PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Auguto, 251 - CEP.: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG
80

PROJETO DE LEI Nº 45/2021 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2021

CÂMARA MUNICIPAL
ESPERA FELIZ - MG
ENTRADA
22 / 11 / 2021

Autoriza a compra de um imóvel urbano para fins a que se destina, abre crédito adicional especial 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 autorizada a compra de um imóvel urbano, lotes 12 e 13, localizados na Quadra A, do loteamento José Pelegrine, com medidas respectivas de 416,31 m² (quatrocentos e dezesseis metros quadrados e trinta e um centésimos de metro quadrado) e 380,00 m² (trezentos e oitenta metros quadrados), de propriedade de Sebastião Pelegrine, brasileiro, agricultor, portador da C.I nº 1.766.194 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.117.276-53, residente e domiciliado à Rua João Sebastião de Amorim, 434, Centro, Espera Feliz/MG.

§ 1º - O valor do metro quadrado, conforme proposta orçamentária, avaliação da Comissão Avaliadora, nomeada pela Portaria Municipal nº 5693/2021 e demonstrativo de preço praticado, é de R$ 150,70 (cento e cinquenta reais e setenta centavos), totalizando um valor global de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

§ 2º - O pagamento será realizado, via depósito bancário, em conta bancária sob titularidade do proprietário, após formalização do instrumento de compra e venda.

Art. 2º - Os lotes a que se refere o Art. 1º serão anexados à área de uso institucional do município e destinados à execução da obra de construção da nova escola municipal na comunidade do Quicé.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar abertura de Crédito Adicional Especial no valor total de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) com a inclusão da seguintes dotação orçamentária no Orçamento do Exercício Financeiro de 2021:

ÓRGÃO	02 – PREFEITURA MUNICIPAL
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	00006 – SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
SUB-UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	002 – DESENVOLVIMENTO DO ENSINO INFANTIL
FUNÇÃO	12 – EDUCAÇÃO
SUBFUNÇÃO	365 – EDUCAÇÃO INFANTIL
PROGRAMA	0010 – EDUCAÇÃO INFANTIL
ATIVIDADE/PROJETO	1.047 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA EDUCAÇÃO INFANTIL

ELEMENTO DE DESPESA	44906100000 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
FONTE DE RECURSOS	101 – RECEITAS DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIA DE IMPOSTOS VINCULADOS À EDUCAÇÃO
VALOR DO CRÉDITO	**R$ 120.000,00**

Art. 4º - Para atender ao disposto no artigo 3º, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a utilizar como fonte de crédito os recursos especificados nas dotações abaixo:

Dotação	Ficha	Fonte de Recurso	Anulação
00007002.1030100172.087.31901100000	0000447	102	R$ 15.072,00
00006002.1236500102.028.31900400000	0000190	101	R$ 10.941,00
00001001.0412200422.111.31901100000	0000004	100	R$ 10.157,00
00005001.0412200272.009.31901100000	0000064	100	R$ 7.616,00
00007002.1030100402.096.31901100000	0000485	102	R$ 7.456,00
00011001.2678200112.058.31901100000	0000817	100	R$ 7.437,00
00010001.2060500332.044.31901100000	0000693	100	R$ 7.279,00
00006002.1236500102.024.31900400000	0000166	101	R$ 7.228,00
00008001.2781200192.041.31901100000	0000643	100	R$ 6.971,00
00011001.1545200202.019.31901100000	0000782	100	R$ 6.941,00
00006003.1236100162.023.31901100000	0000238	101	R$ 6.936,00
00011001.1545100062.050.31901100000	0000756	100	R$ 6.483,00
00011001.0412200272.048.31901100000	0000728	100	R$ 5.486,00
00011001.0412200272.117.31901100000	0000740	100	R$ 4.784,00
00007002.1030200172.088.31901100000	0000524	102	R$ 4.625,00
00010001.0412200272.042.31901100000	0000677	100	R$ 4.588,00
VALOR TOTAL DA ANULAÇÃO			**R$ 120.000,00**

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a promover as alterações necessárias para compatibilização ao PPA e LDO, nos termos do art. 16, § 1º, incisos I e II da Lei Complementar nº. 101/2000.

PREFEITURA DE ESPERA FELIZ-MG

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, aos 22 de novembro de 2021.

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Auguto, 251 - CEP.: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

Justificativa

O governo do Estado de Minas Gerais, Romeu Zema criou um programa de governo, intitulada como "mãos dadas", com o objetivo de acelerar o processo de municipalização de escolas estaduais que ofertam turmas dos anos iniciais (1º ao 5º ano) do Ensino Fundamental, em contrapartida, está ofertando aumento do repasse financeiro, construção de escolas e aquisição de imobiliários. O Convênio, bem como a municipalização da Escola do Quicé já foi autorizado por esta Casa através da Lei Municipal nº. 1374/2021.

Agora, conforme o Art. 4º da Lei 1374/2021, o Estado de Minas Gerais está disponibilizando para o Município de Espera Feliz o montante de R$ 3.110.665,00 (três milhões, cento e dez mil, seiscentos e sessenta e cinco reais) para construção da nova escola do Quicé, para a construção de uma quadra para eventos esportivos e para aquisição de equipamentos e mobiliário. Necessitamos adquirir os imóveis 12 e 13 para que possamos construir a quadra para eventos esportivos, uma vez que ela não cabe na área institucional doada ao município.

No mesmo projeto, peço autorização para abertura de crédito especial para dar cobertura orçamentária para aquisição do imóvel.

Inicialmente, cumpre salientar que os créditos adicionais especiais destinam-se as despesas para as quais não haja dotação orçamentária específica.

Vale salientar também, que a abertura de créditos adicionais não representa aumento da despesa autorizada, pois ao serem abertos os créditos são indicadas as respectivas fontes de recursos, conforme estabelecido no art. 43, e seu § 1º, da Lei Federal nº. 4.320/64, que estabelece:

> **Art. 43. A abertura dos créditos suplementares e especiais depende da existência de recursos disponíveis para ocorrer a despesa e será precedida de exposição justificativa.**
> **§ 1º Consideram-se recursos para o fim deste artigo, desde que não comprometidos:**
> **I - o superávit financeiro apurado em balanço patrimonial do exercício anterior**
> **II - os provenientes de excesso de arrecadação;**
> **III - os resultantes de anulação parcial ou total de dotações orçamentárias ou de créditos adicionais, autorizados em Lei;**
> **IV - o produto de operações de credito autorizadas, em forma que juridicamente possibilite ao poder executivo realiza-las.**

A Lei supracitada, que "Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal" estabelece ainda em seu art. 41, o seguinte:

> **Art. 41. Os créditos adicionais classificam-se em:**
> **I - suplementares, os destinados a reforço de dotação orçamentária;**
> **II - especiais, os destinados a despesas para as quais não haja dotação orçamentária específica;**
> **III - extraordinários, os destinados a despesas urgentes e imprevistas, em caso de guerra, comoção intestina ou calamidade pública.**

Assim fundamentado, vê-se que quanto ao aspecto de legalidade, a matéria está em perfeita sintonia com a legislação pertinente.

Desde já, peço e esperamos a compreensão de todos os parlamentares e, confiantes na aprovação da presente matéria, antecipo agradecimentos.

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal

PREFEITURA DE ESPERA FELIZ-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Auguto, 251 - CEP.: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

Ofício nº: 480/2021
Assunto: Encaminhamento - (faz)
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: 22/11/2021

Câmara Municipal de Espera Feliz - MG

Senhor Presidente,

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

Projeto de Lei Complementar Municipal - Autoriza a compra de um imóvel urbano para fins a que se destina, abre crédito adicional especial e dá outras providências.

Certos de contarmos com a atenção dos nobres Vereadores, desta Egrégia Casa de Leis, solicitamos a apreciação do presente Projeto de Lei, em caráter de "**Urgência Urgentíssima**", antecipamos agradecimentos.

Atenciosamente,

PREFEITURA DE ESPERA FELIZ-MG

OZIEL GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

Ao Exmº Sr.
ROMOLO QUINTÃO DONÁDIO
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
ESPERA FELIZ - MG

Secretaria Municipal de Educação e Cultura
Rua: Ernesto Grillo, 103 - Espera Feliz - MG - CEP:36830-000
Fone: (32)3746-1651 / 1907

SEMEC

Prefeitura Municipal de Espera Feliz - MG
Email: educacao@esperafeliz.mg.gov.br
Site: www.educacao.esperafeliz.mg.gov.br

Espera Feliz MG, 16 de novembro de 2021.

Ofício nº: **Nº 57/2021**
Assunto: **Solicitação (faz)**

Prezado Senhor Proprietário,

Ao cumprimenta-lo cordialmente, reportamo-nos ao interesse dessa administração, por seu representante legal, o senhor prefeito municipal, Oziel Gomes da Silva, na aquisição de 02 (dois) terrenos de propriedade de Vossa Senhoria, sendo os lotes 12 e 13 do loteamento, localizado na Comunidade do Quicé, na cidade de Espera Feliz, correspondentesa uma área total de 796,31mt², conforme mapa em anexo, tendo em vista que o município tem um projeto de construção de uma unidade escolar na área de uso institucional que se encontra anexada ao referido loteamento, e necessita de ampliação para construção de uma quadra escolar. Portanto, gostaríamos de informação sobre valor do metro quadrado, bem como, valor total dos lotes supracitados.

Atenciosamente,

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal de Espera Feliz/MG

Ilmº Senhor,
Sebastião Pelegrine
Proprietório do imóvel - Comunidade do Quicé.
Espera Feliz - MG

À PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ/MG / SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

SEBASTIÃO PELEGRINE, brasileiro, agricultor, portador da C.I nº 1.766.194 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.117.276-53, residente e domiciliado à Rua João Sebastião de Amorim, 434, Centro, Espera Feliz/MG, em resposta ao Ofício nº 57/2021 – Do Interesse em Aquisição de Imóvel, devidamente encaminhado pelo prefeito municipal, Sr. Oziel Gomes da Silva, vem através deste mui respeitosamente apresentar manifestação e proposta de valor dos imóveis abaixo descritos.

Que os imóveis de interesse para aquisição desta municipalidade estão localizados no empreendimento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Espera Feliz, sob o nº 1.171/2019, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz, matrícula 10011, Livro 2, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, com a denominação de **LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE.**

Lote nº 12 - 01 (Um) lote de terras de nº 12 (doze) da Quadra "A", medindo 416,31m2 (quatrocentos e dezesseis vírgula quarenta e um metros quadrados), registrado sob o nº 10471, Livro 2, Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz/MG.

Lote nº 13 - 01 (Um) lote de terras de nº 13 (treze) da Quadra "A", medindo 380,00m2 (trezentos e oitenta metros quadrados), registrado sob o nº 10472, Livro 2, Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz/MG.

Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica os lotes acima referidos possuem os seguintes valores de mercado:

Lote nº 12 – R$ 104.077,50 (Cento e Quatro Mil e Setenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos), sendo **R$ 250,00/m2;**

Lote nº 13 – R$ 95.000,00 (Noventa e Cinco Mil Reais), sendo R$ **250,00/m2;**

Valor total: R$ 199.077,50 (Cento e Noventa e Nove Mil, Setenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos) – **R$ 250,00/m2;**

Ressalta-se que o valor médio, entre R$ 230,00 a R$ 270,00/m2 realmente tem sido o praticado no Loteamento José Pelegrine desde meados de julho/2020, variando conforme quadra e posição dos lotes.

Devido a nosso comprometimento pessoal e empresarial no sentido de fortalecer e auxiliar a comunidade, e também pelo fato de que o objetivo desta municipalidade é realizar a aquisição dos lotes já mencionados para ampliação da área institucional e construção de unidade escolar com quadra, é apresentado abaixo "excepcionalmente" proposta de valor com desconto/abatimento nos valores praticados no Loteamento José Pelegrine, na ordem de 39,72%

PROPOSTA DE VENDA – LOTES nº 12 e 13, Quadra "A":

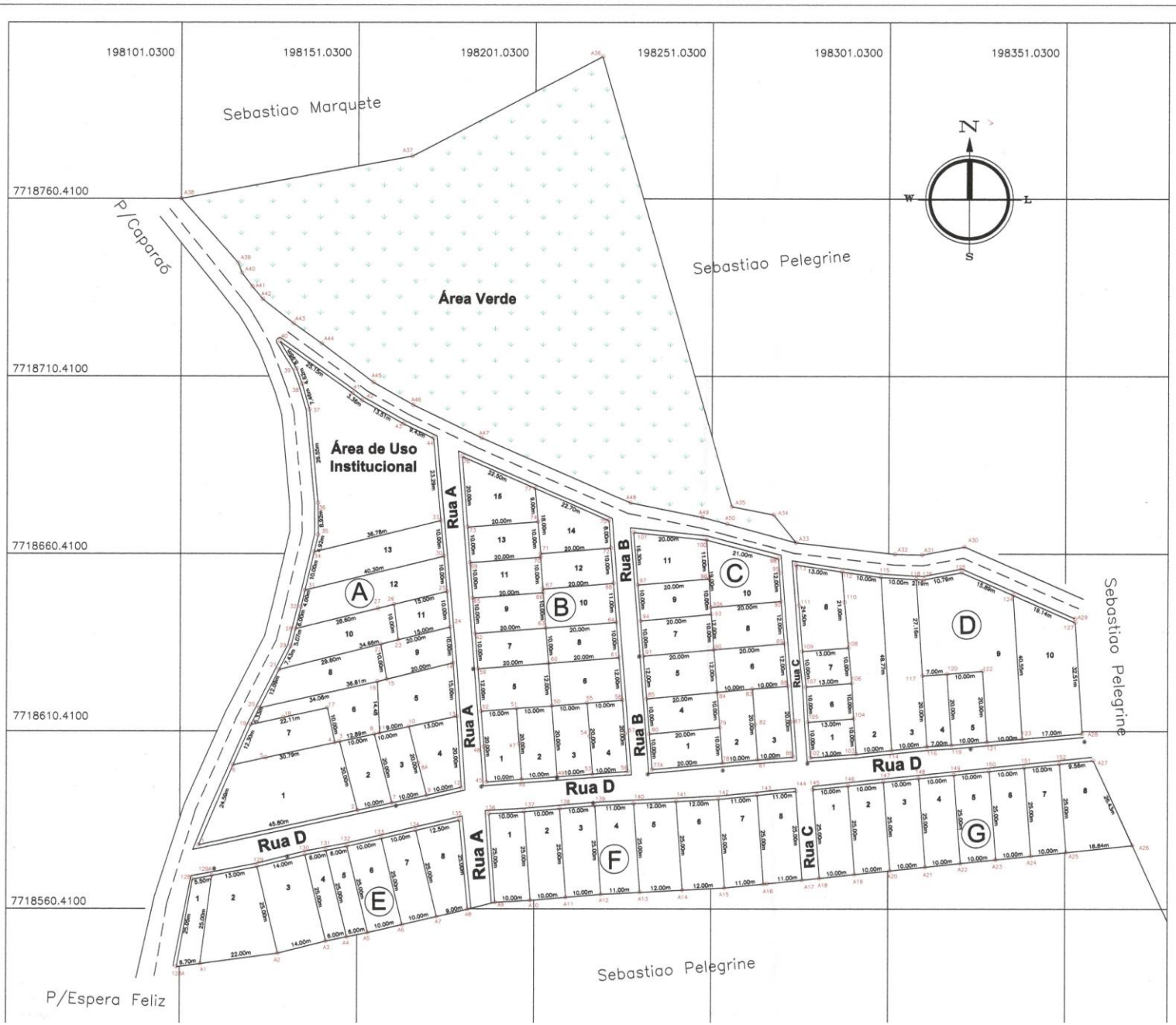
Valor Total: R$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais) – R$ 150,70/m2.

Desde já agradecemos a oportunidade e nos colocamos à disposição.

Espera Feliz, 22 de novembro de 2021.

Cordialmente,

Sebastião Pelegrine



ÁREA DAS QUADRAS
QUADRA A: 4.043,93 m²
QUADRA B: 3.250,00 m²
QUADRA C: 2.491,90 m²
QUADRA D: 3.527,00 m²
QUADRA E: 1.991,00 m²
QUADRA F: 2.175,00 m²
QUADRA G: 2.105,00 m²
TOTAL: 19.583,83 m²
ÁREA VERDE: 10.066,16 m²
ÁREA DE USO INSTITUCIONAL: 1.324,45 m²

RUAS		
NOMES	LARGURAS	AREA
RUA A	5,00m	960,85 m²
RUA B	5,00m	471,19 m²
RUA C	5,00m	444,83 m²
RUA D	7,00m	2.314,19 m²
ESTRADA MUNICIPAL	5,00m	1.530,50 m²
TOTAL ÁREA DAS RUAS: 5.721,56 m²		

OBSERVAÇÕES:
ÁREA VERDE NÃO SE ENCONTRA NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO.

LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE — Folha: 01

Imóvel: Loteamento José Pelegrine
Município: Espera Feliz
Estado: Minas Gerais
Localidade: Comunidade do Quicé
Proprietário: Sebastião Pelegrine
Área do imóvel: 36.696,00 m²
Área do Empreendimento: 26.629,84 m²
Escala: 1 / 500
Data: 22 de Fevereiro de 2.018

Ademir AGRIMENSOR

Proprietário: Sebastião Pelegrini
Resp. Técnico: Ademir Ferreira

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

10471

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral - Livro Nº 2 - Registro Geral

Comarca de Espera Feliz | Estado de Minas Gerais

Matrícula Nº 10471 | Data: 05/03/2020

IMÓVEL - RUA JOSE FRANCISCO DE MIRANDA - "LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE" - ESPERA FELIZ - MG - Um lote de terras de nº 12, da QUADRA A, medindo 416,31m² (quatrocentos e dezesseis metros e trinta e um centímetros quadrados), medido e demarcado pelo Tec. Agrimensor, Ademir Frauches, CREA 34.3143/TD, com a seguinte descrição: Inicia-se se no marco denominado'7', georeferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-39°w, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM:E= 198176.248 m e N= 7718649.746 m; Daí segue confrontando pela frente com Rua A com o azimute de 354°55'07" e a distância de 10.00 m até o marco **'30'** (E=198175.362 m e N=7718659.707 m); Daí segue confrontando pelo lado esquerdo com Lote 13 quadra A com o azimute de 256°12'20" e a distância de 40.30 m até o marco **'31'** (E=198136.220 m e N= 7718650.097 m); Daí segue confrontando pelos fundos com Estrada Municipal com o azimute de 193°14'08" e a distância de 4.00 m até o marco **'32'** (E=198135.109 m e N=7718645.376 m); Daí segue com o azimute de 194°05'54" e a distância de 6.00 m até o marco **'28'** (E=198133.574 m e N=7718639.263 m); Daí segue confrontando com Direita com Lote 10 quadra A com o azimute de 76°11'53" e a distância de 21.00 m até o marco **'27'** (E=198156.825 m e N= 7718644.975 m); Daí segue com o azimute de 76°12'54" e a distância de 5.00 m até o marco **'26'** (E=198161.350 m e N=7718646.085 m); Daí segue confrontando pelo lado direito com Lote 11 quadra A com o azimute de 76°11'34" e a distância de 15.00 m até o marco **'25'** (E=198176.248 m e N=7718649.746 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 416,31m².

PROCEDÊNCIA: Memorial de loteamento registrado no ***Lº 2, fls. 10.011, matrícula 10.011 sob nº 03 do Lº 2, nesta Serventia.***

PROPRIETÁRIOS: Sebastião Pelegrine, agricultor, **CPF 246.117.276-53, CI MG-1.766.194 SSP/MG** e sua mulher **Floripes Maria Fiorillo Pelegrine,** professora, **CPF 381.606.686-00, CI MG-3.291.258 SSP/MG,** brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua João Sebastião de Amorim, nº 434, centro, nesta cidade - Emol. R$44,50 - TFJ: R$14,00 - ISS: R$1,26 - Total: R$59,76. Dou fé. A Oficial.

Protocolo n.º 36.257 - 13 de novembro de 2019

Av-1-10471 - 05 de março de 2020 - Conforme averbação de nº 02 na matrícula de procedência de nº 10.011, oriunda da matrícula de nº 4603 do Lº 2, o imóvel acima está com indisponibilidade conforme Autos da Ação de nº 242 18 1464-7, tendo como Autor, Ministério Público do Estado de Minas Gerais e Réu, Sebastião Pelegrine e Floripes Maria Fiorillo Pelegrine - Emol. R$17,69 - TFJ: R$5,56 - ISS: R$0,50 - Total: R$23,75. Dou fé. A Oficial.

Protocolo nº 38.331 - 27 de agosto de 2021

Av-2-10471 - 02 de setembro de 2021 - De acordo com a determinação do MM Juiz de Direito da Secretaria da Única Vara de Espera Feliz, MG, Dr. Mateus Leite Xavier, contida no Ofício nº 059/2021/CVG, datado de 05/07/2021, nos Autos de nº 0014647-86.2018.8.13.0242, fica cancelada a averbação de nº 01, tornando sem efeito a indisponibilidade do imóvel, tendo em vista acordo celebrado entre os réus, Sebastião Pelegrine, Floripes Maria Fiorilo Pelegrine e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Dou fé. A Oficial.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz - MG
Selo de Fiscalização: **EZD52351**
Código de Segurança: **8726.9706.2506.0640**
Quantidade de Atos: 01 **Emitido em: 19/11/2021 14:01**
Ato(s) praticado(s) por: Raiane Rodrigues da Assumpção - Escrev
Emol.: R$20,68 TFJ: R$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO nos termos do art.§ 19 1º da Lei 6.015 de 1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé.

OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPERA FELIZ - MG
Raiane Rodrigues De Assumpção
ESCREVENTE

OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOÃO BURIO DE AMORIM - Nº 434
01/01
ESPERA FELIZ - MG

Espera Feliz, 19/11/2021

10472

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral - Livro Nº 2 - Registro Geral

Comarca de Espera Feliz | Estado de Minas Gerais

Matrícula Nº 10472 | Data: 05/03/2020

IMÓVEL - RUA JOSE FRANCISCO DE MIRANDA - "LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE" - ESPERA FELIZ - MG - Um lote de terras de nº 13, da QUADRA A, medindo 380,00m² (trezentos e oitenta metros quadrados), medido e demarcado pelo Tec. Agrimensor, Ademir Frauches, CREA 34.3143/TD, com a seguinte descrição: Inicia-se se no marco denominado'7', georeferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-39°w, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 198175.362 m e N= 7718659.707 m; Daí segue confrontando pela Frente com Rua A com o azimute de 354°55'07" e a distância de 10.00 m até o marco **'33'** (E= 198174.476 m e N=7718669.668 m); Daí segue confrontando pela Esquerda com Área de Uso Institucional com o azimute de 256°12'20" e a distância de 36.78 m até o marco **'34'** (E=198138.760 m e N=7718660.899 m); Daí segue confrontando com Fundos com Estrada Municipal com o azimute de 193°14'08" e a distância de 11.10 m até o marco **'31'** (E=198136.220 m e N=7718650.097 m); Daí segue confrontando pela Direita com Lote 12 Quadra A com o azimute de 76°12'20" e a distância de 40.30 m até o marco **'30'** (E=198175.362 m e N=7718659.707 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 380,00m².

PROCEDÊNCIA: Memorial de loteamento registrado no ***Lº 2, fls. 10.011, matrícula 10.011 sob nº 03 do Lº 2, nesta Serventia.***

PROPRIETÁRIOS: Sebastião Pelegrine, agricultor, **CPF 246.117.276-53, CI MG-1.766.194 SSP/MG** e sua mulher **Floripes Maria Fiorillo Pelegrine,** professora, **CPF 381.606.686-00, CI MG-3.291.258 SSP/MG,** brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua João Sebastião de Amorim, nº 434, centro, nesta cidade - Emol. R$44,50 - TFJ: R$14,00 - ISS: R$1,26 - Total: R$59,76. Dou fé. A Oficial.

Protocolo n.º 36.257 - 13 de novembro de 2019

Av-1-10472 - 05 de março de 2020 - Conforme averbação de nº 02 na matrícula de procedência de nº 10.011, oriunda da matrícula de nº 4603 do Lº 2, o imóvel acima está com indisponibilidade conforme Autos da Ação de nº 242 18 1464-7, tendo como Autor, Ministério Público do Estado de Minas Gerais e Réu, Sebastião Pelegrine e Floripes Maria Fiorillo Pelegrine - Emol. R$17,69 - TFJ: R$5,56 - ISS: R$0,50 - Total: R$23,75. Dou fé. A Oficial.

Protocolo nº 38.331 - 27 de agosto de 2021

Av-2-10472 - 02 de setembro de 2021 - De acordo com a determinação do MM Juiz de Direito da Secretaria da Única Vara de Espera Feliz, MG, Dr. Mateus Leite Xavier, contida no Ofício nº 059/2021/CVG, datado de 05/07/2021, nos Autos de nº 0014647-86.2018.8.13.0242, fica cancelada a averbação de nº 01, tornando sem efeito a indisponibilidade do imóvel, tendo em vista acordo celebrado entre os réus, Sebastião Pelegrine, Floripes Maria Fiorilo Pelegrine e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Dou fé. A Oficial.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz - MG
Selo de Fiscalização: **EZD52377**
Código de Segurança: **7890.1318.2975.0551**
Quantidade de Atos: 01 **Emitido em: 19/11/2021 14:02**
Ato(s) praticado(s) por: Raiane Rodrigues da Assumpção - Escrev
Emol.: R$20,68 TFJ: R$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO nos termos do art.§ 19 1º da Lei 6.015 de 1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé

Espera Feliz, 19 / 11 / 2021

OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESPERA FELIZ - MG
Raiane Rodrigues De Assumpção
ESCREVENTE

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOÃO QUIRINO DE AMORIM - Nº 434
01/01
ESPERA FELIZ - MG

Frauches Agrimensura
CREA MG 34314/TD
CREA ES 20020331

Telefones:
(32) **3746-1016** Fixo
(32) **8406-1076** Vivo
(32) **8432-1855** Claro
(32) **8416-8008** Claro

Ademir
AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIEDADE:	Loteamento Jose Pelegrine
PROPRIETÁRIO:	Sebastião Pelegrine
MUNICÍPIO:	Espera Feliz
COMARCA:	Espera Feliz
ÁREA:	380,00m²;
LOTE:	13 Quadra A

DESCRIÇÃO

Inicia-se se no marco denominado **'30'** , georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 198175.362 m e N= 7718659.707 m; Daí segue confrontando pela Frente com Rua A com o azimute de 354°55'07" e a distância de 10.00 m até o marco **'33'** (E=198174.476 m e N=7718669.668 m); Daí segue confrontando pela Esquerda com Área de Uso Institucional com o azimute de 256°12'20" e a distância de 36.78 m até o marco **'34'** (E=198138.760 m e N=7718660.899 m); Daí segue confrontando com Fundos com Estrada Municipal com o azimute de 193°14'08" e a distância de 11.10 m até o marco **'31'** (E=198136.220 m e N=7718650.097 m); Daí segue confrontando pela Direita com Lote 12 Quadra A com o azimute de 76°12'20" e a distância de 40.30 m até o marco **'30'** (E=198175.362 m e N=7718659.707 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 380,00m².

Espera Feliz, 27 de Fevereiro de 2018.

Ademir Frauches
Tec. Agrimensor/CREA 34.314/TD
Visto ES 2002.0331

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ
Praça Dr. José Auguto, 251 - CEP.: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

VIABILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
Portaria n° 5693/2021

ATA

Aos 22 dias do mês de novembro de 2021, às 08:30, na sede administrativa do Município, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Avaliação de Imóvel instalada pela Portaria n° 5693/2021, visando analisar a viabilidade de aquisição de 2 lotes no Loteamento José Pelegrine localizado no Córrego do Quicé, município de Espera Feliz-MG, para a construção uma quadra poliesportiva junto a futura escola conforme projeto, sendo esses, os lotes 12 e 13 da quadra A, os quais fazem divisa com Área Institucional destinada a construção desta Escola. Após reunião da comissão em sede administrativa onde foi apresentado pelo presidente da comissão copia do referido projeto (em anexo), foi realizada vistoria no local para apurar a localização dos lotes (fotos em anexo), assim como a viabilidade da aquisição dos mesmos para fins da construção da referida quadra. Considerando a vistoria no local onde foi verificado que os lotes estão divisando com área institucional, considerando projeto elaborado pela Ehgenheira Civil Ana Paula Rizzi Oliveira onde comprova a localização da referida quadra e escola, considerando que a escola irá beneficiar a população da região; a comissão acha viável a aquisição dos lotes condicionando que as áreas destes sejam unificadas junto à área institucional já existente.

LEONARDO HEITOR RUBIO
PRESIDENTE

PREFEITURA DE ESPERA FELIZ-MG

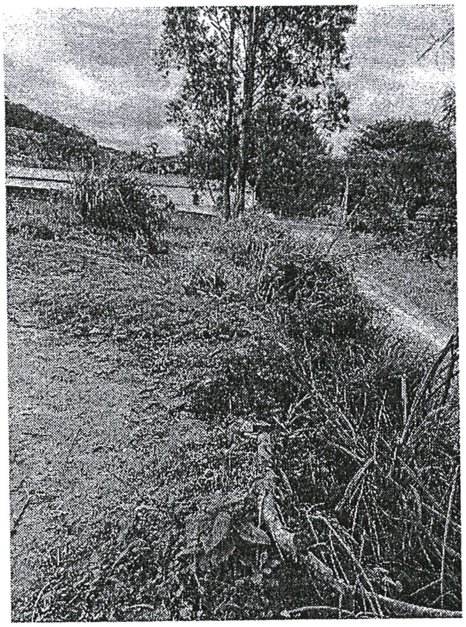
MARILENE OLIVEIRA MARTINS MUNIZ
MEMBRO

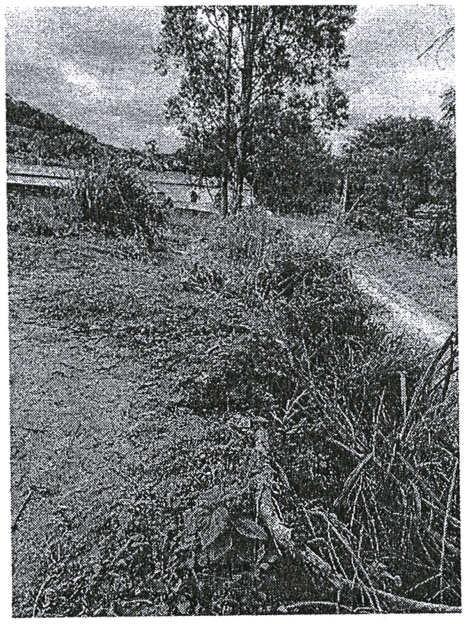
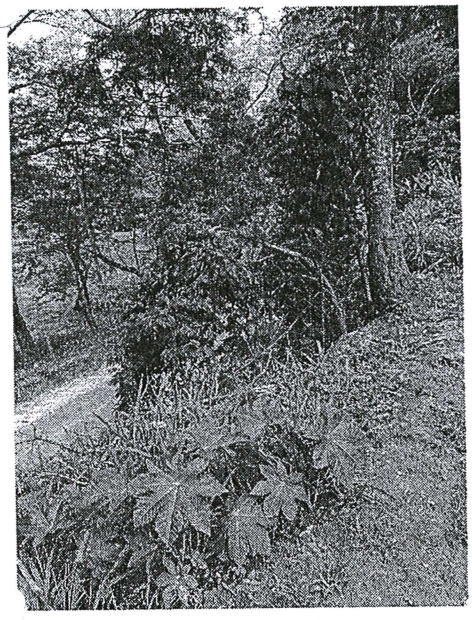
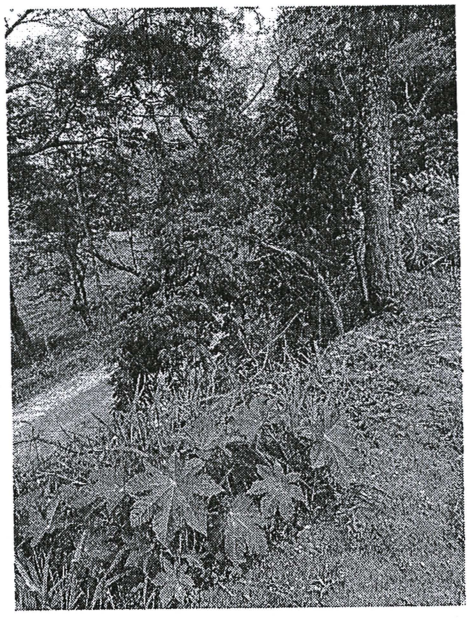
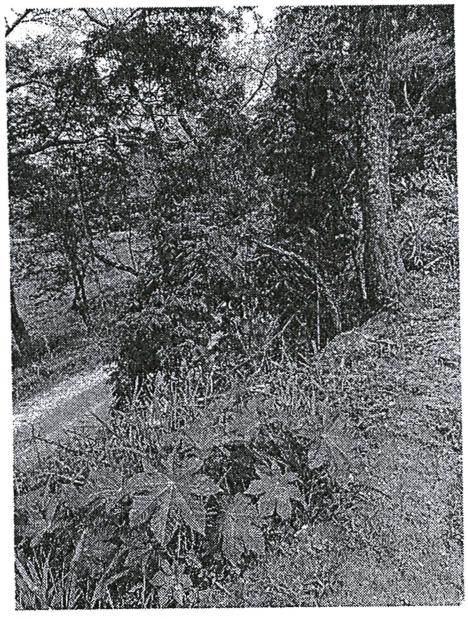
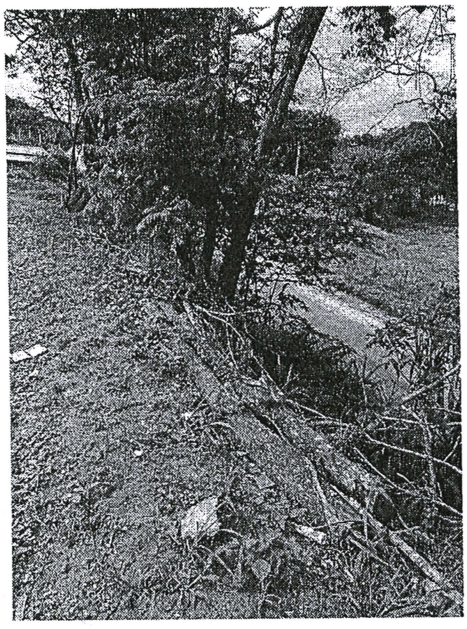
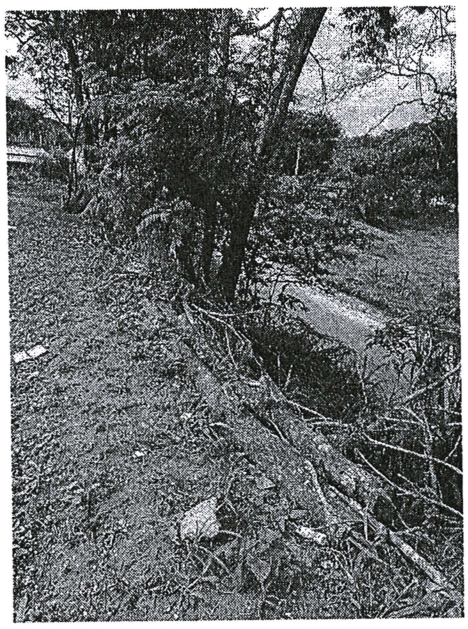
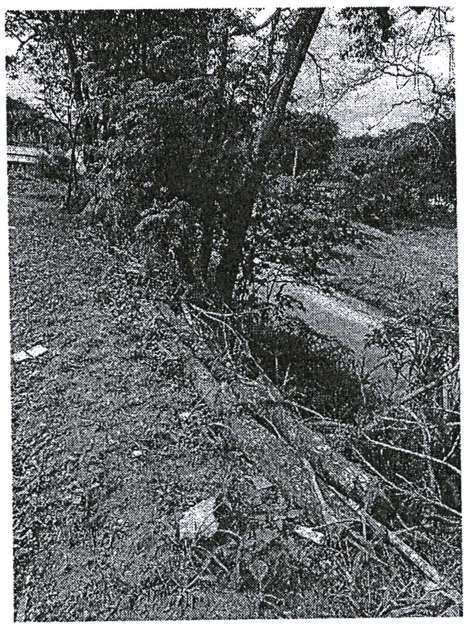
DIEGO RAMOS DA SILVA
MEMBRO

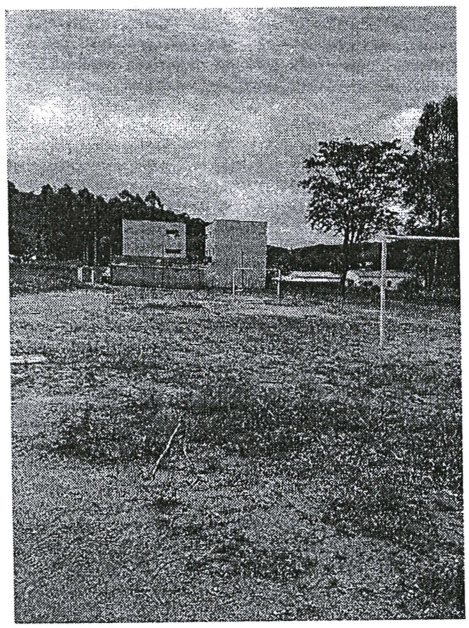
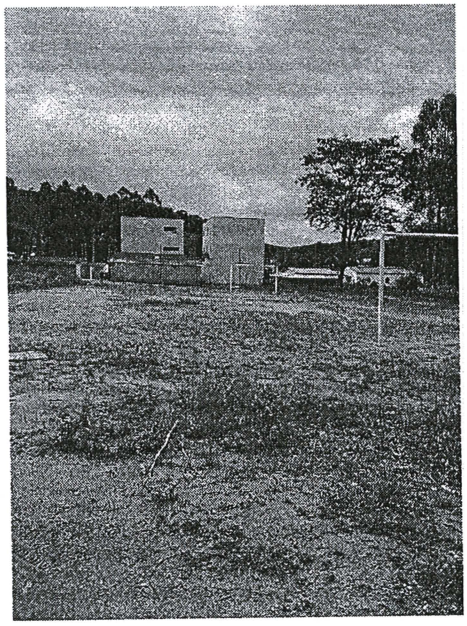
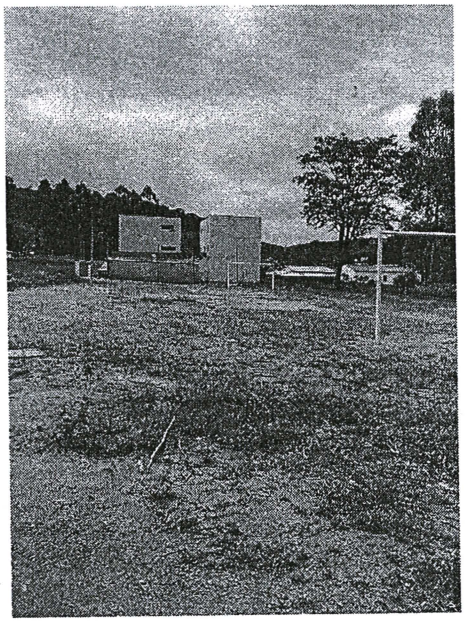
BRUNO ABREU ORNELAS
MEMBRO

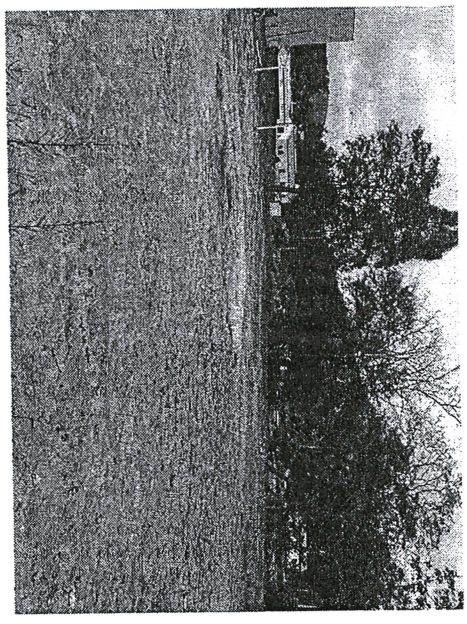
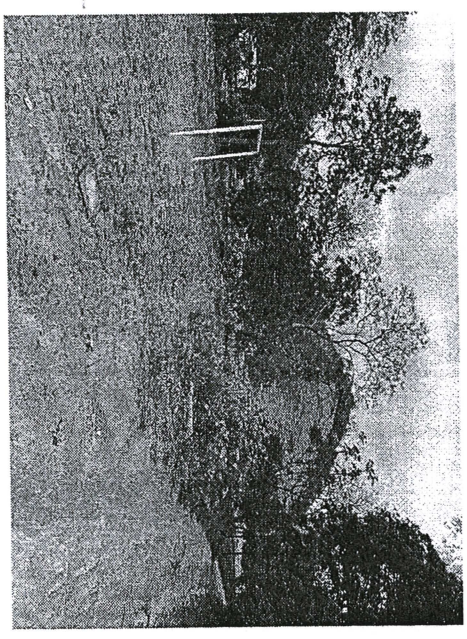
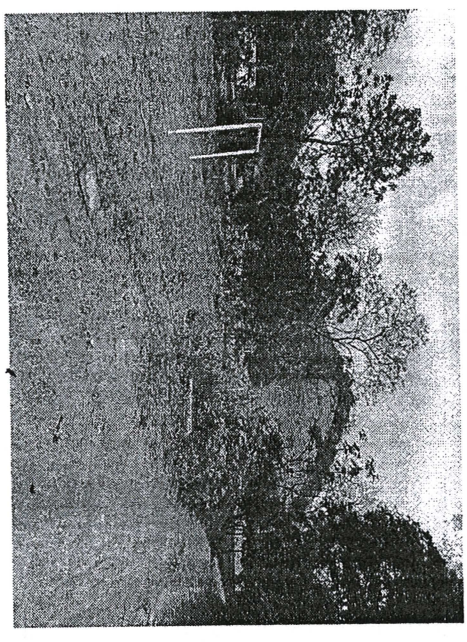
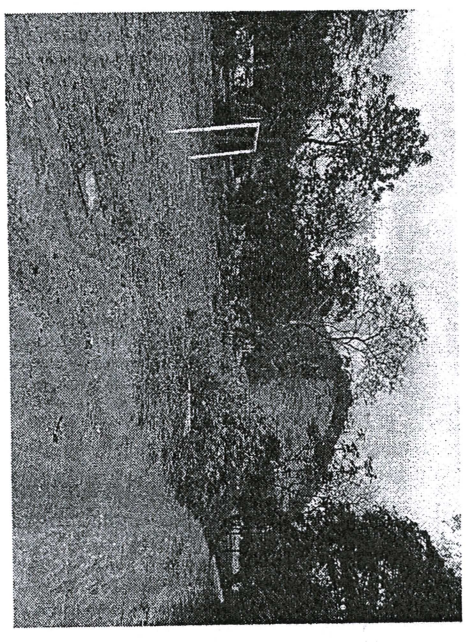
GABRIELA MEDEIROS GONÇALVES DE ABREU
MEMBRO

Rua A
20.00m
10.00m
10.00m
10.00m
10.00m
23.29m
9.45m
15.51m
3.36m
25.15m
8.98m
4.62m
7.46m
26.55m
4.92m
8.97m
10.00m
6.00m
5.07m
7.43m
2.09m
28.60m
15.00m
34.66m
29.60m
20.00m
11
10
9
8

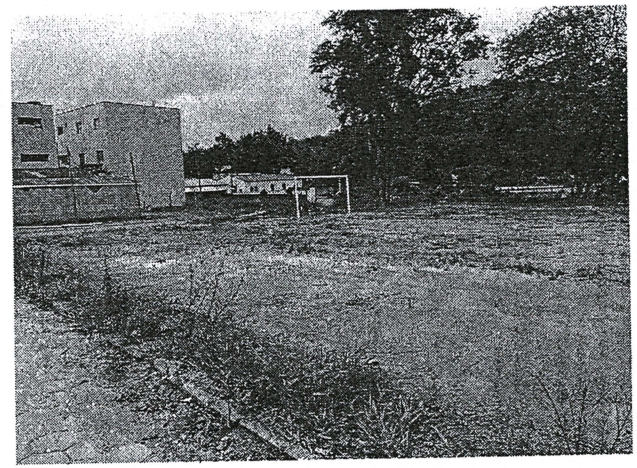


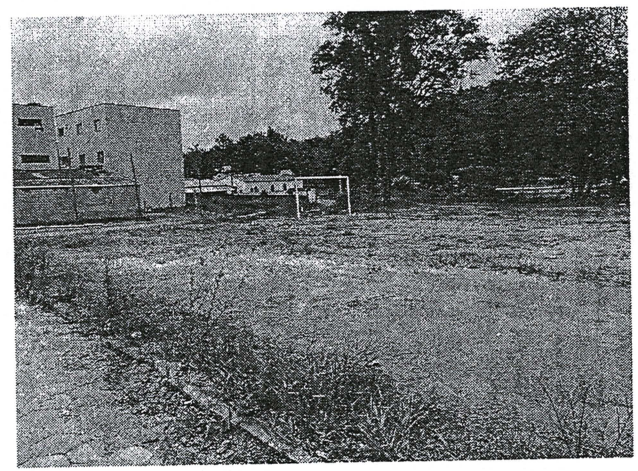








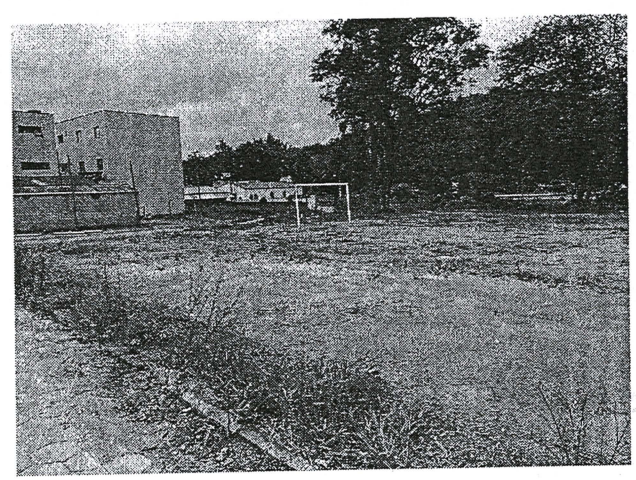




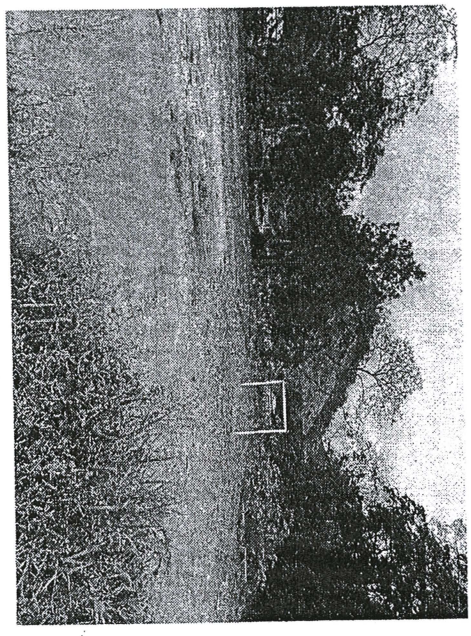






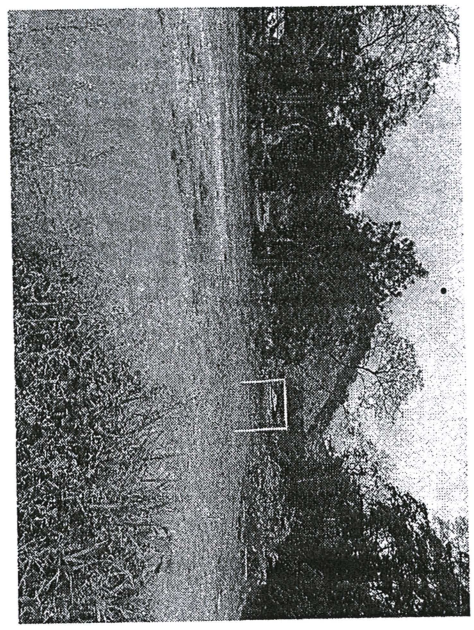


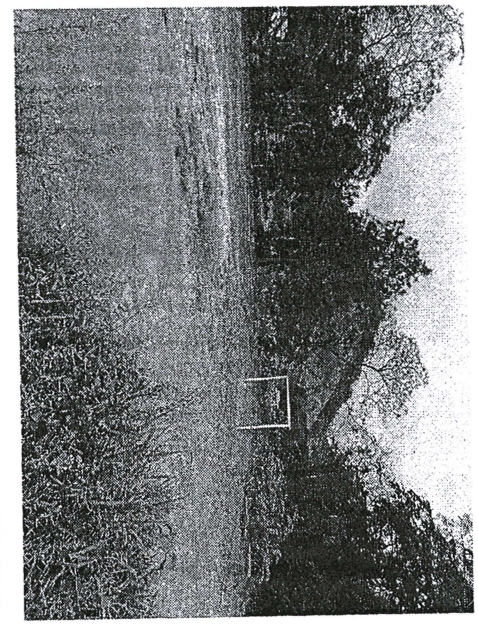








CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, compareceram as partes entre si justas e convencionadas a saber:

PROMITENTES VENDEDORES, aqui simplesmente designados **VENDEDORES: SEBASTIÃO PELEGRINE**, brasileiro, agricultor, portador da C.I nº 1.766.194 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.117.276-53 e sua esposa **FLORIPES MARIA FIORILO PELEGRINE**, brasileira, professora, portadora da C.I nº 3.291.258 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 381.606.686-00, casados sob o regime parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua João Sebastião de Amorim, 434, Casa, Centro, Espera Feliz/MG, CEP: 36.830-000.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), aqui simplesmente designado(a) **COMPRADOR(A,ES): REGES DE OLIVEIRA GOMES**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº MG21338200 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 132.936.336-17, residente e domiciliado no Córrego do Quicé, Zona Rural, Espera Feliz-MG. CEP: 36.830-000.

Ajustam o compromisso de compra e venda do imóvel que vai adiante descrito, mediante as Cláusulas e Condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA PROMESSA

§ PRIMEIRO - Declaram os VENDEDORES, que são senhores e legítimos proprietários e possuidores do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, tal como o possuem, com todas as benfeitorias, pertences e servidão, constituído por 01 (uma) área de expansão urbana aprovada pela Lei Municipal nº 1.265/2018, com área de 3,669 (Três vírgula seiscentos e sessenta e nove) hectares, localizada na estrada Espera Feliz – Caparaó, KM 06, lado direito "Córrego do Quicé", devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz/MG na matrícula 4603, Livro 2.

§ SEGUNDO - No terreno descrito no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, os VENDEDORES promoveram um **LOTEAMENTO**, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Espera Feliz, sob o nº 1.171/2019, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz, matrícula 10011, Livro 2, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, com a denominação de **LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE.**

§ TERCEIRO – Os VENDEDORES, comprometem-se aqui a vender a(o, s) COMPRADOR(A, ES) o **lote de nº 11 (Onze), da Quadra A, medindo 150,00m2** (cento e cinquenta metros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m (dez

Digitalizado com CamScanner

metros) de frente por 15,00m (quinze metros) de fundos, confrontando pela frente com a Rua A (Rua José Francisco de Miranda), pelo lado esquerdo com o lote nº 12, pelo lado direito com o lote nº 9 e pelos fundos com o lote nº 10, devidamente registrado na matrícula 10470, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz-MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO LOTEAMENTO

§ PRIMEIRO – Os VENDEDORES declaram que o **LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE** encontra-se **CONCLUÍDO**, com todas as benfeitorias e infraestruturas exigidas pelo Poder Público devidamente finalizadas, conforme consta em Relatório de Vistoria da Prefeitura Municipal de Espera Feliz datado de 28/10/2020.

§ SEGUNDO - Para os fins deste Contrato, são consideradas obras de infraestrutura: terraplenagem, demarcação dos lotes, galerias e escoamento das águas pluviais, rede e equipamento de iluminação pública, rede coletora de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica, guias, sarjetas e as vias de circulação pavimentadas.

§ TERCEIRO – Os VENDEDORES se comprometem desde já a assinar a Escritura Definitiva em favor do(a,s) COMPRADOR(A, ES) assim que o processo de regularização for finalizado, desde que cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira.

§ QUARTO - Os VENDEDORES se obrigam a fornecer todos os documentos necessários à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda em favor do(a,s) COMPRADOR(A, ES).

§ QUINTO – O(A,S) COMPRADOR(A,ES), declara(m) ter conhecimento das obras executadas e ciência do processo de regularização e concorda(m) com o presente compromisso assumido pelos VENDEDORES.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço justo e convencionado para a quitação integral do imóvel, objeto desta compra e venda é de **R$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais)**, que serão pagos da seguinte forma e condições: **À VISTA** em ato concomitante à assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO DO PREÇO

- OPÇÃO DE PAGAMENTO À VISTA:

§ PRIMEIRO – Os VENDEDORES declaram que receberam neste ato o valor acima estipulado.

Digitalizada com CamScanner

- OPÇÃO DE PAGAMENTO PARCELADO:

§ SEGUNDO – O(a, s) COMPRADOR(A, ES) deverão pagar as parcelas acima discriminadas diretamente aos VENDEDORES ou a quem estes indicarem.

§ TERCEIRO – O pagamento de qualquer valor ou prestação de maneira diversa do estabelecido neste contrato, inclusive perante terceiros não expressamente autorizados a recebê-los, não implicará na quitação do respectivo débito. Por conseqüência, qualquer pagamento efetuado de maneira diversa do pactuado neste contrato, não obrigará os VENDEDORES a darem quitação de qualquer parcela, o que somente ocorrerá após sanadas eventuais irregularidades.

§ QUARTO - Para cada parcela discriminada na Cláusula Terceira, será anexada uma Nota Promissória de mesmo valor devidamente identificada, que será automaticamente cancelada e/ou devolvida a(ao, s) COMPRADOR(A, ES) mediante a quitação das mesmas.

§ QUINTO – Na hipótese de pagamento fracionado e/ou renegociado entre as partes, novas Notas Promissórias poderão ser emitidas e anexadas ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO CONTRATUAL

§ PRIMEIRO - O recebimento de importância(s) em atraso não constituirá alteração ou novação, mas simples tolerância dos VENDEDORES, aos quais caberá, em tal caso, o direito de exigir juros à taxa de 1% (hum por cento) ao mês, contados dia a dia, independente da multa moratória prevista no parágrafo seguinte.

§ SEGUNDO - Ocorrendo intervenção judicial, ou mora superior a três meses, nos termos do inciso V do artigo 26 da Lei nº 6.766/79, o (a, s) COMPRADOR(A, ES), sujeitar-se-á(ão) ainda, ao pagamento da multa moratória, não compensatória, a título de cláusula penal, de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor, sem prejuízo de quaisquer outras previstas neste contrato, obrigando-se ainda ao pagamento de honorários advocatícios dos VENDEDORES à base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

§ TERCEIRO - O presente contrato se rescindirá de pleno direito se vencida e não paga a prestação, 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ QUARTO - Para os fins desta cláusula, o(a, s) COMPRADOR(A, ES) será(ão) intimado(s), a requerimento dos VENDEDORES, pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz-MG, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos juros convencionados e das custas de intimação.

Digitalizado com CamScanner

§ QUINTO - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em Cartório, os VENDEDORES requererão ao Oficial do Registro o cancelamento do registro do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO

§ ÚNICO - Os VENDEDORES darão a(o, s) COMPRADOR(A, ES), plena, rasa e geral quitação das importâncias especificadas na Cláusula Terceira, após o cumprimento das obrigações contidas na mesma, deixando o(a, s) COMPRADOR(A, ES) à paz e a salvo de dúvidas futuras.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS IMPOSTOS

§ PRIMEIRO - Todos os impostos e taxas que venham a incidir sobre o imóvel compromissado a partir da data de assinatura deste instrumento ficam de inteira responsabilidade do(a, s) COMPRADOR(A, ES), mesmo se cobrados em nome dos VENDEDORES, e deverão ser pagos nos seus vencimentos, junto aos órgãos recebedores.

§ SEGUNDO - Todas as despesas decorrentes da transferência do imóvel objeto do presente Instrumento para o(a, s) COMPRADOR(A, ES), tais como: ITBI (imposto de transferência de bens imobiliários), taxa de cartório, taxa de registro e Escritura Pública, ficam de inteira responsabilidade do (a, s) COMPRADOR(A, ES), mesmo se cobrados em nome dos VENDEDORES.

CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

§ ÚNICO - Em caso de ceder, prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, os direitos derivados deste negócio jurídico para terceiros, o(a, s) COMPRADOR(A, ES) deverá(ão) informar aos VENDEDORES para que os mesmos deem anuência prévia e por escrito a(o, s) COMPRADOR(A, ES).

CLÁUSULA NONA – DA FATALIDADE

Em caso de falecimento dos VENDEDORES, fica desde já autorizado que o(a, s) COMPRADOR(A, ES) se habilite(em) no inventário de seus bens, para a devida regularização de transferência do imóvel objeto do presente Instrumento, desde que cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira, recebendo do competente Juízo a Carta de Adjudicação em seu favor.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ENTREGA E POSSE DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO

Digitalizada com CamScanner

ÚNICO - Os VENDEDORES transmitem a(o, s) COMPRADOR(A, ES) a posse precária do imóvel compromissado, em ato concomitante à assinatura deste Contrato de Compra e Venda, e a posse definitiva após cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO

§ ÚNICO - Esta promessa de compra e venda é firmada em **caráter irrevogável e irretratável**, não admitindo arrependimento para as partes, obrigando-se pelo seu fiel e integral cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

Fica eleito o Foro de Espera Feliz-MG, competente para dirimir quaisquer ações oriundas do presente, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por eles, VENDEDORES, COMPRADOR(A, ES), foi dito ante as duas testemunhas que estão de pleno acordo e inteiro teor com o presente Contrato Particular de Compra Venda, por estar o mesmo exibindo o que foi contratado.

Por expressão da verdade firmamos o presente Contrato em (02) duas vias, na data infra e na presença de duas testemunhas.

Espera Feliz (MG), 17 de Junho de 2021.

SEBASTIÃO PELEGRINE
Vendedor

FLORIPES M. FIORILO PELEGRINE
Vendedora

REGES OLIVEIRA GOMES
Comprador(a)

CHARLES GRILO PELEGRINE
CPF: 034.885.476-55
Testemunha

Testemunha

Digitalizada com CamScanner

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, compareceram as partes entre si justas e convencionadas a saber:

PROMITENTES VENDEDORES, aqui simplesmente designados **VENDEDORES: SEBASTIÃO PELEGRINE**, brasileiro, agricultor, portador da C.I nº 1.766.194 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.117.276-53 e sua esposa **FLORIPES MARIA FIORILO PELEGRINE**, brasileira, professora, portadora da C.I nº 3.291.258 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 381.606.686-00, casados sob o regime parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua João Sebastião de Amorim, 434, Casa, Centro, Espera Feliz/MG, CEP 36.830-000.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), aqui simplesmente designado(a) **COMPRADOR(A,ES): RODRIGO PELEGRINE DONÁDIO**, brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº MG-19.0.21.168 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.006.396-83, e sua esposa **LEIDIANA DA SILVA SINIS**, brasileira, agricultora, portadora da Carteira de Identidade nº MG-20.850.908 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.072.086-79, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens (06/12/2019), residentes e domiciliados no Córrego do Quicé, Zona Rural, Espera Feliz-MG, CEP: 36.830-000.

Ajustam o compromisso de compra e venda do imóvel que vai adiante descrito, mediante as Cláusulas e Condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA PROMESSA

§ PRIMEIRO - Declaram os VENDEDORES, que são senhores e legítimos proprietários e possuidores do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, tal como o possuem, com todas as benfeitorias, pertences e servidão, constituído por 01 (uma) área de expansão urbana aprovada pela Lei Municipal nº 1.265/2018, com área de 3,669 (Três vírgula seiscentos e sessenta e nove) hectares, localizada na estrada Espera Feliz – Caparaó, KM 06, lado direito "Córrego do Quicé", devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz/MG na matrícula 4603, Livro 2.

§ SEGUNDO - No terreno descrito no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, os VENDEDORES promoveram um **LOTEAMENTO**, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Espera Feliz, sob o nº 1.171/2019, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz, matrícula 10011, Livro 2, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, com a denominação de **LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE.**

Digitalizada com CamScanner

§ TERCEIRO – Os VENDEDORES, comprometem-se aqui a vender a(o, s) COMPRADOR(A, ES), o **lote de nº 08 (Oito), da Quadra F, medindo 275,00m2** (duzentos e setenta e cinco e cinco metros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: 11,00m (onze metros) de frente e fundos, 25,00m (vinte e cinco metros) no lado direito e esquerdo, confrontando pela frente com a Rua Oresta de Oliveira, pelo lado esquerdo com o lote nº 07, pelo lado direito com a Rua Domingos Donádio, e pelos fundos com o Sebastião Pelegrine, devidamente registrado na matrícula 10524, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz-MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO LOTEAMENTO

§ PRIMEIRO – Os VENDEDORES declaram que o **LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE** encontra-se **CONCLUÍDO**, com todas as benfeitorias e infraestruturas exigidas pelo Poder Público devidamente finalizadas, conforme consta em Relatório de Vistoria da Prefeitura Municipal de Espera Feliz datado de 28/10/2020.

§ SEGUNDO - Para os fins deste Contrato, são consideradas obras de infraestrutura: terraplenagem, demarcação dos lotes, galerias e escoamento das águas pluviais, rede e equipamento de iluminação pública, rede coletora de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica, guias, sarjetas e as vias de circulação pavimentadas.

§ TERCEIRO – Os VENDEDORES se comprometem desde já a assinar a Escritura Definitiva em favor do(a,s) COMPRADOR(A, ES) assim que o processo de regularização for finalizado, desde que cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira.

§ QUARTO - Os VENDEDORES se obrigam a fornecer todos os documentos necessários à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda em favor do(a,s) COMPRADOR(A, ES).

§ QUINTO – O(A,S) COMPRADOR(A,ES), declara(m) ter conhecimento das obras executadas e ciência do processo de regularização e concorda(m) com o presente compromisso assumido pelos VENDEDORES.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço justo e convencionado para a quitação integral do imóvel, objeto desta compra e venda é de **R$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais),** que serão pagos da seguinte forma e condições: **À VISTA** em ato concomitante à assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO DO PREÇO

Digitalizada com CamScanner

- OPÇÃO DE PAGAMENTO A VISTA:

§ PRIMEIRO – Os VENDEDORES declaram que receberam neste ato o valor acima estipulado.

- OPÇÃO DE PAGAMENTO PARCELADO:

§ SEGUNDO – O(a, s) COMPRADOR(A, ES) deverão pagar as parcelas acima discriminadas diretamente aos VENDEDORES ou a quem estes indicarem.

§ TERCEIRO – O pagamento de qualquer valor ou prestação de maneira diversa do estabelecido neste contrato, inclusive perante terceiros não expressamente autorizados a recebê-los, não implicará na quitação do respectivo débito. Por conseqüência, qualquer pagamento efetuado de maneira diversa do pactuado neste contrato, não obrigará os VENDEDORES a darem quitação de qualquer parcela, o que somente ocorrerá após sanadas eventuais irregularidades.

§ QUARTO - Para cada parcela discriminada na Cláusula Terceira, será anexada uma Nota Promissória de mesmo valor devidamente identificada, que será automaticamente cancelada e/ou devolvida a(ao, s) COMPRADOR(A, ES) mediante a quitação das mesmas.

§ QUINTO – Na hipótese de pagamento fracionado e/ou renegociado entre as partes, novas Notas Promissórias poderão ser emitidas e anexadas ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA - DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO CONTRATUAL

§ PRIMEIRO - O recebimento de importância(s) em atraso não constituirá alteração ou novação, mas simples tolerância dos VENDEDORES, aos quais caberá, em tal caso, o direito de exigir juros à taxa de 1% (hum por cento) ao mês, contados dia a dia, independente da multa moratória prevista no parágrafo seguinte.

§ SEGUNDO - Ocorrendo intervenção judicial, ou mora superior a três meses, nos termos do inciso V do artigo 26 da Lei nº 6.766/79, o (a, s) COMPRADOR(A, ES), sujeitar-se-á(ão) ainda, ao pagamento da multa moratória, não compensatória, a título de cláusula penal, de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor, sem prejuízo de quaisquer outras previstas neste contrato, obrigando-se ainda ao pagamento de honorários advocatícios dos VENDEDORES à base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

§ TERCEIRO - O presente contrato se rescindirá de pleno direito se vencida e não paga a prestação, 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

Digitalizada com CamScanner

§ QUARTO - Para os fins desta cláusula, o(a, s) COMPRADOR(A, ES) será(ão) intimado(s), a requerimento dos VENDEDORES, pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz-MG, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos juros convencionados e das custas de intimação.

§ QUINTO - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em Cartório, os VENDEDORES requererão ao Oficial do Registro o cancelamento do registro do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO

§ ÚNICO - Os VENDEDORES darão a(o, s) COMPRADOR(A, ES), plena, rasa e geral quitação das importâncias especificadas na Cláusula Terceira, após o cumprimento das obrigações contidas na mesma, deixando o(a, s) COMPRADOR(A, ES) à paz e a salvo de dúvidas futuras.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS IMPOSTOS

§ PRIMEIRO - Todos os impostos e taxas que venham a incidir sobre o imóvel compromissado a partir da data de assinatura deste instrumento ficam de inteira responsabilidade do(a, s) COMPRADOR(A, ES), mesmo se cobrados em nome dos VENDEDORES, e deverão ser pagos nos seus vencimentos, junto aos órgãos recebedores.

§ SEGUNDO - Todas as despesas decorrentes da transferência do imóvel objeto do presente Instrumento para o(a, s) COMPRADOR(A, ES), tais como: ITBI (imposto de transferência de bens imobiliários), taxa de cartório, taxa de registro e Escritura Pública, ficam de inteira responsabilidade do (a, s) COMPRADOR(A, ES), mesmo se cobrados em nome dos VENDEDORES.

CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

§ ÚNICO - Em caso de ceder, prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, os direitos derivados deste negócio jurídico para terceiros, o(a, s) COMPRADOR(A, ES) deverá(ão) informar aos VENDEDORES para que os mesmos deem anuência prévia e por escrito a(o, s) COMPRADOR(A, ES).

CLÁUSULA NONA – DA FATALIDADE

Em caso de falecimento dos VENDEDORES, fica desde já autorizado que o(a, s) COMPRADOR(A, ES) se habilite(em) no inventário de seus bens, para a devida regularização de transferência do imóvel objeto do presente Instrumento, desde que

Digitalizada com CamScanner

cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira, recebendo do competente Juízo a Carta de Adjudicação em seu favor.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ENTREGA E POSSE DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO

§ ÚNICO - Os VENDEDORES transmitem a(o, s) COMPRADOR(A, ES) a posse precária do imóvel compromissado, em ato concomitante à assinatura deste Contrato de Compra e Venda, e a posse definitiva após cumpridas todas as obrigações contidas na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO

§ ÚNICO - Esta promessa de compra e venda é firmada em **caráter irrevogável e irretratável,** não admitindo arrependimento para as partes, obrigando-se pelo seu fiel e integral cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

Fica eleito o Foro de Espera Feliz-MG, competente para dirimir quaisquer ações oriundas do presente, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por eles, VENDEDORES, COMPRADOR(A, ES), foi dito ante as duas testemunhas que estão de pleno acordo e inteiro teor com o presente Contrato Particular de Compra Venda, por estar o mesmo exibindo o que foi contratado.

Por expressão da verdade firmamos o presente Contrato em (02) duas vias, na data infra e na presença de duas testemunhas.

Espera Feliz (MG),17 de março de 2021.

SEBASTIÃO PELEGRINE
Vendedor

FLORIPES M. FIORILO PELEGRINE
Vendedora

RODRIGO PELEGRINE DONÁDIO
Comprador(a)

LEIDIANA DA SILVA SINIS
Comprador(a)

Digitalizada com CamScanner

Capra Pelegrine
NEGÓCIOS E SERVIÇOS

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CHARLES GRILO PELEGRINE
Corretor de Imóveis - Perito Avaliador
CRECI/MG: 13621 / CRECI/ES: 8233-F
CNAI Nº 18352
Tel.: (27) 98187-0083 / 32 99818-7324
charles.pelegrine@gmail.com

SISTEMA COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

TIPO DE IMÓVEL: Lote

LOCALIZAÇÃO: Loteamento José Pelegrine - Espera Feliz/MG

FINALIDADE: Apuração de Valor de Mercado

REQUERENTE: Sr. Sebastião Pelegrine

ESPERA FELIZ

NOVEMBRO - 2021

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 2
2. OBJETIVO 2
3. LIMITAÇÕES FUNDAMENTAIS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 2
4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS 3
5. CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS 3
6. VISTORIA 4
7. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 4
7.1 – BENFEITORIAS 4
7.2 – LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE 4
8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5
9. LOCALIZAÇÃO 7
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO 9
11. MERCADO IMOBILIÁRIO 12
12. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 12
13. PESQUISA DE IMÓVEIS 13
14. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DA MÉDIA PONDERADA 14
15. AVALIAÇÃO FINAL 15
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS 16
ANEXOS 17

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade atender à solicitação de SEBASTIÃO PELEGRINE, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.117.276-53, residente e domiciliado à Rua João Sebastião de Amorim, 434, 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 – 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos,** 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 pelo requerente, através de avaliação mercadológica 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, urbanísticos, 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 requerente 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 DOS IMÓVEIS

O imóvel avaliado:

Tipo de Imóvel	Endereço / Referências do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Matrícula RGI	Área Total do Imóvel
Lote nº 12	Rua José Francisco de Miranda, S/N	Quicé	Espera Feliz	MG	10471 - lote Livro 2 Registro de Imóveis – Espera Feliz/MG	416,31m2
Lote nº 13	Rua José Francisco de Miranda, S/N	Qiuicé	Espera Feliz	MG	10472 - lote Livro 2 Registro de Imóveis – Espera Feliz/MG	380,00m2

5. CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Quanto a classificação dos imóveis avaliados:

Quanto ao Uso	Tipo de Imóvel
Residencial/Comercial	Lote

6. VISTORIA

Foi realizada diligência de vistoria em 18/11/2021, às 10:00 horas, procedendo a vistoria e registro fotográfico dos imóveis objeto desta avaliação, situados à Rua José Francisco de Miranda, S/N, Loteamento José Pelegrine, Quicé, Espera Feliz/MG.

Acompanhante

Acompanhou a vistorias o Sr. Sebastião Pelegrine.

7. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE Nº 12: 01 (Um) lote de terras de nº 12 (doze) da Quadra "A", medindo 416,31m2 (quatrocentos e dezesseis vírgula quarenta e um metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente, confrontando com a Rua José Francisco de Miranda, 43,60m do lado direito, confrontando com os lotes de nº 10 e 11, 40,30m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 13 e 10,00m de fundos, confrontando com a estrada municipal Espera Feliz-Caparaó, devidamente registrado na matrícula 10471, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz-MG.

LOTE Nº 13: 01 (Um) lote de terras de nº 13 (treze) da Quadra "A", medindo 380,00m2 (trezentos e oitenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente, confrontando com a Rua José Francisco de Miranda, 40,30m do lado direito, confrontando com o lote de nº 12, 36,78m do lado esquerdo, confrontando com a área institucional e 10,00m de fundos, confrontando com a estrada municipal Espera Feliz-Caparaó, devidamente registrado na matrícula 10472, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Espera Feliz-MG.

7.1 BENFEITORIAS

Os lotes de nº 12 e 13 não possuem benfeitorias.

7.2 LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE

Foi verificado durante diligência que o Loteamento José Pelegrine encontra-se com todas as obras de infraestrutura exigidas pelas legislações vigentes (arruamento, pavimentação, drenagem de águas pluviais, rede de coleta de esgotamento sanitário e iluminação pública), com vários lotes ocupados por edificação.

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 25,3º e média das mínimas 12,8º. 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) 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.

No que se refere a serviços comerciais, tem maior destaque o bairro Centro, com diversas lojas, restaurantes, bancos, dentre outros serviços, em especial a Rua João Sebastião de Amorim, que possui a maior rede comercial do 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.

O bairro

O bairro/comunidade do Quicé se encontra a 5,0km da sede do município e a aproximadamente 11,0km do município de Caparaó, com acesso através de estrada de terra em bom estado de conservação e transitável durante todo o ano, inclusive em períodos chuvosos.

Possui inúmeras propriedades cafeeiras no seu entorno, com residências e pequenos comércios. Os serviços públicos mais próximos ficam localizados na comunidade da "Chave", distante aproximadamente 2,0km.

Vocação: residencial e comercial.

Relevo: plano.

Os imóveis ficam localizados em rua com calçamento em bloquetes, possuindo ainda nos arredores vias com calçamento, iluminação pública e arborização.

Padrão construtivo de imóveis no bairro podem ser classificados como REGULAR/POPULAR, possuindo edificações de padrão normal e populares.

Infraestrutura Urbana

A região possui infraestrutura urbana completa, com as ruas pavimentadas em todas as vias, iluminação pública, coleta de lixo, esgotamento sanitário, rede de internet.

Equipamentos Comunitários

O bairro não conta com equipamentos comunitários (escola, posto de saúde, dentre outros).

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 à cidades próximas que não possuem atrativos turísticos.

9. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis ficam localizados na Rua José Francisco de Miranda, S/N, Quicé, Espera Feliz/MG, conforme mapas de localização a seguir:

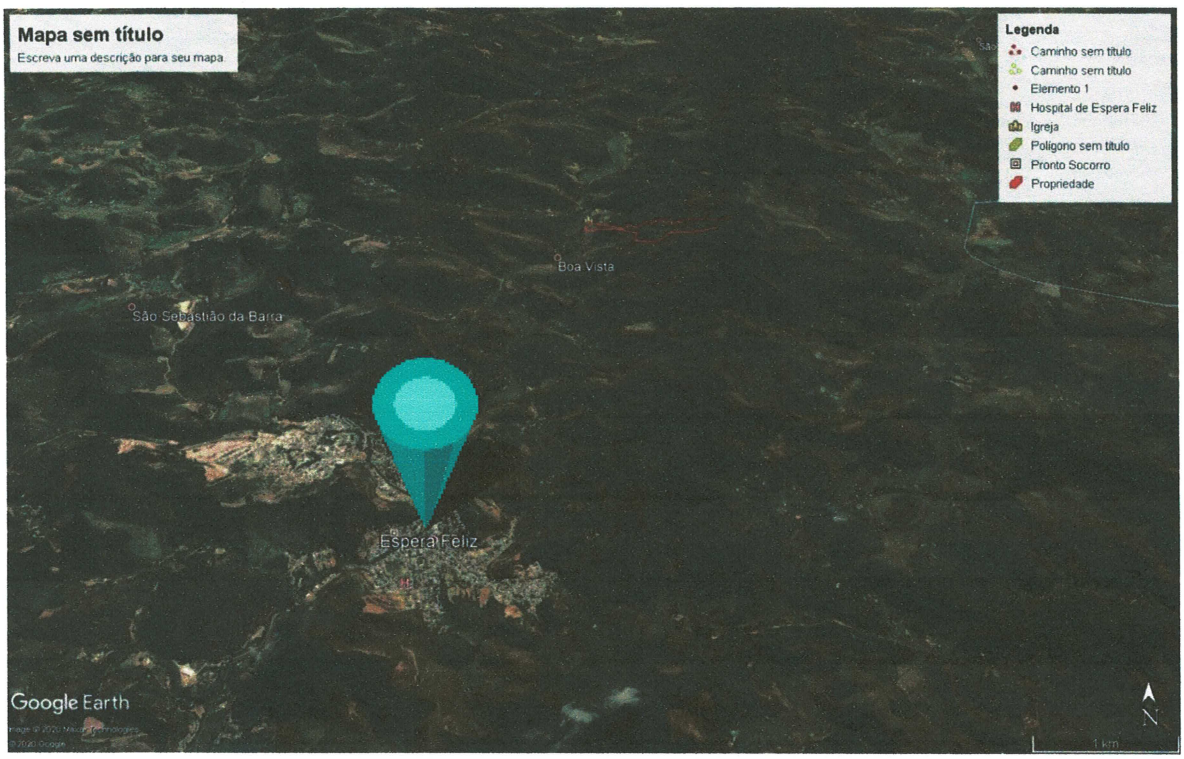


Imagem de satélite com a localização de Espera Feliz/MG, identificada com pin Verde.



Imagem de Satélite do bairro/comunidade do Quicé, Espera Feliz/MG, identificado com Pin Verde.



Imagem de Satélite com a localização dos imóveis avaliados na Rua José Francisco de Miranda, Quicé, Espera Feliz/MG.



Imagem aérea com a localização dos imóveis avaliados, identificados com Pin Verde, Rua José Francisco de Miranda, Quicé, Espera Feliz/MG.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO – IMAGENS AÉREAS



Loteamento José Pelegrine, Espera Feliz/MG



Vista aérea da "parte de tras" do loteamento José Pelegrine



Vista aérea da "parte da frente" do loteamento José Pelegrine



Vista aérea com demarcação dos lotes nº 12 e 13 através de polígono vermelho.

11. MERCADO IMOBILIÁRIO

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.

Ocorre que, com a redução da taxa Selic, da faixa de 14,0% em 2014 para 7,75% em 2021, 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 vem se recuperando rapidamente, onde tem se observado o 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.

Outro fator importante a ser considerado na região do Caparaó, é que, como a economia da região é fortemente influenciada pela produção e comercialização do café, quando os valores do produto estão em baixa, observa-se elevação nas ofertas e redução nos valores de transações imobiliárias, tanto nos imóveis rurais como também nos urbanos. Da mesma forma, quando o valor do café está em alta, observa-se elevação nos valores pedidos e efetivamente negociados.

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 à escassez de lotes similares disponíveis para a venda na microrregião avaliada, não foi aplicado percentual de desconto nem consideradas superestimativas nos valores ofertados.

Importante ressaltar que, devido à localização do imóvel no bairro (frente para a Rua José Francisco de Miranda e também para a Estrada Municipal), como também devido à escassez de lotes a venda na Quadra "A", foi aplicado no lote Fator de Valorização na ordem de 5% (cinco porcento) após o estabelecimento do valor de m2 médio no bairro.

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 foi realizada nos dias 19 e 20 de novembro e concentrou-se essencialmente na coleta de informações e amostras de imóveis no Loteamento José Pelegrine, 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 situam-se a menos de 300m de distância.
- Além das amostras coletadas, corretores de imóveis do município foram consultados no que se refere a valor de mercado de imóveis no bairro.
- No total foram coletadas e consideradas 10 amostras.
- As fontes utilizadas estão devidamente identificadas em anexo.

A pesquisa indicou as seguintes amostras válidas:

Tabela 01: QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – LOTES

Nº	Bairro	Lote/Quadra	Tipo do Negócio	Área (m2)	Valor pedido (R$)	Valor considerado (R$)	Valor/m2 (R$)	Fonte
01	Quicé	Lote 01, Quadra "E"	Negociado	145,00	30.000,00	30.000,00	**206,90**	Comprador
02	Quicé	Lote 07, Quadra "F"	Negociado	275,00	60.000,00	60.000,00	**218,18**	Comprador
03	Quicé	Lote 08, Quadra "F"	Negociado	275.00	60.000,00	60.000,00	**218,18**	Comprador
04	Quicé	Lote 01, Quadra "G"	Oferta	250,00	68.000,00	68.000,00	**272,00**	Vendedor
05	Quicé	Lote 02, Quadra "G"	Oferta	250,00	62.500,00	62.500.00	**250,00**	Vendedor
06	Quicé	Lote 03, Quadra "G"	Oferta	250,00	62.500,00	62.500,00	**250,00**	Vendedor
07	Quicé	Lote 13, Quadra "B"	Oferta	200,00	50.000,00	50.000,00	**250,00**	Vendedor
08	Quicé	Lote 14, Quadra "B"	Oferta	260,00	57.000,00	57.000,00	**219,23**	Vendedor
09	Quicé	Lote 15, Quadra "B"	Oferta	290,00	70.000,00	70.000,00	**241,37**	Vendedor
10	Quicé	Lote 10, Quadra "A"	Oferta	313,00	80.000,00	80.000,00	**255,59**	Vendedor

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/m²**" das amostras.

$$\textbf{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\textbf{Soma das amostras}}{\textbf{Total de amostras}} = \frac{\text{R\$ 2.381,45}}{10} = \textbf{R\$ 238,14 / m²}$$

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

MÉDIA PONDERADA = R$ 238,14 / m²

+20% =	R$ 285,76 /m²	Limite Sup. Válido
-20% =	R$ 190,51/m²	Limite Inferior Válido

Considerando apenas o intervalo amostral entre R$ **190,51/m²** até R$ **285,76/m²**, nenhuma amostra foi excluída, visto que estão dentro do intervalo válido, desta forma procedemos a Média Final com as 10 amostras válidas:

$$\textbf{Média Final}\ (\text{apenas os válidos}) = \frac{\text{Soma do valor / m² dos válidos}}{\text{Total de amostras válidas}} = \frac{\text{R\$ 2.381,45}}{10} = \text{R\$ 238,14 / m²}$$

Conforme estabelecido no item 12 "Metodologia de Avaliação", procede-se agora a aplicação do Fator de Valorização na ordem de 5% (cinco porcento).

Fator de Valorização (m2 de lote) = R$ 238,14 + 5% = R$ 250,04

- LOTE 12, QUADRA "A"

VALOR DO LOTE (416,31m2 x R$ 250,04/m2) = R$ 104.094,15

- LOTE 13, QUADRA "A"

VALOR DO LOTE (380,00m2 x R$ 250,04/m2) = R$ 95.015,12

15. AVALIAÇÃO FINAL

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória.

Conclui-se, portanto que o Valor de Mercado dos lotes nº 12 e 13 da Quadra "A" devidamente avaliados totalizam **R$ 199.109,35**

Procede-se aqui o arredondamento dentro do limite de 1% do valor final para **R$ 200.000,00.**

É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado dos **IMÓVEIS AVALIADOS** nesta data é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 200.000,00

(Duzentos Mil Reais)

- Limite Inferior (-10%) = **R$ 180.000,00**

- Limite Superior (+10%) = **R$ 220.000,00**

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Parecer de avaliação é composto de 16 páginas e mais os anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo perito avaliador, que subscreve esta última.

Espera Feliz, 22 de Novembro de 2021.

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

ANEXOS

PESQUISA DE IMÓVEIS E IMFORMAÇÕES

PERSQUISA DE IMÓVEIS – AMOSTRAS VÁLIDAS - INFORMANTES					
Nº	**BAIRRO**	**LOTE/QUADRA**	**TIPO DE NEGÓCIO**	**INFORMANTE**	**CONTATO**
01	Quicé	Lote 01, Quadra "E"	Negociado	Antonio Acácio Gomes	32 98439-9443
02	Quicé	Lote 07, Quadra "F"	Negociado	Edvan Geraldo Leopoldo	32 99971-9954
03	Quicé	Lote 08, Quadra "F"	Negociado	Rodrigo Donádio Pelegrine	32 98460-6226
04	Quicé	Lote 01, Quadra "G"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
05	Quicé	Lote 02, Quadra "G"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
06	Quicé	Lote 03, Quadra "G"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
07	Quicé	Lote 13, Quadra "B"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
08	Quicé	Lote 14, Quadra "B"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
09	Quicé	Lote 15, Quadra "B"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800
10	Quicé	Lote 10, Quadra "A"	Oferta	Sebastião Pelegrine	32 98453-6800



ÁREA DAS QUADRAS
QUADRA A: 4.043,93 m²
QUADRA B: 3.250,00 m²
QUADRA C: 2.491,90 m²
QUADRA D: 3.527,00 m²
QUADRA E: 1.991,00 m²
QUADRA F: 2.175,00 m²
QUADRA G: 2.105,00 m²
TOTAL: 19.583,83 m²
ÁREA VERDE: 10.066,16 m²
ÁREA DE USO INSTITUCIONAL: 1.324,45 m²

RUAS		
NOMES	LARGURAS	AREA
RUA A	5,00m	960,85 m²
RUA B	5,00m	471,19 m²
RUA C	5,00m	444,83 m²
RUA D	7,00m	2.314,19 m²
ESTRADA MUNICIPAL	5,00m	1.530,50 m²
TOTAL ÁREA DAS RUAS: 5.721,56 m²		

OBSERVAÇÕES:
ÁREA VERDE NÃO SE ENCONTRA NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO.

LOTEAMENTO JOSÉ PELEGRINE — Folha: 01

Loteamento José Pelegrine
Espera Feliz — Minas Gerais
Comunidade do Quieé
Sebastião Pelegrine
36.696,00 m² — 26.629,84 m²
1/500 — 22 de Fevereiro de 2.018

Ademir AGRIMENSOR

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS