LEI MUNICIPAL N° 3.041/2007

Autoriza a permuta entre imóveis de propriedade do DMAES e da Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho.

O Povo do Município de Ponte Nova-MG, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o DMAES - Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento de Ponte Nova-MG autorizado a realizar a permuta do Lote de Terreno de nº 1, Quadra 20, situado na Rua Inhá Torres, Bairro Guarapiranga, Município de Ponte Nova-MG, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 23.449, de sua propriedade, com o imóvel localizado na Rua Luiz Martins Soares, nº 464, cidade de Ponte Nova-MG, pertencente à Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho, por relevantes razões de interesse público.

Art. 2º Para efeitos patrimoniais, atribui-se, ao imóvel dado em permuta pelo DMAES, o valor de R$ 66.786,67 (sessenta e seis mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos), e ao imóvel da Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho, recebido pela Autarquia, o valor de R$ 96.365,71 (noventa e seis mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e um centavos), consoante disposto nas avaliações constantes do anexo I desta Lei.

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

Art. 4º Revogam-se disposições contrárias.

Ponte Nova - MG, 10 de abril de 2007.

Luiz Eustáquio Linhares

Prefeito Municipal

Cristiano Cária Guimarães Pereira

Diretor-Geral do DMAES

- Autor(es): Executivo / PL nº 2.591 aprovado em 02.04.07
- Publicada em: 13/04/2007

República Federativa do Brasil

Estado MINAS GERAIS | Cidade PONTE NOVA | Comarca de PONTE NOVA

REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Bel.ª Ephigenia da Cruz de Paula
Substituto: Bel. Luiz Afonso de Paula Bastos

C E R T I D Ã O

Bel.ª Ephigenia da Cruz de Paula, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da cidade de Ponte Nova-MG, CERTIFICA a pedido de parte interessada, que revendo o arquivo existente, verificou constar no livro 2-RG, fls.01, de 23/11/2006, o registro nº 03, da matrícula 4.911, referente a aquisição feita pelo(a,s) outorgado(a,s) comprador(a,e,s): FUNDACÃO FILANTRÓPICA E BENEFICENTE DE SAUDE ARNAUDO GAVAZZA FILHO, C.N.P.J.- nº 26.150.979/0001-78, c/ sede em Ponte Nova - na Av. Dr. José Grossi, nº 16, bairro Guarapiranga, neste ato representada pela Fundação L'Hermitage, e esta por seu bastante procurador Cristian Tassi.- do seguinte imóvel: Um galpão, cimentado e coberto de telhas, velho, em mau estado de conservação, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences e seus respectivo terreno, medindo mais ou menos cinquenta e um metros (51,00m) de frente, cinquenta e sete metros (57m) de fundos e quinze metros (15,00m) de profundidade pelos lados com a área superficial de 765,00 metros quadrados, aproximadamente, situados à rua Luiz Martins Soares nº 464, nesta cidade de Ponte Nova, dividindo e confrontando pela frente com a referida via pública, pelo lado direito na situação de quem do imóvel olha para a via pública, por cerca, com propriedades do Departamento Municipal de água e esgoto e Saneamento (DMAES) pelo lado esquerdo com propriedade de José Augusto de Oliveira e pelos fundos com terrenos dos herdeiros de Silvio de Almeida Campos.- Adquirido por compra a SETIMO RODRIGUES DA CUNHA, comerciante, portador da C.I. - M-[redacted],SSP/MG, C.P.F. - [redacted].564.906-[redacted], [redacted] sob o regime de comunhão universal de bens antes da lei 6.515/77, com TAMINI JORGE RODRIGUES DA CUNHA, do lar, portadora da C.I. - M-[redacted] SSP/MG, C.P.F. - [redacted].059.246[redacted], ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Ponte Nova, pelo preço de R$ 103.000,00 (cento e três mil reais), conforme Escritura Pública lavrada pelo Serviço Notarial do 1º Ofício desta cidade de Ponte Nova/MG, no livro nº 139, às folhas nº 174, em data de 08/11/2006.- Registro Anterior: R.01/.- Na escritura consta a emissão da DOI.- Prot.- 51260.- O referido é verdade e dou fé. Eu _____ Oficial (a), a mandei digitar, conferi e assino.

Ponte Nova, 23 de Novembro de 2006.

Serviço Registral de Imóveis-(MPS)

Selo de Fiscalização

PREÇO E PAGAMENTO: Que possuindo eles vendedores dito imóvel como supra declaram, resolvem vendê-lo, como efetivamente e na verdade vendido tenho à outorgada compradora a FUNDAÇÃO FILANTRÓPICA E BENEFICENTE DE SAÚDE ARNALDO GAVAZZA FILHO, pelo preço certo e ajustado de R$ 103.000,00 (CENTO E TRÊS MIL REAIS) recebidos neste ato, em moeda corrente e legal da República, contada e achada certa, da qual dão plena e geral quitação de pagos e satisfeitos, por si, seus herdeiros e sucessores;

TRANSMISSÃO: Que, destarte, ele(a-s), Vendedor(a-es), se obriga(m) pela transferência de domínio do(s) objeto(s) descrito(s) ao(à) nomeado(a-s) comprador(a-es), transferindo-lhe(s), desde já, a posse, direito e ação que exercia(m) sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s), por força desta escritura e da cláusula CONSTITUTI, para que dele(s) mesmo(a-s) COMPRADOR(A-ES) use(m), goze(m) e disponha(m) livremente, como seu(s) que fica(m) sendo de hoje em diante, obrigando-se ainda, o(a-s) VENDEDOR(A-ES), por si e seus sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção do direito, quando chamado(a-s) à autoria. PROCURAÇÃO: Por este instrumento particular de mandato, AFUNDAÇÃO L'HERMITAGE, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Dr. Camilo Antônio Nogueira, 187, Bairro São Lucas, portadora do CNPJ/MF nº 01.444.385/0001-49, por intermédio de seu Diretor-Presidente, VICENTE FALQUETO, brasileiro, [redacted] maior, professor, portador da Carteira de Indentidade nº M[redacted]-SSP/MG, e CPF nº [redacted].796.681[redacted], residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da legislação pertinente e ainda pelos poderes conferidos à Fundação L'hermitage através do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público de Minas Gerais, protocolado sob o nº 11.047, averbado ao registro nº 372, L A-I, fls. 200, em 04/03/2.004, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Ponte Nova-MG, nomeia e constitui seu procurador CRISTIAN TASSI, brasileiro, maior, [redacted], administrador hospitalar, portador da Carteira de Identidade nº [redacted], SSP/RS, e CIC nº [redacted].078.610-[redacted], residente [redacted] - Centro - Foz do Iguaçu/PR; para o fim especial de, em nome da FUNDAÇÃO L'HERMITAGE, e exclusivamente no que se refere à administração da Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho, representá-la com os poderes atribuídos ao cargo de Diretor-Administrativo, previstos no estatuto desta última, e ainda em todos os atos indispensáveis ao seu perfeito funcionamento e à manutenção de sua regularidade junto às diversas entidades e órgãos, governamentais e privados, podendo para tanto assinar declarações, requerimentos, relatórios, laudos, contratos e acordos, comerciais e administrativos, enfim todos os instrumentos necessários ao fiel cumprimento deste mandato, sendo vedada a alienação, permuta ou a constituição de qualquer gravame nos bens móveis ou imóveis da outorgante ou da Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho. Esta procuração tem validade até 31/12/2.006. Belo Horizonte, MG, 23 de junho de 2.006. Ass: VICENTE FALQUETO.

ACEITAÇÃO: A seguir pelo comprador(a-es) me foi declarado que concorda(m) com esta escritura em todos os seus termos. Foi paga a quantia de R$ 2.061,77 referente ao imposto sobre a transmissão de propriedade imóvel intervivos e taxas junto à Prefeitura Municipal de Ponte Nova, conforme GAM em meu poder e guarda, com certidão de quitação do imóvel. Foi paga a quantia de R$ 835,88 referente ao imposto do parágrafo 1º do art. 2º, art. 5º, parágrafo 1º do art. 6º e art. 23º da Lei 15.424 de 30/12/2.004. Foram-me apresentadas as seguintes certidões negativas dos outorgantes vendedores: certidões negativas de débito junto à Administração Fazendária local, conforme lei estadual nº 14.699 de 06/08/2.003 emitida em 11/10/2.006, com validade de 60 dias; certidões negativas de ações cíveis emitidas pela 2ª Secretaria do Fórum local; certidões conjuntas negativas de débitos relativos à

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº 139
Fls. Nº 174

171

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ(EM) SÉTIMO RODRIGUES DA CUNHA e s/m, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) 8 (oito) dia(s) do mês de novembro do ano de 2006 (dois mil e seis) nesta Cidade de Ponte Nova, no Estado de Minas Gerais, no Serviço Notarial do 1º Ofício de Ponte Nova na Av. Caetano Marinho, nº 176, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:

OUTORGANTES VENDEDORES: SÉTIMO RODRIGUES DA CUNHA, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº M-[redacted] SSP/MG, CPF nº [redacted].564.906-[redacted] e s/m TAMINI JORGE RODRIGUES DA CUNHA, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº M-[redacted] - SSP/MG, CPF nº [redacted].059.246-[redacted], residentes e domiciliados nesta cidade de Ponte Nova, Minas Gerais, [redacted] sob o [redacted] antes da vigência da Lei 6.515/77;

OUTORGADA COMPRADORA: FUNDAÇÃO FILANTRÓPICA E BENEFICENTE DE SAÚDE ARNAUDO GAVAZZA FILHO, CNPJ nº 26.150.979/0001-78, com sede Av. Dr. José Grossi, nº 16, bairro Guarapiranga, Ponte Nova, Minas Gerais, registrada no Cartório de Títulos e Documentos e Civil das Pessaos Jurídicas sob o nº 37, Livro A-I, fls. 028, em data de 12/09/1991, neste ato representada pela FUNDAÇÃO L' HERMITAGE, com sede na rua Doutor Camilo, nº 187, bairro São Lucas, na cidade de Belo Horizonte/MG, CNPJ nº 01.444.385/0001-49, conforme Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público desta comarca de Ponte Nova em 16/02/2.004 .e devidamente registrado no Cartório Arruda sob o protocolo nº 11047, averbação nº 372, do livro A-I, fls. 200, em 04/03/2.004, e Contrato de Gerenciamento datado de 16/02/2.004, com Termo Aditivo datado de 27/02/2.006, e esta por seu bastante procurador CRISTIAN TASSI, brasileiro, [redacted], administrador hospitalar, portador da Carteira de Identidade nº [redacted] SSP/RS, CPF nº [redacted].078.610-[redacted], residente e domiciliado na Rua [redacted] Ponte Nova, Minas Gerais, conforme procuração particular a mim exibida, com firma devidamente reconhecida pelo 6º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, a qual irá transcrita no traslado desta.

Parte(s) que se identificou(aram) ser(em) a(s) própria(s), conforme documentação apresentada, do que dou fé.

OBJETO: Então, pelo(a-s) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES) me foi dito que são senhores e legítimos proprietários de: um galpão, cimentado e coberto de telhas, velho, em mau estado de conservação, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences e seu respectivo terreno medindo mais ou menos cinquenta e um metros (51,00m) de frente, cinquenta e sete metros (57,00m) de fundos e quinze metros (15,00m) de profundidade pelos lados, com área superficial de 765,00 m2, aproximadamente, situados à rua Luiz Martins Soares, nº 464, nesta cidade de Ponte Nova, dividindo e confrontando pela frente com a referida via pública, pelo lado direito na situação de quem do imóvel olha para a via pública, por cerca, com propriedades do Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento (DMAES), pelo lado esquerdo com propriedade de José Augusto de Oliveira e pelos fundos com terrenos dos herdeiros de Silvio de Almeida Campos;

PROCEDÊNCIA: havido conforme R-01 e Av-02 / 4.911 do CRI local em data de 17/11/1980;

DISPONIBILIDADE- Que, o(s) objeto(s) ora transmitido(s) está(ão) livre(s) de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

tributos federais e à dívida ativa da união emitidas em 08/11/2.006, com validade até 07/05/2.007; certidões negatvias de distribuição, ações e execuções civeis, criminais e JEF; bem como a certidão negativa de débito relativa ao imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ponte Nova, em 18/10/2.006, com validade de 90 dias. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF. O imposto sobre o lucro imobiliário será apurado oportunamente e na forma como dispõe o decreto 1.950/82. O(s) Outorgante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e penal a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imovel(is) e de outros ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s), ut parágrafo 3º do Artigo 1º do Decreto 93.240 de 09/09/1986, sendo que foram-me apresentadas e aqui arquivadas as certidões exigidas pela Lei 7.433 de 18/12/1985, ut Instrução 192 de 20/08/1990 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Assim o disse(ram) e me pediu(ram) este instrumento, que lhe(s) lavrei nas minhas notas, lendo-o à(s) parte(s) e tendo achado conforme, outorgou(aram) e assinou(aram), dispensada a presença de testemunhas com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, Tauro Mafra Amora, Tabelião a fiz digitar. Eu, , Tabelião a subscrevo e assino. (aa)

Ponte Nova, quarta-feira, 8 de novembro de 2006

SETIMO RODRIGUES DA CUNHA

TAMINI JORGE RODRIGUES DA CUNHA

CRISTIAN TASSI

Tauro Mafra Amora

Tabelião, TAURO MAFRA AMORA

República Federativa do Brasil

Estado MINAS GERAIS | Cidade PONTE NOVA | Comarca de PONTE NOVA

REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Bel.ª Ephigenia da Cruz de Paula
Substituto: Bel. Luiz Afonso de Paula Bastos

C E R T I D Ã O

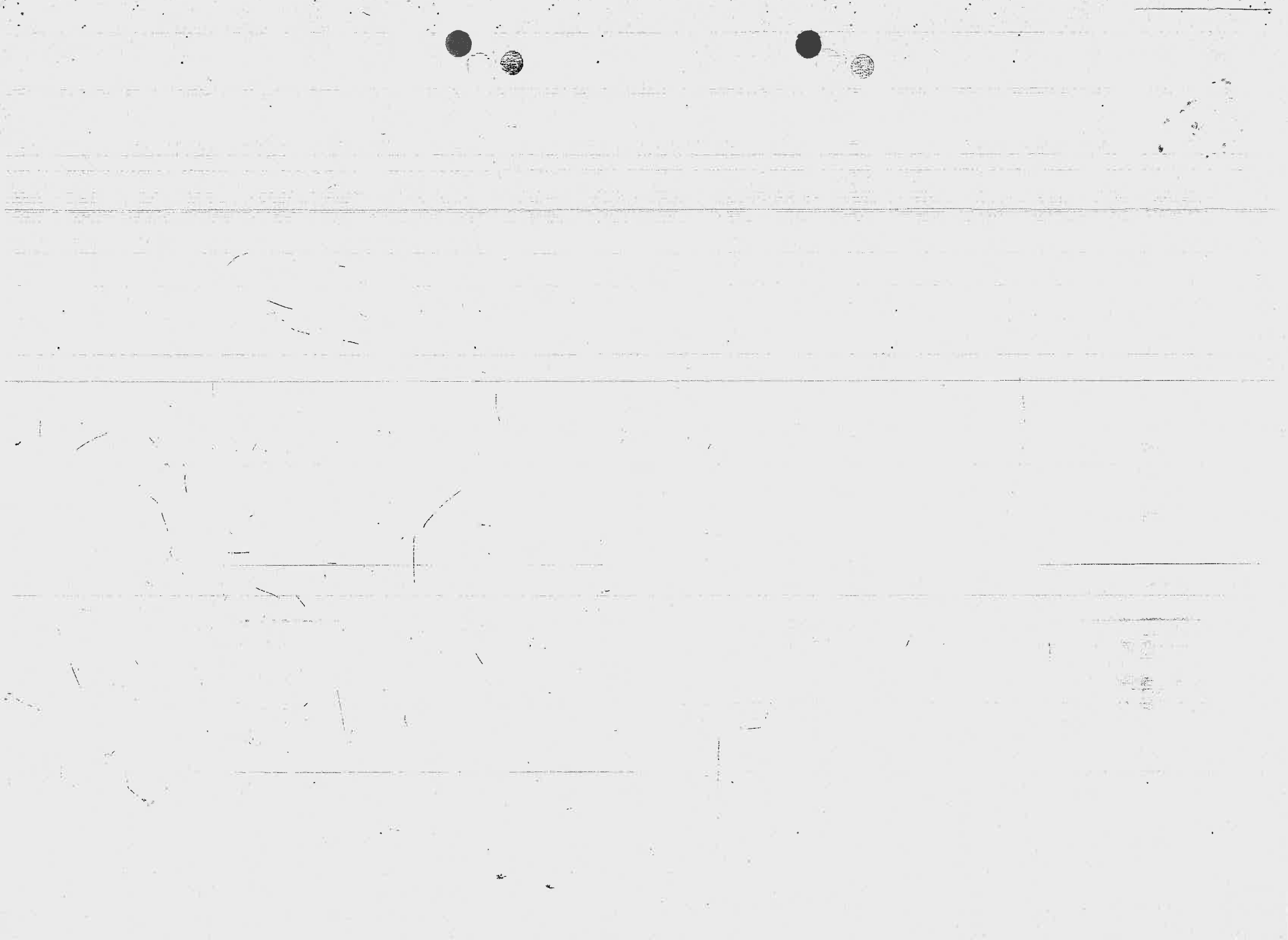
Bel.ª Ephigenia da Cruz de Paula, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da cidade de Ponte Nova-MG, CERTIFICA a pedido de parte interessada, que revendo o arquivo existente, verificou constar no livro 2-RG, fls.01, de 07 de Novembro de 2006, o registro nº 1, da matrícula 23.449, referente a aquisição feita pelo(a,s) OUTORGADO(a,s) DESAPROPRIANTE(s): DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA ESGOTO E SANEAMENTO - DMAES, C.N.P.J.- nº 23.802.507/0001-64, c/ sede em Ponte Nova/MG - Chácara Anselmo Vasconcelos, s/n - Centro, rep. pelo diretor Joaquim Eustáquio Guimarães.- do seguinte imóvel: Lote de terreno de nº 01 da quadra 20, situado na Rua Inhá Torres, no bairro Guarapiranga, nesta cidade de Ponte Nova, medindo 09,00 metros de frente e fundos, por 16,00 metros de profundidade pelos lados, com a área total de 144,00m2, dividindo e confrontando pela frente com a referida via pública, pelos fundos com o imóvel de propriedade da Fundação Filantrópica Beneficente Arnaldo Gavaza Filho, pelo lado esquerdo de quem da via pública olha com a Av. Nossa Senhora das Graças, e pelo lado direito de quem da via pública olha com o ímóvel de propriedade da Fundação Filantrópica Beneficente Arnaldo Gavaza Filho.- Adquirido por DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, sendo Outorgante(s) Desapropriado(a,s): COMINCOL COMÉRCIO INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, C.N.P.J.- nº 18.766.022/0001-22, c/ sede em Ponte Nova/MG - R. Cantidio Drumond, 196, rep. pelos sócios Clovis Cunha, João Fonseca, e Reinaldo Alves Costa Filho, representados pela procuradora Therezinha de Maria Martins Alves Costa.- Avaliação:- R$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros), conforme Escritura Pública lavrada pelo Serviço Notarial do 1º Ofício desta cidade, de Ponte Nova/MG, no livro nº 110, às folhas nº 109/110, em data de 09/04/1991.- Na escritura consta a emissão da DOI.- Prot.- 51186.- O referido é verdade e dou fé. Eu _____ Oficial (a), a mandei digitar, conferi e assino.

Ponte Nova, 07 de Novembro de 2006.

-Serviço Registral de Imóveis- (TAS)

Selo de Fiscalização

Selo de Fiscalização



República Federativa do Brasil

Comarca de Ponte Nova - Estado de Minas Gerais

CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO

CGC-MF N.º 21.087.424/0001-05 - FONE: 881-1329

Alfredo Dumas de Andrade Amora - Serventuário Vitalício

Lauro Mafra Amora
Marcelo Mafra Amora (Substitutos

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Alfredo Amora
Escrivão
do Cível e S. Fiscais
Substituto
Marcelo Mafra Amora
Maria das Graças R. C. Soter
Escreventes
PONTE NOVA

Escritura Pública de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

ADQUIRENTE

DMAES- Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento

TRANSMITENTE

COMINCOL- Comércio, Incorporação e Construções Ltda.

Lavrada às fls. 109/110 do livro 110 em 09 / 04 / 1991

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº 110
Fls. Nº 109
1º Traslado

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS EPHIGÊNIA CRUZ DE PAULA OFICIALA LUIZ AFONSO DE PAULA BASTOS OFIC. SUBSTITUTO PONTE NOVA - MG

CARTÓRIO DO 1º OFICIO Alfredo Amora Escrivão Vitória de Brito e S. Portela Substituta Marcelo Matos Amora Maria das Graças R. C. Seles Escreventes PONTE NOVA

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL - que entre si fazem COMINCOL-Comércio Incorporação e Construções Ltda, e o DMAES- Departamento Municipal de Água, Esgoto, Saneamento, na forma abaixo: -

S A I B A M quantos esta pública escritura de desapropriação amigável virem que, aos nove (09) dias do mês de abril do Ano de Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e um (1.991), nesta cidade e comarca de Ponte Nova, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em meu cartório, à Av. Caetano Marinho,202, perante mim tabelião interino,compareceram: De um lado, como OUTORGANTES TRANSMITENTE: a firma COMINCOL-Comércio,Incorporação e Construções Ltda, sediada em Ponte Nova à rua Cunégídio Drumond,nº 196, inscrita no CGC/MF sob nº 18.766.022/0001-22, representada pelos sócios CLOVIS CUNHA, JOÃO FONSECA e REINALDO ALVES COSTA FILHO, todos brasileiros, [redacted], inscritos respectivamente nos CPF sob os nºs. [redacted].166.146[redacted], [redacted].426.196-[redacted] - [redacted].316.056[redacted], neste ato representados por sua bastante procuradora a dra. Therezinha de Maria Martins Alves Costa, OAB nº. 47.805 , conforme procuração particular a mim exibida, com firma devidamente reconhecida, a qual irá transcrita no traslado desta; e, de outro lado, como OUTORGADA: o DMAES-Departamento Municipal de Água,Esgoto e Saneamento, Autarquia Municipal com sede à Chácara Anselmo Vasconcelos, s/n, centro, inscrita no CGC/MF sob nº 23.802.507/0001-64,representada neste ato por seu Diretor o Sr. JOAQUIM EUSTÁQUIO GUIMARÃES, brasileiro, contador, inscrito no CPF sob nº[redacted].681.606-[redacted], residente e domiciliado nesta cidade de Ponte Nova,MG, devidamente autorizado pelo Decreto Municipal nº 1.877 de 21-03-1991, publicado na Folha de Ponte Nova em 30-03-1.991.Os presentes, todos conhecidos como os próprios de que trato e dou fé. E então, pelos comparecentes referidos me foi dito uniforme e sucessivamente o seguinte: Que por força do Decreto Municipal nº 1.877 publicado na Folha de Ponte Nova em 30-03-91, foi declarado de utilidade pública para efeito de desapropriação o imóvel constituido do lote nº 01 da quadra

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
EPHIGÊNIA DA CRUZ DE PAULA
OFICIALA
LUIZ AFONSO DE PAULA BASTOS
OFIC. SUBSTITUTO
PONTE NOVA - MG

Livro Nº 110
Fls. Nº 110
1º Traslado

conforme certidões expedidas e já constantes dos termos desta escritura. PROCURAÇÃO: Nomeamos e constituimos nossos procuradores, os advogados, Ricardo Campos Nunes, OAB 47.614, Therezinha de Maria Martins Alves Costa, OAB nº 47.805, Marcos Ottone de Oliveira, OAB nº 55.314, todos brasileiros, [redacted], aos quais outorgamos os poderes da cláusula "ad-judicia", podendo ainda os ditos procuradores, em conjunto ou isoladamente, propor acordos, fazer e levantar depósitos receber e dar quitação e substabelecer esta. Belo Horizonte, 30 de Outubro de 1989. ASS: Clovis Cunha; Reinaldo Alves Costa Filho; João Fonseca. A S S I M convencionados me pediram lhes lavrasse a presente escritura, que lida e achada conforme o ajustado e contratado, vai assinada pelas partes, comigo, Lauro Mafra Amora Tabelião Interino do 1º Ofício de Notas que a datilografei, subscrevi, dou fé, li em voz alta e assino em público e raso. Em ttº da verdade.

Ponte Nova, 09 de Abril de 1991.

Lauro Mafra Amora
LAURO MAFRA AMORA
Tabelião Interino do 1º Ofício

Therezinha de maria martins alves Costa
P.p. - THEREZINHA DE MARIA MARTINS ALVES COSTA

JOAQUIM AUSTÁQUIO GUIMARÃES
Diretor do DMAES

CERTIDAO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, O IMÓVEL QUE SE REFERE O PRESENTE DOCUMENTO FOI MATRICULADO SOB O Nº 23.449 REGISTRADO SOB O Nº R 01 LIVRO 2 RG, DESTA DATA

PONTE NOVA, 07/11/2006

Ephigenia da Cruz de Paula
EPHIGÊNIA DA CRUZ DE PAULA - OFICIALA

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Alfredo Amora
Escrivão
Vitória da Brito e S. Portela
Substituta
Marcelo Mafra Amora
Maria das Graças R. C. Soler
Escreventes
PONTE NOVA - MG

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº 110
Fls. Nº 110
1º Traslado

conforme certidões expedidas e já constantes dos termos desta escritura. PROCURAÇÃO: Nomeamos e constituimos nossos procuradores, os advogados, Ricardo Campos Nunes, OAB 47.614, Therezinha de Maria Martins Alves Costa, OAB nº 47.805, Marcos Ottone de Oliveira, OAB nº 55.314, todos brasileiros, [redacted], aos quais outorgamos os poderes da cláusula "ad-judicia", podendo ainda os ditos procuradores, em conjunto ou isoladamente, propor acordos, fazer e levantar depósitos receber e dar quitação e substabelecer esta. Belo Horizonte, 30 de Outubro de 1989. ASS: Clovis Cunha; Reinaldo Alves Costa Filho; João Fonseca. A S S I M convencionados me pediram lhes lavrasse a presente escritura, que lida e achada conforme o ajustado e contratado, vai assinada pelas partes, comigo, Lauro Mafra Amora, Tabelião Interino do 1º Ofício de Notas que a datilografei, subscrevi, dou fé, li em voz alta e assino em público e raso. Em tt.º da verdade.

Ponte Nova, 09 de Abril de 1991.

LAURO MAFRA AMORA
Tabelião Interino do 1º Ofício

Therezinha de Maria Martins Alves Costa
P.p. - THEREZINHA DE MARIA MARTINS ALVES COSTA

JOAQUIM ANISTÁQUIO GUIMARÃES
Diretor do DMAES

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS EPHIGÊNIA DA CRUZ DE PAULA OFICIALA
LUIZ AFONSO DE PAULA BASTOS OFIC. SUBSTITUTO
PONTE NOVA - MG

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, O IMÓVEL QUE SE REFERE O PRESENTE DOCUMENTO FOI MATRICULADO SOB O Nº 23.449 REGISTRADO SOB O Nº R 01 / LIVRO 2 RG , DESTA DATA
PONTE NOVA, 07/11/2006

Ephigênia da Cruz de Paula
EPHIGÊNIA DA CRUZ DE PAULA - OFICIALA

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO - PONTE NOVA - MG
Alfredo Amora
Escrivão
Vitória de Brito e S. Portela
Substituta
Marcelo Mafra Amora
Maria das Graças R. C. Soter
Escreventes

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: DMAES- PONTE NOVA
OBJETIVO : DETERMINAÇÃO DE VALOR COMERCIAL

1- OBJETO

O Presente trabalho objetiva atender à demanda do DMAES-Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento de Ponte Nova, para fins de avaliação de terreno de propriedade do mesmo, localizado à Av. Nossa Senhora das Graças esquina com Rua Inhá Torres, ao qual compareceu o Engº Luiz Alfredo de Aquino Gariglio Crea nº 27786/D.

2- VISTORIA

2.1- *LOCALIZAÇÃO*

O terreno encontra-se localizado à Av. Nossa Senhora das Graças esquina com Rua Inhá Torres, Bairro Guarapiranga, na cidade de Ponte Nova, e encontra-se registrado no cartório de Bens Imóveis de Comarca de Ponte Nova sob a matricula nº 7481 Livro 2.

2.2- *CARACTERISTICAS*

Terreno de formato retângular, plano, apresentando as seguintes dimensões e confrontantes:

- Frente : 9,00m – Av. Nossa Senhora das Graças
- Lado Direito : 16,00m – Hospital Arnaldo Gavazza
- Lado Esquerdo : 16,00m – Rua Inhá Torres
- Fundos : 9,00m – Hospital Arnaldo Gavazza

2.3- *ACESSO*

O sistema viário existente é de excelente qualidade, com o terreno estando localizado em uma das principais avenidas da cidade, de bom estado de conservação e largura adequada, além de contar com acesso em via secundária através Rua Inhá Torres.

O terreno encontra-se próximo à principal artéria viária da cidade e se interliga com muita facilidade aos acessos às rodovias existentes na região.

2.4- *TOPOGRAFIA*

A topografia do terreno é plana em relação ao greide da rua.

2.5- *VEDAÇÃO*

Existe vedação pelos fundos, por edificação existente no terreno (Estação Elevatória de Água Tratada desativada) e na lateral direta pela construção vizinha.

As vedações da frente e lateral esquerda são feitas parcialmente por grades metálicas de altura 0,80m.

2.6- *INUNDAÇÃO E DESLIZAMENTO*

Não há possibilidade de deslizamento ou inundação.

2.7- *INFRAESTRUTURA URBANA*

A região é provida de toda infraestrutura urbana, a saber: água tratada, esgoto sanitária, esgoto pluvial, energia elétrica, telefonia, pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo, comércio, escola, transporte coletivo, saúde, e áreas de lazer.

2.8- *OCUPAÇÃO DA REGIÃO*

A região tem ocupação comercial, hospitalar e residencial.

2.9- *CARACTERISTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO*

A região encontra-se em centro comercial, bancário, hospitalar e é servida por excelentes vias de acesso.

Quanto às posturas de uso e ocupação do solo, não existem restrições físicas e legais que condicionem o seu melhor aproveitamento.

2.10- *PEDOLOGIA*

Solo de características silte argilosa, com incidência de solo da boa resistência à média e maiores profundidades.

3- BENFEITORIAS

Existe no terreno em questão uma Estação Elevatória de Água Tratada e Poço de Sucção enterrado.

Dadas as condições e tipo das construções existentes, de uso específico do SAÁgua, as mesmas não serão consideradas para fins desta avaliação.

4- PESQUISA IMOBILIÁRIA

Local	Área	R$	R$/m²
Av. Dom Bosco nº 219	425,00m²	125.000.00	294.12
R.Sebastião Fº Oliveira s/nº	360,00m²	80.000.00	222.22
Av.Francisco V.Martins nº 988	920,00m²	600.000.00	652.17
Av. N. Sª das Graças 137	360,00m²	110.000.00	305.55
R. João Vidal de Carvalho esq. C/ R.Landulfo M. Magalhães	264,00m²	90.000.00	340.91

5-CONCLUSÃO

Conforme Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653-2), Parte 2 – Imóveis Urbanos, para obtenção do Valor de Mercado para o imóvel avaliando, empregamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o critério de Tratamento por Fatores e Homogeneização de Valores, que resultou em um valor final para o mesmo de :

R$ 62000,00 (Sessenta e dois mil reais)

O presente laudo consta de 03 folhas datilografadas e assinadas.

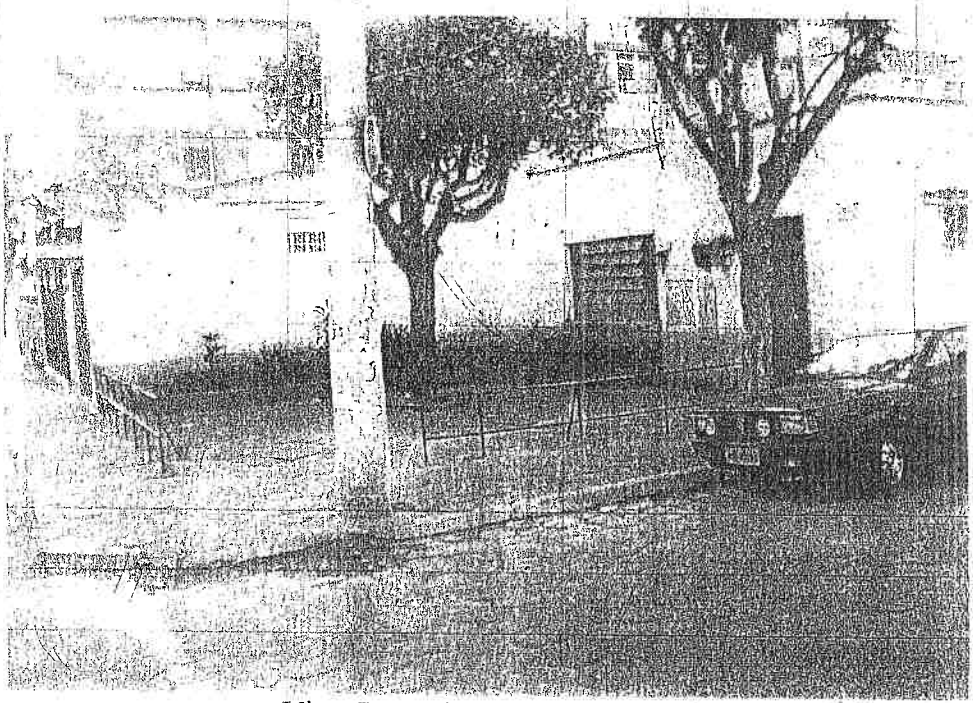
Ponte Nova, 11 de Outubro de 2006

ENGº LUIZ ALFREDO DE AQUINO GARIGLIO
CREA Nº 27786/D
ENGº CIVIL/ESP. AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio



Vista Frontal – Av. Nossa Senhora das Graças



Vista Lateral – Rua Inhá Torres

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio - Rua Dom Bosco nº 05 – Palmeiras – Ponte Nova/MG
Tel: (31) 3817 – 1400 email cvppnova@terra.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante : DMAES – PONTE NOVA MG

Objetivo da avaliação: Determinação do valor venal de um imóvel situado à Av Nossa Sra das Graças esquina com Rua Inhá Torres , Guarapiranga , Ponte Nova - MG.

Área Terreno : 144,00 m2
Dimensões – 9m frente , 9m fundos , 16 m pelas laterais

Método Utilizado : Comparativo de dados de mercado

Resultados da Avaliação :

Valor De Avaliação do imóvel : **R$ 75.000,00**
(SETENTA E CINCO MIL REAIS)_

Valor Mínimo do intervalo de confiança de 80% : R$ 67.500,00
(SESSENTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS)

Valor Médio do intervalo de confiança de 80 % : R$ 75.000,00
(SETENTA E CINCO MIL REAIS)_

Valor Maximo do intervalo de confiança de 80 % : R$ 82.500,00
(OITENTE E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

Classificação quanto à liquidez : MEDIA

Responsável técnico : Cristiano Enrico P. Coelho - CPF [redacted].126.326[redacted] Crea Mg 68548 /D
Ponte Nova 16 de outubro de 2006

Avalia Engenharia de Avaliações , Perícias e Construções Ltda – Rua Carlos Marques 138/ 102 – Guarapiranga – Ponte Nova Mg –
fone / fax 3881 9232 – cel : 9625 0700 e-mail : CNPJ : 04 836 372 / 0001 03

1 – SOLICITANTE
Dmaes Ponte Nova Mg

2- PROPRIETARIO : Dmaes Ponte Nova Mg

3- FINALIDADE :
Determinar o valor venal de um imóvel , a nível de mercado , com o objetivo de se fazer ,por parte do proprietário, a negociação e venda do mesmo.

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO :
Imóvel situado à Av Nossa Sra das Graças esquina com Rua Inhá Torres , Guarapiranga , Ponte Nova - MG.

5 – PRESSUPOSTOS , RESSALVAS E FATORES LIMITANTES :
Consta dos documentos que nos foram fornecidos a área do imóvel com 144,00m2 . Essa área foi observada no local e confirmada após comparação com a área descrita na documentação. Não existe nenhum fator ou ressalva documental que possa impedir a negociação do imóvel avaliando .

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMOVEL AVALIANDO :
A região onde se localiza o imóvel , se caracteriza por ser de uso predominantemente residencial / comercial, com infra estrutura completa (água , energia , esgoto , telefone , pavimentação , esgoto pluvial , iluminação publica ...) e com completo serviços públicos e comunitários tais como coleta de lixo , transporte coletivo , comercio , escolas , saúde e lazer .
O imóvel avaliando se caracteriza por ser de caráter ~~residencial~~ comercial em 1pavimento . Está localizado numa rua de fácil acesso e estacionamento a porta .
O terreno se caracteriza por ser semiplano estando ao nível da rua ,com superficie seca , esquina e área total de 144,00 m2 .O Imóvel avaliando possui a área coberta com piso grosso, teto em laje maciça , parede rebocada e pintada com látex ; fachadas e paredes rebocadas e pintadas em látex ; esquadrias em ferro ; instalações eletricas e hidraulicas embutidas nas paredes ; tudo com padrão baixo de construção , regular estado de conservação e idade aparente de 25 anos .
Após os levantamentos realizados verifiquei que os valores de imoveis na região encontram –se intimamente relacionados com as seguintes características ; localização, infra estrutura local, acesso, área construída , fatores esses de suma importância na determinação do valor de mercado procurado.
Convêm ainda destacar que foram tomados como paradigmas valores de ofertas e transações/ vendas efetuadas , praticados na mesma região de influencia sócio/econômica e que melhor refletem as condições atuais do mercado para a realização da avaliação.
As referencias de valores, foram colhidas junto a corretores de imóveis e outros que atuam naquela região, conhecedores do mercado imobiliário local e que apresentam melhores condições de comparação com o imóvel avaliando (zoneamento, acesso, infra-estrutura urbana, etc.), servindo de cotejo a realização do presente laudo.Com efeito, procurei fazer vistorias tão detalhadas e minuciosas quanto possível para chegar ao valor, assim como procedi às pesquisas de valores de referencias para o imóvel.

7 – **DIAGNOSTICO DO MERCADO :**
O mercado de imoveis nessa região possui atualmente um desempenho Normal , com absorção demorada e media liquidez .
Observei que existe um pequeno numero em oferta de imoveis , mostrando uma demanda baixa .

8 - **METODOLOGIA EMPREGADA** :
Foi Utilizado nesse trabalho o método comparativo de dados de mercado por ser o que melhor reflete a situação mercadológica do local e também porque houve amostras semelhantes que serviram de base para a avaliação do valor do imóvel em questão (imóvel avaliando)

9 – **GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO** :
Não Foi alcançado nemhum grau de Precisão e Fundamentação :

10 – **DETERMINAÇAO DO VALOR DO BEM:**
De acordo com os estudos realizados,verifica-se que o valor de venda do bem objeto deste trabalho, base outubro 2006 ,encontra-se avaliado em:

R$ 520,83 / M2 X R$ 144,00 M2 = R$ 75.000,00

Esclareço que o valor de venda do bem em estudo encontra-se dentro do campo de arbítrio, que é lícito ao avaliador, conforme esta implícito nas definições das normas técnicas de avaliação da ABNT. (NBR 14653 - 2)

12 – ENCERRAMENTO
Empresa: Avaliar Engenharia de Avaliações, Perícias e Construções Ltda-
CNPJ: 04 836 372\ 0001 -03

Responsável técnico \ Rep. Legal : Cristiano Enrico Pinho Coelho
Eng civil CPF – [redacted] 126 326[redacted] – CREA MG 68548 / D

Ponte Nova 16 / 10 / 2006

ANEXO :
FOTOS digitalizadas DO IMOVEL AVALIANDO

Anexo I



Vista frontal do imóvel



Vista parcial da Rua

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante : DMAES – PONTE NOVA MG

Objetivo da avaliação: Determinação do valor venal de um imóvel situado à Rua Luiz Martins Soares , 464 , colina do cemiterio , Ponte Nova - MG.

Área Terreno : 765,00 m2
Dimensões terreno – 51,00 m frente , 57,00 m fundo , 15,00 m pelos lados
Area Construída : 600,00 m2 **aproximadamente** sendo 444,00m2 averbada no registro

Método Utilizado : Comparativo de dados de mercado

Resultados da Avaliação :

Valor De Avaliação do imóvel : **R$ 95.000,00**
(NOVENTA E CINCO MIL REAIS)_

Valor Mínimo do intervalo de confiança de 80% : R$ 85.500,00
(OITENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS)

Valor Médio do intervalo de confiança de 80 % : R$ 95.000,00
(NOVENTA E CINCO MIL REAIS)_

Valor Maximo do intervalo de confiança de 80 % : R$ 104.500,00
(CENTO E QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS)

Classificação quanto à/liquidez : BAIXA

Responsável técnico : Cristiano Enrico P. Coelho - CPF [redacted].126.326[redacted] – Crea Mg 68548 /D
Ponte Nova 16 de outubro de 2006

Avaliar Engenharia de Avaliações , Perícias e Construções Ltda – Rua Carlos Marques 138/ 102 – Guarapiranga – Ponte Nova Mg –
fone / fax 3881 9232 – cel : 9625 0700 e-mail : CNPJ : 04 836 372 / 0001 03

1 – SOLICITANTE
Dmaes Ponte Nova Mg

2- PROPRIETARIO : Sétimo Rodrigues da Cunha

3- FINALIDADE :
Determinar o valor venal de um galpão , a nível de mercado , com o objetivo de se fazer ,por parte do solicitante, a negociação do mesmo.

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO :
Imóvc Rua Luiz Martins Soares , 464 , colina do cemiterio, Ponte Nova - MG.

5 – PRESSUPOSTOS , RESSALVAS E FATORES LIMITANTES :
Consta dos documentos que nos foram fornecidos a área do terreno com 765,00m2 e a área do galpão com 444,00 m2.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMOVEL AVALIANDO :
A região onde se localiza o imóvel , se caracteriza por ser de uso predominantemente residencial unifamiliar , com infra estrutura completa (água , energia , esgoto , telefone , pavimentação , esgoto pluvial , iluminação publica ...) e com parciais serviços públicos e comunitários tais como coleta de lixo , transporte coletivo , comercio , escolas , saúde e lazer .
O imóvel avaliando se caracteriza por ser de caráter comercial (galpão) comercial em 2 pavimentos . Está localizado numa rua de regular acesso e estacionamento a porta .
O terreno se caracteriza por ser semiplano estando ao nível da rua ,com superficie seca , esquina e área total de 765,00 m2 .O Imóvel avaliando possui a área coberta com piso grosso; teto em telhado ceramico , parede rebocada e pintada com látex ; fachadas rebocadas e pintadas em látex ; esquadrias em ferro ; instalações eletricas e hidraulicas embutidas nas paredes ; tudo com padrão baixo de construção , ruim estado de conservação e idade aparente de 50 anos .
Após os levantamentos realizados verifiquei que os valores de imoveis na região encontram –se intimamente relacionados com as seguintes características : localização, infra estrutura local, acesso, área construida , fatores esses de suma importância na determinação do valor de mercado procurado.
Convêm ainda destacar que foram tomados como paradigmas valores de ofertas e transações/ vendas efetuadas , praticados na mesma região de influencia sócio/econômica e que melhor refletem as condições atuais do mercado para a realização da avaliação.
As referencias de valores, foram colhidas junto a corretores de imóveis e outros que atuam naquela região, conhecedores do mercado imobiliário local e que apresentam melhores condições de comparação com o imóvel avaliando (zoneamento, acesso, infra-estrutura urbana, etc.), servindo de cotejo a realização do presente laudo.Com efeito, procurei fazer vistorias tão detalhadas e minuciosas quanto possível para chegar ao valor, assim como procedi às pesquisas de valores de referencias para o imóvel.

7 – DIAGNOSTICO DO MERCADO :
O mercado para esse tipo de imovel nessa região possui atualmente um desempenho baixo , com absorção dificil e baixa liquidez .
Observei que existe um pequeno numero em oferta desses imoveis , mostrando uma demanda muito baixa .

8 - METODOLOGIA EMPREGADA :
Foi Utilizado nesse trabalho o método comparativo de dados de mercado por ser o que melhor reflete a situação mercadológica do local e também porque houve algumas amostras semelhantes que serviram de base para a avaliação do valor do imóvel em questão (imóvel avaliando)

9 – GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO :
Não Foi alcançado nemhum grau de Precisão e Fundamentação :

10 – DETERMINAÇAO DO VALOR DO BEM:
De acordo com os estudos realizados.verifica-se que o valor de venda do bem objeto deste trabalho, base outubro 2006 ,encontra-se avaliado em:

R$ 158,33 / M2 X R$ 600 M2 = R$ 95.000,00

Esclareço que o valor de venda do bem em estudo encontra-se dentro do campo de arbítrio, que é licito ao avaliador, conforme esta implícito nas definições das normas técnicas de avaliação da ABNT. (NBR 14653 – 2)

12 – ENCERRAMENTO
Empresa: Avaliar Engenharia de Avaliações, Perícias e Construções Ltda-
CNPJ: 04 836 372\ 0001 -03

Responsável técnico \ Rep. Legal : Cristiano Enrico Pinho Coelho
Eng civil : CPF – [redacted] 126 326[redacted] - CREA MG 68548 / D

Ponte Nova 16 / 10 / 2006

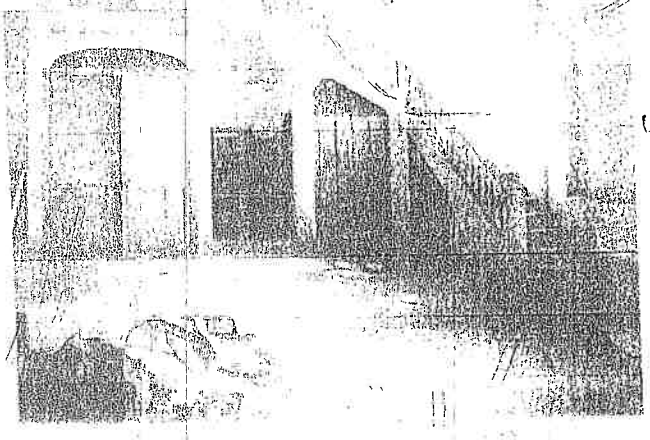
ANEXO :
FOTOS digitalizadas DO IMOVEL AVALIANDO

Anexo I



Frente





Vista Fundos

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: DMAES – PONTE NOVA- MG
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DE VALOR COMERCIAL

1- INTRODUÇÃO

Em atenção à demanda do DMAES- Departamento Municipal de Água, Esgoto e Saneamento de Ponte Nova, compareceu ao imóvel objeto desta avaliação o Engº Luiz Alfredo de Aquino Gariglio, CREA nº 27786/D.

2- OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo a vistoria e avaliação de imóvel, no caso galpão, localizado à Rua Luiz Martins Soares nº 464, bairro do Rosário, na cidade de Ponte Nova, registrado sob o nº 49112-H no RI da Comarca de Ponte Nova, de propriedade do Sr. Sétimo Rodrigues de Cunha.

3- VISTORIA

Trata-se de um galpão de padrão mínimo de acabamento, parte estruturado, com área construída de 444,00m², conforme registro, edificado em terreno de área medindo 665,00m².

As benfeitorias aparentam idade de 40 anos, com estado de conservação demandando reparos simples e importantes, e foram construídos parte em alvenaria cerâmica de tijolos maciços auto-portantes, coberto de telhas, e parte em estrutura de concreto armado.

O imóvel tinha uso original como estação distribuidora de energia elétrica, pela antiga Companhia Industrial Ouropretana, permanecendo até então com as mesmas propostas arquitetônicas, não sofrendo obras de readequação a novos usos.

Atualmente, parte do imóvel é utilizado como depósito e oficina de manutenção de móveis.

3.1- LOCALIZAÇÃO

Rua Luiz Martins Soares nº 464, Bairro do Rosário, Ponte Nova- MG.

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio - Rua Dom Bosco nº 95 - Palmeiras – Ponte Nova/MG
Tel. (31) 3817 – 1460 email: cvppnova@terra.com.br

3.2- TERRENO CARACTERISTICAS

Terreno com formato de um polígono irregular, apresentando as seguintes dimensões e confrontantes:

- Frente : 51,00m - R Luiz Martins Soares
- Lado Direito : 15,00m - Dmaes
- Lado Esquerdo : 15m - José Augusto Oliveira
- Fundos : 57,00m - Via Pública

3.2.1- ACESSO

O sistema viário existente é deficiente, com o imóvel tendo acesso pela frente, pela Rua Luiz M. Soares e pelos fundos por via pública de acesso `a torres de transmissão.

O acesso principal ao imóvel constitui-se de via pública, possuindo trechos com rampas de declividades elevadas (>20%), larguras estreitas, porém em bom estado de conservação.

O terreno encontra-se nas vizinhanças do Cemitério Municipal e de uma das capelas velório existentes na cidade, o que torna ainda mais problemático o acesso ao imóvel em dias de movimentação nestas unidades.

3.2.2- TOPOGRAFIA

A topografia do terreno é plana- semi plana, no nível do greide de rua.

3.2.3- VEDAÇÃO

O terreno é vedado pela frente e pela lateral esquerda pela própria edificação, pela direita e pelos fundos por muro de vedação.

3.2.4- INUNDAÇÃO E DESLIZAMENTO

Não há possibilidade de inundação e com relação a deslizamento, apesar de terem ocorridos deslizamentos próximos à área, em épocas passadas (+/- 30 anos), não se observam possíveis sinais ou indícios que possam vir a afetar a área;

3.2.5- INFRA-ESTRUTURA URBANA

A região é dotada de todos os serviços de infra-estrutura urbana, quais sejam: água tratada, esgoto sanitário, esgoto pluvial, energia elétrica, pavimentação, telefonia, iluminação pública.

A região por ser localizada próxima ao Centro da cidade, conta também com o comércio, rede bancária, escola, transporte coletivo, saúde.

3.2.6- OCUPAÇÃO DA REGIÃO

A região tem ocupação predominantemente feita por prestadores de serviços públicos, como a ETA da Sede do Município, o Cemitério Municipal e Capela Velório.

Possui também ocupação residencial.

3.2.7- CARACTERISTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A região encontra-se próxima ao Centro Administrativo e Comercial mais antigo da cidade, com vias de acesso razoáveis, porém de larguras estreitas e íngremes, dificultando, em parte, o tráfego de veículos e mais especificamente o tráfego de veículos pesados.

Quanto às posturas de uso e ocupação do solo, não existem restrições físicas e legais que condicionem a sua melhor forma de aproveitamento.

3.2.8- PEDOLOGIA

Solo de características silte-arenoso com ocorrência de solo de boa resistência à média e maiores profundidades.

4- BENFEITORIAS

Existem no terreno em questão as seguintes benfeitorias realizadas:

- Galpão construído parte em alvenaria estrutural auto-portante e parte em concreto armado, padrão mínimo de acabamento, coberto de telhas cerâmicas em estrutura de madeira, estado de conservação entre ruim e regular, e com as seguintes características:

Área Construída	: 444,00m²
Pé direito	: +/- 6,00m
Padrão de Construção	: Mínimo
Estado de Conservação	: Entre ruim e regular
Idade Aparente	: 40 anos
Cobertura	: Estrutura de madeira e telhas cerâmicas
Alvenaria	: Tijolos maciços
Revestimento	: Reboco interno/externo
Piso	: Cimento liso

- Outras benfeitorias verificadas na vistoria.

Foram executadas obras de cobertura com telhas galvanizadas em estrutura metálica sobre o pátio de recebimento de mercadorias com área aproximada de 150,00m².

5- AVALIAÇÃO

5.1- PESQUISA IMOBILIÁRJA DO TERRENO

Oferta de Imóveis:

Não se constatou ofertas de imóveis existentes na região e que se assemelham ao imóvel em questão, por suas dimensões e tipo de construção.

Encontramos apenas 01 imóvel em oferta na região:
-Galpão localizado à Rua Luiz Martins Soares nº 386, com área de terreno e construída de 63,50m² - Valor de Oferta: $12.000.00 - $189,00/m².

Com isto, foi adotado o Método Comparativo do Custo de Reedição de Benfeitorias e quantificados os efeitos do desgaste físico e obsoletismo destas benfeitorias.

5.2- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

5.2.1- Galpão Principal

Para a avaliação das benfeitorias, à época da vistoria, utilizamos o critério Ross-Heidecke, considerando os seus desgastes físicos e funcionais (inadequação), e adotando os seguintes parâmetros:

Vida útil estimada	60 anos
Idade aparente	40 anos
Estado de conservação	Entre reparos simples e importantes.

As benfeitorias existentes, aplicamos o valor unitário do metro quadrado para galpão, fundamentado nos valores divulgados pelo Sinduscon Vale do Piranga de $272.98/m², donde, obtemos para:

Valor de reedição do gálpão: R$121.203,12

5.2.2- Cobertura Metálica do Pátio de Mercadorias

Valor da Cobertura :$7.200,00 – ($48,00/M²)

Adotando o método de Reprodução Simplificado para estimativa de custos não incidentes, temos para:
Valor das Benfeitorias: R$158.703,90

Com isto, considerando para o fator de depreciação (d), segundo critério de Ross-Heidecke, o valor de 0,442, obtemos para :

Valor da Benfeitoria Depreciada: $70.147,12

5.2.3- VALOR DO IMÓVEL

Temos para valor final do imóvel, pelo método do custo de reprodução e depreciação considerada:

Terreno	$19.950.00
Benfeitorias	$70.147,12
Valor Total	**$90.097,12**

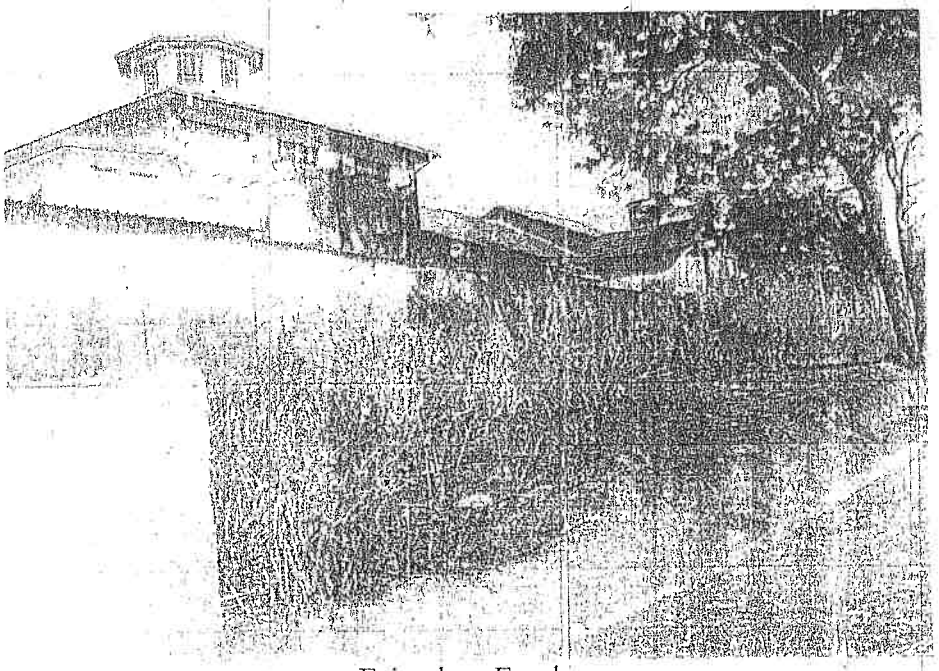
(Noventa mil,noventa e sete reais e doze centavos).

O presente laudo consta de 05 folhas datilografadas e assinadas.

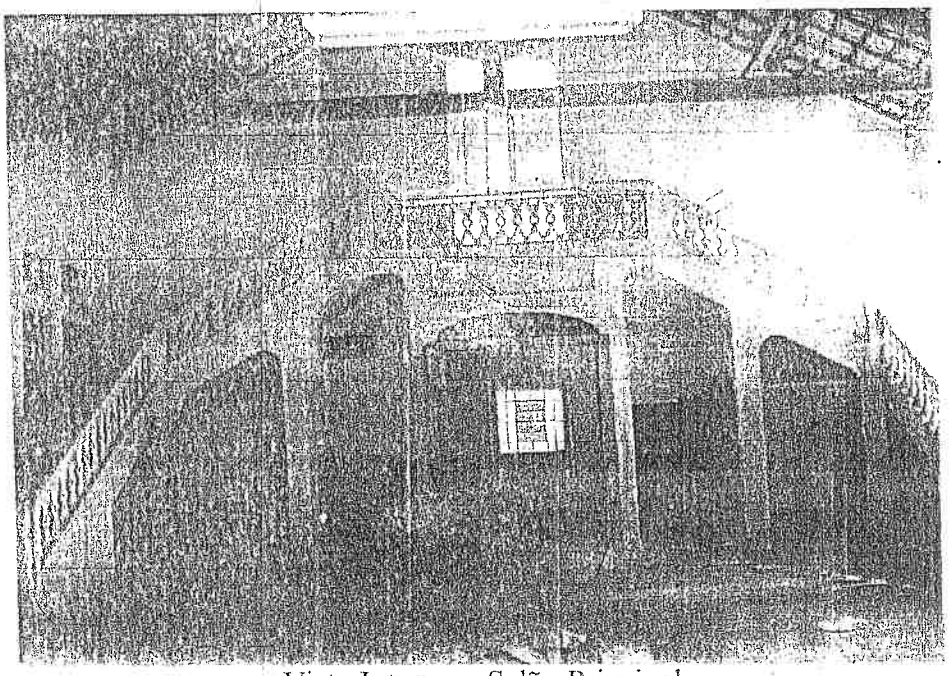
Ponte Nova, 11 de Outubro de 2006

ENGº LUIZ ALFREDO DE AQUINO GARIGLIO
CREA Nº 27786/D
ENGº CIVIL/ESP. AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio



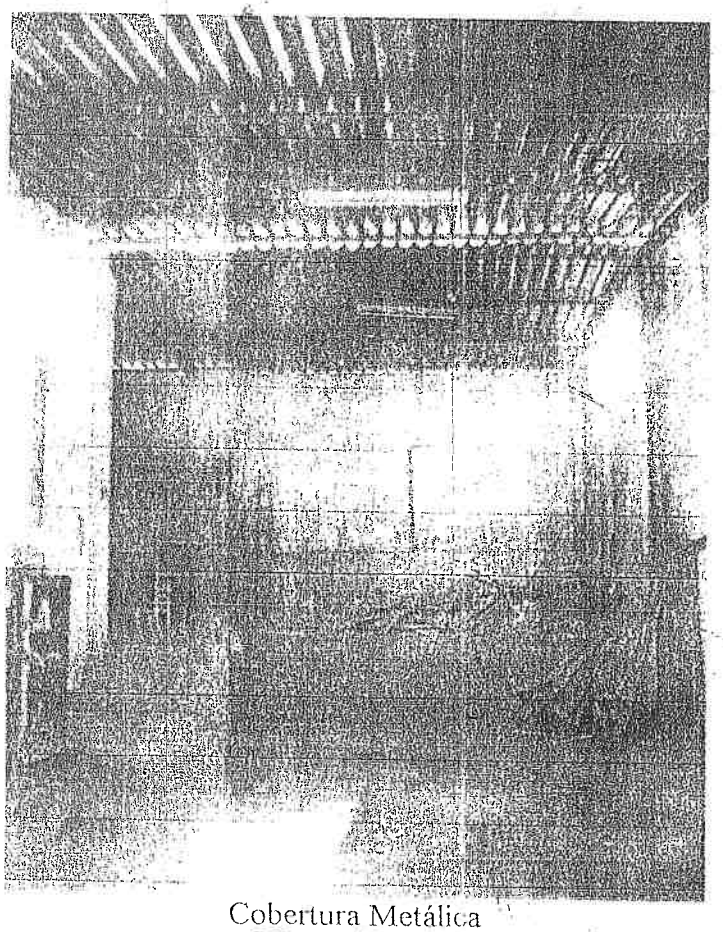
Faixada – Fundos



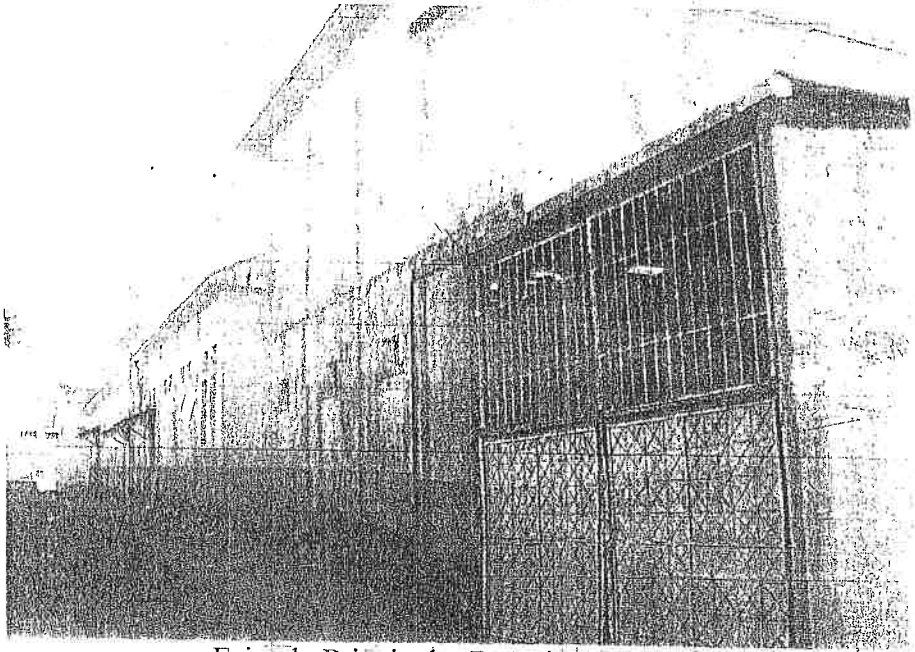
Vista Interna – Salão Principal

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio - Rua Dom Bosco nº 95 – Palmeiras – Ponte Nova/MG
Tel: (31) 3817 – 1166 email: cvppnova@terra.com.br

Luiz Alfredo de Aquino-Gariglio



Cobertura Metálica



Faixada Principal – R. Luiz M.Soares

Luiz Alfredo de Aquino Gariglio - Rua Dom Bosco n° 95 – Palmeiras – Ponte Nova/MG
Tel: (31) 3817 – 1460 email: cppnova@terra.com.br

INCORPORADORA E CONSTRUTORA VIGA LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: GALPÃO EM ALVENARIA

Endereço: RUA LUIZ MARTINS SOARES, 464
PONTE NOVA - MG

Solicitante: DMAES – DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA, ESGOTO E SANEAMENTO

Finalidade: COMPRA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de galpão fechado em alvenaria com cobertura em telhas francesas e de madeira, com área de projeção de 625,00m².

Imóvel muito antigo, com idade estimada de 60 anos e estado de conservação regular, necessitando reparos simples a importantes.

Não possui instalações sanitárias em funcionamento.

O imóvel está situado em local isolado, próximo ao cemitério de Ponte Nova e à estação de tratamento de água do DMAES.

Próximo ao local não existem pontos comerciais, apenas algumas residências.

O acesso é pavimentado e a região é servida pelos principais serviços de infraestrutura básica.

AVALIAÇÃO: Para a avaliação do imóvel foi adotado o método do custo de reprodução de benfeitorias e aplicado a respectiva depreciação, visto que não foi possível utilizar o método comparativo de dados de mercado por não existir dados de imóveis assemelhados.

O custo de construção adotado foi o do CUB (Custo Unitário Básico das Edificações) para galpão comercial, mês base de agosto/2006.

Valor do CUB – R$348,81 por metro quadrado.

DADOS DO IMÓVEL:

Vida referencial - 80 anos
Idade estimada da edificação – 60 anos
Valor residual – 20%
Estado de conservação da edificação – necessitando de reparos simples e importantes.
K = 0,238 – valor retirado da tabela de Ross/Heidecke
Área do terreno – 765,00m²
Área de construção – 625,00m²

INCORPORADORA E CONSTRUTORA VIGA LTDA

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:

FOC = 0,20 + 0,238 (1 – 0,20) = 0,3904

Valor do custo da edificação depreciado – R$348,81 x 0,3904 = R$136,18 por metro quadrado.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Terreno – 765,00m² x R$25,00 = ... R$ 19.125,00
Construção – 625,00m² x R$136,18 = ... R$ 85.110,00
Total = ... R$104.235,00

Avaliamos o presente imóvel em R$104.000,00 (cento e quatro mil reais).

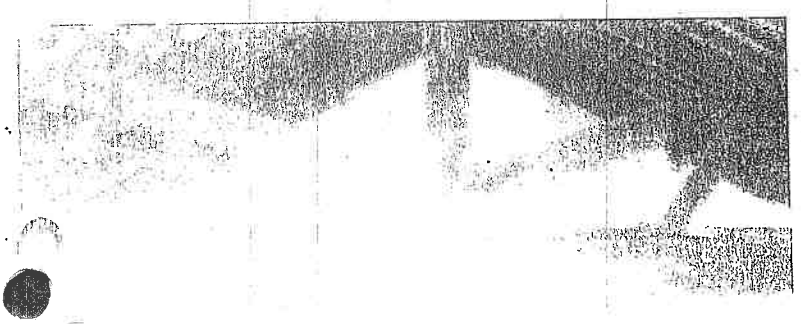
Ponte Nova, 16 de outubro de 2006.

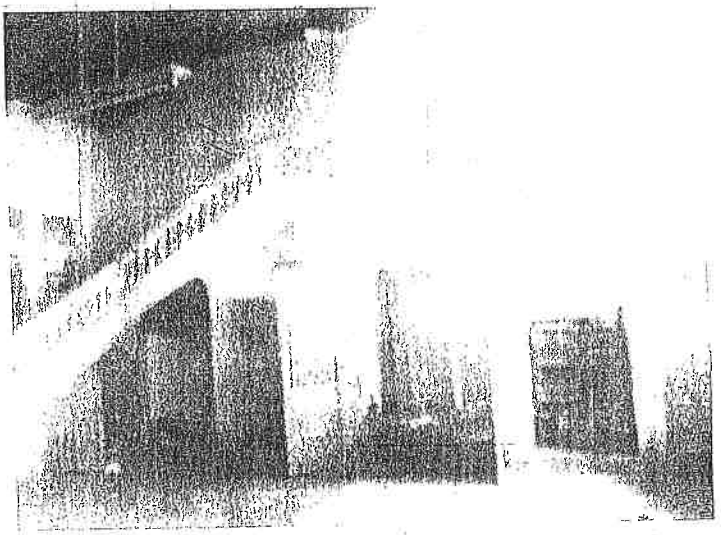
José Flávio Pereira Viana
Engº Civil – CREA MG 10.206/D

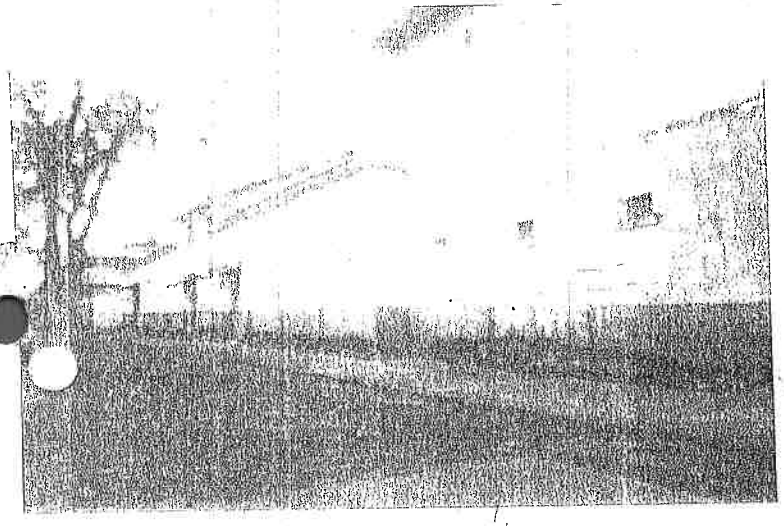
CNPJ: 64.457.138/0001-05 INSC. EST. 521.710204-0094 E.MAIL: conviga@veloxmail.com.br
AV. DR. OTÁVIO SOARES, Nº 41/SL 201, PALMEIRAS, PONTE NOVA/MG – CEP 35.430-229 – TEL/FAX (31) 3817-2997

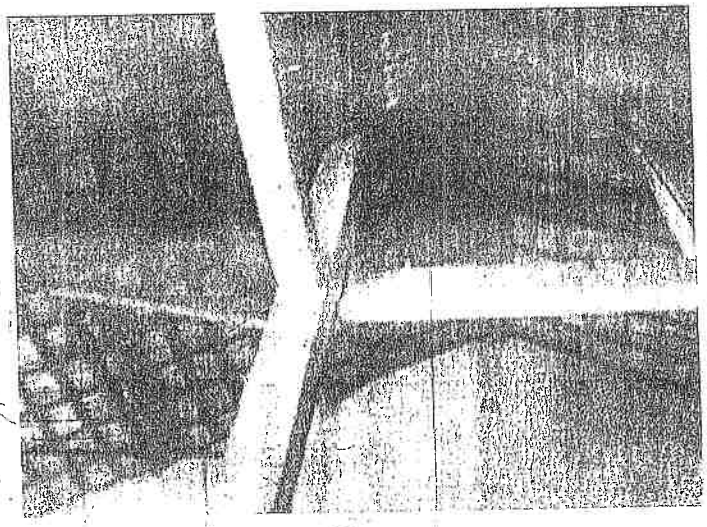
INCORPORADORA E CONSTRUTORA VIGA LTDA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO









Ponte Nova, 16/10/2006
Local e data

José Flávio Pereira Viana
Engº Civil – CREA MG 10.206/D

CNPJ: 61.457.138/0001-05 INSC. EST. 521.710204-0094 E.MAIL: conviga@velosnet.com.br
AV. DR. OTÁVIO SOARES, Nº 41/SL 201, PALMEIRAS, PONTE NOVA/MG – CEP 35.430-229 – TEL/FAX (31) 3817-2997

INCORPORADORA E CONSTRUTORA VIGA LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: LOTE DE TERRENO Nº 01 DA QUADRA 20

Endereço: AV. NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS -- ESQUINA C/ RUA INHÁ TORRES, GUARAPIRANGA
PONTE NOVA - MG

Solicitante e Proprietário: DMAES – DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA, ESGOTO E SANEAMENTO

Finalidade: VENDA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de lote de terreno medindo 9,0m de frente para Av. Nossa Senhora das Graças, 9,0m de fundos dividindo com o Hospital Arnaldo Gavazza Filho, 16,0m pela lateral direita confrontando com a Rua Inhá Torres e 16,0m pela lateral esquerda confrontando com o Hospital Arnaldo Gavazza Filho, matriculado sob o nº 7.481, no CRI de Ponte Nova.

O terreno é plano, possuindo 02 (duas) frentes, localizado em avenida com uso predominantemente comercial em bairro muito valorizado no mercado local. Está situado ao lado do Hospital Arnaldo Gavazza Filho, que não possui área de terreno livre para expansão, tornando-se assim um potencial comprador para o imóvel. O local é servido por todos os serviços de infraestrutura básica, tais como: pavimentação, drenagem pluvial, esgoto, água, iluminação pública, etc., bem como por todos os principais serviços públicos e comunitários (transporte coletivo, coleta de lixo, comércio, rede bancária, hospital e lazer).

AVALIAÇÃO: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado e para tal foram pesquisados dados no mercado de Ponte Nova, que serviram como referência para definir o preço deste imóvel.

Por se tratar de imóvel de esquina foi considerado um acréscimo de 10% (dez por cento) no valor médio encontrado na pesquisa.

O valor unitário final encontrado para o imóvel foi de: R$440,00 (quatrocentos e quarenta reais) por metro quadrado.

Avaliamos o presente imóvel em:
144,00m² x R$440,00 = R$63.360,00
(sessenta e três mil trezentos e sessenta reais).

Ponte Nova, 16 de outubro de 2006.

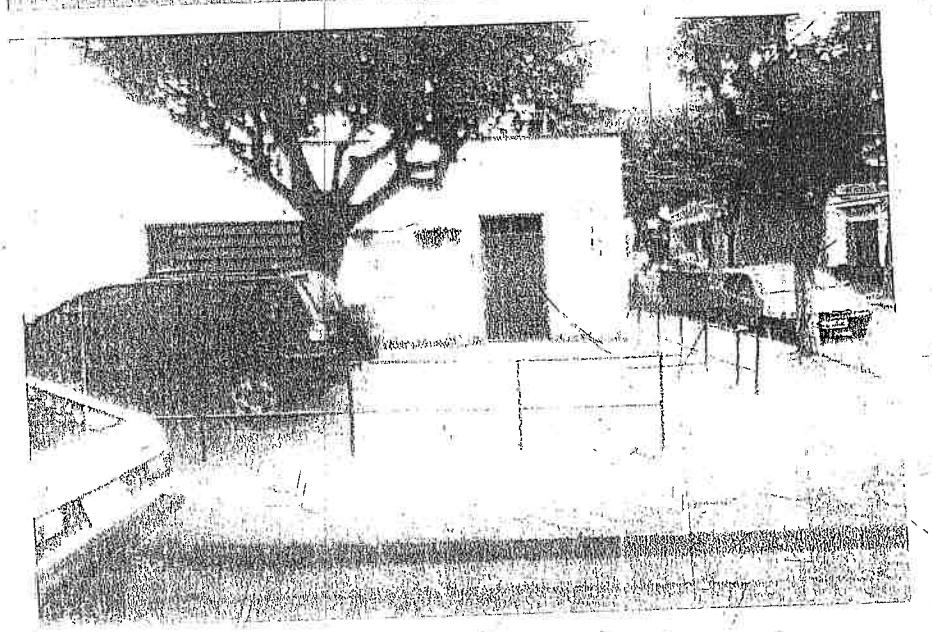
José Flávio Pereira Viana
Engº Civil – CREA MG 10.206/D

CNPJ: 64.457.138/0001-05 INSC. EST. 521.710204-0094 E-MAIL: convega@yahoo.com.br
AV. DR. OTÁVIO SOARES, Nº 41/SL 201, PALMEIRAS. PONTE NOVA/MG – CEP 35.430-229 – TEL/FAX (31) 3817-2997

INCORPORADORA E CONSTRUTORA VIGA LTDA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Ponte Nova, 16/10/2006
Local e data

José Elávio Pereira Viana
Engº Civil – CREA MG 10.206/D

CNPJ: 64.457.138/0001-05 INSC. EST. 521.710204-0094 E-MAIL: conviga@veloxmail.com.br
AV. DR. OTÁVIO SOARES, Nº 41/SL 201, PALMEIRAS, PONTE NOVA/MG – CEP 35.430-229 – TEL/FAX (31) 3817-2997