PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG

PROJETO DE LEI Nº 41 /2023, DE 27 DE OUTUBRO DE 2023.

CÂMARA MUNICIPAL
ESPERA FELIZ - MG
ENTRADA
27 / 10 / 2023

Autoriza a venda de imóvel público de propriedade do Município de Espera Feliz e dá outras providências.

O Povo do Município de Espera Feliz/MG, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a vender, mediante concorrência pública, um imóvel rural, com área de 10,76,64ha (dez hectares, setenta e seis ares e sessenta e quatro centiares) de terras, imóvel devidamente registrado no Cartório do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz, protocolo nº. 40.656, de 04 de setembro de 2023, matrícula 11500, do Lº2, localizado LMG 482, km 07, curva da barragem, zona rural do município de Espera Feliz.

Parágrafo único – O Município somente emitirá a competente Escritura Pública do imóvel vendido após o pagamento integral do mesmo.

Art. 2º – Os recursos provenientes da venda do imóvel referido no Art. 1º desta Lei poderão ser utilizados, exclusivamente para realização de obras de mobilidade e/ou fortalecimento do serviço público, a saber:

I – Pavimentação em alvenaria poliédrica, meio-fio e drenagem superficial ou subterrânea;
II – Pavimentação asfáltica, meio-fio e drenagem superficial ou subterrânea;
III – Recapeamento asfáltico, meio-fio e drenagem superficial ou subterrânea, excetuando-se serviços do tipo "tapaburaco";
IV – Calçamento em bloquete sextavado ou intertravado, meio-fio, drenagem superficial e subterrânea;
V – Construção, reforma ou ampliação de unidades de saúde;
VI – Construção, reforma ou ampliação de unidades da assistência social;
VII – Obras de saneamento, incluindo captação e tratamento de água, coleta e tratamento de esgoto e gestão de resíduos sólidos;
VIII – Aquisição de equipamentos de saúde, de assistência social e de educação, vedada a aquisição de medicamentos e insumos;
IX – Construção, reforma e ampliação de creches e escolas;
X – Construção, reforma e ampliação de quadras esportivas;
XI – Construção, reforma ou aquisição de mobiliário urbano direcionado ao turismo;

XII – Aquisição de caminhão compactador de lixo, caminhão-pipa, caminhão caçamba, trator agrícola, retroescavadeira, pá carregadeira, veículo utilitário de carga para transporte de merenda escolar, veículo van ou micro-ônibus para a saúde para transportes de pacientes.

Art. 3º – As demais condições referentes à venda serão estipuladas no Edital de Licitação competente.

Art. 4º – Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, 27 de outubro de 2023.

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente, Mesa Diretora, Nobres Vereadores e Vereadoras integrantes das Comissões Permanentes desta Casa de Leis, as quais realizam importantes manifestações quanto aos aspectos constitucionais e legal sob as matérias legislativas, recebam meus cordiais cumprimentos.

O imóvel da barragem, como é conhecido, está localizado próximo ao perímetro urbano do município, as margens da rodovia que liga nosso município ao município de Dores do Rio Preto/ES. Trata-se de um imóvel rural, pouco ou nada utilizado pelo município nos últimos anos. Devido sua extensa área, devido a falta de implantação de serviços municipais, imóvel vem gerando alguns transtornos para o município. Temos problemas com despesas de manutenção, problemas com pessoas adentrando no mesmo e utilizando área de forma ilegal e irregular - sem autorização prévia do Município, problemas com incêndios, dentre outros. **Em suma, o imóvel é classificado como um "bem dominical" encontra-se desprovido de finalidade e em risco eminente**.

O imóvel tem 10,7 hectares e está avaliado em aproximadamente R$ 1.150.000,00 (hum milhão, cento e cinquenta mil reais). Os recursos provenientes da venda do imóvel serão utilizados, exclusivamente para realização de obras de mobilidade e/ou fortalecimento do serviço público, ficando vedado gastos com o custeio da máquina pública.

De acordo com a Lei de Licitações e Contratos, Lei 8.666/93, Art. 17, "*a alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência*".

Portanto, segue anexo ao projeto, (i) mapa da gleba e respectivo memorial descritivo; (ii) escritura registrada no cartório de imóveis (iii) avaliação técnica do imóvel.

Portanto, diante do exposto, convicto de que os ilustres membros dessa Casa Legislativa haverão de conferir o necessário apoio a esta propositura, considerando a importância da matéria, solicito a tramitação do presente projeto em

REGIME DE URGÊNCIA URGENTÍSSIMA, e confiante em sua aprovação, antecipo agradecimentos.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, 27 de outubro de 2023.

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

Ofício nº: 284/2023
Assunto: Encaminhamento - (faz)
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: 27/10/2023

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG

Senhor Presidente,

Vimos encaminhar Projeto de Lei, explicitado abaixo para apreciação desta Egrégia Casa de Leis:

Projeto de Lei - Autoriza a venda de imóvel público de propriedade do Município de Espera Feliz e dá outras providências.

Certos de contarmos com a atenção dos nobres Vereadores, desta Egrégia Casa de Leis, solicitamos apreciação do presente projeto de lei em regime de **URGÊNCIA URGENTÍSSIMA**, antecipamos agradecimentos

Atenciosamente,

OZIEL GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

Ao Exmº Sr.
MATUSALÉM MARQUES DE OLIVEIRA
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
ESPERA FELIZ - MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ESPERA FELIZ ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 11499

IMÓVEL – "ESPERA FELIZ" – MUNICÍPIO DE ESPERA FELIZ – MG – Uma área de terras constante de **11,70,86ha (onze hectares, setenta ares e oitenta e seis centiares)**, com uma casa de sede, máquina de beneficiar café, máquina de beneficiar arroz, usina elétrica, moinho para fubá, um motor a óleo e canalização d'água para o maquinário, etc., com todas as servidões existentes, compreendendo dentre estas a de água que serve a sede da propriedade com a movimentação das benfeitorias mencionadas, a partir das divisas estabelecidas para Maria, passando a dividir com o quinhão de Bertolino, João Batista Filho, João Ferreira de Castro e com quem mais de direito, até onde der para completar a quantidade de terras que tem direito – **INCRA sob nº 950.106.190.721-3, NIRF 9.814.328-0 e registro no CAR sob nº MG-3124203-6ª69.C7EC.A177.444E.906E.0853.EF80.E775**
PROCEDÊNCIA: ***Lº 03-AN, fls. 120, registro 28.469, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Carangola, MG***
PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Espera Feliz, representada pelo Prefeito Municipal Américo Cândido de Souza, farmacêutico, residente nesta cidade.

Protocolo nº 40.656 – 04 de setembro de 2023
Av-2-11499 – 26 de setembro de 2023 – De acordo com Requerimento da Prefeitura Municipal de Espera Feliz, caracterizada acima, representada por seu prefeito Oziel Gomes da Silva, qualificado acima, datado de 17/08/2023, planta, memorial descritivo elaborado pelo Técnico Agrimensor Vinicius Miranda Frauches, CFT BR 0666405360-8 e demais documentos exigidos na forma do art. 212 da Lei 6.015 de 31.12.1973, com as alterações introduzidas pela **Lei 10.931 de 02.08.2004,** fica retificada a área do imóvel acima de 11,70,86ha para **10,76,64ha (dez hectares, setenta e seis ares e sessenta e quatro centiares)** de terras, com as seguintes delimitações: Inicia-se no marco denominado 'O=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS 2000, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=198488.494m e N=7713012.463m dividindo-o com o BR482; Daí segue confrontando com BR482 com o azimute de 89°53'17" e a distância de 29,05m até o marco '1' (E=198517.546m e N=7713012.520m); Daí segue com o azimute de 89°02'10" e a distância de 23,17m até o marco '2' (E=198540.716m e N=7713012.910m); Daí segue com o azimute de 88°23'43" e a distância de 15,23m até o marco '3' (E=198555.942m e N=7713013.337m); Daí segue com o azimute de 86°00'00" e a distância de 7,23m até o marco '4' (E=198563.152m e N=7713013.841m); Daí segue com o azimute de 81°55'28" e a distância de 5,32m até o marco '5' (E=198568.419m e N=7713014.588m); Daí segue com o azimute de 78°56'17" e a distância de 9,15m até o marco '6' (E=198577.396m e N=7713016.343m); Daí segue com o azimute de 74°10'27" e a distância de 6,23m até o marco '7' (E=198583.394m e N=7713018.043m); Daí segue com o azimute de 70°31'47" e a distância de 6,64m até o marco '8' (E=198589.659m e N=7713020.258m); Daí segue com o azimute de 65°18'40" e a distância de 7,23m até o marco '9' (E=198596.228m e N=7713023.278m); Daí segue com o azimute de 63°48'13" e a distância de 10,54m até o narco '10' (E=198605.682m e N=7713027.929m); Daí segue com o azimute de



56°37'18" e a distância de 10,11m até o marco '11' (E=198614.121m e N=7713033.489m); Daí segue com o azimute de 51°55'56" e a distância de 7,25m até o marco '12' (E=198619.831m e N=7713037.961m); Daí segue com o azimute de 45°37'26" e a distância de 11,01m até o marco '13' (E=198627.701m e N=7713045.661m); Daí segue com o azimute de 39°49'55" e a distância de 6,93m até o marco '14' (E=198632.141m e N=7713050.985m); Daí segue com o azimute de 37°46'14" e a distância de 10,12m até o marco '15' (E=198638.337m e N=7713058.981m); Daí segue com o azimute de 32°10'40" e a distância de 19,10m até o marco '16' (E=198648.510m e N=7713075.150m); Daí segue com o azimute de 28°18'59" e a distância de 16,53m até o marco '17' (E=198656.353m e N=7713089.705m); Daí segue com o azimute de 28°38'48" e a distância de 17,47M ATÉ O MARCO '18' (e=198664.728m e N=7713105.037m); Daí segue com o azimute de 33°32'16" e a distância de 12,32m até o marco '19' (E=198671.536m e N=7713115.308m); Daí segue com o azimute de 37°51'50" e a distância de 10,42m até o marco '20' (E=198677.930m e N=7713123.531m); Daí segue com o azimute de 43°35'38" e a distância de 14,93m até o marco '21' (E=198688.226m e N=7713134.346m); Daí segue com o azimute de 45°40'19" e a distância de 9,34m até o marco '22' (E=198694.905m e N=7713140.871m); Daí segue com o azimute de 50°53'51" e a distância de 8.90m até o marco '23' (E=198701.815m e N=7713146.486m); Daí segue com o azimute de 61°13'59" e a distância de 9,49m até o marco '24' (E=198710.129m e N=7713151.051m); Daí segue com o azimute de 60°28'28" e a distância de 9,80m até o marco '25' (E=198718.659m e N=7713155.882m); Daí segue com o azimute de 64°06'09" e a distância de 16,51m até o marco '26' (E=198733.513m e N=7713163.093m); Daí segue com o azimute de 72°08'02" e a distância de 10,65m até o marco '27' (E=198743.650m e N=7713166.361m); Daí segue com o azimute de 79°39'05" e a distância de 11,12m até o marco '28' (E=198754.585m e N=7713168.358m); Daí segue com o azimute de 88°05'25" e a distância de 1,70m até o marco '29' (E=198756.285m e N=7713168.415m); Daí segue confrontando com Anna Maria Betta com o azimute de 188°47'02" e a distância de 214.84m até o marco '30' (E=198723.476m e N=7712956.090m); Daí segue com o azimute de 172°39'04" e a distância de 83,54m até o marco '31' (E=198734.162m e N=7712873.240m); Daí segue com o azimute de 173°16'30" e a distância de 50,05m até o marco '32' (E=198740.023m e N=7712823.530m); Daí segue com o azimute de 182°05'19" e a distância de 13,16m até o marco '33' (E=198739.544m e N=7712810.382m); Daí segue com o azimute de 176°53'14" e a distância de 5,97m até o marco '34' (E=198739.868m e N=7712804.422m); Daí segue confrontando com Luiz Antônio Vieira Ramos com o azimute de 156°47'50" e a distância de 5,31m até o marco '35' (E=198741.959m e N=7712799.544m); Daí segue com o azimute de 139°06'58" e a distância de 51,17m até o marco '36' (E=198775.449m e N=7712760.860m); Daí segue com o azimute de 190°07'08" e a distância de 38,78m até o marco '37' (E=198768.635m e N=7712722.680m); Daí segue com o azimute de 189°20'54" e a distância de 22,70m até o marco '38' (E=198764.948m e N=7712700.282m); Daí segue com o azimute de 195°06'45" e a distância de 31,10m até o marco '39' (E=198756.839m e N=7712670.257m); Daí segue com o azimute de 194°05'14" e a distância de 97,25m até o marco '40' (E=198733.170m e N=7712575.935m); Daí segue confrontando com Cristiano Gomes Borges com o azimute de 305°40'19" e a distância de 44,18m até o marco '41' (E=198697.280m e N=7712601.698m); Daí segue com o azimute de 307°31'22" e a distância de 46,56m até o marco '42' (E=198660.349m e N=7712630.059m); Daí segue com o azimute de 301°46'19" e a distância de 46,11m até

o marco '43' (E=198621.146m e N=7712654.339m); Daí segue com o azimute de 301°04'15" e a distância de 27,41m até o marco '44' (E=198597.669m e N=7712668.485m); Daí segue com o azimute de 307°11'36" e a distância de 37,80m até o marco '45' (E=198567.558m e N=7712691.335m); Daí segue confrontando com Renato Amorim Ribeiro com o azimute de 335°03'18" e a distância de 4,79m até o marco '46' (E=198565.537m e N=7712695.680m); Daí segue com o azimute de 310°39'51" e a distância de 32,63m até o marco '47' (E=198540.787m e N=7712716.942m); Daí segue com o azimute de 314°51'41" e a distância de 2,14m até o marco '48' (E=198539.270m e N=7712718.454m); Daí segue com o azimute de 314°54'41" e a distância de 21,40m até o marco '49' (E=198524.117m e N=7712733.560m); Daí segue com o azimute de 300°46'13" e a distância de 51,24m até o marco '50' (E=198480.091m e N=7712759.774m); Daí segue com o azimute de 328°37'52" e a distância de 14,71m até o marco '51' (E=198472.434m e N=7712772.334m); Daí segue com o azimute de 313°42'35" e a distância de 15,46m até o marco '52' (E=198461.259m e N=7712783.017m); Daí segue com o azimute de 356°01'56" e a distância de 29,30m até o marco '53' (E=198459.231m e N=7712812.249m); Daí segue com o azimute de 3°43'02" e a distância de 13,10m até o marco '54' (E=198460.080m e N=7712825.318m); Daí segue com o azimute de 8°36'07" e a distância de 9,56m até o marco '55' (E=198461.510m e N=7712834.771m); Daí segue com o azimute de 10°14'19" e a distância de 36,40m até o marco '56' (E=198467.980m e N=7712870.590m); Daí segue com o azimute de 12°49'18" e a distância de 24,81m até o marco '57' (E=198473.486m e N=7712894.781m); Daí segue com o azimute de 4°26'07" e a distância de 45,06m até o marco '58' (E=198476.970m e N=7712939.702m); Daí segue com o azimute de 18°24'25" e a distância de 16,36m até o marco '59' (E=198482.135m e N=7712955.223m); Daí segue com o azimute de 3°48'10" e a distância de 18,53m até o marco '60' (E=198483.364m e N=7712973.711m); Daí segue com o azimute de 6°31'02" e a distância de 20,31m até o marco '61' (E=198485.669m e N=7712993.891m); Daí segue com o azimute de 8°38'48" e a distância de 18,79m até o marco 'O=PP' (E=198488.494m e N=7713012.463m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 10.7664ha. – **INCRA sob nº 950.106.190.721-3, NIRF 9.814.328-0, com registro no CAR sob nº MG-3124203-6A69.C7EC.A177.444E.906E.0853.EF80.E775 – Valor: R$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais centavos).**

Av-3-11499 – 26 de setembro de 2023 – O Imóvel acima foi transferido para a **matrícula 11500, fls. 11500, do Lº 2, em virtude de retificação de área.**

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESPERA FELIZ - MG
Rua Jair Rúbio de Amorim, 104 - Centro - CEP 36830-000
Fone: (32) 3746-1149 - E-mail: cartorioderegistro@live.com
OFICIAL: Ivany Martins Ribeiro França

PODER JUDICIARIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Espera Feliz - MG
Selo Digital: GKG17515
Cod. Seg: 4433.5855.3608.9393
Qtd. de Atos Praticados: 1
Consulte a validade deste selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br/
Emitido em: 04/09/2023 10:58
Emol.: R$ 46,20 TFJ: R$ 9,33 Total: R$ 55,53 ISS: R$ 1,31

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESPERA FELIZ - MG
Rua Jair Rúbio de Amorim, 104 - Centro - CEP 36830-000
Fone: (32) 3746-1149 - E-mail: cartorioderegistro@live.com
OFICIAL: Ivany Martins Ribeiro França

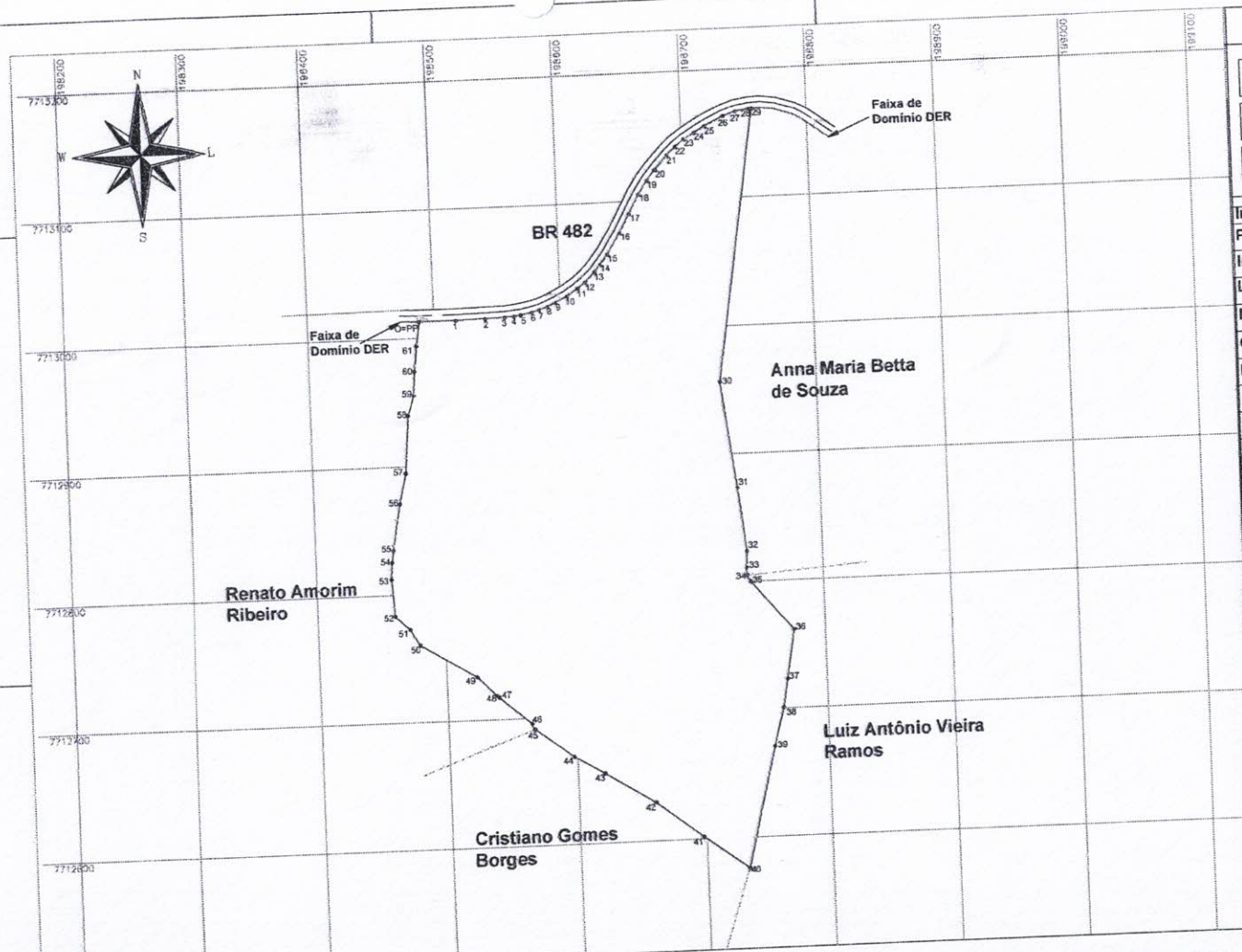
N. de ordem: 40656 Livro N.1-F - Protocolo
Livro N.2 REGISTROS/AVERBAÇÕES
40.657 - Prenotação
- Abertura de matrícula
M-11500 - Abertura de matrícula
M-11499 AV-1 - Av. Retificação/Matrícula/Registro
M-11500 - Av. Abertura de Matrícula
M-11499 AV-2 - Retificação de Área
Em 26/09/2023 - Raiane Rodrigues da Assumpção,
Emol:R$ 1.736,82 - T.F.J:R$ 874,91 - Total:R$ 2.611,73

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESPERA FELIZ - MG
Rua Jair Rúbio de Amorim, 104 - Centro - CEP 36830-000
Fone: (32) 3746-1149 - E-mail: cartorioderegistro@live.com
OFICIAL: Ivany Martins Ribeiro França

PODER JUDICIARIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Espera Feliz - MG
Selo Digital: GKG18785
Cod. Seg: 1791.8706.7069.8498
Qtd. de Atos Praticados: 27
Consulte a validade deste selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br/
Emitido em: 26/09/2023 14:45
Emol.: R$ 1.736,82 TFJ: R$ 874,91 Total: R$ 2.611,73 ISS: R$ 40,13

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESPERA FELIZ
Raiane Rodrigues da Assumpção
ESCREVENTE

03/03



CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

Informações do Imóvel:

Proprietário (a): PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Imóvel: ESPERA FELIZ

Localização: ESPERA FELIZ

Município: ESPERA FELIZ

Comarca: ESPERA FELIZ

Estado: MINAS GERAIS

Matrícula: -X-

Área Levantada (ha): 10.7664

Área Registrada (ha): 11.7086

Diminuição de (ha): 00.9422

Finalidade: Levantamento Topográfico para Fins de Retificação de Área

Formato: A3

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Atesto, sob as penas da Lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias e a identificação das confrontações são os apresentados pelo proprietário nesta planta e no memorial que a acompanha.

VINICIUS MIRANDA FRAUCHES:
06664053608

Vinicius Miranda Frauches
CFT BR - 0666405360-8
Título 0131630100
Código INCRA AXXR

PROPRIETÁRIO:

"Atesto, sob as penas da Lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta Planta e nos Memoriais que acompanham o presente Laudo."

Prefeitura Municipal de Espera Feliz

Escala: 1/ 3500

Folha: 1/1

Data: 24/01/2023

CONFRONTANTES:

"NÓS CONFRONTANTES DESTE IMÓVEL, CONCORDAMOS COM AS MEDIDAS APRESENTADAS NESTA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO EM ANEXO, CONFORME OS ESPAÇOS EM QUE O REFERIDO IMÓVEL FAZ CONFRONTAÇÃO COM O IMÓVEL DE NOSSA PROPRIEDADE".

Anna Maria Betta de Souza **C.P.F nº**	**Luiz Antônio Vieira Ramos** **C.P.F nº**	**Cristiano Gomes Borges** **C.P.F nº**	**Renato Amorim Ribeiro** **C.P.F nº**
Nome: **C.P.F nº**	**Vera Lúcia Grillo Ramos** **C.P.F nº**	**Nome:** **C.P.F nº**	**Nome:** **C.P.F nº**

BR 482 (DER)

(32)98868-8946 - VINICIUS
(32)98432-1855 - ADEMIR
(32)98818-1974 - MANUELA

Ademir
AGRIMENSOR

Nota
A origem das coordenadas e cotas foram os marcos da rede oficial do IBGE (datum SIRGAS 2000)


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA
Google Earth
N

Frauches Agrimensura

CFT 2821240163 - 4
TÍTULO 0131630100

Telefones:
(32) 98868-8946 - VINICIUS
(32) 98432-1855 - ADEMIR
(32) 98818-1974 - MANUELA

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIEDADE: ESPERA FELIZ
PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
MUNICÍPIO: ESPERA FELIZ
COMARCA: ESPERA FELIZ
ESTADO: MINAS GERAIS
MATRÍCULA: -X-
ÁREA: 10.7664 ha; **PERÍMETRO(m):** 1524.01 m

DESCRIÇÃO

Inicia-se se no marco denominado **'O=PP'** , georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 198488.494 m e N= 7713012.463 m dividindo-o com o BR 482; Daí segue confrontando com BR 482 com o azimute de 89°53'17" e a distância de 29.05 m até o marco **'1'** (E=198517.546 m e N=7713012.520 m); Daí segue com o azimute de 89°02'10" e a distância de 23.17 m até o marco **'2'** (E=198540.716 m e N=7713012.910 m); Daí segue com o azimute de 88°23'43" e a distância de 15.23 m até o marco **'3'** (E=198555.942 m e N=7713013.337 m); Daí segue com o azimute de 86°00'00" e a distância de 7.23 m até o marco **'4'** (E=198563.152 m e N=7713013.841 m); Daí segue com o azimute de 81°55'28" e a distância de 5.32 m até o marco **'5'** (E=198568.419 m e N=7713014.588 m); Daí segue com o azimute de 78°56'17" e a distância de 9.15 m até o marco **'6'** (E=198577.396 m e N=7713016.343 m); Daí segue com o azimute de 74°10'27" e a distância de 6.23 m até o marco **'7'** (E=198583.394 m e N=7713018.043 m); Daí segue com o azimute de 70°31'47" e a distância de 6.64 m até o marco **'8'** (E=198589.659 m e N=7713020.258 m); Daí segue com o azimute de 65°18'40" e a distância de 7.23 m até o marco **'9'** (E=198596.228 m e N=7713023.278 m); Daí segue com o azimute de 63°48'13" e a distância de 10.54 m até o marco **'10'** (E=198605.682 m e N=7713027.929 m); Daí segue com o azimute de 56°37'18" e a distância de 10.11 m até o marco **'11'** (E=198614.121 m e N=7713033.489 m); Daí segue com o azimute de 51°55'56" e a distância de 7.25 m até o marco **'12'** (E=198619.831 m e N=7713037.961 m); Daí segue com o azimute de 45°37'26" e a distância de 11.01 m até o marco **'13'** (E=198627.701 m e N=7713045.661 m); Daí segue com o azimute de 39°49'55" e a distância de 6.93 m até o marco **'14'** (E=198632.141 m e N=7713050.985 m); Daí segue com o azimute de 37°46'14" e a distância de 10.12 m até o marco **'15'** (E=198638.337 m e N=7713058.981 m); Daí segue com o azimute de 32°10'40" e a distância de 19.10 m até o marco **'16'** (E=198648.510 m e N=7713075.150 m); Daí segue com o azimute de 28°18'59" e a distância de 16.53 m até o marco **'17'** (E=198656.353 m e N=7713089.705 m); Daí segue com o azimute de 28°38'48" e a distância de 17.47 m até o marco **'18'** (E=198664.728 m e N=7713105.037 m); Daí segue com o azimute de 33°32'16" e a distância de 12.32 m até o marco **'19'** (E=198671.536 m e N=7713115.308 m); Daí segue com o azimute de 37°51'50" e a distância de 10.42 m até o marco **'20'** (E=198677.930 m e N=7713123.531 m); Daí segue com o azimute de 43°35'38" e a distância de 14.93 m até o marco **'21'** (E=198688.226 m e N=7713134.346 m); Daí segue com o azimute de 45°40'19" e a distância de 9.34 m até o marco **'22'** (E=198694.905 m e N=7713140.871 m); Daí segue com o azimute de 50°53'51" e a distância de 8.90 m até o marco **'23'** (E=198701.815 m e N=7713146.486 m); Daí segue com o azimute de 61°13'59" e a distância de 9.49 m até o marco **'24'** (E=198710.129 m e N=7713151.051 m); Daí segue com o azimute de 60°28'28" e a distância de 9.80 m até o marco **'25'** (E=198718.659 m e N=7713155.882 m); Daí segue com o azimute de 64°06'09" e a distância de 16.51 m até o marco **'26'** (E=198733.513 m e

N=7713163.093 m); Daí segue com o azimute de 72°08'02" e a distância de 10.65 m até o marco **'27'** (E=198743.650 m e N=7713166.361 m); Daí segue com o azimute de 79°39'05" e a distância de 11.12 m até o marco **'28'** (E=198754.585 m e N=7713168.358 m); Daí segue com o azimute de 88°05'25" e a distância de 1.70 m até o marco **'29'** (E=198756.285 m e N=7713168.415 m); Daí segue confrontando com Anna Maria Betta de Souza com o azimute de 188°47'02" e a distância de 214.84 m até o marco **'30'** (E=198723.476 m e N=7712956.090 m); Daí segue com o azimute de 172°39'04" e a distância de 83.54 m até o marco **'31'** (E=198734.162 m e N=7712873.240 m); Daí segue com o azimute de 173°16'30" e a distância de 50.05 m até o marco **'32'** (E=198740.023 m e N=7712823.530 m); Daí segue com o azimute de 182°05'19" e a distância de 13.16 m até o marco **'33'** (E=198739.544 m e N=7712810.382 m); Daí segue com o azimute de 176°53'14" e a distância de 5.97 m até o marco **'34'** (E=198739.868 m e N=7712804.422 m); Daí segue confrontando com Luiz Antônio Vieira Ramos com o azimute de 156°47'50" e a distância de 5.31 m até o marco **'35'** (E=198741.959 m e N=7712799.544 m); Daí segue com o azimute de 139°06'58" e a distância de 51.17 m até o marco **'36'** (E=198775.449 m e N=7712760.860 m); Daí segue com o azimute de 190°07'08" e a distância de 38.78 m até o marco **'37'** (E=198768.635 m e N=7712722.680 m); Daí segue com o azimute de 189°20'54" e a distância de 22.70 m até o marco **'38'** (E=198764.948 m e N=7712700.282 m); Daí segue com o azimute de 195°06'45" e a distância de 31.10 m até o marco **'39'** (E=198756.839 m e N=7712670.257 m); Daí segue com o azimute de 194°05'14" e a distância de 97.25 m até o marco **'40'** (E=198733.170 m e N=7712575.935 m); Daí segue confrontando com Cristiano Gomes Borges com o azimute de 305°40'19" e a distância de 44.18 m até o marco **'41'** (E=198697.280 m e N=7712601.698 m); Daí segue com o azimute de 307°31'22" e a distância de 46.56 m até o marco **'42'** (E=198660.349 m e N=7712630.059 m); Daí segue com o azimute de 301°46'19" e a distância de 46.11 m até o marco **'43'** (E=198621.146 m e N=7712654.339 m); Daí segue com o azimute de 301°04'15" e a distância de 27.41 m até o marco **'44'** (E=198597.669 m e N=7712668.485 m); Daí segue com o azimute de 307°11'36" e a distância de 37.80 m até o marco **'45'** (E=198567.558 m e N=7712691.335 m); Daí segue confrontando com Renato Amorim Ribeiro com o azimute de 335°03'18" e a distância de 4.79 m até o marco **'46'** (E=198565.537 m e N=7712695.680 m); Daí segue com o azimute de 310°39'51" e a distância de 32.63 m até o marco **'47'** (E=198540.787 m e N=7712716.942 m); Daí segue com o azimute de 314°54'41" e a distância de 2.14 m até o marco **'48'** (E=198539.270 m e N=7712718.454 m); Daí segue com o azimute de 314°54'41" e a distância de 21.40 m até o marco **'49'** (E=198524.117 m e N=7712733.560 m); Daí segue com o azimute de 300°46'13" e a distância de 51.24 m até o marco **'50'** (E=198480.091 m e N=7712759.774 m); Daí segue com o azimute de 328°37'52" e a distância de 14.71 m até o marco **'51'** (E=198472.434 m e N=7712772.334 m); Daí segue com o azimute de 313°42'35" e a distância de 15.46 m até o marco **'52'** (E=198461.259 m e N=7712783.017 m); Daí segue com o azimute de 356°01'56" e a distância de 29.30 m até o marco **'53'** (E=198459.231 m e N=7712812.249 m); Daí segue com o azimute de 3°43'02" e a distância de 13.10 m até o marco **'54'** (E=198460.080 m e N=7712825.318 m); Daí segue com o azimute de 8°36'07" e a distância de 9.56 m até o marco **'55'** (E=198461.510 m e N=7712834.771 m); Daí segue com o azimute de 10°14'19" e a distância de 36.40 m até o marco **'56'** (E=198467.980 m e N=7712870.590 m); Daí segue com o azimute de 12°49'18" e a distância de 24.81 m até o marco **'57'** (E=198473.486 m e N=7712894.781 m); Daí segue com o azimute de 4°26'07" e a distância de 45.06 m até o marco **'58'** (E=198476.970 m e N=7712939.702 m); Daí segue com o azimute de 18°24'25" e a distância de 16.36 m até o marco **'59'** (E=198482.135 m e N=7712955.223 m); Daí segue com o azimute de 3°48'10" e a distância de 18.53 m até o marco **'60'** (E=198483.364 m e N=7712973.711 m); Daí segue com o azimute de 6°31'02" e a distância de 20.31 m até o marco **'61'** (E=198485.669 m e N=7712993.891 m); Daí segue com o azimute de 8°38'48" e a distância de 18.79 m até o marco **'O=PP'** (E=198488.494 m e N=7713012.463 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 10.7664 ha.

Espera Feliz, 07 de Junho de 2023.

VINICIUS MIRANDA FRAUCHES: 06664053608

Digitally signed by VINICIUS MIRANDA FRAUCHES: 06664053608
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=42457152000128, OU=presencial, OU=VINICIUS MIRANDA FRAUCHES:06664053608
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.10.27 14:39:57-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

Vinicius Miranda Frauches
Técnico Agrimensor
CFT nº 0666405360-8
Código INCRA AXXR

Capra Pelegrine
NEGÓCIOS E SERVIÇOS

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
*** COMPLETO ***

CHARLES GRILO PELEGRINE
Corretor de Imóveis - Perito Avaliador
CRECI/MG: 13621 / CRECI/ES: 8233-F
CNAI Nº 18352
Tel.: (32) 99818-7324
charles.pelegrine@gmail.com

SISTEMA COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

TIPO DE IMÓVEL: Área Rural

LOCALIZAÇÃO: Barragem – Espera Feliz-MG

FINALIDADE: Apuração de Valor Mercadológico

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG

ESPERA FELIZ-MG
OUTUBRO - 2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 2
2. OBJETIVO 2
3. LIMITAÇÕES FUNDAMENTAIS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 2
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 3
5. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 3
6. VISTORIA 4
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4
7.1 CONTEXTO RURAL 4
7.2 BENFEITORIAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO 5
8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5
9. LOCALIZAÇÃO 7
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO 10
11. MERCADO IMOBILIÁRIO 20
11.1 ANÁLISE MACROECONÔMICA 20
11.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO RURAL 21
12. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 22
13. PESQUISA DE IMÓVEIS 23
14. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE MÉDIA PONDERADA 24
15. AVALIAÇÃO FINAL 25
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS 26
ANEXOS 27

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade atender à solicitação do **MUNICÍPIO DE ESPERA FELIZ**, com sede à Praça Dr. José Augusto, 251, Centro, Espera Feliz/MG.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.**

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 3 - Avaliação de Imóveis Rurais,** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

A finalidade do presente estudo é a avaliação de imóvel para fins de apuração de valor mercadológico, conforme informado pela requerente, através de avaliação do imóvel aqui apresentado, bem como responder aos possíveis quesitos a serem apresentados.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" **como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem**, numa data de referência, **dentro das condições do mercado vigente**.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs. 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3. LIMITAÇÕES FUNDAMENTAIS, RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

Este parecer está organizado nas seguintes ressalvas e pressupostos:

- As informações verbais e dados obtidos utilizados na elaboração deste trabalho são premissas consideradas válidas e de boa fé, compreendidas de veracidade e exatidão;

- Estudos de engenharia com relação à qualidade do solo não foram efetuados. Sendo assim, adequados às condições do mercado imobiliário;

- Não foram realizados levantamentos topográficos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza;

- Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio ambiente. Desta forma, este perito reserva-se ao direito de rever as conclusões deste parecer caso seja identificada quaisquer características desta natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

- O perito reserva-se ao direito de rever o parecer caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada;

- O parecer é dirigido à demandante e este perito não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base nas informações contidas no mesmo.

- O valor determinado na avaliação é fundamentado pela metodologia e não representa um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado:

Tipo de Imóvel	Endereço / Referências do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Matrícula RGI	Área Total do Imóvel
Sítio	Barragem	Zona Rural	Espera Feliz	MG	11500, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz/MG	**10,76,64 hectares**

** Área total do imóvel constante em planta topográfica, elaborada por Vinicius Miranda Frauches, CFT BR - 0666405360-8

5. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Quanto a classificação do imóvel avaliado:

Quanto ao Uso	Tipo de Imóvel
Pastagem/SEM USO	Sítio - Rural

6. VISTORIA

Foram realizadas diligências nos dias 17/04/2023 e 04/05/2023, procedendo a vistoria, registro fotográfico e coleta de informações, com atualização/revisão em 03/10/2023.

O imóvel encontra-se **DESOCUPADO e SEM USO.**

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Uma propriedade rural, constante de 10,76,64 ha (dez hectares, setenta a seis ares e sessenta e quatro centiatres) de terras, contendo 01 casa de colono simples, pequena plantação de café, pastagem e mata nativa, confrontando por seus diversos lados com a Rodovia BR-482, Anna Maria Beta de Souza, Luiz Antonio Vieira Ramos, Cristiano Gomes Borges e Renato Amorim Ribeiro conforme levantamento topográfico apresentado. Imóvel inscrito no Incra sob o nº 950.106.190.721-3, NIRF nº 9.814.328-0, devidamente matriculado sob o nº 11500, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz/MG.

7.1 CONTEXTO RURAL

Á área denominada "Barragem", localiza-se no município de Espera Feliz/MG, praticamente dentro do perímetro urbano.

Devido a posição geográfica da propriedade, o melhor e mais fácil acesso é através da BR-482, que liga Espera Feliz às comunidades/distritos do Bananal, Vargem Alegre, São José, São Domingos, Paraiso e Pedra Menina, como também ao município de Dores do Rio Preto/ES.

O imóvel está localizado às margens da BR-482, distante apenas 1.000 metros da sede municipal e a aproximadamente 9,0 km de Dores do Rio Preto/ES, por rodovia asfaltada.

Devido a sua localização, a microrregião é caracterizada por atividade urbana e rural, visto que o perímetro urbano vem sendo estendido na direção do imóvel, contando com inúmeros empreendimentos já instalados como em desenvolvimento, tais como instalação de empresas e loteamentos. No que se refere à atividade rural, estão presentes nos arredores propriedades rurais destinadas a cafeicultura e pecuária, na proporção de 70% cultivo de café e 30% pecuária/pastagem.

A propriedade encontra-se em região de relevo irregular, todavia a topografia da mesma é considerada "ótima" para cafeicultura e "boa" para empreendimentos imobiliários (loteamento/condomínio).

Não foram observadas nascentes no interior do imóvel.

Foi observado no local e posteriormente verificado através de imagens aéreas e de satélite do aplicativo Google Earth, que a propriedade possui, aproximadamente, área destinada a cafeicultura (1,5 hectares), mata (1,5 hectares) e pastagem/capineira (8,0 hectares)

As propriedades ao redor possuem características similares em relação a topografia e utilização do solo, sendo 60% destinadas a plantação de café, 30% destinadas a pastagem e 10% destinadas a instalação/desenvolvimento de empreendimentos (comerciais/imobiliários) "aproximadamente".

A região tem acesso facilitado devido à proximidade com a sede do município de Espera Feliz (1,0km), com oferta significativa de mão de obra para trabalhos na zona rural. Oferta de serviços e comércios, tais como supermercados, postos de combustível, dentre outros, estão há aproximadamente 1,0 km de distância.

Possui aproximadamente 380,00m de frente para a Rodovia.

7.2 BENFEITORIAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

De acordo com vistoria no local, o imóvel possui pequena plantação de café, pastagem, estradas de rodagem internas em bom estado de conservação e posteamento com cabeamento de internet.

Estado de conservação pode ser considerado Regular.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município

Espera Feliz é um município com boa infraestrutura e zona urbana localizada a aproximadamente 750m acima do nível do mar, na Zona da Mata, em pleno maciço do Caparaó.

O município está situado na Mesorregião da Zona da Mata Mineira com topografia predominante de montanhas. Com área de 317,7 km² (IBGE, 2019), limita-se ao norte pelos municípios de Alto Caparaó e Caparaó, ao sul pelos de Carangola e Caiana, a leste pelo de Dores do Rio Preto, no Espírito Santo, e a oeste pelo de Divino. É parte integrante do maciço do Caparaó, com altitudes variando entre 900 e 2.000 metros. A sede municipal está a 750 metros de altitude com clima predominante "tropical de altitude", caracterizado por verão ameno e inverno frio, variando entre as médias de máxima 25,3° e média das mínimas 12,8°. A precipitação pluviométrica anual é em média de 1.595 mm.

Segundo o IBGE, a população estimada do município em 2019 era de 24.951 habitantes. O município é servido pelas seguintes estradas de rodagem: BR-482 (Carangola – Espera Feliz – Guaçuí – ES), MG-

111 – Rod. Padre Julio Maria (Espera Feliz – Manhumirim), MG-020 – Rod. Padre João Gehlen (Espera Feliz – Caiana), Rodovia Agostinho Patrus (Espera Feliz – Paraíso) e por mais 69 estradas municipais.

4,93% do território do município estão dentro da UC – Unidade de Conservação do Parque Nacional do Caparaó, equivalendo a 5,04% do Parque no município.

Economia

A economia do município se baseia principalmente na agricultura (hortifruti, cultivo de café e criação de gado), sendo o café a principal fonte de renda. Nos últimos anos Espera Feliz tem se destacado por produzir "Cafés Especiais", que tem agregado valor ao produto, gerando mais renda aos produtores que se dedicam a esta forma de produção.

Além disso, o município conta com boa rede de comércio e serviços, que juntamente com os cafés especiais, e por estar ligado ao Parque Nacional do Caparaó vem desenvolvendo sua vocação turística.

A região

A região da "Barragem" se caracteriza pela expansão urbana, contando com vários empreendimentos em desenvolvimento, por estar às margens da BR-482 e sede municipal (há apenas 1.000m), contado com inúmeras propriedades cafeeiras e destinadas a pecuária. Apesar da topografia irregular da região, possui áreas com boa vocação para atividades do agronegócio, comercial e imobiliário.

Turismo

Espera Feliz é o município com melhor infraestrutura dentre aqueles que são limítrofes com o Parque Nacional do Caparaó - Alto Caparaó, Caparaó, Alto Jequitibá, Espera Feliz em Minas Gerais – Dores do Rio Preto, Divino de São Lourenço, Ibitirama, Iuna e Irupi no Espírito Santo (ICMBio, 2018). A sede do município está a aproximadamente 55km da portaria principal do ParnaCaparaó em Alto Caparaó e a aproximadamente 28km da portaria capixaba do parque em Pedra Menina, Dores do Rio Preto/ES, todavia o município conta também com estrada pavimentada (calçamento), da comunidade do Paraíso (distrito do município) até a portaria capixaba, visto que tal portaria se encontra exatamente na divisa com o município de Dores do Rio Preto.

Devido a esta situação geográfica de acesso ao parque, e também através de outros atrativos, tais como cafeterias, pousadas, sítios de cafés especiais e inúmeras cachoeiras na região é que o município tem despertado sua vocação turística.

A demanda turística tem trazido novas demandas, em especial no setor imobiliário, com o desenvolvimento de loteamentos, chácaras e aquecimento da construção civil, fazendo com que os

imóveis de forma geral tenham valorizado acima da média da região nos últimos 5 anos, quando comparado a cidades próximas que não possuem atrativos turísticos.

9. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica na localidade denominada "Barragem", Espera Feliz/MG, distante aproximadamente 1.000m da sede do município, com 380,00m de frente para rodovia asfaltada (BR-482), conforme mapas de localização a seguir:

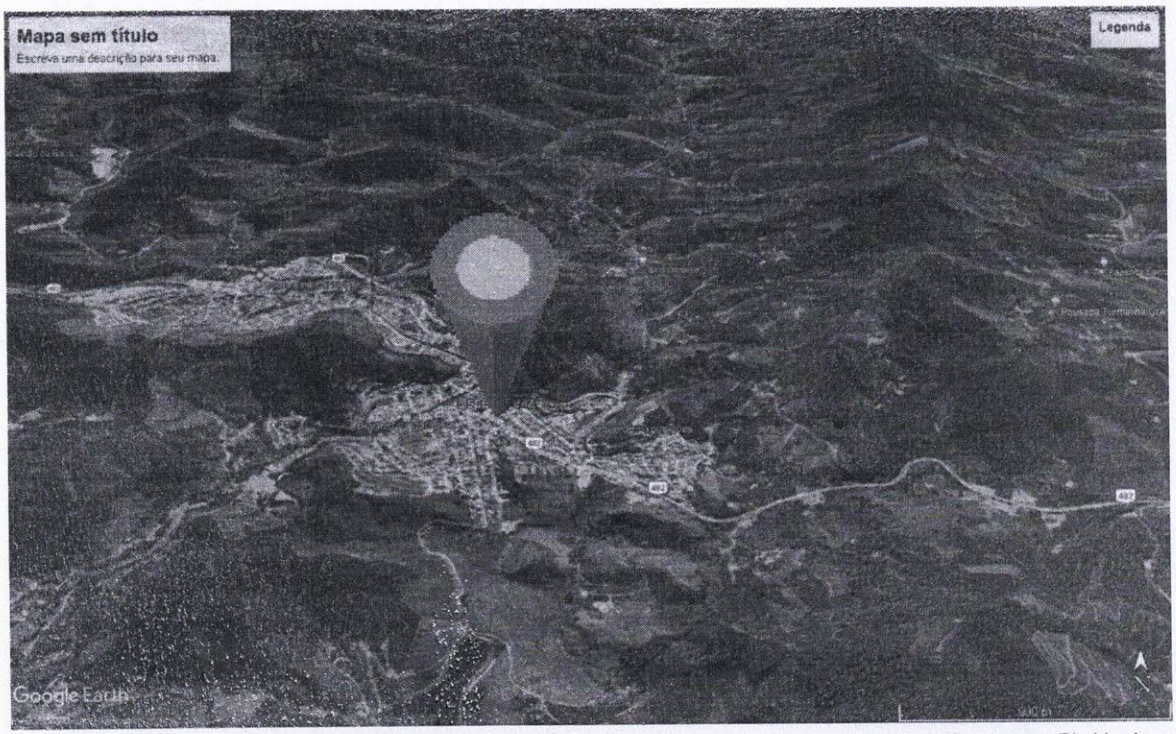


Imagem de satélite com a localização do município de Espera Feliz/MG – sede do município, identificado com Pin Verde.



Imagem de Satélite com identificação do imóvel avaliado (pin verde), localização e distância do mesmo em relação a sede do município de Espera Feliz/MG (pin verde).

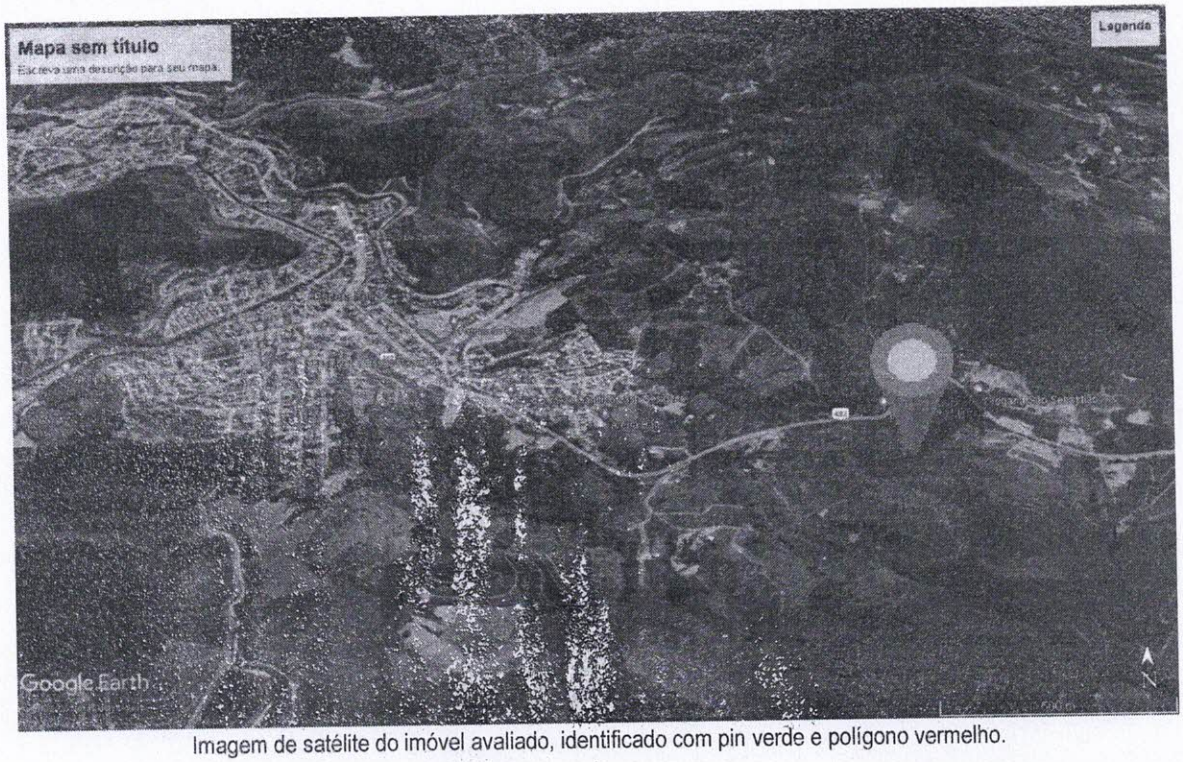


Imagem de satélite do imóvel avaliado, identificado com pin verde e polígono vermelho.



Imagem de satélite do imóvel avaliado, identificado com polígono vermelho.

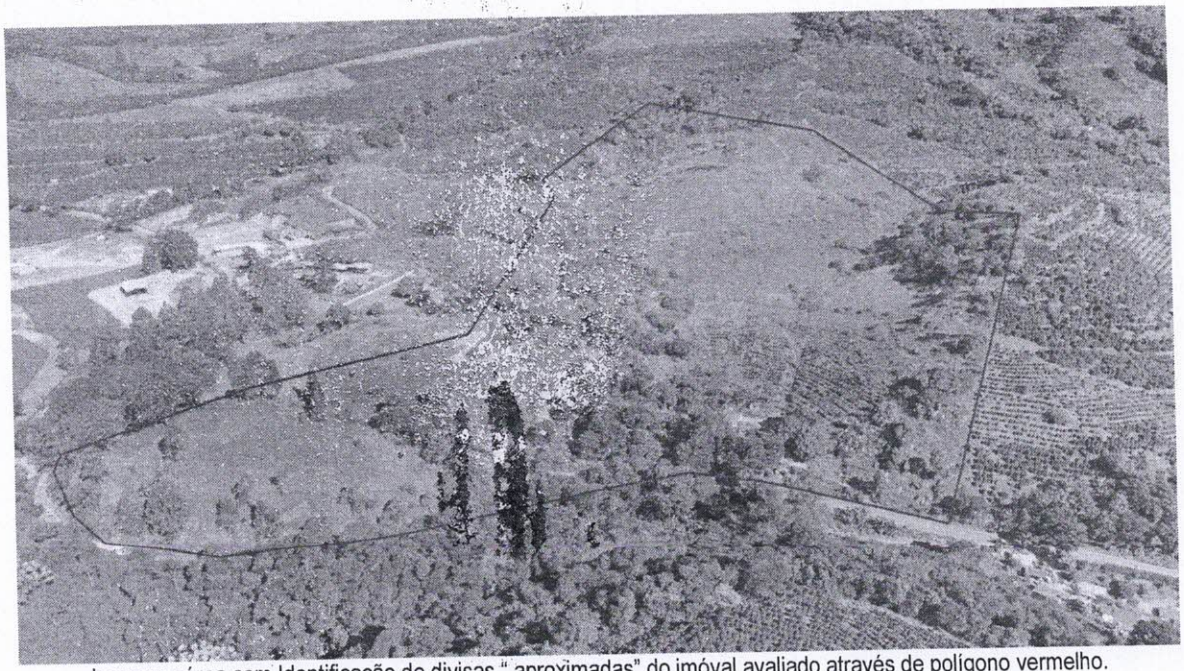


Imagem de satélite do imóvel avaliado, identificado com polígono vermelho e BR-482 em amarelo (vista frontal superior).



Imagem de satélite mais aproximada do imóvel avaliado, identificado com polígono vermelho.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO


Imagem aérea com Identificação de divisas " aproximadas" do imóval avaliado através de polígono vermelho.

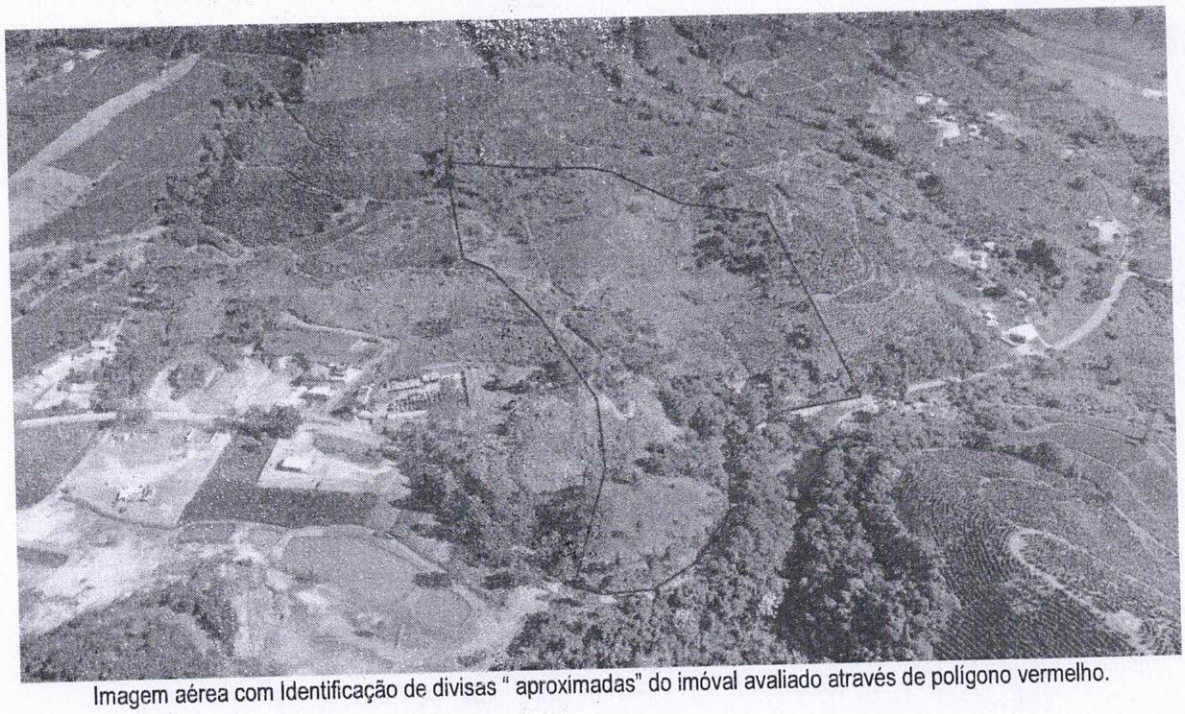


Imagem aérea com Identificação de divisas " aproximadas" do imóval avaliado através de polígono vermelho.

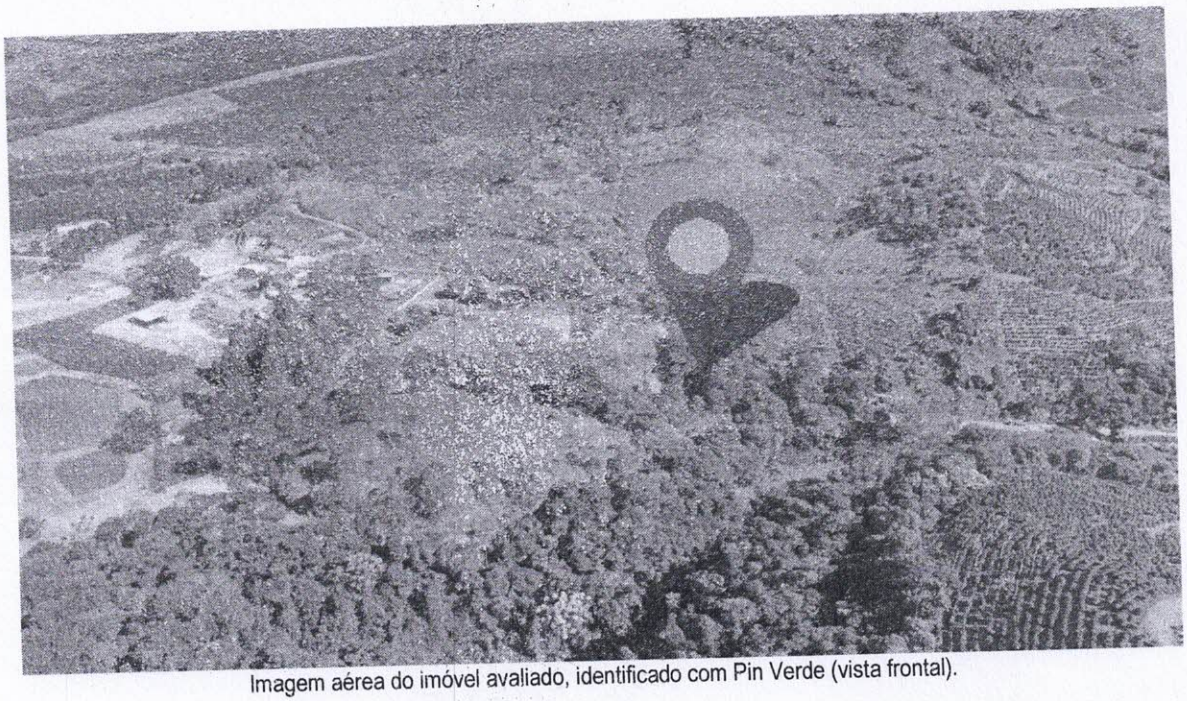


Imagem aérea do imóvel avaliado, identificado com Pin Verde (vista frontal).

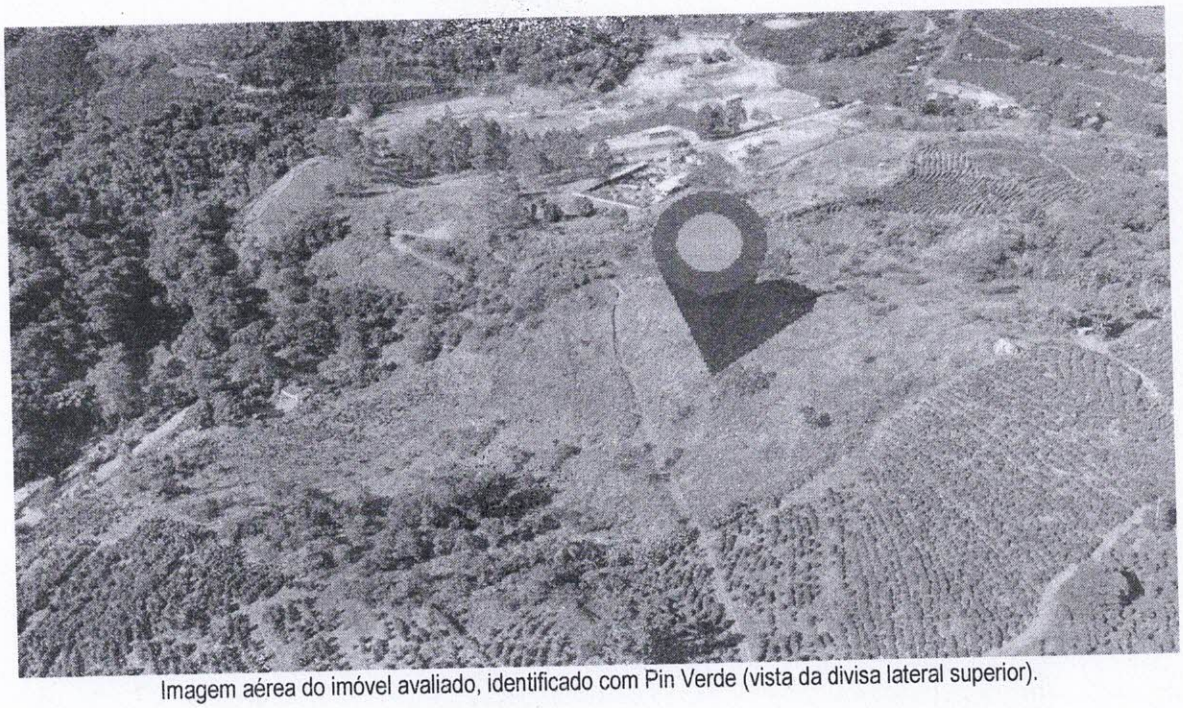


Imagem aérea do imóvel avaliado, identificado com Pin Verde (vista da divisa lateral superior).



Imagem aérea do imóvel avaliado, identificado com Pin Verde (vista superior).

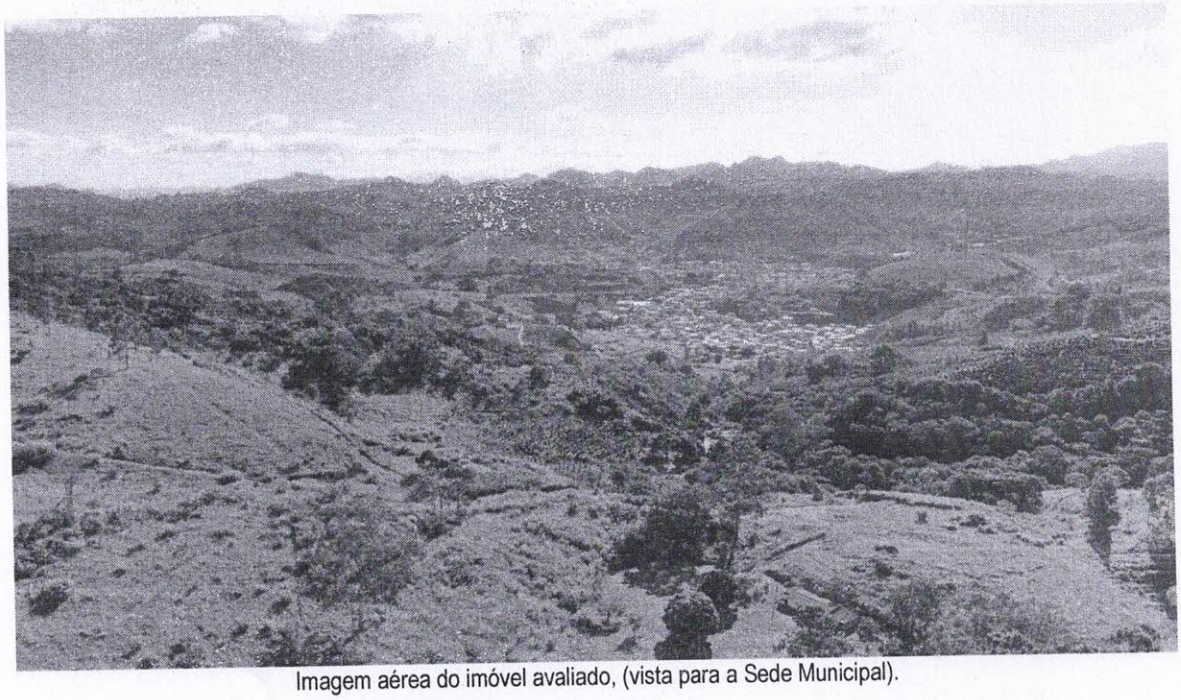


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista para a Sede Municipal).

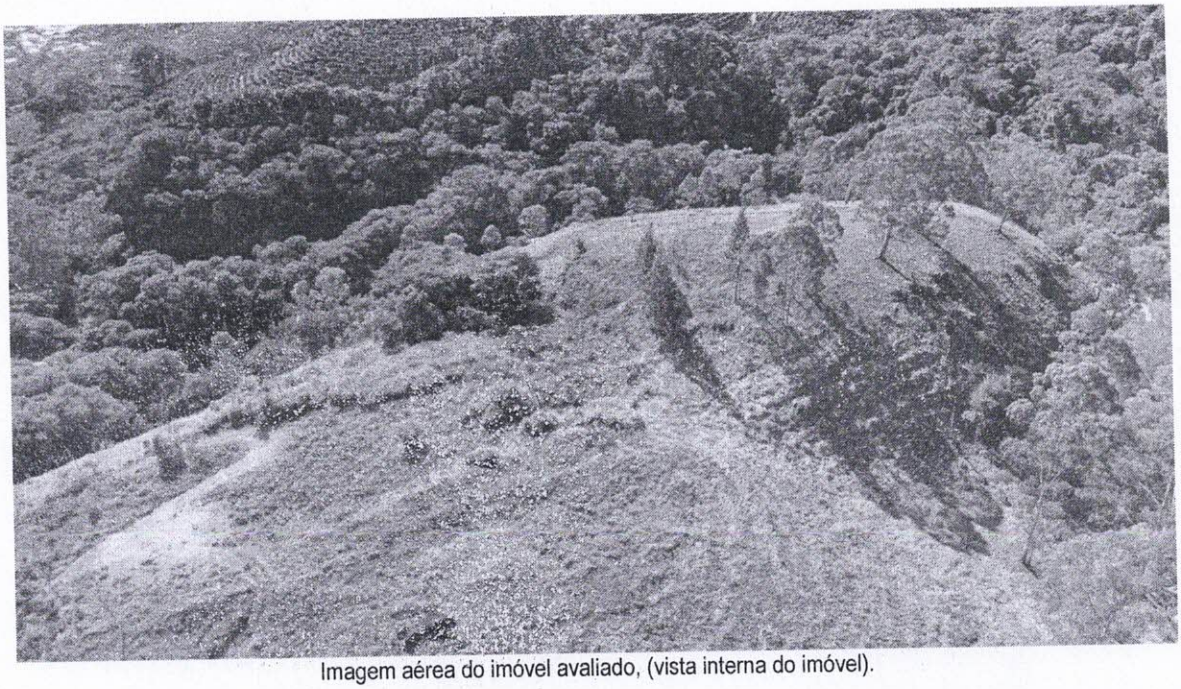


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

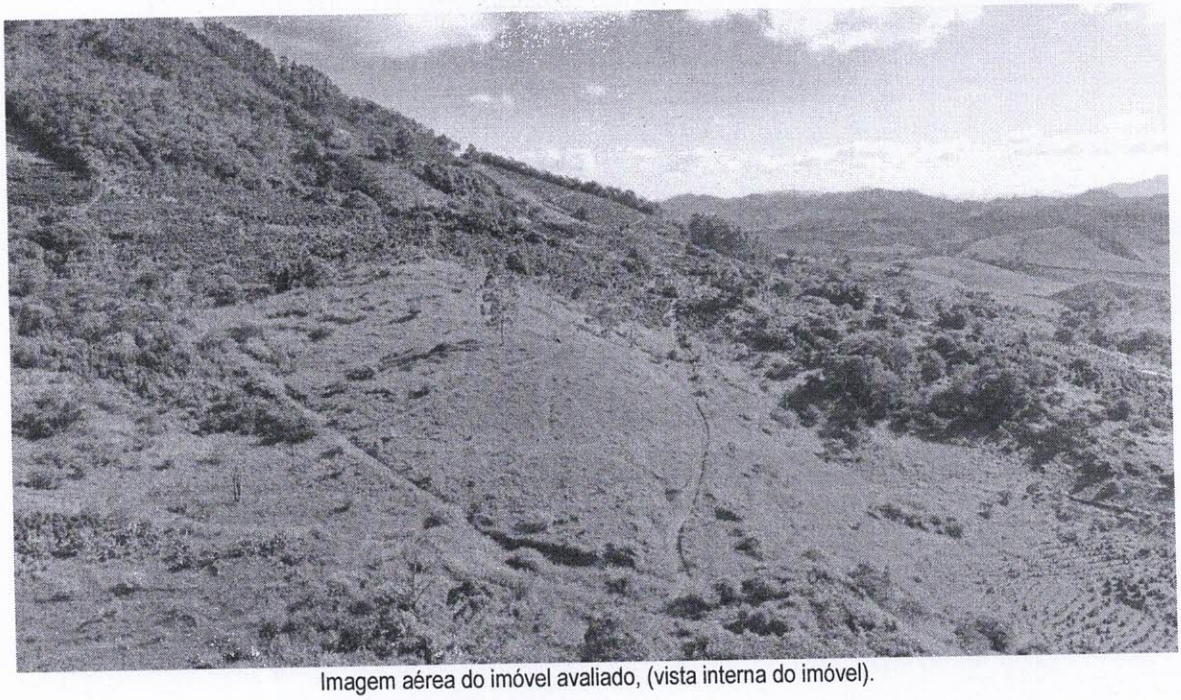


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

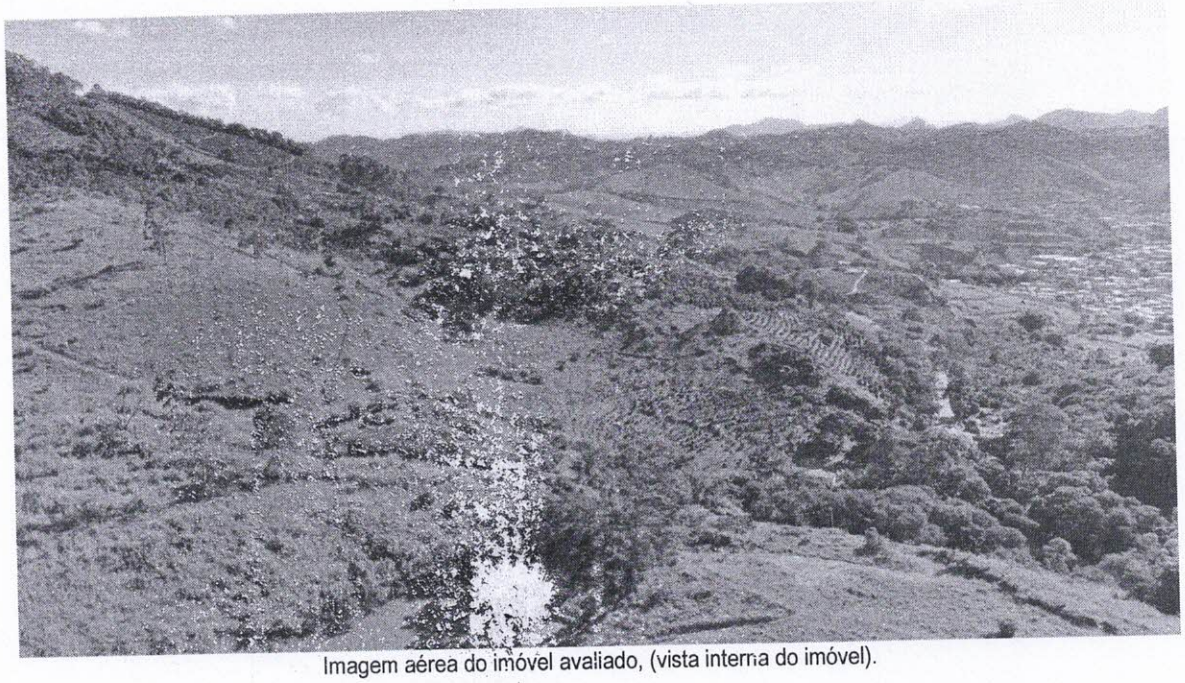


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

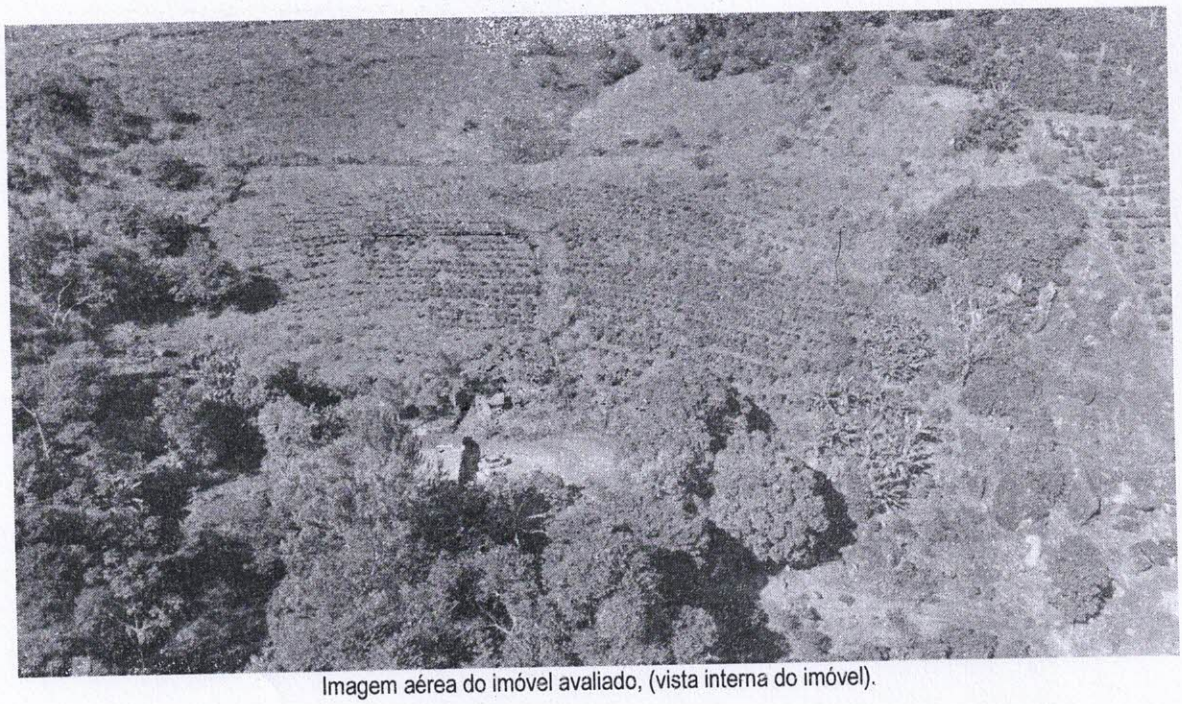


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

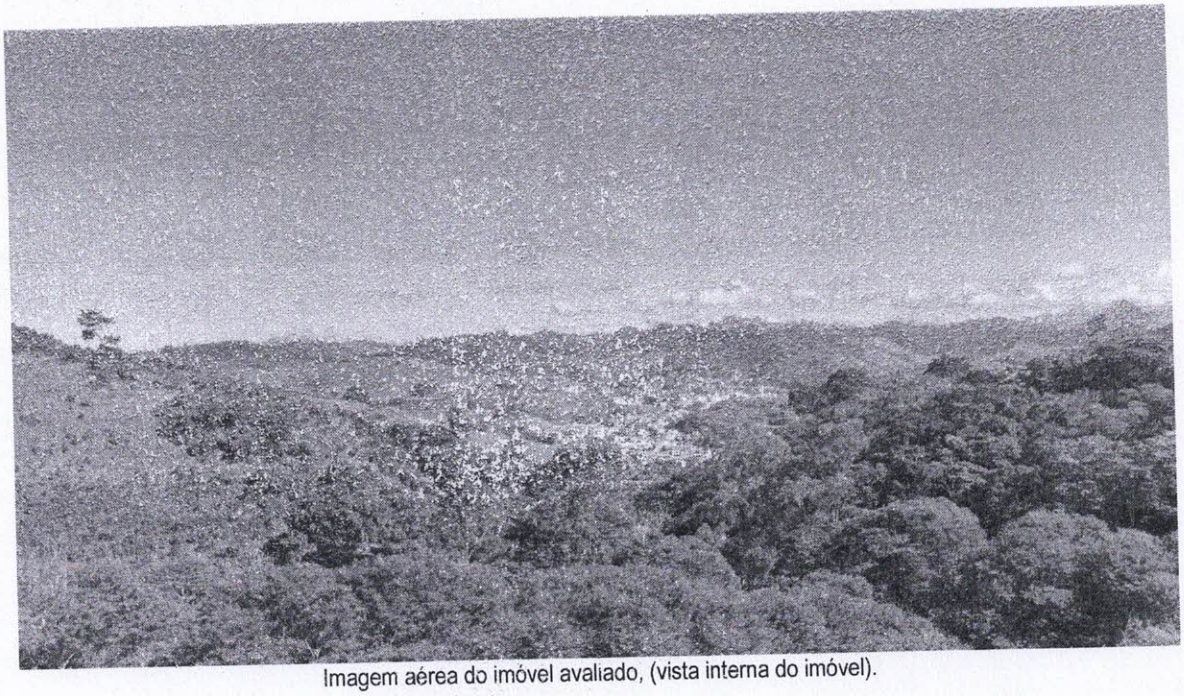


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

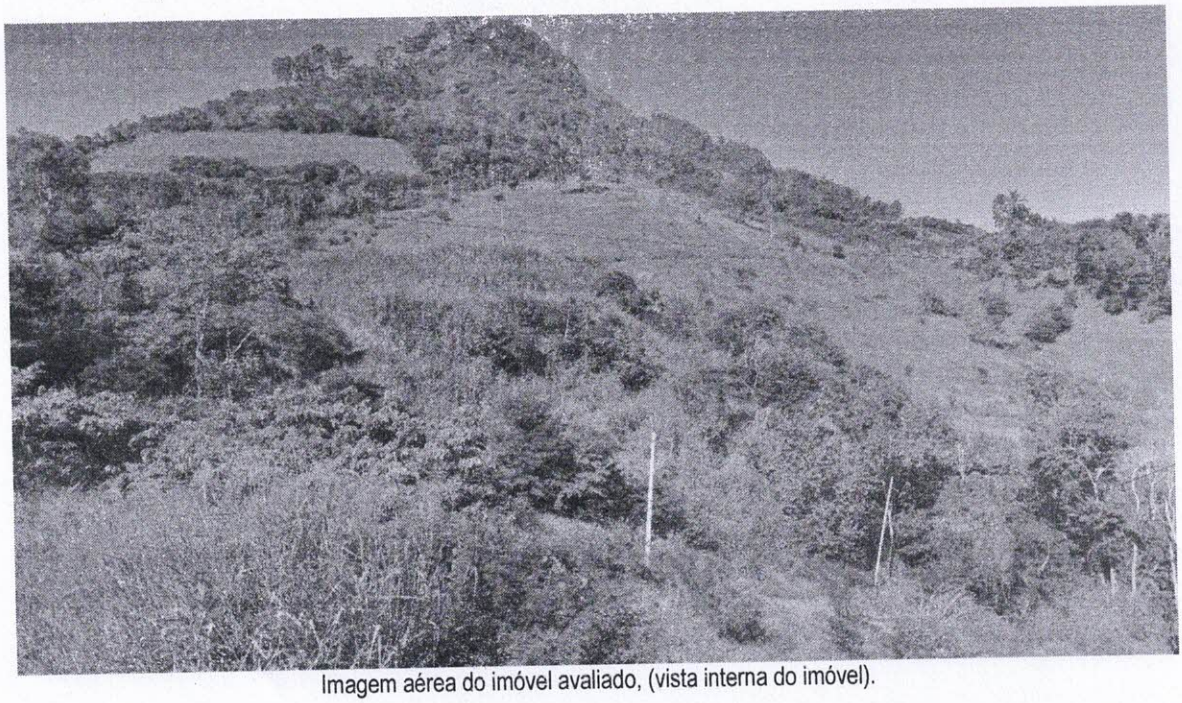


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

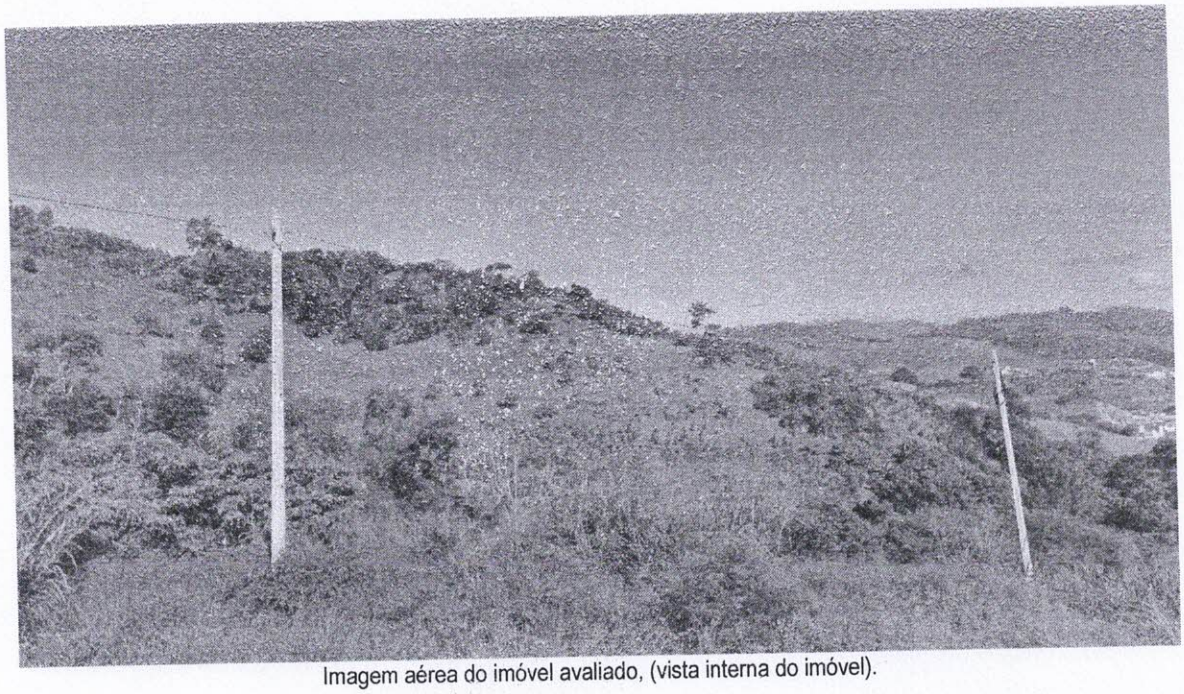


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

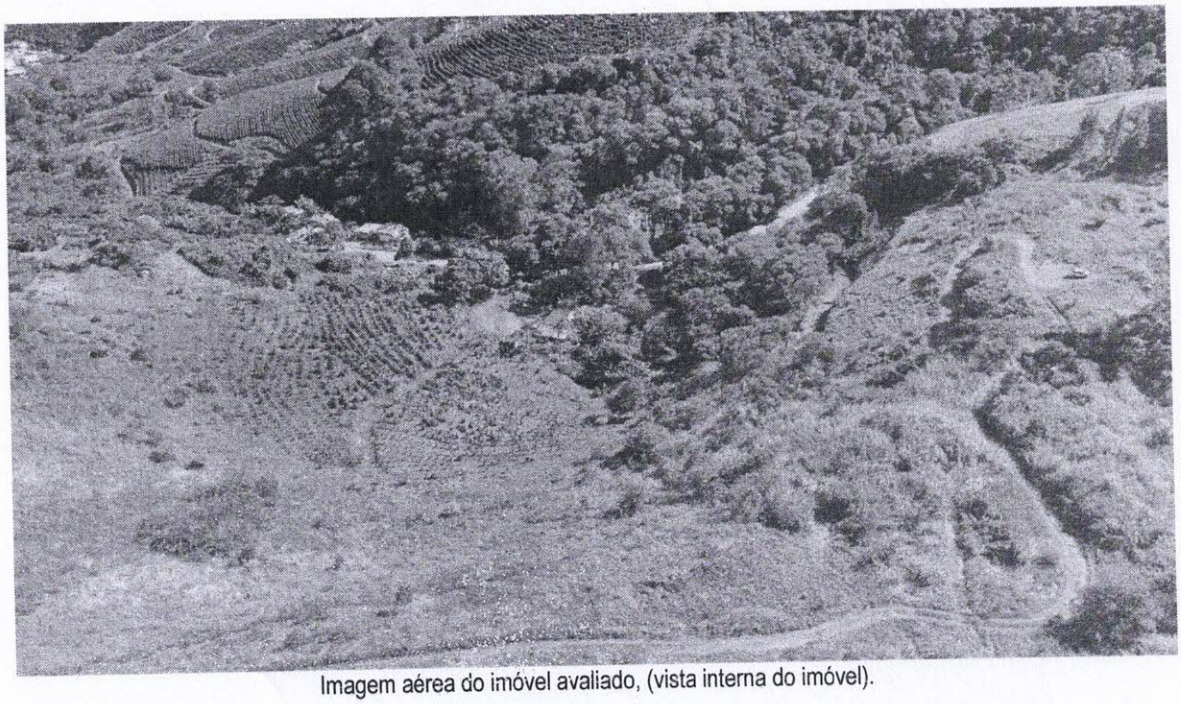


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

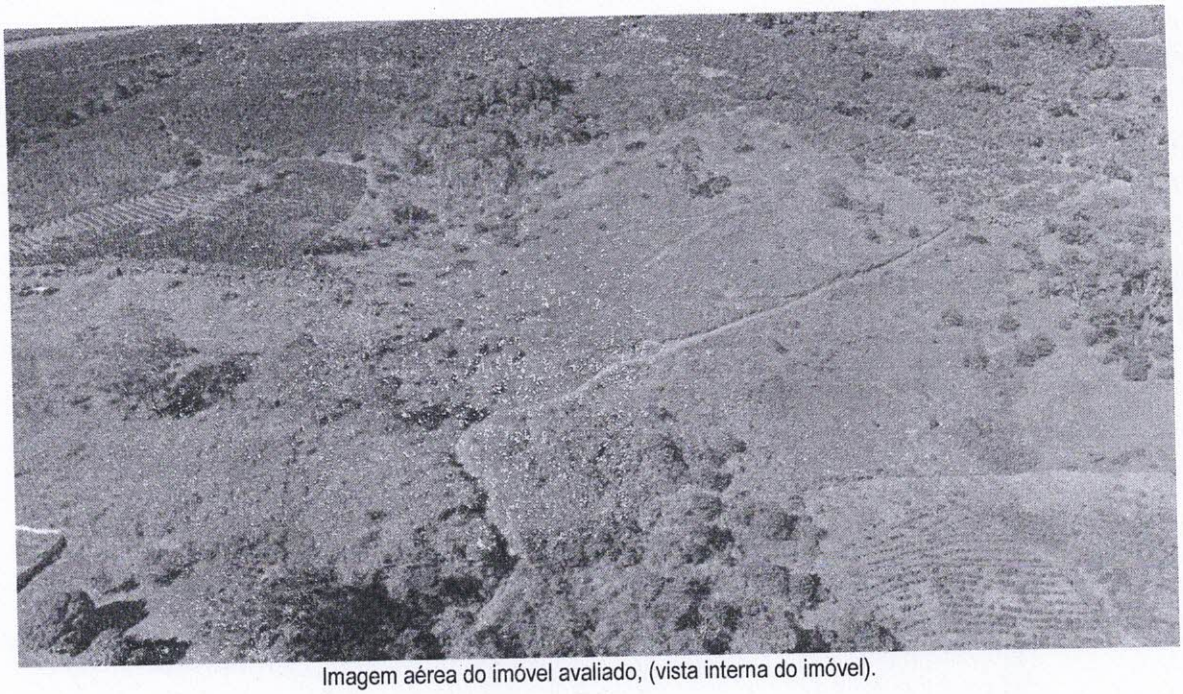


Imagem aérea do imóvel avaliado, (vista interna do imóvel).

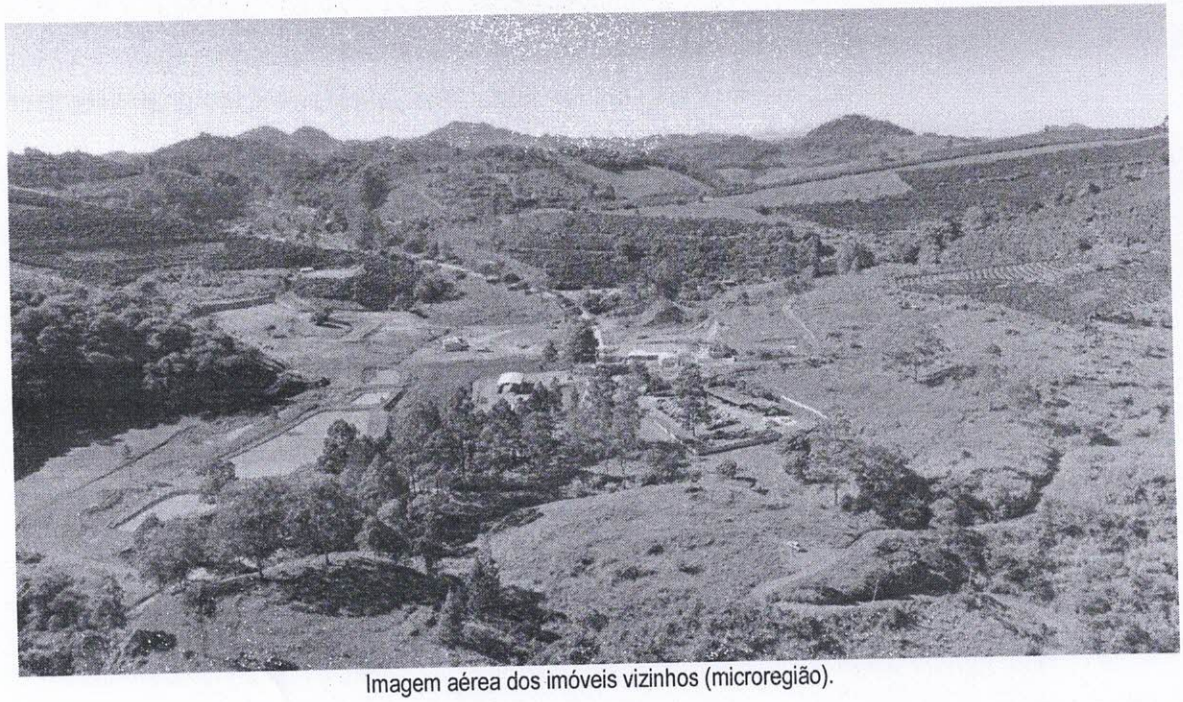


Imagem aérea dos imóveis vizinhos (microregião).

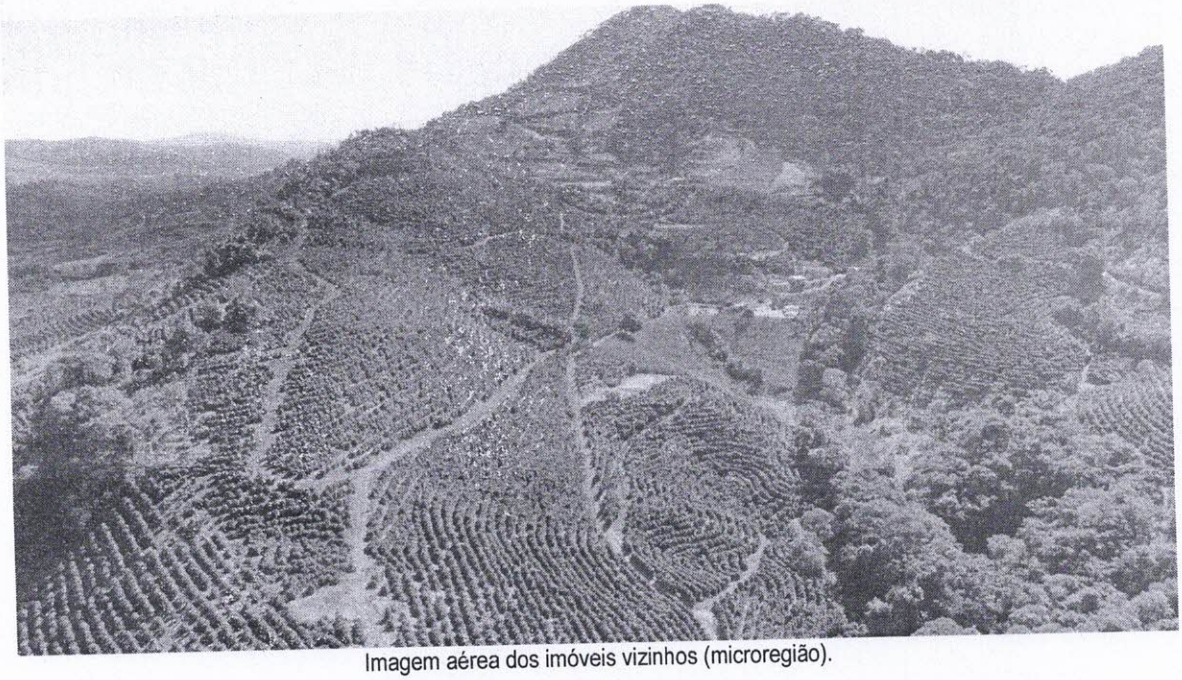


Imagem aérea dos imóveis vizinhos (microregião).

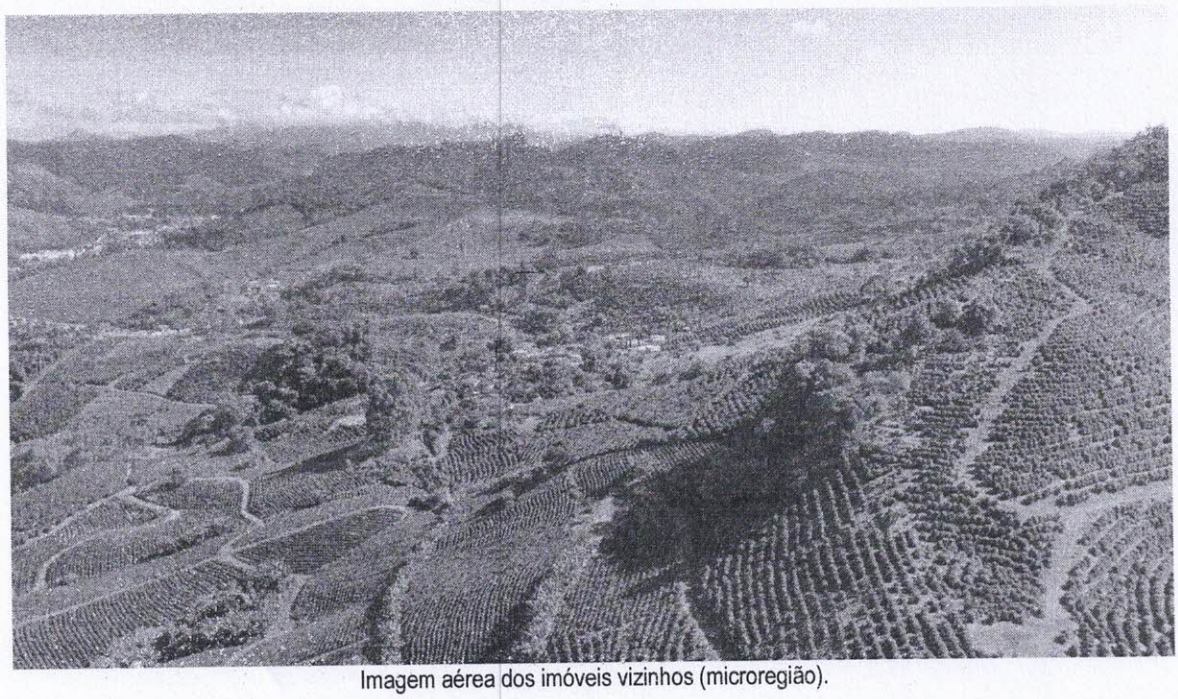


Imagem aérea dos imóveis vizinhos (microregião).

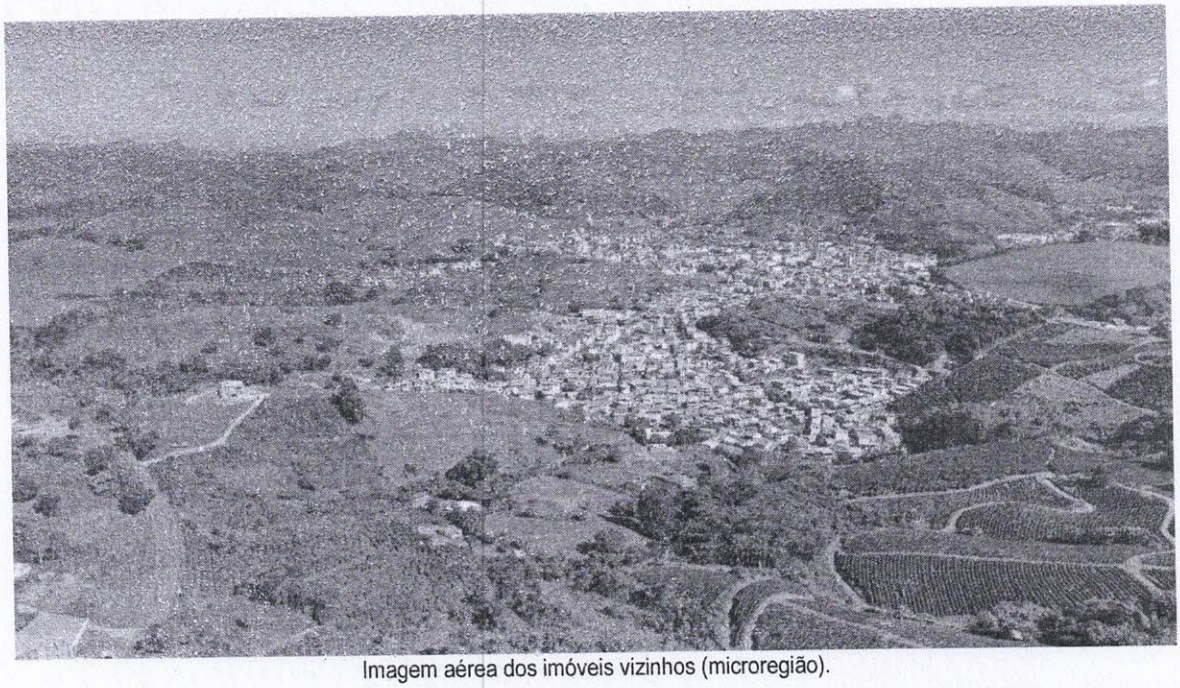


Imagem aérea dos imóveis vizinhos (microregião).

11. MERCADO IMOBILIÁRIO

11.1 ANÁLISE MACROECONÔMICA

O mercado imobiliário brasileiro sofreu bastante com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada à insegurança gerada pela instabilidade econômica. Tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção, tiveram uma grande redução desde 2014, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes evidências que ilustram tais situações.

Do período de 2014 a 2020, a taxa Selic saiu da faixa de 14,0% para 2,0% (menor valor da história), fechando o ano de 2021 em 9,25%. Juntamente com a desvalorização da moeda (REAL), as iniciativas econômicas tomadas pelo Governo Federal e bancos para aquecer a economia em razão da Pandemia do Coronavírus (COVID-19), dentre outros fatores, o mercado imobiliário veio se recuperando rapidamente, onde foi observado aumento significativo na procura para compra, a alta nos preços pedidos e efetivamente transacionados e diminuição do tempo de vendas. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica e neste momento o mercado imobiliário encontra-se em estágio de RECUPERAÇÃO.

Ocorre que, devido a atual situação do país (inflação, crise política e econômica) e influências externas na economia, a taxa Selic foi ajustada para 12,75% ao ano, com o objetivo de conter a inflação.

Com as taxas de juros subindo, torna-se "mais atrativo" manter o capital aplicado em instituições financeiras do que imobilizá-lo em imóveis, visto que a taxa de retorno dos imóveis de forma geral é inferior às aplicações com a Selic neste patamar.

Desta forma, por conta de todos os fatores internos e externos que o país vem enfrentando, ainda não é possível afirmar se o mercado imobiliário permanecerá em recuperação ou se haverá relativa estagnação nos negócios e valores transacionados.

Vale salientar que o mercado imobiliário rural possui peculiaridades que o distinguem de forma significativa do urbano. Enquanto o mercado imobiliário urbano está diretamente ligado à construção civil, que corresponde por aproximadamente 8,6% do PIB nacional, às taxas de juros de financiamento imobiliário e a vários outros indicadores econômicos, o mercado imobiliário rural é diretamente impactado pelo momento do agronegócio, que nos últimos anos, apesar da crise econômica iniciada em 2014 com contínua deterioração dos principais indicadores da economia e contração do PIB, tem se apresentado como o ramo econômico mais estável no país, com crescimento significativo de 2018 – 2021, e previsão positiva de crescimento para 2022 (5,0%) e 2023 (10,0%) segundo a Confederação de Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA).

Nesta perspectiva, os negócios imobiliários rurais tem acompanhado os índices de crescimento do PIB do agronegócio com a valorização de terras por todo o país nos últimos anos.

É importante ressaltar que diferentemente dos imóveis urbanos, como apartamentos por exemplo, os imóveis rurais que possuem produtividade/potencial não se desvalorizam com o passar dos anos, pelo contrário, com o desenvolvimento e crescimento das cidades que vão tomando o meio rural como áreas de expansão urbana, tendo implantada suas redes de infraestrutura e investimentos privados, os imóveis rurais estão ficando cada vez mais próximos das cidades e mais valorizados.

11.2 O MERCADO IMOBILÁRIO RURAL

Em análises macroeconômicas sobre o cenário do agronegócio no Brasil, que impactam diretamente o valor de terras, os indicadores são a nível nacional, sendo necessário analisar e controlar variáveis, principalmente sobre as regiões do país onde o imóvel se localiza, tamanho das áreas, vocação de uso, topografia, recursos hídricos, proximidade com rodovias, acesso, capacidade produtiva e perspectivas de grandes investimentos nas regiões, sejam eles privados ou públicos.

Além das características acima descritas, vale ressaltar que a região onde o imóvel objeto desta avaliação está inserido (divisa dos estados de MG/ES), possui áreas produtivas do ponto de vista do agronegócio e ao mesmo tempo turísticas, proporcionando, **em alguns locais específicos**, valorização acima da média para imóveis rurais, sendo essa vocação um importante aspecto a ser apreciado no momento de avaliações e no fechamento dos negócios.

O município de Espera Feliz está inserido no Circuito Turístico Pico da Bandeira, devido à proximidade com o Parque Nacional do Caparaó.

As propriedades rurais em toda a região possuem, em grande parte características de pequenas propriedades de agricultura familiar, desta forma não podem ser comparadas a grandes áreas de terras negociadas em outras regiões, tais como região Nordeste e Centro Oeste por exemplo.

Em relação aos motivos que levam aos negócios imobiliários, os compradores de terra no país buscam, de modo geral, contemplar quatro objetivos: 1) adquirir terras vizinhas para expansão de área, 2) apostar na migração, visando propriedades em outros estados, 3) valorizar o patrimônio, podendo lucrar a partir do arrendamento, e 4) entrar no segmento como novo investidor e nesta perspectiva, os valores e demandas pelo produto da atividade a ser desenvolvida é de extrema relevância na determinação do preço das terras.

Os imóveis na microrregião possuem vocação principalmente para cafeicultura, seguida pela pecuária e desenvolvimento imobiliário, devido a proximidade com a sede municipal, BR-482. Nesta perspectiva é sabido que para a criação de gado, é necessário que a propriedade possua boa quantidade de área de pastagem e muita água disponível para manutenção e otimização do rebanho. A cultura de café também necessita de boa quantidade de área, mas nesta atividade é possível obter lucros com lavouras menores,

desde que o trato cultural seja feito de maneira eficiente. No que se refere ao desenvolvimento imobiliário, a microrregião tem se mostrado promissora por conta do crescimento natural do município, mas principalmente devido a escassez de áreas maiores na sede municipal.

Entende-se que os comentários acima sobre pecuária e cultivo de café são de extrema relevância pelo fato de que, quando as condições do mercado estão favoráveis, os negócios de terras nas regiões com estas vocações tornam-se mais frequentes, com maior velocidade de vendas e com preços acima do esperado. Da mesma forma, em momentos desfavoráveis, observa-se o cenário inverso (menos negócios, mais tempo para o fechamento e valores bem inferiores aos pedidos/avaliados).

12. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: **"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"**. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

A norma consignou o valor de mercado como quantia mais provável porque ele não é exato e singular, mas possui um componente aleatório.

Portanto, o critério utilizado para a presente perícia foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que determina o valor do bem através da comparação de elementos ofertados ou já transacionados com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas similares ao imóvel avaliando.

Após a formação e coleta de amostras, a etapa seguinte é eliminar as diferenças decorrentes dos atributos e, após expurgar os eventos discrepantes, obtêm-se a média saneada que corresponde ao valor unitário que será empregado à avaliação do bem, como mostra a figura abaixo.



Figura 1 – Etapas do Método Comparativo de Dados de Mercado

O levantamento de dados compõe uma amostra do segmento do bem em apreço e consiste em um processo analítico e interativo. Amostras que são tomadas de forma aleatória possibilitando a utilização de técnicas e acompanham o valor de mercado.

A **oferta** é o fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado. Devido ao número reduzido de ofertas na região no cenário atual, não serão aplicados abatimentos nos valores pedidos por hectare de terra na região.

Devido ao fato de o imóvel estar situado em região rural com demanda aquecida no mercado imobiliário local e localização privilegiada, após o estabelecimento do valor do hectare, será aplicado Fator de Valorização na ordem de 15% (quinze porcento), dentro do limite de arbítrio do perito avaliador, conforme prevê a norma.

Portanto, para que se obtenha o Valor Final do imóvel, procede-se o Método Comparativo de Mercado para áreas similares, acrescidos de 15% de valorização no hectare.

Nota: *A medida da área foi obtida através de levantamento topográfico oficial contratado pela Requerente. As imagens aéreas com a delimitação "aproximada" da área possuem discrepâncias pelo fato de que, a posição das imagens aéreas do imóvel não nos permitem marcar com exatidão nas fotos.*

13. PESQUISA DE IMÓVEIS

Com a pesquisa, objetivou-se a composição de amostras representativas de dados de mercado de imóveis, tanto quanto possível semelhantes às do imóvel desta perícia, usando para tanto, todas as evidências disponíveis. A pesquisa vem sendo realizada desde 18 de abril, mas a consolidação dos dados se deu apenas em 10 de maio de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de informações e amostras de imóveis rurais no município de Espera Feliz/MG, com o **objetivo de construir o preço médio de venda nesta região,** o que determinou uma qualidade e significância indiscutível devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis das amostras possuem características similares;
- Os imóveis das amostras estão localizados num raio máximo de até 20,0 km de distância do imóvel avaliado, próximos ou de frente para rodovia asfaltada.
- Para maior confiabilidade, corretores, sindicato rural e proprietários de imóveis na região foram consultados no que se refere a valor de mercado de hectare de propriedades rurais;
- No total foram coletadas 14 amostras, mas pelo fato de algumas não serem similares, não sendo representativas para comparação com o imóvel avaliado, apenas 07 foram consideradas.
- As fontes utilizadas estão devidamente identificadas em anexo.

A pesquisa indicou as seguintes amostras válidas:

QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – PROPRIEDADES EM ESPERA FELIZ, REGIÃO DO QUICÉ, PARAÍSO, SÃO FELIPE.

Nº	Bairro	Região	Tipo do Negócio	Área (hectares)	Valor pedido/avaliado (R$)	Valor/hectare (R$)	Fonte
~~*01~~	~~Zona Rural~~	~~São Felipe~~	~~Avaliado~~	~~59,0~~	~~4.880.000,00~~	~~82.711,86~~	~~CAPRA PELEGRINE NEG. E SERV.~~
02	Zona Rural	Paraíso	Avaliado	44,0	4.200.000,00	95.454,54	CAPRA PELEGRINE NEG. E SERV.
~~*03~~	~~Zona Rural~~	~~Paraíso~~	~~Oferta~~	~~11,0~~	~~2.000.000,00~~	~~181.818,18~~	~~EMILIO LACERDA~~
04	Zona Rural	Quicé	Oferta	19,0	1.600.000,00	84.210,52	CAPRA PELEGRINE NEG E SERV.
05	Zona Rural	Quicé	Negociado	6,0	600.000,00	100.000,00	SEBASTIÃO PELEGRINE
06	Zona Rural	São Felipe	Negociado	12,0	1.000.000,00	83.333,33	PAULO CESAR
07	Zona Rural	São Felipe	Negociado	6,0	600.000,00	100.000,00	PAULO CESAR

14. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE MÉDIA PONDERADA

Com os imóveis relativamente homogeneizados pelo critério de localização, passamos a determinação do valor do imóvel, procedendo incialmente a Média Aritmética da coluna "**valor/hectare**" das amostras.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{Soma das amostras}}{\text{Total de amostras}} = \frac{\text{R\$ } 727.528,43}{07} = \text{R\$ 103.932,63 / hectare}$$

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

MÉDIA PONDERADA = R$ 103.932,63 / hectare

- +20% = R$ 124.719,15 /ha — Limite Sup. Válido
- -20% = R$ 83.143,10/ha — Limite Inferior Válido

Considerando apenas o intervalo amostral entre R$ **83.143,10/hectare** até R$ **124.719,15/hectare,** excluímos as amostras de nºs 01 e 03, por estarem fora do intervalo válido, devidamente identificadas

com * (asterisco) e tachado na tabela, e desta forma procedemos a Média Final com as 05 amostras válidas:

Média Final (apenas os válidos)	=	Soma do valor / hectare dos válidos / Total de amostras válidas	=	R$ 462.998,39 / 5	= **R$ 92.599,67 / ha**

Conforme estabelecido no item 12 "Metodologia de Avaliação, procede-se agora a aplicação do Fator de Valorização ao hectare, na ordem de 15%.

Valor do hectare do imóvel avaliado (cafeicultura)	=	R$ 92.599,67 + **15%**	=	**R$ 106.489,62 / hectare**

VALOR DO IMÓVEL = R$ 106.489,62 x 10,7664 hect. ..... =	**R$ 1.146.509,84**

15. AVALIAÇÃO FINAL

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da região avaliatória. Conclui-se, portanto que o Valor de Mercado do imóvel avaliado (**10,7664 hectares**) é de: R$ 1.146.509,84, procedendo aqui o arredondamento dentro da margem de 1% para **R$ 1.150.000,00 (HUM MILHÃO CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**, admitindo-se pelo intervalo de confiança o limite inferior de R$ 1.035.000,00 (-10%) e o limite superior de R$ 1.265.000,00 (+10%).

É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado do **IMÓVEL AVALIADO** nesta data é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: 1.150.000,00

(Hum Milhão Cento e Cinquenta Mil Reais)

- Limite Inferior (-10%) = R$ 1.035.000,00
- Limite Superior (+10%) = R$ 1.265.000,00

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Parecer de avaliação é composto de 26 páginas e mais os anexos, todas de um lado só, assinada digitalmente pelo avaliador nesta última.

Espera Feliz/MG, 03 de outubro de 2023.

SELO DIGITAL COFECI/CNAI

CHARLES GRILO PELEGRINE:03488547655

Assinado de forma digital por CHARLES GRILO PELEGRINE:03488547655
Dados: 2023.10.03 14:44:45 -03'00'

Charles Grilo Pelegrine
CRECI/ES: 8233-F – 13ª Região
CRECI/MG: 13621-F- 4ª Região
CNAI Nº 18352

ANEXOS

Pesquisa de Imóveis e informações:

PERSQUISA DE IMÓVEIS – AMOSTRAS VÁLIDAS - INFORMANTES E CONTATO					
Nº	BAIRRO	REGIÃO	TIPO DE NEGÓCIO	INFORMANTE	CONTATO
01	Zona Rural	São Felipe	Avaliado	**CAPRA PELEGRINE p/ SICOOB**	32 99818-7324
02	Zona Rural	Paraiso	Avaliado	**CAPRA PELEGRINE p/ Clovis Eduardo Nunes Hegedus**	32 99818-7324
03	Zona Rural	Paraiso	Oferta	**EMILIO LACERDA**	32 98525-0303
04	Zona Rural	Quicé	Oferta	**CAPRA PELEGRINE – intermediação p/ Sebastião Pelegrine**	32 99818-7324
05	Zona Rural	Quicé	Negociado	**SEBASTIÃO PELEGRINE**	32 98453-6800
06	Zona Rural	São Felipe	Negociado	**PAULO CESAR**	32 98480-5058
07	Zona Rural	São Felipe	Negociado	**PAULO CESAR**	32 98480-5058