHADA: ARGAM. PINTADA	PAREDE INT IMPERM: AZULEJO ATE TET
PAREDE INT N IMPERM: REBOCO CAIADO	PISO INTERNO IMPERM: CIMENTO
PISO INTERNO N IMPER: TACO/CER/CARPETE	PROJETO APRESENTAÇÃO: SIM
TESTADA: 2.58	ÁREA DO TERRENO: 1410.6
ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 137.6	PROFUNDIDADE: 65
NÚMERO PAVIMENTOS: 1	ANO DA CONSTRUÇÃO: 1965
TESTADA FICTÍCIA: 0	ÁREA TOTAL DA EDIF: 137.6



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221330856

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

MAX WILTON GIANELI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 2619057159

Registro: 345389MG

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Leopoldina**

RUA Lucas Augusto

Complemento: **Shopping Athenas**

Cidade: **LEOPOLDINA**

Bairro: **Centro**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **17.733.643/0001-47**

Nº: **68**

CEP: **36700000**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 0,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em: **26/07/2022**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA LUCAS AUGUSTO

Complemento:

Cidade: **LEOPOLDINA**

Data de Início: **26/07/2022**

Finalidade: **CADASTRAL**

Proprietário: **Luciana Brandão Palma Javaroni**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

Código: **Não Especificado**

Nº: **88**

CEP: **36700088**

Previsão de término: **26/08/2022**

Coordenadas Geográficas: **-21.530549, -42.643971**

CPF/CNPJ: **840.852.746-00**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

251,04

m²

81 - Projeto Arquitetônico > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

251,04

m²

5. Observações

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

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis conforme NBR vigente de uma residência unifamiliar de 251,04 m². Levantamento arquitetônico para fins representação do imóvel para avaliação.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea).

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

LEOPOLDINA/MG, 28 de JULHO de 2022.

Local

data

MAX WILTON GIANELI - CPF: 419.618.738-26

Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070600457

Laura de Paula Domiciano
Secretaria Municipal de Obras

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

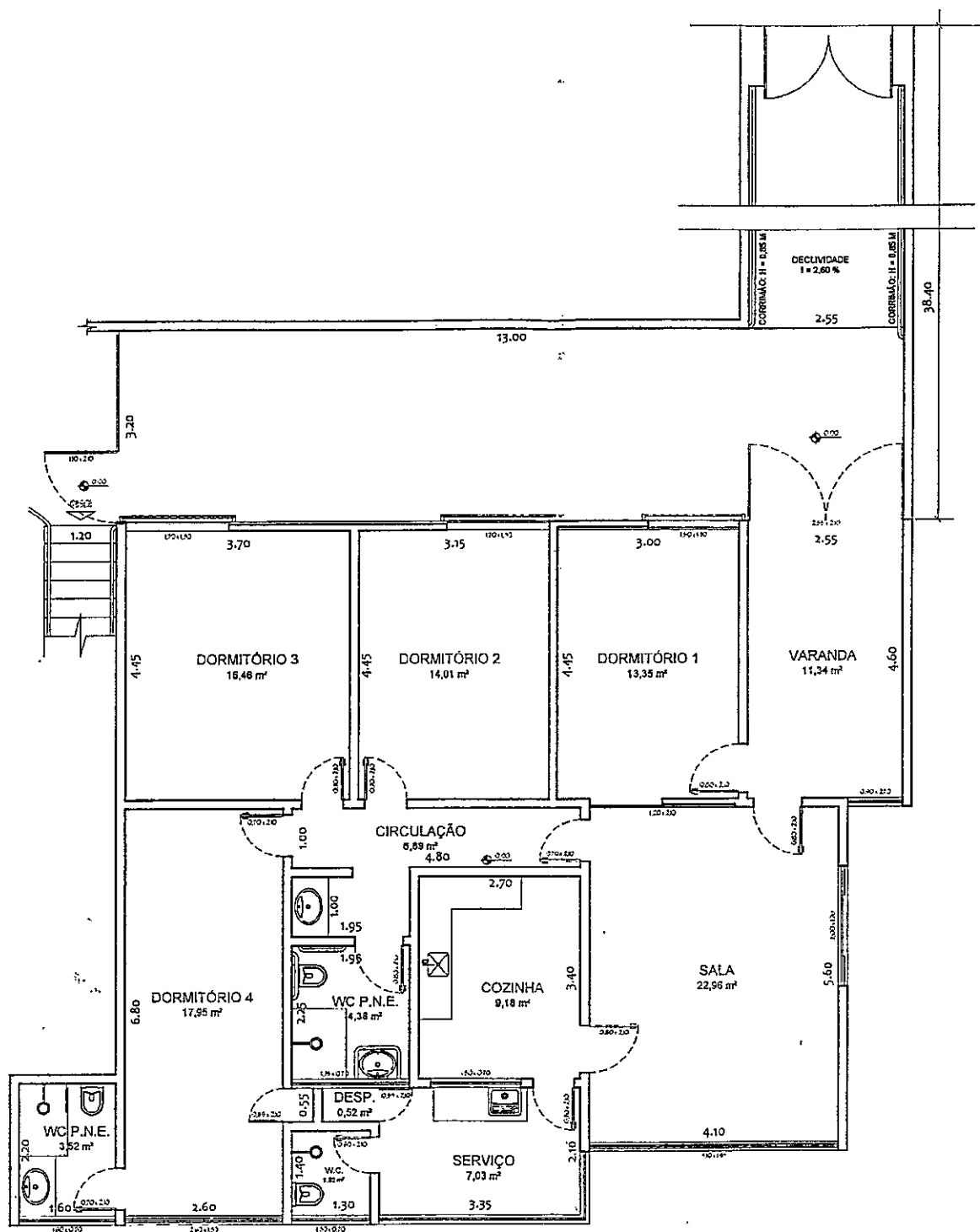
Registrada em: **28/07/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8599215170**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: x3Yd5
Impresso em: 11/08/2022 às 13:37:02 por: , ip: 189.90.126.206





PLANTA BAIXA - Pavto Térreo

ESCALA : 1:100

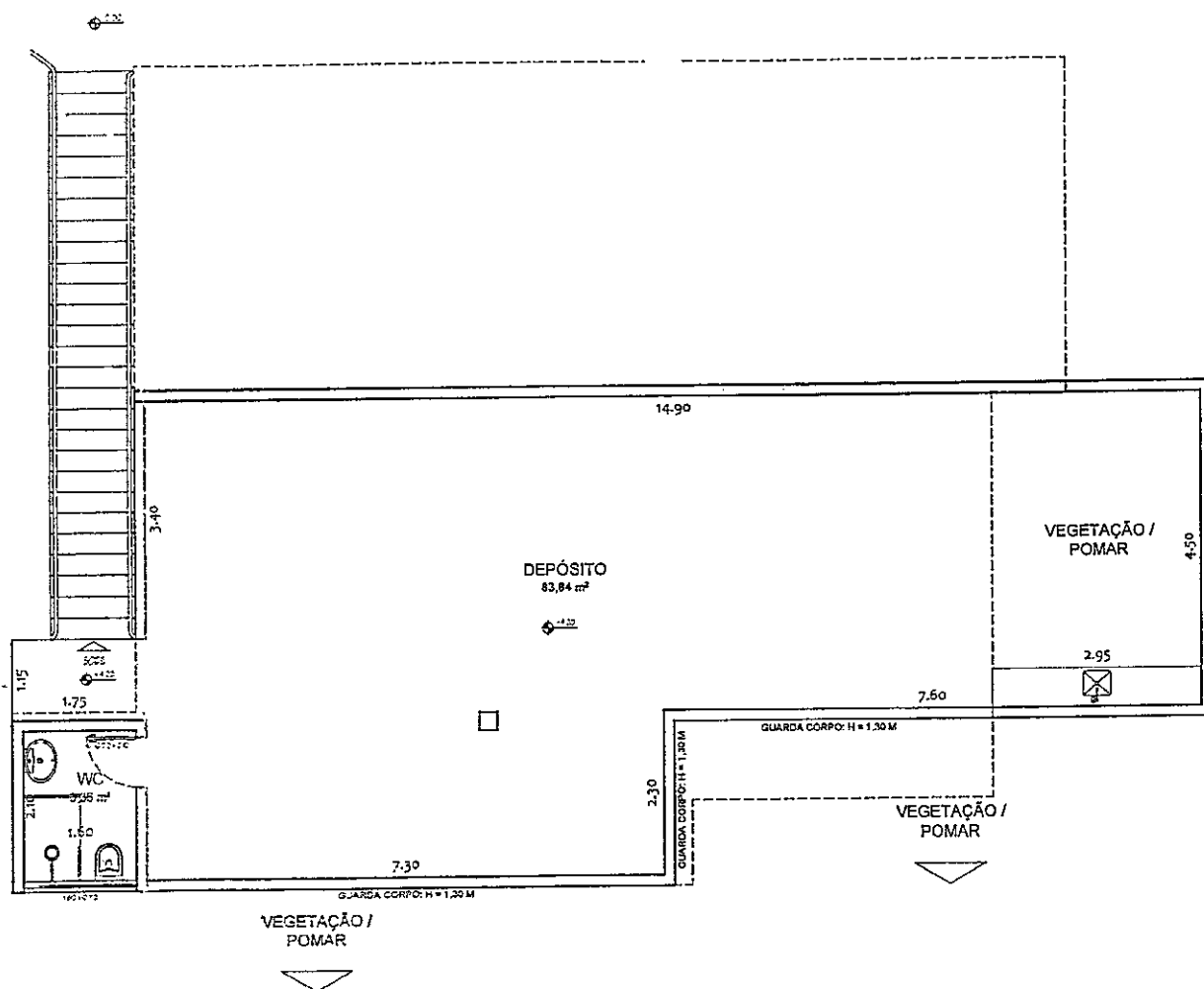
ÁREAS:

PAVIMENTO INFERIOR: 97,74 m²
PAVIMENTO TÉRREO: 153,30 m²
GARAGEM COBERTA: 10,66 m²
ÁREA TOTAL: 261,70 m²

PREFEITURA DE L
"PLANTANDO TRABALHO E COLHENDO"

TÍTULO:

CASA DO ACONCI
LEVANTAMENTO ARQUIT



PLANTA BAIXA - Pavto Inferior

ESCALA : 1:100

EOPOLDINA
DESENVOLVIMENTO"

HEGO
ETÔNICO

SECRETARIA DE OBRAS:

LAURA DE PAULA DOMICIANO
ARQUITETA E URBANISTA - CAU/MG: A186742-3

ENDEREÇO:

RUA LUCAS AUGUSTO, 88 - CENTRO

RESP. TÉCNICO:

MAX WILTON GIANELI
ENG. CIVIL - CREA/SP: 5070600457

DATA:

AGO/2022

ESCALA:

1:100

DESENHO:
MIGUEL S.S.

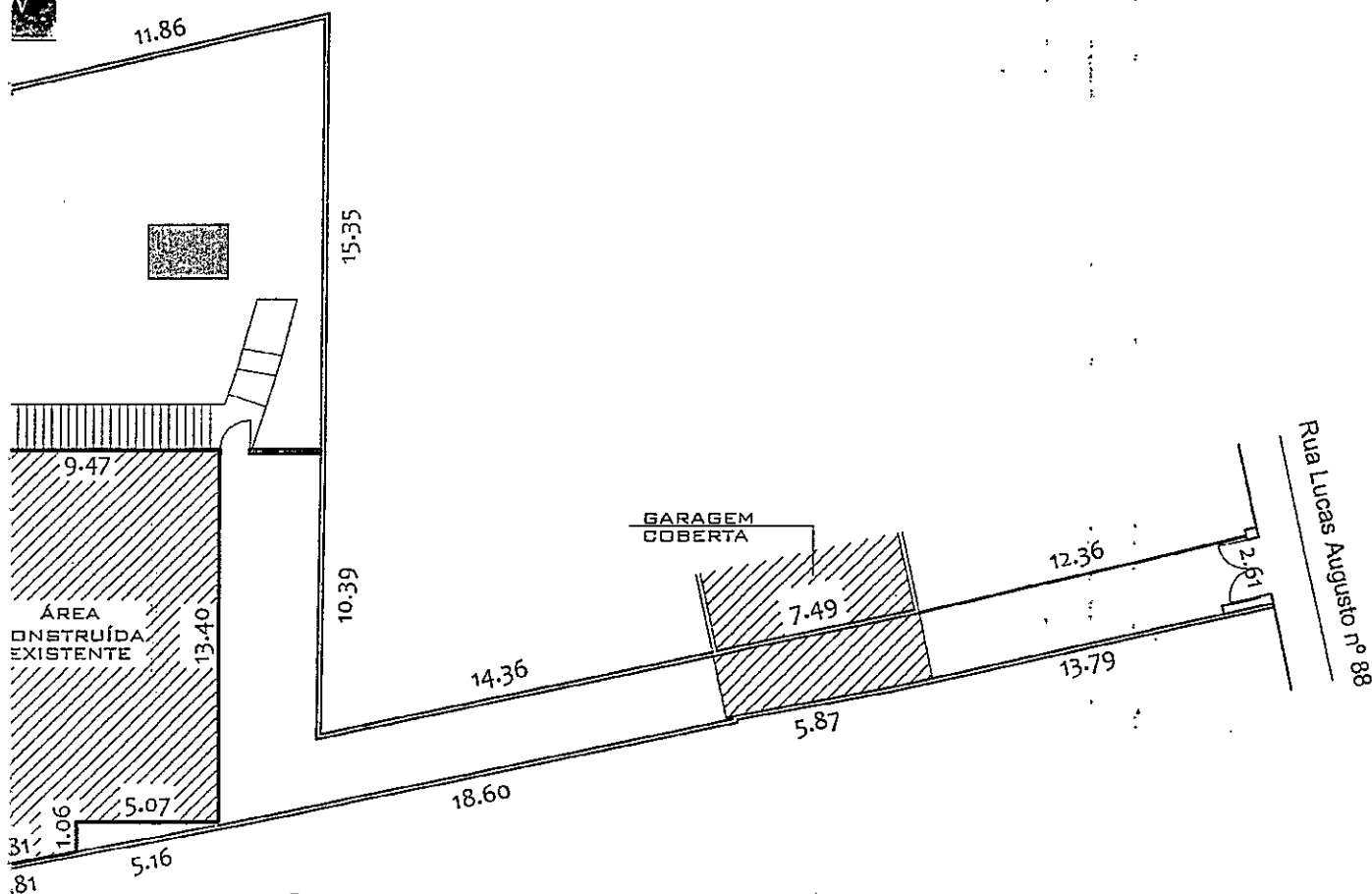
FOLHA:
01/02

Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070600457

Res



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1/250

OPOLDINA
DESENVOLVIMENTO"

IEGO
ÁREAS

SECRETÁRIA DE OBRAS:

LAURA DE PAULA DOMICIANO
ARQUITETA E URBANISTA - CAU/MG: A186742-3

ENDEREÇO:

RUA LUCAS AUGUSTO, 88 - CENTRO

RESP. TÉCNICO:

MAX WILTON GIANELI
ENG. CIVIL - CREA/SP: 5070600457

DATA:

AGO/2022

ESCALA:

INDICADAS

DESENHO:

MIGUEL S.S.

FOLHA:

02/02

Max Wilton Gianeli
Engenheiro Civil

CREA/SP 5070600457

LAUDO DE AVALIAÇÃO - TERRENO URBANO				PG 01
Objetivo:		Valor de Mercado		Data da vistoria: 26/09/2022
Finalidade da avaliação:		Parâmetro de valor de mercado para desapropriação.		
Identificação:				
Solicitante/Cliente:		CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE		
Proprietário:		CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE		
End:		Av. Jehu Pinto de Faria		
Bairro:	Vila Miralda	Nº:	S/nº	
Cidade:	Leopoldina	UF:	MG	
CEP:	36707-250	UF:	MG	
Matrícula:	38.157	Anexo 1		Vistoria dia 26 de setembro de 2022, às 8:00 horas.
Cartório:	Cart. Registro de Imóveis Leopoldina MG			
Data de Referência da Matrícula:	01/07/2019			
OBSERVAÇÕES				
Características da região:				
Serviços Públicos disponíveis:				Coordenadas: Lat -21.539467º / Lon -42.643385º
Até	500m	1000m	>1000m	Infra Estrutura Urbana:
Coleta de lixo:	X	0	0	Água:
Transp. Coletivo:	X	0	0	Esgoto Sanitário:
Comércio:	X	0	0	Energia Elétrica:
Rede Bancária:	0	0	X	Telefone:
Escola:	0	0	X	Pavimentação:
Saúde:	X	0	0	Arborização:
Segurança:	X	0	0	Drenagem Pluvial:
Lazer:	X	0	0	Gás Encanado:
Predominância:				Iluminação:
Predominância:	Misto			Fossa:
Bairro:	Antigo			Poço:
Padrão das construções:	Normal			Localização do imóvel em relação a malha urbana
Tráfego:	Intenso			Não Central
Estatísticas:				
Fator valorizante:	Sím	Fator desvalorizante:	Sem destaque	
Foi verificado durante a vistoria algum tipo de risco ambiental:	Sem destaque			
Edificação existente	Não	Porcentagem de obra concluída:	0%	
Comentários:	Porcentagem de obra inacabada:		0%	
1 - O fator valorizante informado acima, refere-se a localização do terreno, em relação a malha urbana da cidade.				
Localização e coordenadas do terreno avaliando				
28/09/2022	Avaliador		Engº / Corretor: Ricardo Gouvêa Martins	
Data do laudo:	CREA/CRECI:		162477/D-MG - 38332/MG	

LAUDO DE AVALIAÇÃO - TERRENO URBANO				PG 02	
Tipo de operação:		Valor de Mercado		Data da vistoria: 26/09/2022	
Identificação do bem avaliando:					
Infra Estrutura Urbana:		Área: (m²)		Frente:	
Água:	X	7155,00		112,99	
Esgoto Sanitário:	X	Topografia:		Fundos:	
Energia Elétrica:	X	Active para o fundo		80,00	
Telefone:	X	Greide:		L. Direito:	
Pavimentação:	X	Acima		106,09	
Arborização:	X	Formato:		L. Esquerdo:	
Drenagem Pluvial:	X	Irregular		84,70	
Gás Encanado:	0			Superfície:	
Iluminação:	X			Seco	
Fossa:	0			Fechamento:	
Poço:	0			Parcial	
Quadro de Áreas (m²):					
ÁREAS		AVERBADA		NÃO AVERBADA	
Terreno total:		0,00		7155,00	
Construção existente		0,00		0,00	
Outras áreas				7155,00	
Área utilizada para avaliação				7155,00	
Conjectura:	Trata-se de um terreno caracterizado pela matrícula mãe nº 38.157 - Fls 01 - Livro 02 - CRI Leopoldina MG - ANEXO 01, identificado através do croquis elaborado pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Leopoldina - ANEXO 02, a ser desmembrado antes do processo de desapropriação, situado no perímetro urbano da cidade de Leopoldina MG, com área a ser desmembrada de 7.155,00m², testada frontal para Av. Jehu Pinto de Faria, com 112,99m, Bairro Vila Miralda.				
AVALIAÇÃO:					
Método:		Comparativo de dados			
Valor médio		Valor máximo			
Área:	7155,00	Área:		7155,00	
Valor p/m²:	R\$ 462,12	Valor p/m²:		R\$ 551,23	
VALOR TOTAL:	R\$ 3.306.468,60	VALOR TOTAL:		R\$ 3.944.050,65	
Programa utilizado:		Valor mínimo			
SisDEA - ANEXO 3		Área:		7155,00	
Amostras:		Valor p/m²:		R\$ 387,42	
Total:	92 Válidas: 51	VALOR TOTAL:		R\$ 2.771.990,10	
VALOR ATRIBUÍDO:		R\$ 3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais).			
Considerações, diagnóstico e análise do mercado imobiliário na região:					
Desempenho do mercado:		Aparentemente recessivo			
Liquidez:		Aparentemente baixo			
Nível de oferta:		Sem destaque			
Imóvel para efeito de Avaliação:		Não aparenta conformidade com a documentação			
EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / VARIÁVEIS:					
In (Valor Unitário) = +0.8218213445 + 42.61613702 / Área Total + 0.04807857185 * Setor Urbano - 6.40141689 / Frente + 0.4932532691 * In (Topografia)					
Variáveis: Área 7.155,00m²; Setor 70 (Não central); Testada 112,99m; Topografia 60 (Active acentuado para os fundos).					
Comentários:	A não conformidade informada acima, refere-se a área total de terreno informada na Mat. nº 38.157 - CRI Leopoldina MG, pois o terreno avaliando ainda não foi desmembrado da matrícula mãe, procedimento necessário antes do processo de desapropriação.				
28/09/2022			Avaliador		Engº /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins
Data do laudo:			CREA/CRECI:		162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

Pressupostos, ressalvas e fatores/condições limitantes.**Pressupostos**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653— Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Na determinação do valor considera-se que a documentação pertinente, encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados. Os custos de regularização e a perda de valor por ônus não são considerados na determinação do valor do imóvel. Os documentos utilizados para a avaliação, referem-se a Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis local (Mat. nº 38.157 - ANEXO 01) e croquis do terreno avaliando, fornecido pelo Dep. de Engenharia da Prefeitura Municipal - (ANEXO 02). Este profissional, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste parecer, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Avaliação.

Ressalvas

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões; Foi empregado o método melhor recomendado "Comparativo de dados de mercado", com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores; Considerou-se, para o imóvel avaliando, que este se encontra livre de restrições ou passivos que possam impactar negativamente em sua avaliação, tais como mutilações, passivos ambientais etc.

Fatores/condições limitantes

Este laudo, se baseia na documentação fornecida (Matrícula CRI e croquis do terreno avaliando) e nas informações constatadas "in loco" na data da vistoria do imóvel, realizada em 26 de setembro de 2022, às 8:00 horas. Para comercialização final do imóvel, o mesmo deverá ser desmembrado, da área total de terreno pertencente a Casa de Caridade Leopoldinense, conforme Mat. nº 38.157 CRI/Leopoldina MG, em processo devidamente aprovado pela Prefeitura local e registrado em Cartório de Registro de Imóveis. A metodologia utilizada para a avaliação foi o método comparativo, com tratamento / modelagem de dados por regressão linear, utilizando o programa SisDEA 1.50 – Pelli Sistemas.

Documentos utilizados para avaliação:

Matrícula mãe do terreno avaliando: Mat nº 38.157 - Fls 01 - Livro 02 - CRI Leopoldina MG
Croquis do terreno avaliando. *Documento fornecido pelo Setor de Obras da Prefeitura local

Dados e informações efetivamente utilizados para avaliação:

Área do terreno avaliando: 7.155,00m² - Croquis apresentado pela Prefeitura local

Testada do terreno avaliando: 112,99m

Os dados utilizados para comparativo, referem-se ao banco de dados de propriedade do Avaliador

Método utilizado e justificativa da escolha:**Método**

Método comparativo, com tratamento/modelagem de dados por regressão linear, utilizando o programa SisDEA 1.50 – Pelli Sistemas, com registro em nome da empresa contratada IDEAL CONSULTORIA AMBIENTAL E URBANÍSTICA LTDA.

Justificativa da escolha

O método adotado, tende a resultar economicamente de maneira mais eficiente, considerando as possibilidades legais, físicas e mercadológicas, empregando o conceito de "valor justo", atendendo aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado imobiliário local.

28/09/2022

Data do laudo:



Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

Relatório Fotográfico:



Logradouro sentido centro da cidade.



Logradouro sentido BR 116



Frente do terreno



Lateral direita



Lateral esquerda



Fundos

Comentários:

Relatório fotográfico elaborado no dia da vistoria do imóvel 26/09/2022.

28/09/2022

Data do laudo:



Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

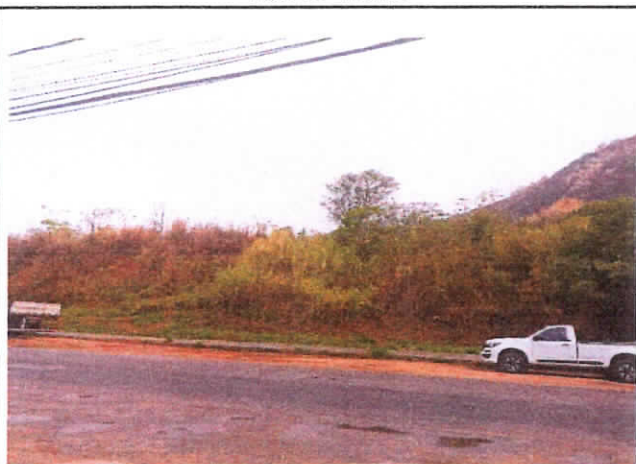
Relatório Fotográfico:



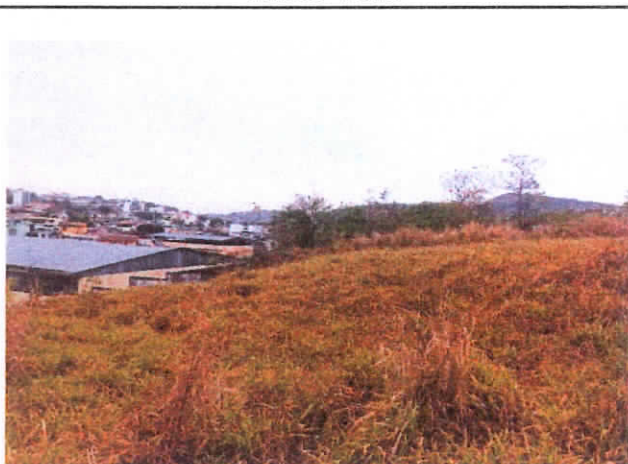
Vista 01 - Frente



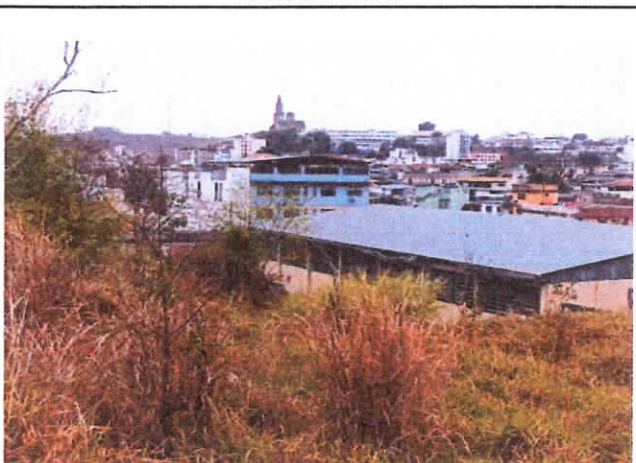
Vista 02 - Frente



Vista 03 - Frente



Vista 04 - Fundos Poliesportivo



Vista 05 - Lateral direita



Vista 06 - Acesso ao antigo Orfanato

Comentários:

Trata-se de um terreno com acentuação para os fundos, em relação ao logradouro público.

28/09/2022

Data do laudo:



Avaliador

Engº /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 01 "Matrícula" - 01/04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

MATRÍCULA

38.157

REGISTRO
GERAL

DATA

06.11.2015

RUBRICA

FIS

01

IMÓVEL:

Área de terreno situada na Avenida Jehú Pinto de Faria, nesta cidade, medindo 335.361,14m² (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e sessenta e um metros e quatorze decímetros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se se no 'Vértice Al-0' com coordenadas (E= 743726.192 m e N= 7615962.563 m), localizado na borda da Avenida Jehú Pinto de Faria, (Antiga BR 04), confrontando com Mouragro-Comercio de Produtos Agropecuários LTDA; daí segue pela borda da Avenida com o azimute de 73°29'27" e a distância de 10.37 m até o 'Vértice Al-1' com coordenadas (E=743736.133 m e N=7615965.510 m); daí segue com o azimute de 69°01'58" e a distância de 37.50 m até o 'Vértice Al-2' com coordenadas (E=743771.153 m e N=7615978.930 m); daí segue com o azimute de 62°42'03" e a distância de 41.13 m até o 'Vértice Al-3' com coordenadas (E=743807.699 m e N=7615997.792 m); daí segue com o azimute de 61°12'29" e a distância de 73.98 m até o 'Vértice Al-4' com coordenadas (E=743872.534 m e N=7616033.423 m); daí segue com o azimute de 61°12'17" e a distância de 87.38 m até o 'Vértice Al-5' com coordenadas (E=743949.109 m e N=7616075.513 m); daí segue com o azimute de 62°22'47" e a distância de 11.05 m até o 'Vértice Al-6' com coordenadas (E=743958.896 m e N=7616080.634 m); daí segue com o azimute de 56°26'19" e a distância de 17.94 m até o 'Vértice Al-7' com coordenadas (E=743973.844 m e N=7616090.550 m); daí segue com o azimute de 41°44'07" e a distância de 19.88 m até o 'Vértice Al-8' com coordenadas (E=743987.080 m e N=7616105.388 m); daí segue com o azimute de 30°00'51" e a distância de 19.88 m até o 'Vértice Al-9' com coordenadas (E=743997.024 m e N=7616122.601 m); daí segue com o azimute de 18°39'07" e a distância de 40.46 m até o 'Vértice Al-10' com coordenadas (E=744009.964 m e N=7616160.936 m); daí segue com o azimute de 16°36'45" e a distância de 50.09 m até o 'Vértice Al-11' com coordenadas (E=744024.283 m e N=7616208.931 m); daí segue com o azimute de 16°27'07" e a distância de 28.28 m até o 'Vértice Al-12' com coordenadas (E=744032.292 m e N=7616236.054 m); daí segue com o azimute de 19°23'41" e a distância de 31.51 m até o 'Vértice Al-13' com coordenadas (E=744042.756 m e N=7616265.775 m); daí segue com o azimute de 25°38'15" e a distância de 20.66 m até o 'Vértice Al-14' com coordenadas (E=744051.695 m e N=7616284.401 m); daí segue com o azimute de 32°59'44" e a distância de 24.63 m até o 'Vértice Al-15' com coordenadas (E=744063.110 m e N=7616305.062 m); daí segue com o azimute de 39°38'19" e a distância de 16.01 m até o 'Vértice Al-16' com coordenadas (E=744075.325 m e N=7616317.395 m); daí segue com o azimute de 43°22'58" e a distância de 7.90 m até o 'Vértice Al-17' com coordenadas (E=744080.749 m e N=7616323.132 m); daí segue com o azimute de 46°23'56" e a distância de 19.43 m até o 'Vértice Al-18' com coordenadas (E=744094.820 m e N=7616336.532 m); daí segue com o azimute de 60°24'19" e a distância de 10.08 m até o 'Vértice Al-19' com coordenadas (E=744103.581 m e N=7616341.508 m), localizado no muro do Ginásio Poliesportivo Carlota Mendonça Gama; daí segue deixando a Avenida Jehú Pinto de Faria e seguindo pelo muro do Ginásio com o azimute de 157°25'23" e a distância de 54.64 m até o 'Vértice Al-21' com coordenadas (E=744124.560 m e N=7616291.053 m); daí segue contornado o muro do Ginásio com o azimute de 63°26'39" e a distância de 41.93 m até o 'Vértice Al-22' com coordenadas (E=744162.069 m e N=7616309.800 m); daí segue com o azimute de 337°40'14" e a distância de 24.14 m até o 'Vértice Al-23' com

38.157

MATRÍCULA

LIVRO N° 2

28/09/2022

Data do laudo:



Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Goulvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 01 - "Matrícula" - 02/04

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEOPOLDINA - MG Wolfgang Jorge Coelho - Oficial
38.157	8ª	
VERSO		

coordenadas (E=744152.896 m e N=7616332.134 m); daí segue com o azimute de 243°33'03" e a distância de 5,34 m até o 'Vértice AI-24' com coordenadas (E=744148.119 m e N=7616329.757 m); daí segue com o azimute de 337°45'27" e a distância de 31,72 m até o 'Vértice AI-25' com coordenadas (E=744136.111 m e N=7616359.119 m) localizado na borda da Avenida Getúlio Vargas; daí segue pela Avenida com o azimute de 59°42'03" e a distância de 15,84 m até o 'Vértice AI-26' com coordenadas (E=744150.963 m e N=7616364.613 m), passando a confrontar com Espólio de Nilo Rodrigues Pinto; daí segue deixando a Avenida Getúlio Vargas com o azimute de 155°24'07" e a distância de 29,16 m até o 'Vértice AI-27' com coordenadas (E=744163.103 m e N=7616330.095 m); daí segue com o azimute de 72°09'33" e a distância de 19,41 m até o 'Vértice AI-28' com coordenadas (E=744177.768 m e N=7616342.815 m); daí segue com o azimute de 159°21'22" e a distância de 5,52 m até o 'Vértice AI-29' com coordenadas (E=744179.714 m e N=7616337.649 m); daí segue com o azimute de 97°55'24" e a distância de 12,81 m até o 'Vértice AI-30' com coordenadas (E=744192.403 m e N=7616335.983 m), localizado na borda da Rua João Ferreira Vargas; daí segue pela borda da Rua com o azimute de 152°39'53" e a distância de 30,99 m até o 'Vértice AI-31' com coordenadas (E=744206.633 m e N=7616308.354 m); daí segue com o azimute de 146°06'31" e a distância de 11,58 m até o 'Vértice AI-32' com coordenadas (E=744213.099 m e N=7616298.742 m); daí segue com o azimute de 56°26'12" e a distância de 9,63 m até o 'Vértice AI-33' com coordenadas (E=744221.917 m e N=7616302.592 m), localizado na parede da Casa de Romeu Fernandes Palma; daí segue pela parede da casa com o azimute de 163°53'17" e a distância de 32,45 m até o 'Vértice AI-34' com coordenadas (E=744230.923 m e N=7616271.414 m); daí segue deixando a parede da casa com o azimute de 163°27'20" e a distância de 12,12 m até o 'Vértice AI-35' com coordenadas (E=744234.374 m e N=7616259.797 m); daí segue com o azimute de 73°28'00" e a distância de 8,40 m até o 'Vértice AI-36' com coordenadas (E=744242.427 m e N=7616262.187 m); daí segue com o azimute de 160°41'25" e a distância de 41,07 m até o 'Vértice AI-37' com coordenadas (E=744256.009 m e N=7616223.424 m), localizado em uma Vala, confrontando com Carlos A. Pereira; daí segue pela Vala com o azimute de 140°43'57" e a distância de 30,63 m até o 'Vértice AI-38' com coordenadas (E=744275.396 m e N=7616199.710 m); daí segue com o azimute de 137°04'19" e a distância de 7,48 m até o 'Vértice AI-39' com coordenadas (E=744280.492 m e N=7616194.232 m); daí segue com o azimute de 129°21'15" e a distância de 4,40 m até o 'Vértice AI-40' com coordenadas (E=744283.897 m e N=7616191.439 m), onde passa a confrontar com Área Verde da PML; daí segue deixando a Vala com o azimute de 130°39'46" e a distância de 68,59 m até o 'Vértice AI-41' com coordenadas (E=744335.924 m e N=7616146.747 m), localizado no Pé da Rocha; daí segue subindo em uma rocha pela Rocha com o azimute de 166°14'58" e a distância de 280,52 m até o 'Vértice AI-42' com coordenadas (E=744402.601 m e N=7615874.270 m), onde passa a confrontar com José Carlos do Valle Pires; daí segue com o azimute de 210°58'22" e a distância de 17,60 m até o 'Vértice AI-43' com coordenadas (E=744393.544 m e N=7615859.181 m); daí segue com o azimute de 209°01'28" e a distância de 37,29 m até o 'Vértice AI-44' com coordenadas (E=744375.453 m e N=7615826.576 m), localizado no pé da rocha; daí segue deixando a rocha com o azimute de 209°43'47" e a distância de 34,10 m até o 'Vértice

28/09/2022

Data do laudo:



Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouveia Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 01 - "Matrícula" - 03/04

38.157

MATRÍCULA

MATRÍCULA

38.157

COLMA

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

Al-45' com coordenadas (E=744358.541 m e N=7615796.962 m); daí segue com o azimute de 190°27'57" e a distância de 4.05 m até o 'Vértice Al-46' com coordenadas (E=744357.806 m e N=7615792.982 m); daí segue com o azimute de 173°44'15" e a distância de 32.18 m até o 'Vértice Al-47' com coordenadas (E=744361.316 m e N=7615760.996 m); daí segue com o azimute de 163°31'44" e a distância de 11.02 m até o 'Vértice Al-48' com coordenadas (E=744364.441 m e N=7615750.429 m), localizado na Barragem; daí segue deixando a barragem com o azimute de 278°51'08" e a distância de 25.75 m até o 'Vértice Al-49' com coordenadas (E=744339.000 m e N=7615754.391 m), localizado no Pé da Rocha; daí segue pelo Pé da Rocha com o azimute de 267°29'13" e a distância de 29.03 m até o 'Vértice Al-50' com coordenadas (E=744310.000 m e N=7615753.119 m); daí segue com o azimute de 229°22'02" e a distância de 95.02 m até o 'Vértice Al-51' com coordenadas (E=744237.893 m e N=7615691.244 m); daí segue com o azimute de 233°56'06" e a distância de 100.66 m até o 'Vértice Al-52' com coordenadas (E=744156.528 m e N=7615631.988 m); daí segue com o azimute de 238°52'02" e a distância de 79.62 m até o 'Vértice Al-53' com coordenadas (E=744088.376 m e N=7615590.823 m); daí segue com o azimute de 234°14'41" e a distância de 53.81 m até o 'Vértice Al-54' com coordenadas (E=744044.711 m e N=7615559.382 m), localizado no Pé da Rocha, passando a confrontar com Herdeiros de Hélio Guimarães Franca; daí segue deixando o Pé da Rocha com o azimute de 292°14'04" e a distância de 72.85 m até o 'Vértice Al-55' com coordenadas (E=743977.280 m e N=7615586.947 m); daí segue com o azimute de 257°37'03" e a distância de 10.50 m até o 'Vértice Al-56' com coordenadas (E=743966.787 m e N=7615586.511 m); daí segue com o azimute de 284°02'13" e a distância de 13.49 m até o 'Vértice Al-57' com coordenadas (E=743953.704 m e N=7615589.782 m); daí segue com o azimute de 291°15'56" e a distância de 28.11 m até o 'Vértice Al-58' com coordenadas (E=743927.511 m e N=7615599.976 m); daí segue com o azimute de 274°36'26" e a distância de 32.86 m até o 'Vértice Al-59' com coordenadas (E=743894.754 m e N=7615602.616 m); daí segue com o azimute de 287°48'17" e a distância de 48.29 m até o 'Vértice Al-60' com coordenadas (E=743848.781 m e N=7615617.380 m); daí segue com o azimute de 282°48'04" e a distância de 5.07 m até o 'Vértice Al-61' com coordenadas (E=743843.835 m e N=7615618.504 m); daí segue com o azimute de 289°59'44" e a distância de 68.19 m até o 'Vértice Al-62' com coordenadas (E=743779.755 m e N=7615641.821 m); daí segue com o azimute de 289°10'59" e a distância de 9.02 m até o 'Vértice Al-63' com coordenadas (E=743771.236 m e N=7615644.785 m); daí segue com o azimute de 287°40'11" e a distância de 19.86 m até o 'Vértice Al-64' com coordenadas (E=743752.312 m e N=7615650.814 m); daí segue com o azimute de 284°43'39" e a distância de 29.99 m até o 'Vértice Al-65' com coordenadas (E=743723.306 m e N=7615658.438 m); daí segue com o azimute de 291°29'29" e a distância de 9.07 m até o 'Vértice Al-66' com coordenadas (E=743714.871 m e N=7615661.759 m), voltando a confrontar com Mouragro-Comercio de Produtos Agropecuários LTDA; daí segue com o azimute de 3°18'47" e a distância de 111.77 m até o 'Vértice Al-67' com coordenadas (E=743721.330 m e N=7615773.338 m); daí segue com o azimute de 359°37'18" e a distância de 22.07 m até o 'Vértice Al-68' com coordenadas (E=743721.184 m e N=7615795.409 m); daí segue com o azimute de 4°21'22" e a distância de 41.13 m até o 'Vértice Al-69' com coordenadas (E=743724.308 m e

28/09/2022

Data do laudo:



ideal
Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 01 - "Matrícula" - 04/04

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEOPOLDINA-MG Wolfgang Jorge Coelho - Oficial
38.157	02	
	VERSO	

N=7615836.423 m); daí segue com o azimute de 2°02'42" e a distância de 96.42 m até o 'Vértice Al-70' com coordenadas (E=743727.749 m e N=7615932.782 m); daí segue com o azimute de 346°18'49" e a distância de 3.49 m até o 'Vértice Al-71' com coordenadas (E=743726.963 m e N=7615936.182 m); daí segue com o azimute de 358°20'06" e a distância de 25.45 m até o 'Vértice Al-72' com coordenadas (E=743726.136 m e N=7615964.628 m); daí segue com o azimute de 359°49'54" e a distância de 8.19 m até o 'Vértice Al-0' com coordenadas (E=743726.112 m e N=7615972.815 m); início de descrição. ORIGEM: Av-01, Av-02 e Av-03-Matr.38.156, desta serventia. PROPRIETÁRIA: CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE, com sede na Rua Padre Júlio, nº 138, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 22.149.165/0001-62. NOTA: Matrícula procedida face à regularização das unidades conforme planta e memoriais descritivos aprovados em 31/03/2015 pela Prefeitura Municipal desta cidade. Dou Fé. Cotação, Emolumentos: R\$15,40; Taxa Fisc. Judic.: R\$5,13; Recome-MG: R\$0,92; Total: R\$21,45. Leopoldina, 06 de novembro de 2015. Oficial: *Wolfgang Jorge Coelho* wjc/ms/

Av-01-Matr.38.157. Em: 06.11.2015. Protocolo nº 73.548, de 05.11.2015. CLAUSULA RESTRITIVA. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula conforme consta da Av-02-Matr.38.155 acha-se gravado com a cláusula de impenhorabilidade. Dou Fé. Cotação, Emolumentos: R\$12,25; Taxa Fisc. Judic.: R\$4,08; Recome-MG: R\$0,73; Total: R\$17,06. Leopoldina, 06 de novembro de 2015. Oficial: *Wolfgang Jorge Coelho* wjc/ms/

Wolfgang Jorge Coelho
ESCREVENTE AUTORIZADO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LEOPOLDINA-MG
CERTIDÃO

Certifico, nos termos do Art.19 § 1º da Lei nº 6.615, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 38.157 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Emolumentos: R\$31,09; TFPJ: R\$6,65; Recome-MG: R\$1,86; ISS: R\$0,62; Total: R\$40,22. Leopoldina, 01 de julho de 2019.

Carine Lopes Vale

Carine Lopes Vale
ESCREVENTE AUTORIZADA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE
Registro de Imóveis de Leopoldina - MG
Fels: (32)3441-4305, 988004017 E-mail: crisleopoldina@yahoo.com.br
Rua Presidente Carlos Luz, nº 692, 3º andar, Centro
Selo Digital: CVP10291
Cod. Seg: 6924.3802.4380.2497
Qty. de Atos Praticados: 1
Validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>
Emitido em: 01/07/2019 16:31
Emol: R\$ 32,95; TFPJ: R\$ 6,65; Total: R\$ 39,60



28/09/2022

Data do laudo:



Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

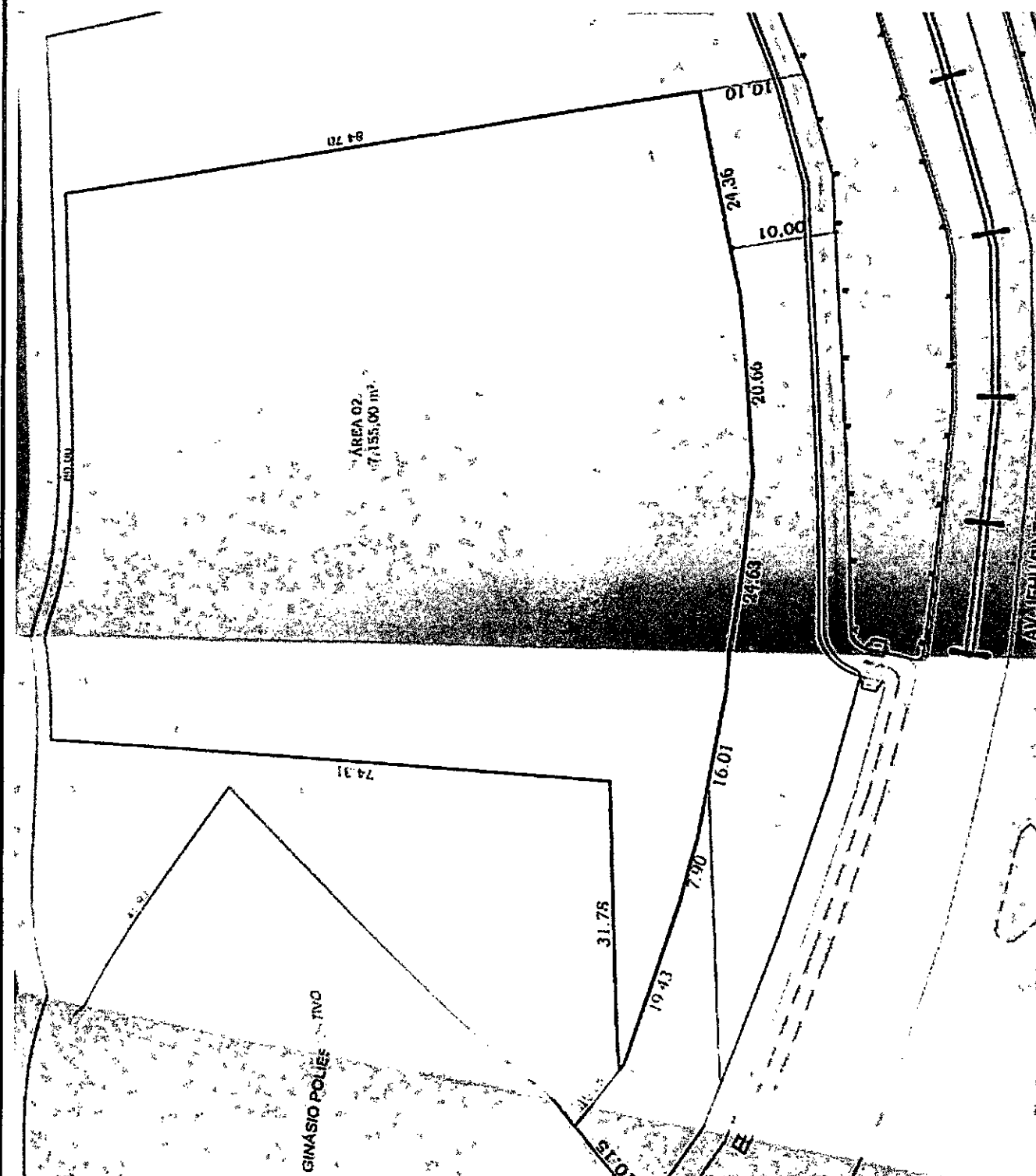
Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 02 - "Croqui de localização"



28/09/2022

Data do laudo:



Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 03 - "Relatório SisDEA" - 01/02

Modelo:

LEOPOLDINA - TERRENOS

Metodologia: Método comparativo, com tratamento/modelagem de dados por regressão linear, utilizando o programa SisDEA 1.5 Pelli Sistemas.

Data de Referência:

quarta-feira, 26 de setembro de 2022

Informações Complementares:

Trata-se de um terreno caracterizados em área e confrontações pelo croqui de localização apresentado pela Secretaria de Obras da Prefeitura local, destinado a processo de desapropriação.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 7.155,00m²
- Setor Urbano = 70 (Não central)
- Frente = 112,99m
- Topografia = 60 (Active acentuado para os fundos)
- Endereço = Av. Jahu Faria
- Complemento = Terreno para desapropriação, conforme croqui de localização elaborado pela Prefeitura local.
- Bairro = Vila Miralda
- Informante = Casa de Caridade Leopoldinense
- Telefone = (32) 3401-4625

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

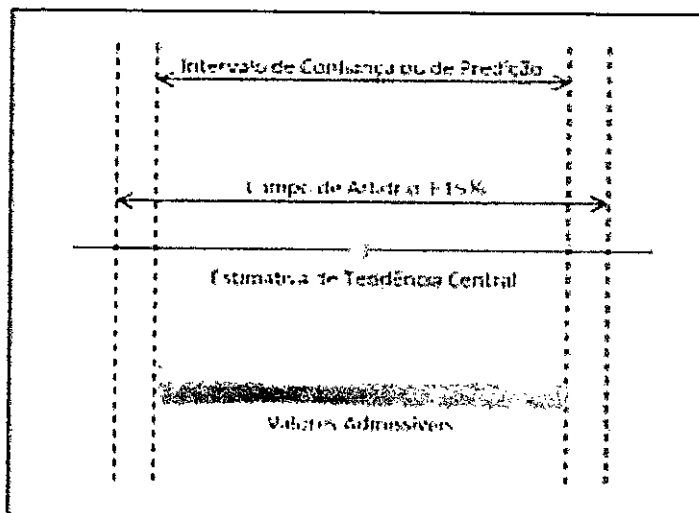
- Mínimo (16,16%) = 387,42
- Médio = 462,12
- Máximo (19,28%) = 551,23

•Valor Total

- Mínimo = R\$ 2.771.990,10
- Médio = R\$ 3.306.458,60
- Máximo = R\$ 3.944.050,65

•Intervalo Predição

- Mínimo = R\$ 2.562.205,50
- Máximo = R\$ 4.267.027,35
- Mínimo (22,51%) = 358,10
- Máximo (29,05%) = 596,37
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 392,80
- RL Máximo = 531,44



28/09/2022

Data do laudo:

Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ANEXO 03 - "Relatório SisDEA" - 02/02

• Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	92
Dados utilizados no modelo:	51

• Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9777362 / 0.9880444
Coefficiente de determinação:	0.9559680
Fisher - Snedecor:	249.67
Significância do modelo (%):	0.01

• Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1.96%

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

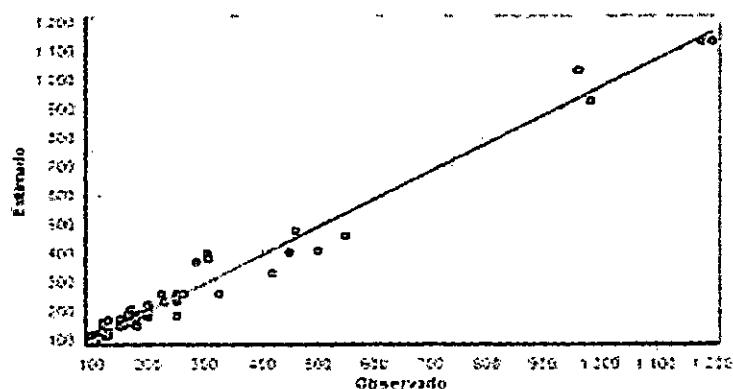
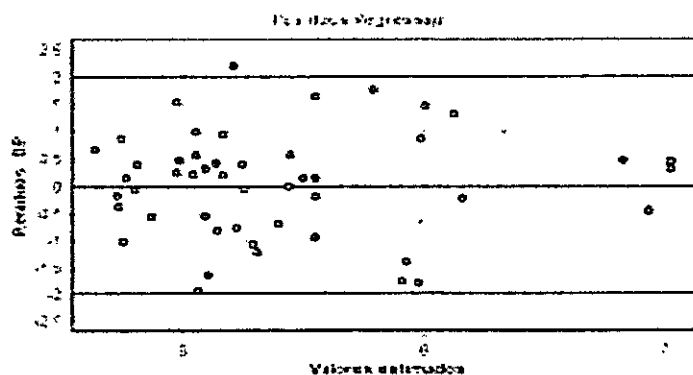


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



28/09/2022

Data do laudo:

Avaliador

Eng^a /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

Especificação da Avaliação / Grau de fundamentação (II / II)



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - TERRENO EM ÁREA URBANA - Comparativo de mercado

I - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Corresponde quanto a todas as variáveis analisadas	Corresponde quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoceta de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$n \geq 11$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k-1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k-1)$, onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Aprovação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com todas as características observadas pelo autor do laudo	Aprovação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Aprovação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as variáveis das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior. O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a análise variável, em modelo	Admitida, desde que as variáveis das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior. O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a análise variável, em modelo	1
5	Nível de significância (estatística do valor das estatísticas máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressão linear bicausal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	2
TOTAL					10

II - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	5K	11	7
Item obrigatório no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e em demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e em demais no mínimo no grau I	Adm., no mínimo no grau I

III - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

AMPLITUDE → 35,44%

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 90% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 20\%$	$\leq 50\%$

Obs.: Norma: NBR 14.563-2 (ABNT)

A utilização de códigos abreviados no modelo de regressão implica na obtenção, no máximo, de grau II de fundamentação e precisão.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Quanto ao GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

Quanto ao GRAU DE PRECISÃO: II

28/09/2022

Data do laudo:



Avaliador

Engº /Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

ART



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221497301

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

RICARDO GOUVEA MARTINS

Título profissional: ENGENHEIRO SANITARISTA E AMBIENTAL

RNP: 1403626723

Registro: MG20101624770 MG

Empresa contratada: IDEAL CONSULTORIA AMBIENTAL E URBANÍSTICA LTDA - ME

Registro Nacional: 48978-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE

CPF/CNPJ: 22.149.145/0001-42

RUA PADRE JÚLIO

Nº: 133

Complemento: HOSPITAL

Bairro: CENTRO

Cidade: LEOPOLDINA

UF: MG

CEP: 3670124

Contrato: 01/2022

Celebrado em: 26/09/2022

Valor: R\$ 1.200,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional: Entidade Beneficente

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA JEMU PINTO DE FARIA

Nº: LOTE 01

Complemento: TERRENO A SER DESMEMBRADO

Bairro: VILA MIRALDA

Cidade: LEOPOLDINA

UF: MG

CEP: 36701250

Data de Vício: 27/09/2022

Previsão de término: 28/10/2022

Coordenadas Geográficas: -21,541732, -42,845883

Finalidade: CADASTRAL

Código: Não Especificado

Proprietário: CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE

CPF/CNPJ: 22.149.145/0001-42

4. Atividade Técnica

a) - Etimologia

Coordenada

Unidade

4. Avaliação - PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL - CESTÃO
TERRITORIAL E AMBIENTAL - DE SISTEMA DE CESTÃO TERRITORIAL E AMBIENTAL -
ATO 1.1.1 - EM ÁREA URBANA

7,155,00

m²

Atos a conclusão das atividades técnicas, o profissional deve apresentar a seguinte ART

5. Observações

AVALIAÇÃO TERRENO LOCALIZADO EM ÁREA URBANA DE LEOPOLDINA - MG - ÁREA 7.155,00m²

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de atuação técnica previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no disposto no SBCA/2004.
- A Resolução nº 1.094/17, reatada, o Livro de Ordem de obras e serviços que será elaborado pela a entidade da Comissão de Assessoria Técnica - CAT, sob responsabilidade pela execução e fiscalização de obras técnicas a partir de 1º de janeiro de 2018, (Res. 1.094, Confes).
- Declaro a Conformidade. Qualquer contrato de tipo oneroso do presente contrato, bem como sua interdição ou rescisão, será resolvido por arbitragem de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio de Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA (vinculada ao CREA-MG), nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.706, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e os dados documentais por mim apresentados neste ato serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/privacidade>.
- Em caso de cadastro no sistema do CREA-MG, em termos expressos, os seguintes dados pessoais nome, CPF e endereço. Por ter declarado que estou ciente que a política de privacidade do CREA-MG, em termos expressos, os seguintes dados pessoais nome, CPF e endereço. Por ter declarado que estou ciente que a política de privacidade do CREA-MG, em termos expressos, os seguintes dados pessoais nome, CPF e endereço.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.706, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e os dados documentais por mim apresentados neste ato serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/privacidade>.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Assinaturas

Declaro veracidade das informações acima

RICARDO GOUVEA MARTINS - CPF: 406.872.636-13

Assinado em 27 de setembro de 2022
Assinado em 27 de setembro de 2022

CASA DE CARIDADE LEOPOLDINENSE - CNPJ: 22.149.145/0001-42

9. Informações

A ART é válida somente quando emitida, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea

10. Valor

Valor da ART: R\$ 61,78

Registrada em: 27/09/2022

Valor pago: R\$ 61,78

Número Número: 6599001334

A autenticação desta ART pode ser verificada em: <https://www.crea-mg.org.br/privacidade> ou no site do CREA-MG
Informações: 22.149.145/0001-42 ou 154.68.23.116

www.crea-mg.org.br
154.68.23.116

www.crea-mg.org.br
154.68.23.116

CREA-MG
154.68.23.116



28/09/2022

ideal
Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

Data do laudo:

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA - 01/02

**IBAPE-MG**

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE MINAS GERAIS

ENG. RICARDO GOUVÊA MARTINS

CREA/CAU: MG 162477/D
IBAPE-MG: 1204

(32) 99984-1232 | (32) 99956-0394

ricardogouveamartins@hotmail.com

Rua Minas Gerais 158 / fundos
36.706-060 - Leopoldina - MG

Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Cataguases

Certificamos que *Ricardo Gouvêa Martins*
participou do Curso de **AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** no
período de 08/07/2005 a 09/07/2005, com carga horária de 13 horas.

Elisabete Alves Kropf Correia
Presidente - ASSEA

Djalma Pinto Pessoa Neto
Instrutor



Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

DECLARAÇÃO

Conferido ao senhor **Ricardo Gouvêa Martins**, por ter participado do
Curso de **Inferência Estatística aplicada à Avaliação Imobiliária - Módulo Básico**,
realizado pelo **IBAPE-MG** nos dias 04, 05 e 06 de novembro de 2010.

Concedido
por assinatura eletrônica

Eng. Antônio Pinto Neto
Instrutor

Participante

Obs: Este certificado não concede ao seu portador o direito de exercer atividades nos campos
de engenharia de avaliações e das perícias de engenharia cuja habilitação é conferida pelo
respectivo CREA nos termos da legislação em vigor.

Registado sob nº 5122 - Carga horária: 20 horas/aula

28/09/2022

ideal
Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

Data do laudo:

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG

Tipo de operação:

Valor de Mercado

Data da vistoria:

26/09/2022

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA - 02/02

Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

II

DECLARAÇÃO

Eu, Sr. Ricardo Gouveia Martins, engenheiro de Minas Gerais, inscrito no Conselho de Engenharia e Estatística de Minas Gerais sob o nº 10.123, declaro que a BADE MG nº 02/02, de 26/09/2022, foi realizada de acordo com o que consta no laudo de avaliação.

Assinatura do Avaliador

[Assinatura]

CERTIFICADO

Atestamos que Sr. Ricardo Gouveia Martins, URPB-MG 10.123, por ter participado do Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos realizado pelo IBAPE-MG, entre os dias 9, 10 e 17 de Agosto de 2022.

[Assinatura]
Assinatura do Avaliador

[Assinatura]
Assinatura do Corretor

28/09/2022


Consultoria Ambiental e Urbanística

Avaliador

Engº/Corretor: Ricardo Gouvêa Martins

Data do laudo:

CREA/CRECI:

162477/D-MG - 38332/MG



PODER EXECUTIVO
Prefeitura do Município de Leopoldina
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Leopoldina/MG, 21 de outubro de 2022.

Ofício nº 267/2022

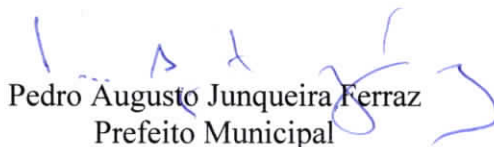
Assunto: Encaminhamento (FAZ)

Ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara dos Vereadores,

Com a cordial visita, valho-me do presente para encaminhar a V. Exa., o presente Projeto de Lei, o qual ***“Dispõe sobre a Abertura de Crédito Especial ao orçamento do presente exercício de 2022”***, bem como a Mensagem e documentos que o acompanha para fins de regular tramitação no âmbito desta Casa Legislativa, observadas as normas regimentais pertinentes.

Sendo o que apresenta no momento, subscrevo-me com votos de consideração e estima.

Atenciosamente,


Pedro Augusto Junqueira Ferraz
Prefeito Municipal

CÂMARA M. LEOPOLDINA 25/10/22 15:564305

Ao Exmo. Sr.

VEREADOR JOSÉ AUGUSTO CABRAL

DD. Presidente, da Câmara Municipal de Leopoldina.

Estado de Minas Gerais