Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br
sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Ofício n.º 816/2022/Gabinete do Prefeito

Andradas, 09 de setembro de 2022.

Assunto: **encaminha**

Senhor Presidente,

Em resposta ao Ofício de Comissão Permanente da Câmara Municipal, de 22/08/2022, protocolado nesta Prefeitura sob o **n.º 9620/2022,** por intermédio do qual solicita o encaminhamento de mais duas avaliações de profissionais técnicos capacitados quanto ao valor do imóvel que a Prefeitura Municipal pretende adquirir com a aprovação do Projeto de Lei Ordinária, pelo Executivo, n.º 22, de 15 de agosto de 2022, encaminho em anexo documentação providenciada pelo Procurador Geral do Município.

Atenciosamente,

Margot Navarro Graziani Pioli
Prefeita Municipal

Ilustríssimo Senhor
Luiz Benedito Raimundo
Presidente da Comissão de Constitucionalidade, Legislação, Justiça e Redação Final da Câmara Municipal de
Andradas, MG

Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br
Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

À Divisão de Gabinete

Processo nº 9620/2022

Consta dos autos ofício expedido pela Comissão de Constitucionalidade, Legislação, Justiça e Redação Final, solicitando do Executivo mais duas avaliações referente a aquisição de imóvel, objeto do PLO nº 22/2022.

Pois bem,

Em atendimento ao solicitado, o Executivo procedeu com a realização de 3 avaliações mais a que já tinha sido enviada anteriormente junto com o PLO, constando os seguintes valores:

Gustavo Milan Barbosa	R$ 5.997.000,00
Robson Adriano	R$ 5.077.960,00
Fausto Armando Teixeira Braga	R$ 5.958.149,58
Nilce Neiva Garcia	R$ 7.003.500,00
MEDIA	**R$ 6.009.152,40**

Portanto, diante das avaliações elaboradas, chegamos ao valor médio de **R$ 6.009.152,40 (seis milhões e nove mil, cento e cinquenta e dois reais e quarenta centavos)**, ou seja, o valor a ser pago está abaixo e totalmente justificado.

Por fim, além das avaliações que serão enviadas, anexei relatórios elaborados pela Secretária de Meio Ambiente e parecer da Divisão de Meio Ambiente, que também deverão ser encaminhados à Câmara.

Andradas, data da assinatura eletrônica.

DANIEL HENRIQUE FERRAZ:09370333673

Assinado de forma digital por DANIEL HENRIQUE FERRAZ:09370333673
Dados: 2022.09.09 16:35:12 -03'00'

Daniel Henrique Ferraz

Procurador Geral do Município

Imprimir

Câmara Municipal de Andradas de Andradas - MG
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

RECIBO DE ENVIO DE PROPOSIÇÃO

Código do Documento: **P510c0af1c7fa0d7e1d27e24f4e1583a4K2006**

Tipo de Proposição: **Ofício do Executivo**

Autor: **Margot Navarro Graziani Pioli - Prefeita Municipal**

Enviada por: **Poder Executivo Municipal 2021-2024 (Executivo2124)**

Descrição: **Ofício n.º 817/2022/Gabinete do Prefeito - Encaminha PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 24, DE 09 SETEMBRO DE 2.022 que: "Declara de Utilidade Pública a Associação dos Cafeicultores do Bairro Gabirobal – ACAFEG." Cópia Integral do Processo Administrativo n.º 9907/2022 que lhe deu origem.**

Data de Envio: **09/09/2022 18:25:38**

Declaro que o conteúdo do texto impresso em anexo é idêntico ao conteúdo enviado eletronicamente por meio do sistema SAPL para esta proposição.

Margot Navarro Graziani Pioli - Prefeita Municipal

[redacted]

FAUSTO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

RAFAEL LOBO RANGEL
CORRETORES DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Interessado:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS CNPJ 17.884.412/0001-34

Objetivo:

A finalidade de o presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Método de Avaliação:

Método Comparativo, **NBR 14653**

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143

Tipo de Imóvel:

Urbano – Misto

Descrição e Localização do Imóvel:

O imóvel avaliado, de propriedade de **Maria Basso Teixeira**, está localizado na Av. Prefeito Antônio Gonçalves (frente), Ribeirão Pirapitinga e Prefeitura Municipal de Andradas, (fundos), José Aparecido Ribeiro e José Roberto Maia nas laterais e é constituído de uma casa de morada sede, quatro casas de colonos e um barracão.

VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05/09/2022. Trata-se de uma Gleba de terra com 42.300 metros com uma casa sede com aproximadamente 200 metros que foi reformada e transformada em creche e está atualmente locado para Prefeitura Municipal de Andradas, um barracão com aproximadamente 1160 metros de alvenaria, locado para uma empresa particular, quatro casas de colonos, sendo uma também utilizada como creche para a Prefeitura Municipal, outras duas com moradores e a ultima sem condições para habitação. Existe na área Barramento

Aterrado na beira da Avenida Prefeito Antônio Gonçalves, conforme fotos em anexo e Barramento (açude), dentro da propriedade, que nos fundos faz divisas com o Ribeirão Pirapitinga e tem de serem respeitados 30 metros de Área de Preservação Permanente, o que inviabiliza a construção em alvenaria de aproximadamente 9000 metros. O imóvel avaliando tem aproximadamente 222 metros de frente com a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves que futuramente pode-se desmembrar arregrando um excelente valor comercial, exceto áreas de Barramento. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo pavimentação, internet, além de boa proximidade com rodovias. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado e seu estado de conservação caracteriza-se como **BOM**. Segundo pesquisa com órgãos ambientais, a referente matricula não tem nenhum problema ambiental.

OBS: Todos os dados técnicos, como tamanho da área, tamanho das construções foram retirados da matrícula e informações de locatários, proprietários e matricula, por premissa é considerada válida, sendo necessária contratação de profissionais competentes para averiguação exata de medidas da área e da área construída. Não foram feitas análises jurídicas na matricula apresentada para avaliação.

Fotos do Imóvel avaliando estão incluídas no **Anexo A.**

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características semelhantes ao avaliado, embora muito menores, porem todos desmembrados e com matriculas individuais, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas, e o relatório fotográfico consta no Anexo **B**:

|01| NIVALDO BASSO | 01 Terreno Rua Tapajós | Área Total 846 m² | Valor 330,000. 00 | R$/m² 390,07 (Imóvel à venda)

|02| JOSÉ ROBERTO MAIA | 01 Terreno Rua Tapajós | Área Total 865 m² | Valor 360,000.00 | R$/m² 416,18 (Imóvel à venda)

|03| PAULO ROBERTO GONÇALVES | 01 Terreno Av. Pref. Antônio Gonçalves | Área Total 650 m² | Valor 600.000,00 | R$/m² 923,07 (Imóvel à venda)

Média Ponderada de Áreas Vendidas

Sem áreas semelhantes vendidas ultimamente com tamanho semelhante.

Média Ponderada de Áreas a Venda

R$ 546.92 / metro quadrado (Descontando no Mínimo 15% do valor do anunciado, geralmente pela euforia do vendedor)

R$ 464,88 / metro quadrado (Valor Real de Venda para terrenos na região desmembrados com matrículas individuais e com no máximo 1000 metros quadrados)

Média Ponderada entre Áreas anunciadas

R$ 464,88 / metro quadrado, considerando o que a área avaliando tem APP e também Barramentos aterrados e Barramento abertos e a área não é desmembrada, inviabilizando construções nestes locais citados acima, avalio em 30% do valor de mercado de áreas uteis já desmembrados, como mencionado em pesquisas de mercado ficando o valor avaliado em **R$ 139,46 o metro quadrado.**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel avaliado = R$5.899.158,00 = R$139,46 x 42.300 metros

Valor médio do m² X Área total do imóvel avaliado

Considerando que o imóvel avaliado possui renda com aluguéis ativos e estando de frente (testa) de uma das avenidas principais e comerciais da cidade, localização estratégica em relação a empresas e rodovias e em bom estado de conservação, com alugueis comerciais, torna-se necessário anexar-se no mínimo 1% a mais na avaliação. Sendo assim o imóvel ficam avaliados em ***(R$ 5.958.149,58) CINCO MILHÕES, NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, CENTO E QUARENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS.***

CONCLUSÃO

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$5.958.149,58,** admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

ANDRADAS/MG, 08 de setembro de 2022.

FAUSTO ARMANDO TEIXEIRA BRAGA

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143

Corretor e Avaliador de Imóveis

Creci nº **45143**

Avaliador CNAI – Registro nº 115 – 13/08/2021

RAFAEL LOBO RANGEL

Corretor de Imóveis

Creci nº **37791**

Insc. Mun. 064424

ANEXO A



Área de barramento aterrado





Divisa com José Roberto Maia

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143



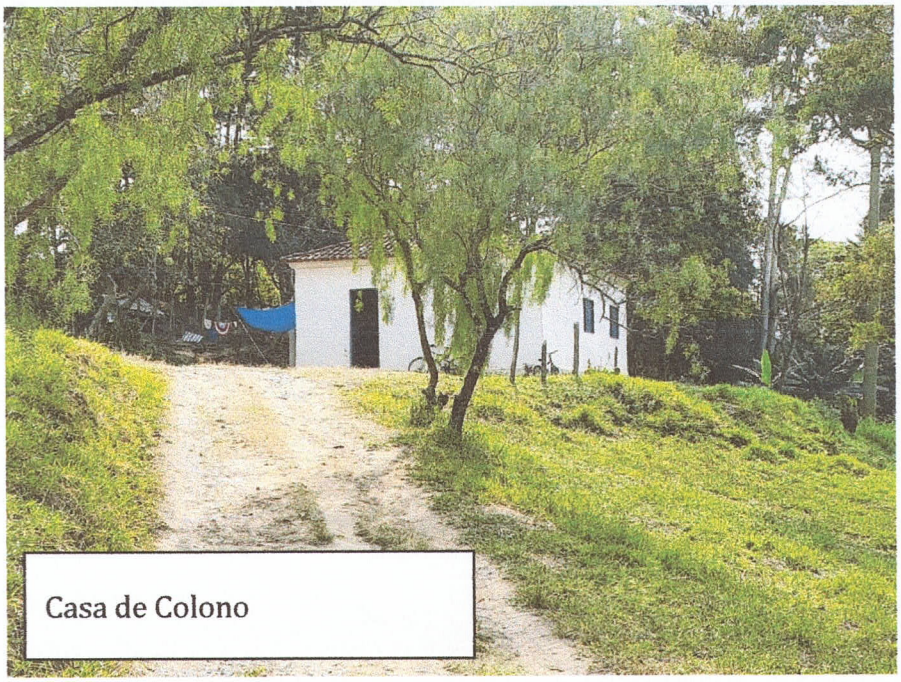


Casa colono usada como creche



Casa de colono

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143



Casa de Colono

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143



Casa colono inabitável







Barracão comercial

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143







Divisa com Ribeirão Pirapitinga



Barramento (açude)

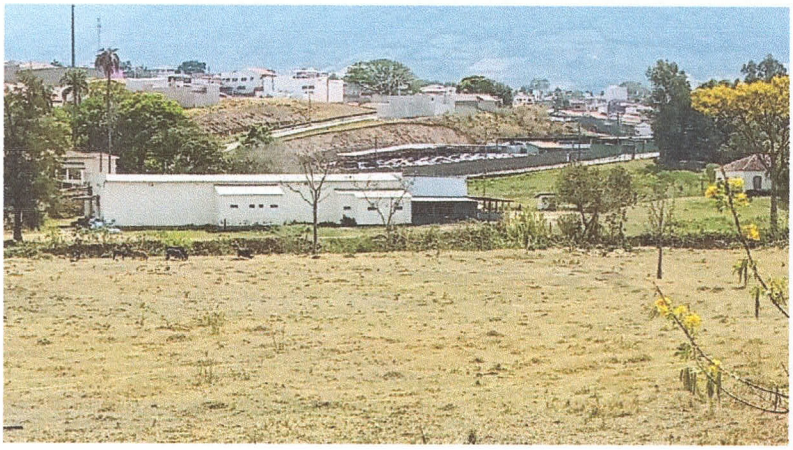
Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143

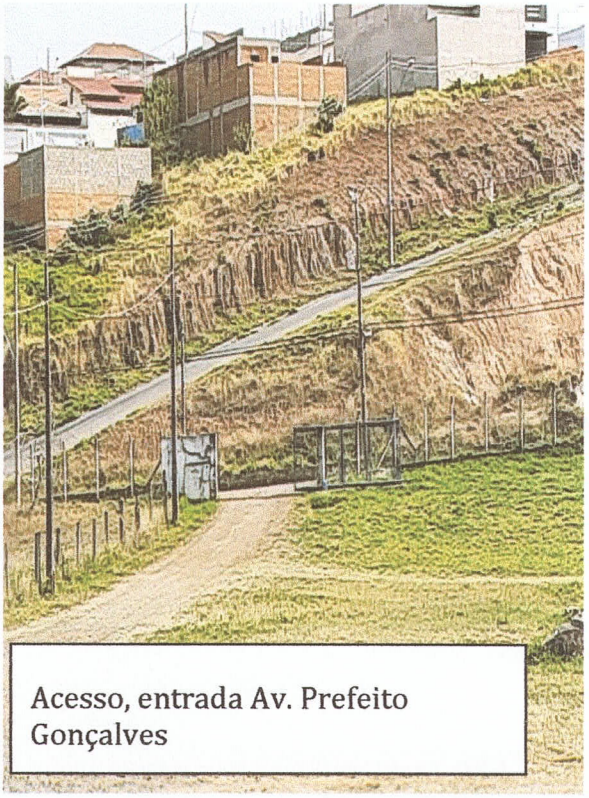


Vista Av, Prefeito Antônio Gonçalves

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143







Acesso, entrada Av. Prefeito Gonçalves

ANEXO B



Paulo Roberto Gonçalves

Fausto Braga
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 45143



Nivaldo Basso



José Roberto Maia

Garcia
CRECI – 11770 / CNAI - 01004
Advocacia & Corretora de imóveis

PARECER

MERCADOLOGICO

DE IMÓVEL

URBANO

Nilce Neiva Garcia
Delegada Municipal do CRECI
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/MG 11.770 - CNAI N°1004

Pça. Cel. Antônio A. Oliveira, n° 120- Centro -Andradas-MG- Cep.37.795-000
Tel: (35) 3731-2609 / Cel. (35) 9 9905-9933 - (35) 9 8876-7530

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMOVEL URBANO

CONTRATANTES: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, com CNPJ n° 17.884.412/0001-34 localizada na Pça. 22 de fevereiro, s/n, Centro, nesta cidade e Comarca de Andradas/MG, setor da Secretaria Municipal da Educação.

PROPRITARIOS: MARIA BASSO TEIXEIRA, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF n. 954.540.556-20.

CONTRATADA: NILCE NEIVA GARCIA, brasileira, solteira, corretora de imóveis, portadora do CRECI/MG n. 11.770, CNAI n. 1004, CPF 495.544.416-49, RG/MG 4.311.410, com escritório na Pç. Cel. Antônio Augusto de Oliveira, 120, centro, Andradas/MG.

OBJETIVO:

Parecer técnico de avaliação mercadológica para fins comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL:

Um imóvel urbano, designado como "Gleba 9-A", situado no lugar denominado "CHÁCARA DAS PALMEIRAS", bairro da Sóvis, nesta cidade e Comarca de Andradas/MG, contendo 1 casa de morada sede, 3 casas menores, 1 barracão e 1 estábulo, medindo aproximadamente 42.300 m²".

Não foi feita a medição em campo para averiguação da área exata do imóvel; sendo utilizado para tal informação a documentação fornecida para a elaboração do parecer técnico mercadológico; portanto considerada boa e válida.

As áreas construídas das edificações e benfeitorias existentes foram apreciadas "in loco", na falta de planta baixa de implantação da unidade e do quadro de áreas.

METODOLOGIA:

Método Comparativo de Dados de Mercado local.

O valor MAXIMO e MNIMO de mercado será obtido através da soma do valor do metro quadrado do terreno e o valor das benfeitorias, construções e a existência de APPs no imóvel avaliada.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo pesquisados os imóveis em situações equivalentes e mesmas características do presente imóvel, possibilitando a comparação e homogeneização para formação de preços.

DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Localizado em um bairro próspero e estratégico, com acesso a rodovia que é uma saída para São Paulo e Ibitiura de Minas, sendo um misto de residencial e comercial, de

acesso fácil, com toda infraestrutura, nas suas proximidades existem comércios variados e de prestação de serviços, como Supermercados, Açougues, Farmácias, Padarias, Lojas em geral, onde o comércio local é aquecido e com valor imobiliário satisfatório.

Ademais, possui uma grande extensão de frente para a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves, importante avenida de tráfego da região, que liga a perimetral ao centro da cidade.

DO REGISTRO DO IMÓVEL:

Matrícula Imobiliária n° R1- 22.189, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradas/MG.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Este imóvel possui uma boa topografia, com baixa inclinação. No que tange as edificações, são todas construções estão niveladas, com uma base muito bem feita o que facilita para instalação de diversos tipos de comércio ou residência e fluxo dentro de toda a propriedade e também nas edificações. Levando em consideração a idade das edificações, estas se encontram em bom estado de conservação e uso. No local existe uma fábrica de sofá.

- Infraestrutura:

O imóvel está situado entre as margens do Ribeirão Pirapitinga e frente para a Av. Prefeito Antônio Gonçalves possui: Via urbana pavimentada com mão dupla de direção e calçada para pedestres; Rede de água tratada e energia elétrica em alta e baixa tensão; Iluminação pública; Coleta de lixo; Entrega postal.

O imóvel faz divisa aos fundos com o Ribeirão Pirapitinga, devendo ser considerada a faixa de 30 metros em suas margens de Área de Preservação Permanente.

Há na referida propriedade avaliada um barramento artificial.

A área avaliada possui testada (frente) de aproximadamente 220 m para a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves.

A gleba possui: 01 galpão de alvenaria de aproximadamente 1.160 m² (informação fornecida pelo locatário), 01 casa reformada sendo utilizada atualmente como creche pela Prefeitura Municipal de Andradas/MG com aproximadamente 200 m², 03 casas menores, onde uma casa está em péssimo estado de conservação e as outras duas estão habitadas.

PESQUISA IMOBILIÁRIA:

As diferentes fases vividas pelo setor imobiliário, apresentando períodos de under e overbuilding, sugerem que os preços dos imóveis não seguem um movimento aleatório, aparentando um padrão de comportamento cíclico. Este trabalho examina a hipótese dos preços dos imóveis no mercado de Andradas/MG seguirem um movimento aleatório, usando o teste de razão da variância, considerando homocedasticidade e também o ajuste de heterocedasticidade. O teste foi aplicado para o mercado imobiliário de Andradas/MG para o período de setembro de 2021 a setembro de 2022. Sendo um valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas conheçam a possibilidade dos valores de mercado. O valor de mercado

foi obtido através da soma do valor do metro quadrado do terreno, custo de construção. Também será avaliado a questão da existência de APPs no imóvel avaliado.

PERSPECTIVA DE MERCADO:

As condições atuais do mercado imobiliário do município de Andradas/MG são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO:

Foram coletados em campo aqueles imóveis similares ao avaliado, com todas as suas características físicas possíveis, tais como: localização, zoneamento, área, que serviram de amostras na formação do valor médio de mercado procurado. Em vista "in loco" ao bairro foi constatado o seguinte valor médio:

TERRENO: Avaliado em **R$ 5.539.500,00** (cinco milhões oitocentos e quarenta e um mil reais), de seguinte forma:

- AREA aproximada de 6.000 m2 DE FRENTE para Avenida Prefeito Antônio Gonçalves e pronta para ser desmembrada, avaliada em R$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o metro quadrado, totalizando um valor de **R$ 3.180.00,00** (três milhões cento e oitenta mil reais);

- AREA REMANESCENTE medindo aproximadamente 36.300 m², considerando a Área de Preservação Permanente e barramento, avaliada em R$ 65,00 (sessenta e cinco reais) o metro quadrado, totalizando um valor de **R$ 2.359.500,00** (dois milhões trezentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais);

EDIFICAÇÕES: Total da avalição de todas as edificações é de **R$ 1.464.000,00** (um milhão setecentos e sessenta e nove mil e quatrocentos reais).

- Barracão em alvenaria com área aproximada de 1.160 m², avaliada em R$ 900,00 (novecentos reais o metro quadrado, totalizando um valor de **R$ 1.044.000,00** (um milhão trezentos e quarenta e quatro mil reais).

- Casa sede com área aproximada de 200 m², avaliada em R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) o metro quadrado, totalizando um valor de **R$ 300.000,00** (trezentos mil reais).

- 03 Casas: avaliada em R$ 600,00 o m2, uma pela outra no total de R**$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).

Conclusão:

O valor de mercado do bem avaliado, com a devida homogeneização dos itens amostrais observados nas imediações, do mercado imobiliário de Andradas em um todo e

do imóvel avaliado, cheguei ao valor de avaliação do imóvel em aproximadamente **R$ 7.003.500,00 (sete milhões três mil e quinhentos reais)**, podendo oscilar em 10% a maior ou a menor, levando em consideração principalmente o valor do imóvel, o estado das construções e a boa localização do imóvel avaliado. A oscilação do valor apresentado nos dá a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliado está dentro do intervalo estabelecido.

Valor de venda forçada R$ 6.303.150,00 (seis milhões e trezentos e três mil e cento e cinquenta centavos).

Procede-se a presente avaliação, baseando nos preços de mercado Imobiliário para venda em Andradas/MG, sendo a expressão da verdade firmo abaixo, em 02 vias, de igual teor, para os devidos fins de direito que se fizerem necessário.

Andradas, 09 de setembro de 2.022.

NILCE NEIVA GARCIA
CRECI/MG 11.770
CNAI – 1004
CPF 495.544.416-49

Nilce Neiva Garcia
Delegada Municipal do CRECI
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/MG 11.770 - CNAI Nº1004

FOTOS

Pça. Cel. Antônio A. Oliveira, n° 120- Centro -Andradas-MG- Cep.37.795-000
Tel: (35) 3731-2609 / Cel. (35) 9 9905-9933 - (35) 9 8876-7530

N° 1 - Entrada do imovel, vista de fora para dentro



N° 2 - Entrada do imóvel, vista de dentro para fora



Nº 3 - Vista geral do imóvel – terreno e construções













Nº 4 - Nesta construção possui uma fabrica de sofá





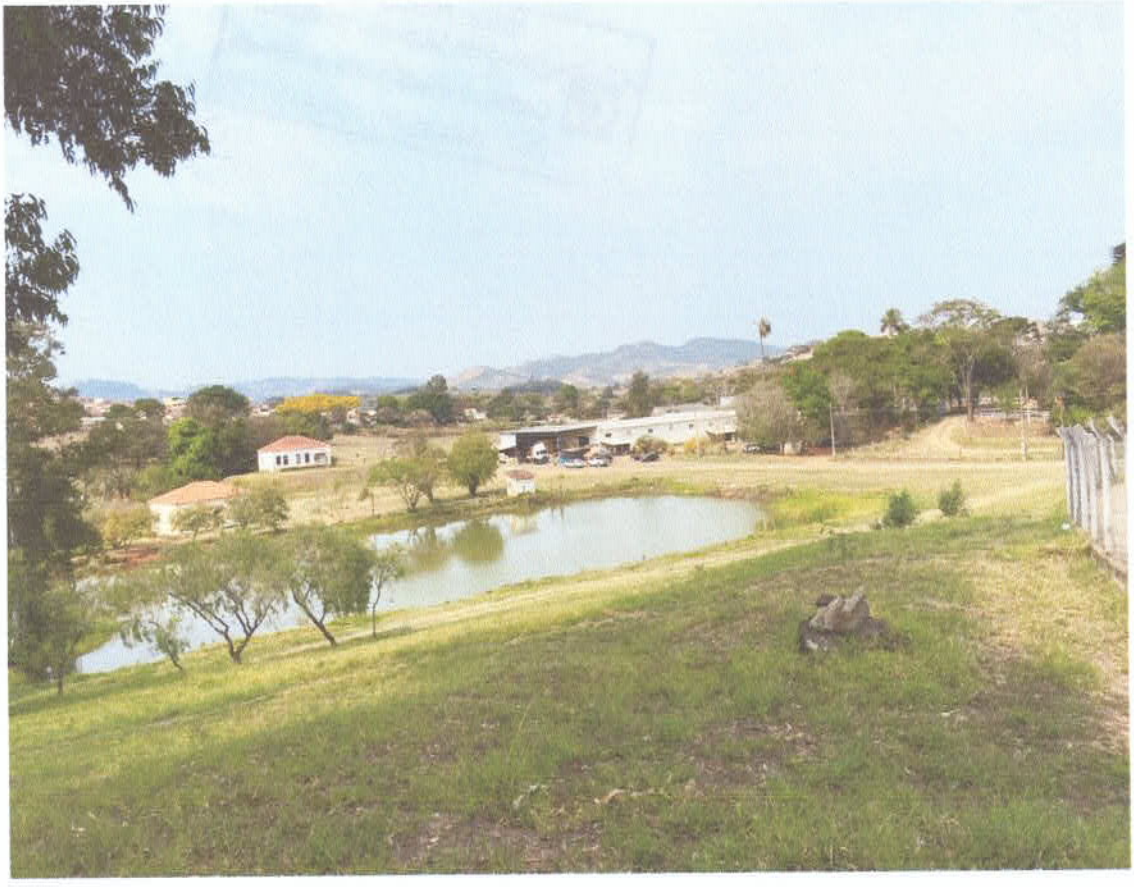
Nº 5 -Divisa com ribeirão





Nº 6 - AÇUDE





Nº 7 - Imóvel com frente para Avenida Pref. Antônio Gonçalves











Vista – Fonte Google

LIVRO Nº 2 -DG **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL**
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS ANO: 2014

MATRÍCULA N.º 22.189 ═══ ANDRADAS, 07/03/2014. * Protocolo n.º 75.742. ═══**
IMÓVEL: TERRENO, designado como GLEBA n.º 9-A, situado no lugar denominado "CHÁCARA DAS PALMEIRAS", bairro da Sóvis, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais, contendo casa de morada sede, 03 casas de colonos, 01 barracão e 01 estábulo, medindo 42.300,00m2, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se a descrição no vértice P01, de coordenadas N 7.557.271,306m e E 336.790,430m, deste segue confrontando com João Aparecido Ribeiro (Matrícula: 7.107), com os seguintes azimutes e distâncias: 94°05'49" e 7,22 m até o vértice P02, de coordenadas N 7.557.270,790m e E 336.797,630m; 93°11'09" e 5,40m até o vértice P03, de coordenadas N 7.557.270,490m e E 336.803,020m; 99°56'45" e 35,26m até o vértice P04, de coordenadas N 7.557.264,400m e E 336.837,750m; 98°53'05" e 22,01m até o vértice P05, de coordenadas N 7.557.261,000m e E 336.859,500m; 101°55'02" e 49,59m até o vértice P06, de coordenadas N 7.557.250,760m e E 336.908,020m; deste, segue confrontando com MUNICÍPIO DE ANDRADAS (Transcrição: 14.102) com os seguintes azimutes e distâncias: 209°24'59" e 21,85m até o vértice P07, de coordenadas N 7.557.231,730m e E 336.897,290m; 209°38'33" e 41,65m até o vértice P08, de coordenadas N 7.557.195,530m e E 336.876,690m; 207°18'51" e 37,48m até o vértice P09, de coordenadas N 7.557.162,226m e E 336.859,490m; 190°37'37" e 10,98m até o vértice P10, de coordenadas N 7.557.151,438m e E 336.857,466m; 200°39'25" e 79,12m até o vértice P11, de coordenadas N 7.557.077,407m e E 336.829,556m; 203°32'50" e 15,31m até o vértice P12, de coordenadas N 7.557.063,375m e E 336.823,441m; deste, segue confrontando com o córrego e após propriedade de Alfredo Domingos Risso (Matrícula: 10.978) com os seguintes azimutes e distâncias: 264°23'37" e 7,01m até o vértice P13, de coordenadas N 7.557.062,690m e E 336.816,460m; 250°40'13" e 5,47m até o vértice P14, de coordenadas N 7.557.060,880m e E 336.811,300m; 250°24'54" e 16,23m até o vértice P15, de coordenadas N 7.557.055,440m e E 336.796,010m; 245°16'39" e 14,47m até o vértice P16, de coordenadas N 7.557.049,390m e E 336.782,870m; 260°10'13" e 9,49m até o vértice P17, de coordenadas N 7.557.047,770m e E 336.773,520m; 246°25'31" e 6,60m até o vértice P18, de coordenadas N 7.557.045,130m e E 336.767,470m; 233°55'37" e 4,60m até o vértice P19, de coordenadas N 7.557.042,420m e E 336.763,750m; 242°43'10" e 4,30m até o vértice P20, de coordenadas N 7.557.040,450m e E 336.759,930m; 258°21'59" e 4,17m até o vértice P21, de coordenadas N 7.557.039,610m e E 336.755,850m; 243°28'27" e 19,59m até o vértice P22, de coordenadas N 7.557.030,860m e E 336.738,320m; 244°03'56" e 12,60m até o vértice P23, de coordenadas N 7.557.025,350m e E 336.726,990m; 241°44'06" e 5,43m até o vértice P24, de coordenadas N 7.557.022,780m e E 336.722,210m; 245°28'20" e 4,53m até o vértice P25, de coordenadas N 7.557.020,900m e E 336.718,090m; 251°37'21" e 15,80m até o vértice P26, de coordenadas N 7.557.015,920m e E 336.703,100m; 251°26'13" e 4,66m até o vértice P71, de coordenadas N 7.557.014,437m e E 336.698,683m; deste, segue confrontando com Área desmembrada da matrícula 9.461 denominada "Gleba 9 B" com os seguintes azimutes e distâncias: 325°16'48" e 167,53m até o vértice P70, de coordenadas N 7.557.152,141m e E 336.603,261m; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Antônio Gonçalves com os seguintes azimutes e distâncias: 56°02'12" e 10,88m até o vértice P50, de coordenadas N 7.557.158,217m e E 336.612,282m; 57°52'07" e 7,52m até o vértice P51, de coordenadas N 7.557.162,216m e E 336.618,649m; 59°47'12" e 6,49m até o vértice P52, de coordenadas N 7.557.165,481m e E 336.624,257m; 60°24'04" e 37,75m até o vértice P53, de coordenadas N 7.557.184,125m e E 336.657,077m; 59°47'29" e 27,09m até o vértice P54, de coordenadas N 7.557.197,754m e E 336.680,486m; 65°19'50" e 19,00m até o vértice P55, de coordenadas N 7.557.205,686m e E 336.697,756m; 63°13'29" e 9,47m até o vértice P56, de coordenadas N 7.557.209,951m e E 336.706,208m; 63°35'11" e 11,28m até o vértice P57, de coordenadas N 7.557.214,970m e E 336.716,312m; 63°51'49" e 6,09m até o vértice P58, de coordenadas N 7.557.217,654m e E 336.721,782m; 64°03'59" e 19,26m até o vértice P59, de coordenadas N 7.557.226,075m e E 336.739,098m; 63°02'43" e 10,25m até o vértice P60, de coordenadas N 7.557.230,723m e E 336.748,238m; 62°32'40" e 7,99m até o vértice P61, de coordenadas N 7.557.234,408m e E 336.755,331m; 63°29'36" e

CONTINUA no verso.

Registro de Imóveis e Hipotecas
Oficial
Oscar Bogado Cunha
ANDRADAS - Minas Gerais

Solicitado por: 10881628603 - Data da Solicitação: 21/07/2022 09:51

LIVRO Nº 2 -DG- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS ANO: 2014

Emls: R$1.665,86. Recompe: R$99,94. Taxa de fisc. judiciária: R$1362,98. Total: R$3.128,78.
DATA REGISTRO: 07/03/2014.
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

Registro de Imóveis e Hipotecas
Oficial
Oscar Bogado Cunha
ANDRADAS - Minas Gerais

5
4
3
2
1

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Solicitado por: 10881628603 - Data da Solicitação: 21/07/2022 09:51

Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: planejamento.tarsila@andradas.mg.gov.br
sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

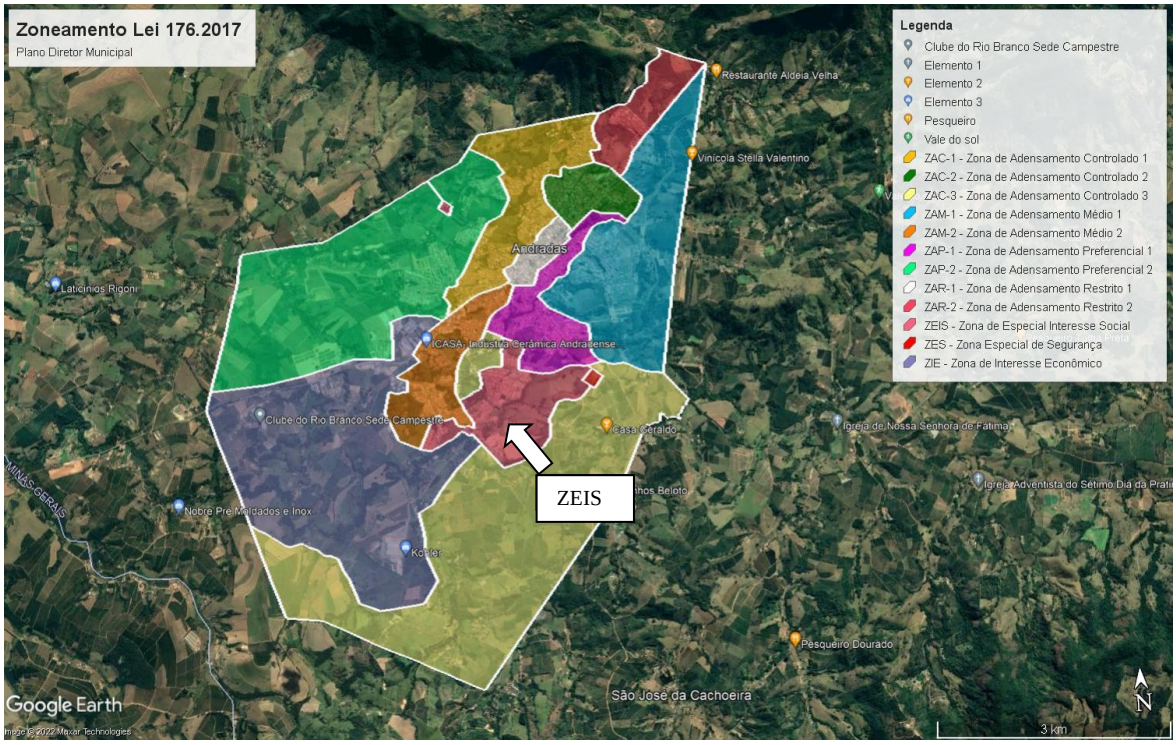
RELATÓRIO TÉCNICO
Projeto de Centro Educacional

O Projeto para Centro Educacional á ser instalado na área localizada na Avenida Prefeito Antônio Gonçalves, constante da Matrícula nº 22.189, COM área de 42.300,00 m2, vem de encontro á necessidade educacional do Município de Andradas.

A região que se encontra no entorno da área em questão possui grande população em assentamentos urbanos de carácter social, além de equipamentos urbanos para atendimento de grande população carente local.

Em Andradas, o Plano Diretor Municipal, através da Lei Complementar nº 176 de 2017, no qual estão estabelecidos os zoneamentos do Município, se tem uma previsão de áreas destinadas á casas populares: a ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, o qual seria um zoneamento específico para o interesse social, para a construção de casas populares em terrenos de formato e áreas reduzidos.

Analisando-se tal zoneamento, e atualizando as ocupações existentes hoje na área dentro desse zoneamento, pode ser observado que já foram ocupadas por loteamentos particulares populares e de interesse social, tais como: Jardim Vitória, Vila Leandro Previato, Jardim Giaretta, Bairro Horto Florestal, Jardim Santa Lúcia, Jardim São Domingos, Jardim Rio Negro, Bairro da Sóvis e Colina da Sóvis, constituindo bairros de grande adensamento populacional.



No intuito de atender ás demandas da Secretaria de Educação quanto á população escolar residente na região, geograficamente a área em questão encontra-se em posição estratégica para atendimento do público infantil.

Equipamentos Urbanos, quando devidamente planejados e gerenciados, contêm em si a promessa para o desenvolvimento humano, melhorando a qualidade de vida e criando mais oportunidades para as crianças.

O crescimento das cidades traz mudanças sociais, econômicas e ambientais que ultrapassam os seus limites físicos, e compartilhando uma visão de cidade para todos, aludindo ao uso igualitário da cidade, promovendo a inclusão e a assegurando que todos os habitantes, das gerações presentes e futuras, sem discriminação de qualquer ordem, possam habitar, desfrutar de ensino de qualidade, e produzir na cidade, com assentamento humano justo e equipamentos urbanos seguros, saudáveis e acessíveis física e economicamente, para fomentar a prosperidade e a qualidade de vida para todos os cidadãos, buscamos projetos que atendam tais demandas, como o Centro Educacional.

Neste projeto, contemplamos os seguintes prédios públicos á serem implantados no local:

1- Espaço Educativo Urbano – O projeto Espaço Educativo Urbano de 12 Salas de Aula destina-se à construção de escola de um pavimento, a ser implantada na referida gleba localizada na Avenida Prefeito Antônio Gonçalves. O edifício tem capacidade de atendimento de até 780 alunos, em dois turnos (matutino e vespertino), e 390 alunos em período integral. Foi considerada como ideal a implantação dessa escolas em terreno com medidas mínimas de 80m de largura por 100m de profundidade para a construção da edificação, além de área livre ao redor para uso de lazer e convívio.

2- Creche Infantil Urbana Proinfância- O Projeto de Creche Infantil Urbana Proinfância tem capacidade de atendimento de até 120 crianças, em dois turnos (matutino e vespertino), ou 60 crianças em período integral. Foi considerada como ideal a implantação desta creche em terreno retangular com medidas mínimas de 35m de largura por 45m para a construção da edificação, além de área livre ao redor para uso de lazer e convívio.

3- Espaço de Uso Múltiplo – projeto de construção de espaço para realização de oficinas, cursos e desenvolvimento de atividades artísticas, visando desenvolvimento lúdico das crianças.

4- Quadra Poliesportiva - área para utilização e desenvolvimento esportivo e recreativo dos alunos da escola e creche.

5- Parque Infantil – área para equipamentos infantis como escorregadores, balanços, gangorras, entre outros para uso dos alunos da escola e creche.

6- Lago – área com lago e deck para convívio e lazer das crianças sob supervisão dos responsáveis. Espaço contemplativo que traz conexão com a natureza e sensação de calma para atividades infantis no entorno. A área será devidamente cercada para maior segurança permitindo uso de lazer no deck de modo supervisionado.

7- Espaço de Convivência – área anexa ao lago e deck para utilização multidisciplinar, podendo ser utilizada pela comunidade em festas e eventos escolares além de divulgação de palestras e cursos á comunidade.

8- Área de Educação Ambiental - espaço destinado á promoção da educação ambiental, promovendo uma horta e um viveiro de mudas á serem manuseados pelas próprias crianças.

9- Espaço Maquinário – área para o desenvolvimento de cursos de marcenaria entre outros para as crianças da escola integral, criando possibilidades do " saber fazer", mesclando instruções e técnicas.

10- Campo de Futebol – área para a prática esportiva infantil.

11- Quadra de Areia – área para a prática esportiva infantil.

Como pode ser observado, o Centro Educacional abrange várias atividades e espaços destinados ao público infantil, o que somente seria possível em local amplo e com localização estratégica.

As características peculiares da gleba estão sendo utilizadas no projeto de modo a agregar valor á área, trazendo aspectos lúdicos e de conexão com a natureza, em nenhum momento a idéia apresentada visa subverter o existente mas sim tirar partido deste de modo á favorecer os demais ambientes do entorno.

Nesta proposta temos todas as contruções térreas, para que sejam acessíveis e melhor assentadas nas áreas á elas destinadas, criando um fluxo de usos diversos.

A área possui uma grande faixa de preservação permanente ás margens do córrego, área esta que será alvo do Espaço de Educação Ambiental á ser construído, trabalhando as questões de preservação e meio ambiente com as crianças e formando cidadãos conscientes.

Todos os projetos á serem executados passam por processo de Levantamento Planialtimétrico e Sondagem do Solo para adequação das estruturas de fundação e estabilidade das mesmas, adequando –se o tipo de fundação á ser exutada ao Relatório de Sondagem obtido, além disso, a Prefeitura conta com Engenheiros especializados nos cálculos para execução dos mesmas.

Os projetos possuem todos os detalhamentos a fim de possibilitar uma licitação clara e bem orientada, com aprovação dos órgãos competentes e com Responsáveis Técnicos capacitados.

Por fim, a área posterior á gleba, onde se encontra o Centro de Assistência Social, possui projetos para expansão das atividades, não estando em espaço suficiente atualmente para o pleno desenvolvimento de suas atividades tais como: cadastro de pessoas carentes em programas sociais, atividades e atendimentos de grupos de idosos, mulheres e jovens em situação de vulnerabilidade , entrega de cestas básicas , entre tantos outros usos. Desta forma deverá ser ampliado para melhor atender a população de Andradas, impossibilitando a construção de escola no local conforme sugerido no texto do denunciante.

Entendendo-se ser uma área com muito boa localização e amplitude espacial, voltada para Avenida de fácil acesso, estando ainda no centro da área popular do município, considero ser esta a melhor opção para implantação do Centro Educacional visando o bom desenvolvimento infantil, com um espaço digno, bem estruturado e que proporcione múltiplos usos, que proporcione melhores oportunidades para as crianças.

Andradas, 25 de Agosto de 2022

TARSILA MARIA SIBILLA BRANDO FAION:05125726664

Assinado de forma digital por TARSILA MARIA SIBILLA BRANDO FAION:05125726664
Dados: 2022.08.25 17:35:08 -03'00'

Tarsila Maria Sibilla Brando Faion
Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

AV. PREFEITO ANTÔNIO GONÇALVES

JOÃO APARECIDO RIBEIRO
CPF.: 009.661.696-20

GLEBA "9 B"

RUA TAPAJÓS

PONTE

Escola

Espaço de Convivência

Apoio
Educação Ambiental

LAGOA

QUADRA DE AREIA
20x15m

Parquinho

Espaço
Maquinário
(Marcenaria)

Creche

Espaço Multiplo Uso
(Oficinas/Cursos/Artes)

Almoxarifado
Geral

MUNICÍPIO DE ANDRADAS
CNPJ.: 17.884.412/0001-34

ALFREDO DOMINGOS RISSO
CPF.: 057.068.406-44

<- FLUXO RIBEIRÃO

N
W
L
S

PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA: 1 : 1000

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS
Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico:meioambiente@andradas.mg.gov.br
Sitio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br
Seção de Meio Ambiente

Processo: 08344/2022

Ilma. Sr.ª

Dilmara Roberta Diane de Lima

Divisão de Planejamento Urbano e Projetos

Conforme solicitação da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, segue parecer em relação a quesitos ambientais quanto a área em questão para construção de escola municipal.

Trata-se de uma gleba às margens do Ribeirão Pirapitinga e divisa com a Av. Prefeito Antônio Gonçalves, como demonstrado a seguir:



Imagem aérea da gleba – fonte: Google Earth®.

Avaliando as questões ambientais, gerou-se o mapa a seguir, no qual foram identificadas áreas restritas ao uso e possíveis situações pendentes na área ambiental em que são pontuadas no mapa a seguir:



Caracterização ambiental da gleba a que se possui interesse em construir escola municipal – fonte Google Earth ®.

Em vermelho observa-se a presença de APPs no local, e percebe-se que há construções alocadas nestas áreas, porém é observado que estas construções já estavam no local anteriormente a abril de 2000, sendo consideradas consolidadas perante a legislação ambiental.

Outro ponto a se observar é a presença do Ribeirão Pirapitinga, que de acordo com a Lei Estadual nº 20922 de 2013, em seu art. 9º, define APP:

> *"I - as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, em largura mínima de:*
>
> *a) 30m (trinta metros), para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;"*

No local foi observado que a borda da calha do leito regular do Ribeirão Pirapitinga nesta área (em azul escuro) encontra-se entre 7m e 9m de largura, acarretando APP de 30m em suas margens. Da mesma forma deve ser considerada a APP junto ao córrego intermitente que nasce mais ao norte da gleba e das águas provenientes de barramento existente no local (azul

claro) – 30m das margens. Na gleba foram delimitadas as APPs existentes em vermelho, sendo áreas não passíveis de construção a não ser em casos de utilidade pública.

Em relação aos barramentos em verde, aterrados em meados de 2014, foi solicitado junto ao Eng. Ambiental Eduardo Henrique Rotello informações e autorizações emitidas na área em questão para proceder com o aterramento. A cópia de tais autorizações, bem como parecer do MPMG (autos nº 0026.14.000139-2), IEF (ofício nº 178/2014/NRPDC/SISEMA) e CODEMA (Processo 945/2015) seguem em anexo. Resumidamente tal aterramento foi denunciado à PMMG Ambiental, em que não forma constatados crime ambiental na área sendo arquivado o processo junto ao MPMG. Em processo de desmembramento de área adjacente foi solicitado pela Secretaria de Planejamento na época parecer do IEF quanto a condição ambiental do local (se haveria crimes ambientais), sendo emitido parecer que se trata de área consolidada, sendo respeitada ocupação antrópica consolidada na área em questão. Quanto a autorização emitida pelo CODEMA, esta trata-se de aterramento de açude adjacente (menor ao centro), em que o conselho emitiu a autorização através do processo 945/2015.

Outro ponto a ser observado é a regularização do barramento ainda existente (azul claro), que há necessidade do mesmo estar regularizado perante os órgãos ambientais responsáveis por recursos hídricos e intervenção em APP na área. Por ser uma área urbana, acredita-se que o responsável pela intervenção (ou regularização desta) seja por parte do CODEMA, enquanto a regularização do barramento em si fica a cargo do IGAM a obtenção da outorga ou dispensa desta. Acredita-se que a área se encontra consolidada, haja visto que o barramento é anterior a abril de 2000 (conforme foto em anexo). Após conversa com servidor de empresa instalada no local, informou que há uma nascente no interior do barramento existente, sendo tal fonte de água que alimenta o açude. Assim, para uma possível aquisição da gleba, orienta-se que tal barramento esteja regularizado junto ao CODEMA/IEF e IGAM.

Também foi verificada grande presença de indivíduos arbóreos na área, o que não é um impedimento em si para a construção da escola, mas que dependerá de autorização por parte do CODEMA e gerará compensações ambientais para cumprimento por parte da prefeitura.



Imagem Secretaria Planejamento – abril 2000 – vide presença de açudes que foram aterrados entre 2013 e 2016, construções em APP e açude já consolidado em APP.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente,

Andradas, 26 de julho de 2022

CLAUDIO JUNIOR ARAUJO:04929793670

Assinado de forma digital por CLAUDIO JUNIOR ARAUJO:04929793670
Dados: 2022.07.26 14:54:47 -03'00'

Cláudio Júnior Araújo

Engenheiro Ambiental da Seção de Meio Ambiente

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Referente aos autos n° 0026.14.000139-2

Procedimento Preparatório

PROMOÇÃO DE ARQUIVAMENTO

Instaurou-se o presente procedimento preparatório, mediante portaria, tendo em vista notícia veiculada na manifestação nº 122556102014-2.1, oriunda da Ouvidoria do Ministério Público, narrando que na propriedade da Sra. Maria Basso Teixeira, localizada na Av. Prefeito Antonio Gonçalves, zona urbana de Andradas, foram aterradas minas d´água, juntamente com um açude artificial. (fls. 02/03).

Na sequência, determinei (fls. 02, verso) que se oficia-se à Polícia Militar do Meio Ambiente para averiguar se há indícios de aterramento de nascentes, conforme narrado.

Com efeito, em resposta à requisição supra, a Polícia Militar do Meio Ambiente encaminhou o relatório de atividades nº 0013878773, no qual se concluiu que não houve qualquer intervenção em área de preservação permanente, constatando-se *"que foi realizado aterramento de um açude, o qual era abastecido por uma captação de água do outro lado da avenida, sendo este artificial e com superfície inferior a um hectare, não existindo APP, conforme prevê o artigo 9º, §5ª, da Lei Estadual nº 20.922/2014"* (fl. 06).

À vista do exposto, não tendo sido constatado nenhum dano ambiental no local, promovo o **ARQUIVAMENTO** do presente procedimento preparatório, determinando o seu encaminhamento ao e. Conselho Superior do Ministério Público para apreciação.

Procedam-se às devidas anotações no SRU.

Comuniquem-se os interessados.

Andradas, 23 de ~~janeiro~~ julho de 2015.

Leandro Martinez de Castro

Promotor de Justiça

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

NOTIFICAÇÃO

Andradas, 23 de ~~janeiro~~ julho de 2015.

Prezada Senhora,

Reportando-me aos autos do Procedimento Preparatório n. nº 0026.14.000139-2, instaurado nesta Promotoria de Justiça a fim de averiguar regularidade ambiental de vossa propriedade localizada na Avenida Prefeito Gonçalves, sirvo-me do presente para comunicá-la do arquivamento do referido Procedimento Preparatório, tendo em vista as razões invocadas na decisão em anexo.

Registro, também, que, consoante dispõe o Enunciado nº 13, do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, os interessados poderão apresentar razões escritas ou documentos que serão juntados aos autos ou anexados às peças informativas até a sessão do Conselho na qual será apreciada a promoção de arquivamento.

Atenciosamente,

Leandro Martinez de Castro
Promotor de Justiça

À
Sra. Maria Basso Teixeira
Andradas/MG

Governo do Estado de Minas Gerais
Sistema Estadual de Meio Ambiente
Instituto Estadual de Florestas
Núcleo Regional de Poços de Caldas
Avenida Dr. David Benedito Ottoni Nº 257 – Jardim dos Estados – Poços de Caldas
Cep: 37701-069 – Fone: 35.3697-2183 – e-mail:nopdcaldas@meioambiente.mg.gov.br

OFÍCIO Nº 178/2014/NRPDC/SISEMA

Poços de Caldas, 27 de maio de 2014.

Prezada Senhora,

Em atendimento a solicitação de V.sª, referente a obtenção de autorização para intervenção em área de preservação permanente para desmembramento de lotes urbanos, temos o seguinte parecer:

- Ocupação antrópica consolidada em área urbana – O uso do solo em Área de Preservação Permanente, definido no Plano Diretor ou Projeto de Expansão aprovado pelo município e estabelecido até 22 de julho de 2008, por meio de ocupação da área com edificações, benfeitorias ou parcelamento do solo.
- Importante destacar que quando a área for efetivamente considerada como antrópica consolidada, a manutenção das atividades na mesma já está autorizada nos termos da lei.
- Em se tratando de ocupação antrópica consolidada em área urbana, o registro/monitoramento/regularização deverá ser feito pela administração municipal.
- Em conformidade com art. 17 da Lei 20.922 de 16/10/2013, " será respeitada a ocupação antrópica consolidada em área urbana, atendidas as recomendações técnicas do poder público."
- A intervenção em APP poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente em casos de utilidade pública, interesse social ou atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, desde que devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio.
- A área de preservação permanente em área urbana em curso d'água com largura inferior a 10 metros, é de 30 metros de sua faixa marginal, podendo o município autorizar intervenções em conformidade com utilidade pública ou interesse social.
- Ao considerar que o município aprovou em 21/01/2014 o desmembramento das Glebas 9A com 42.300m² e 9B com 15.000m², o mesmo consolidou as referidas áreas.

Sem mais para o momento, presto meus votos de estima e consideração, colocando o Núcleo de Regularização Ambiental à disposição de V.sª, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BENEDITO EDIMILSON FERRAZ
Engº Florestal / Analista Ambiental
MASP : 1021111-8
Núcleo de Regularização Ambiental de Poços de Caldas

A Ilma. Srª.
Léia Pereira Caldas Maia
Poços de Caldas – MG.

CODEMA

Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente de Andradas

---

Processo: 945/2015
Serviço: CODEMA
Assunto: Encaminha

Andradas, 01 de Julho de 2015

Ao Sr. Eduardo Henrique Rotello

Conforme deliberação em plenária na 118ª Reunião Ordinária do CODEMA e a solicitação do Senhor Eduardo Henrique Rotello representante da Sra. Maria Basso Teixeira, vem requerer a autorização para a realização de drenagem de aterramento da lagoa de tratamento de afluentes proveniente do beneficiamento de batata da antiga beneficiadora Irmãos Beraldo, localizada na Avenida Prefeito Antônio Gonçalves s/nº. Resolve-se deferir o pedido, visto que a presença da água estagnada na lagoa colocada em risco a saúde pública, conforme parecer do fiscal presente no processo.

Atenciosamente

Luiz Antônio Burguês de Lima
Presidente do CODEMA

Ao Sr.
Eduardo Henrique Rotello

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Finalidade:

Determinação de valor de mercado de imóvel.

Solicitante:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS, com CNPJ n° 17.884.412/0001-34 localizada na Pça. 22 de fevereiro, s/n, Centro, nesta cidade e Comarca de Andradas/MG, setor da Secretaria Municipal da Educação.

Objeto da Avalição:

Conforme descrito na Matrícula n° 22.189 do imóvel avaliado, o objeto desta avaliação é: "uma gleba de terras, designado como "Gleba 9-A", situado no lugar denominado "CHÁCARA DAS PALMEIRAS", bairro da Sóvis, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais, contendo 1 casa de morada sede, 3 casas de colonos, 1 barracão e 1 estábulo, medindo 42.300 m^2".

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo para averiguar a área exata do imóvel, sendo necessário a contratação de profissional competente. As áreas construídas das edificações e benfeitorias existentes foram estimadas "in loco", na falta de planta baixa de implantação da unidade e de quadro de áreas.

O objetivo deste parecer é uma atualização do valor comercial do referido imóvel dado suas características.

Metodologia:

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do metro quadrado do terreno e o custo das construções. Também será avaliado a questão da existência de APPs na gleba avaliada.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

Infraestrutura:

A gleba de terras às margens do Ribeirão Pirapitinga e com divisa e frente para a Av. Prefeito Antônio Gonçalves possui:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal;
- Calçadas;
- Mão de direção dupla.

Características e Descrições:

O referido imóvel possui topografia regular com pequenos desníveis fazendo divisa aos fundos com o Ribeirão Pirapitinga e a propriedade da Prefeitura Municipal de Andradas/MG, portanto devemos considerar uma faixa de 30 metros em suas margens de Área de Preservação Permanente.

Há na referida propriedade avaliada um barramento artificial.

A área avaliada possui testada (frente) de aproximadamente 220 m com a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves.

A gleba possui: 01 galpão de alvenaria de aproximadamente 1.160 m² (metragem informada pelo locatário), 01 casa reformada sendo utilizada atualmente como creche pela Prefeitura Municipal de Andradas/MG com aproximadamente 200 m², 03 casas de colonos, onde uma casa está em péssimo estado de conservação e as outras duas necessitam de reparos, porém habitáveis.

Localização:

O imóvel avaliado está localizado em uma região estratégica com excelente valor agregado. Ressalto como ponto principal do imóvel a sua grande extensão de frente para a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves, importante corredor de tráfego da região, que liga a perimetral que dá acesso à rodovia ao centro da cidade.

Perspectiva de Mercado:

Valor de mercado por definição é o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

As condições atuais do mercado imobiliário do município de Andradas/MG são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em médio/longo prazo.

Avaliação:

Observando as características acima supracitadas, avaliei o referido imóvel em **R$ 5.997.000,00 (Cinco milhões, novecentos e noventa e sete mil reais).**

Distribuídos da seguinte forma:

- Área de aproximadamente 6.000 m² (pronto para desmembramento) com frente para a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves:

ÁREA	VALOR / m²	TOTAL
6.000 m²	R$ 500,00	R$ 3.000.000,00

- Remanescente com área de 36.300 m², considerando a Área de Preservação Permanente e barramento:

ÁREA	VALOR / m²	TOTAL
36.300 m²	R$ 50,00	R$ 1.815.000,00

- Barracão construído em alvenaria com área de 1.160 m² (metragem informada pelo inquilino):

ÁREA	VALOR / m²	TOTAL
1.160,00 m²	R$ 700,00	R$ 812.000,00

- Casa sede, recém reformada com área aproximada de 200 m²:

ÁREA	VALOR / m²	TOTAL
200 m²	R$ 1.500,00	R$ 300.000,00

- Casas de colono: R$ 70.000,00

Em alguns casos o corretor avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo

embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

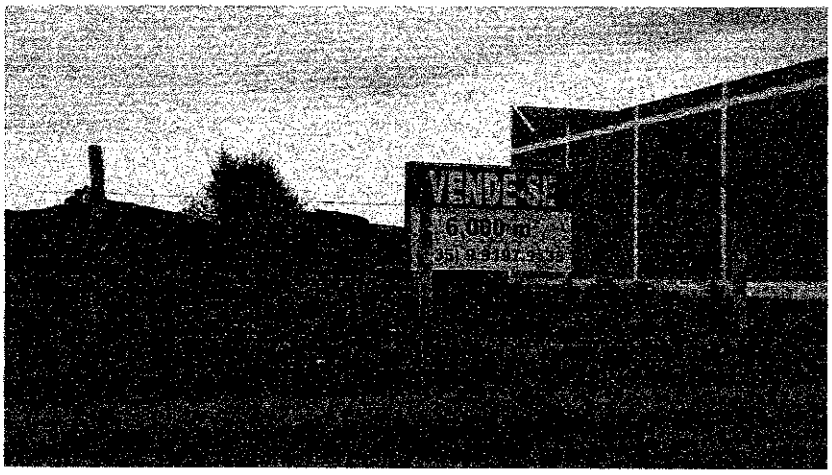
Procede-se a avaliação baseada na localização, no potencial econômico e comercial da região, na rentabilidade de locação, nas características do imóvel e nos preços de mercado de imóveis semelhantes, sendo, a expressão da verdade, firmo o presente laudo em 02 (duas) vias de igual teor, para os devidos que se fizerem necessários.

Andradas, 02 de agosto de 2022.

Gustavo Milan Barbosa
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 37.153 – CNAI: 27360

AMOSTRAS COLETADAS

REF 01 – Tipo: em oferta - Gleba de 6.000 m² localizada ao lado do imóvel avaliando: Valor pedido de R$550,00 o m².



REF 02 – Tipo: Negociado - Lote de 570 m² negociado próximo ao imóvel avaliado (fonte Guilherme Chavare): Valor negociado à R$ 666,00 m².

REF 03 – Tipo: Em oferta - Valor de lotes de 200 m² do Loteamento Jardim Brasil, localizados em frente ao imóvel avaliando: Valor de R$ 600,00 a R$700,00 o m²

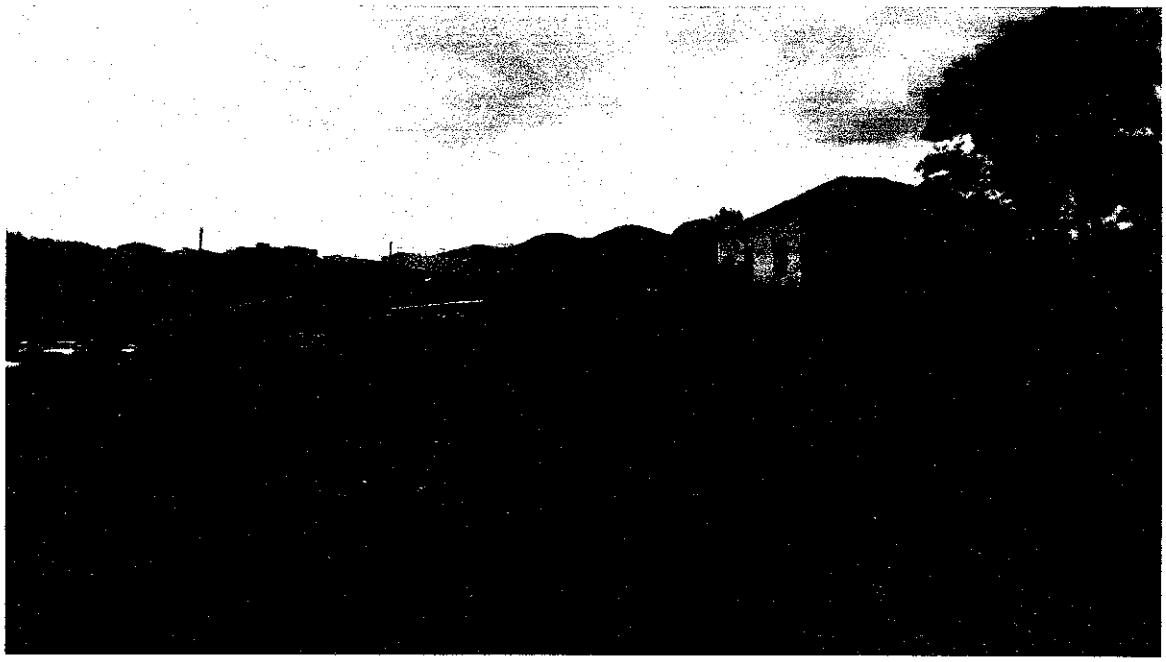
Documentação Fotográfica



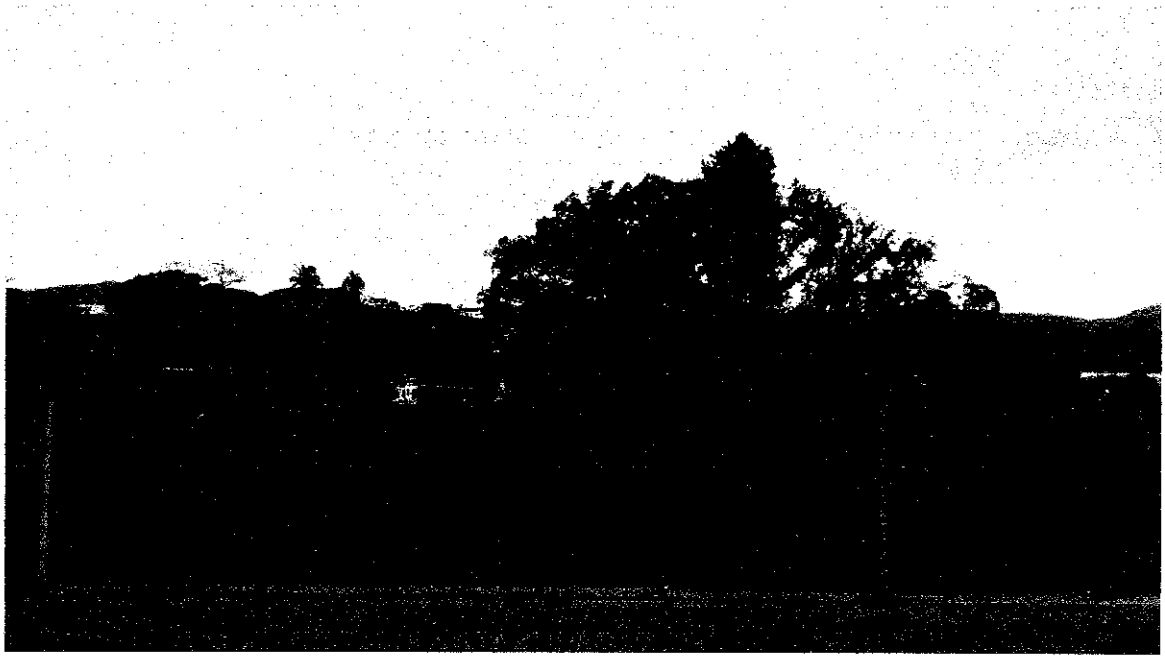
Vista Frontal



Via de acesso



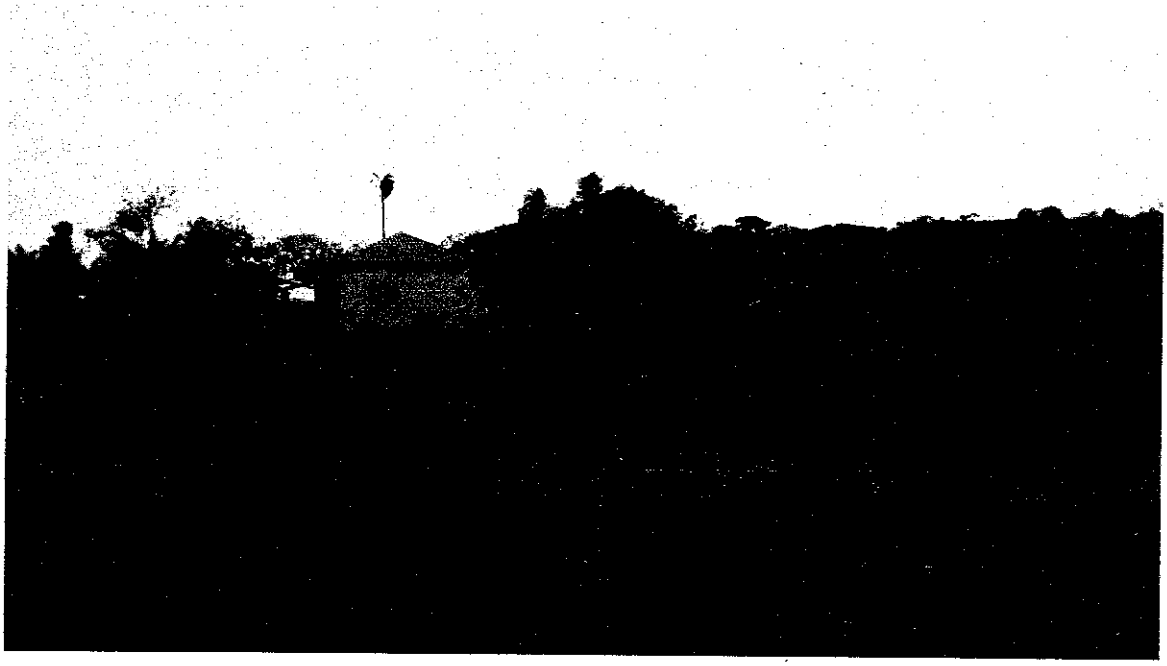
Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



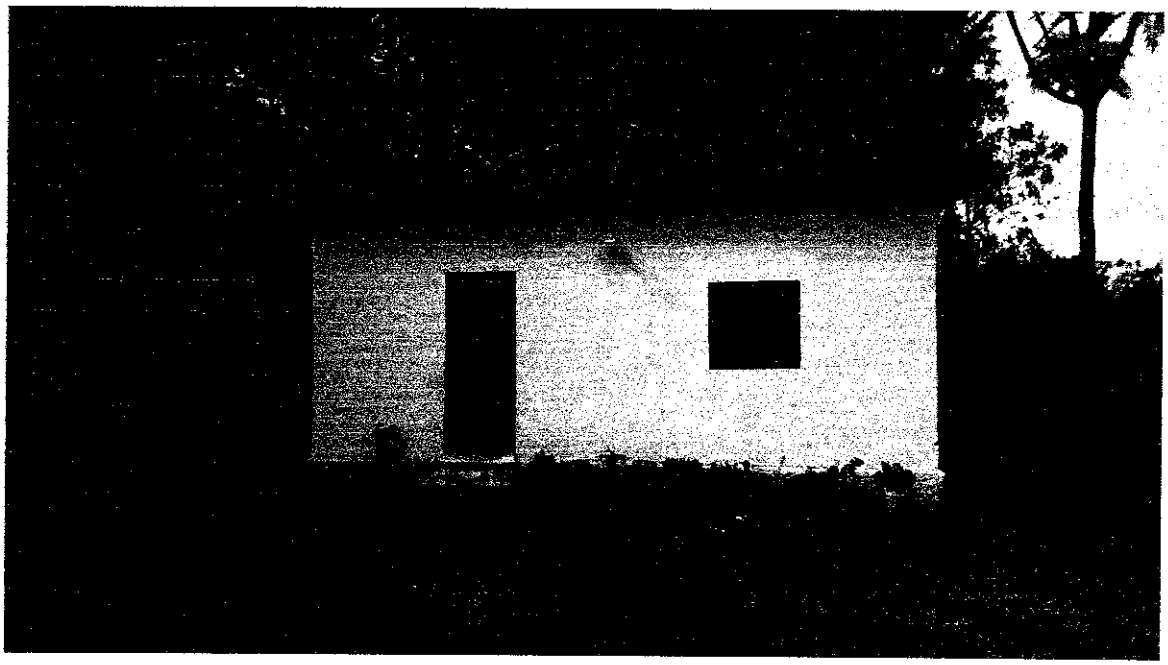
Vista parcial do imóvel



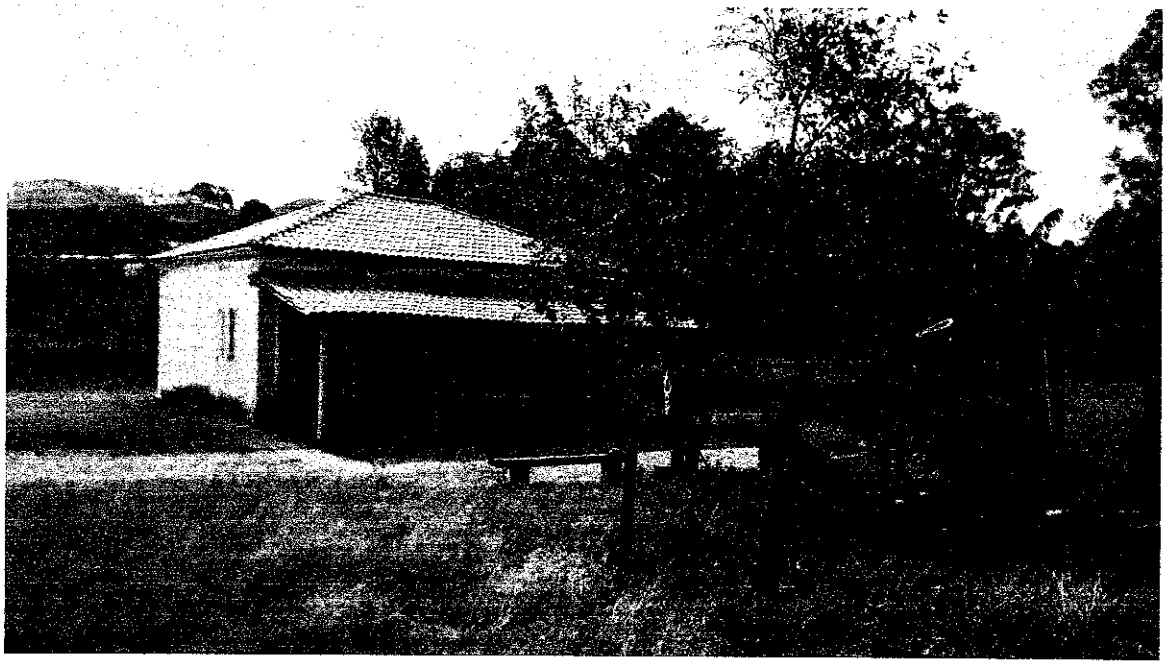
Vista parcial do imóvel



Galpão



Casa de colono



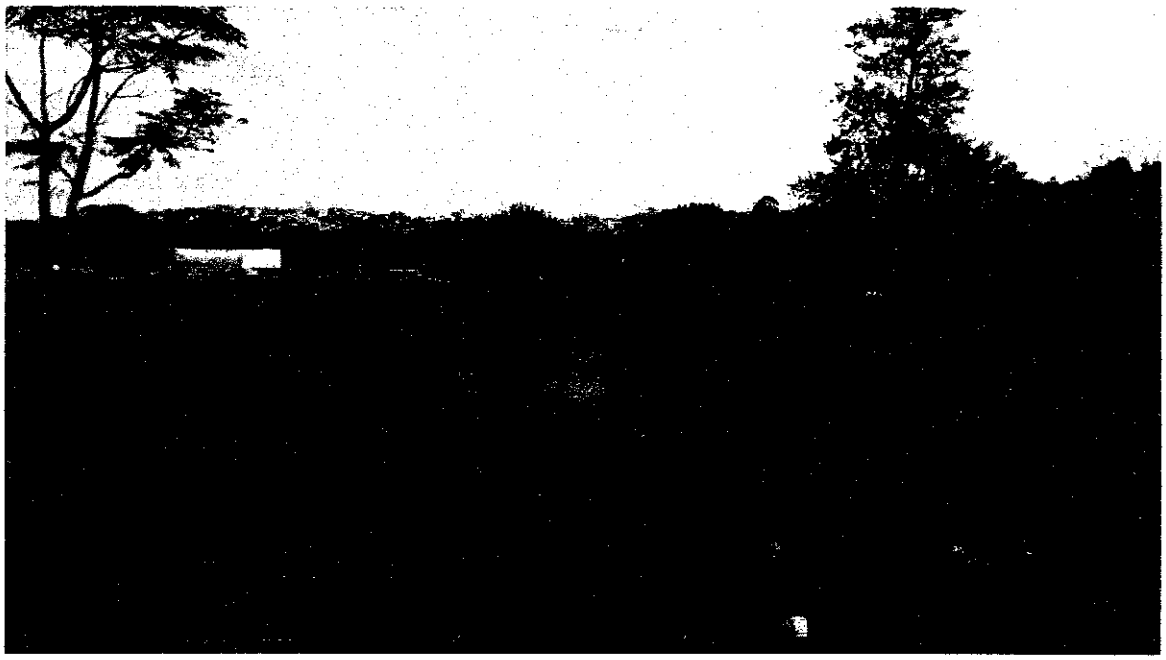
Casa de colono



Área de divisa



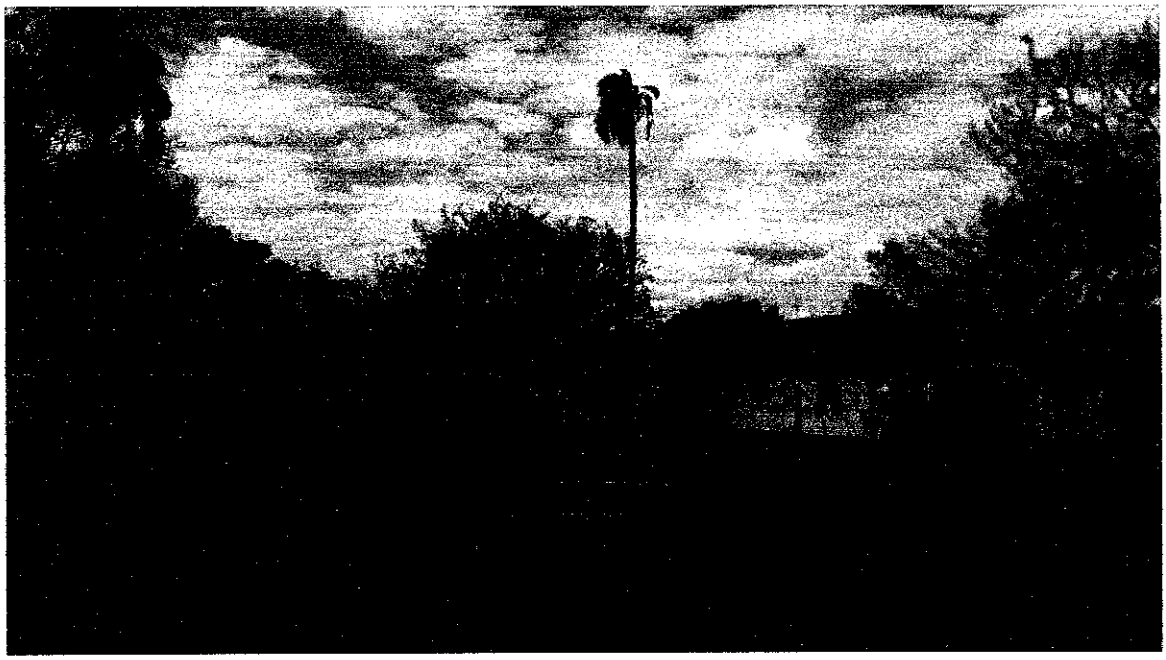
Área de divisa



Área de divisa



Área de divisa



Casa sede – atual creche municipal



Vista parcial do imóvel



Área de estacionamento da creche municipal



Vista aérea – fonte Google

ROBSON ADRIANO
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 22.446 . CNAI/15563
Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
TEL – (35)(3731- 2740) Cel – (35) (99854 – 0164).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE IMÓVEL URBANA.

Laudo de avaliação requerido pela Prefeitura municipal de Andradas

1 - INTRODUÇÃO: Laudo de Avalição requerido pela Prefeitura Municipal de Andradas. Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, e da LEI 6.530/78 que regulamente a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇAÕ 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETO

O objeto do presente Parecer é avaliar o imóvel de dentro dos parâmetros de comercialização imobiliário. OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, foram fornecidas pela Prefeitura.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Matricula nº 22.189 do imóvel avaliado, o objeto desta avaliação é: ''uma gleba de terras, designado como ''Gleba 9-A'', situado no lugar denominado ''CHÁCARA DAS PALMEIRAS'', bairro da Sóvis, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais, contendo 01 (um) casa de morada sede, 03 (três) casas de colonos sendo uma inabitável, 01 (um) galpão e 01 (um) estábulo medindo um total de 42.300 m²''.

3.1 – CARACTERISTICA E DESCRIÇÕES:

- O referido imóvel possui topografia regular com pequenos desníveis fazendo divisa aos fundos com o Ribeirão Pirapitinga e a propriedade da Prefeitura Municipal de Andradas – MG, portanto devemos considerar uma faixada de 30 metros em suas margens de Área de Preservação Permanente (APP).

A área avaliada possui testada (frente) para Avenida Prefeito Antônio Gonçalves.

- O Imóvel ''Gleba'', possui 01 galpão de alvenaria de aproximadamente de 1.160 m2, metragem informada pelo inquilino do imóvel, 01 casa reformada atualmente sendo usada como creche pela prefeitura Municipal de Andradas com aproximadamente 200 m2, 03 casas de colonos, onde uma casa está em ruinas e as outras duas contem moradores mas precisa de reformas.

Robson Adriano
Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI - MG 22.446 CNAI - 15563
ANDRADAS - MG

3.2 – INFRAESTRUTURA:

- Rede de esgoto;

- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;

- Iluminação pública;

- Coleta de lixo;

- Via urbana pavimentada;

- Calçadas;

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo Direto de Dados de Mercado.

O imóvel avaliado está localizado em uma área estratégica, tendo sua frente para a Avenida Prefeito Antônio Gonçalves, que liga a perimetral que dá acesso à rodovia e também ao centro da cidade.

Área em expansão (Ótima para loteamento).

4.1 – Metragem total da 42.300 m2 e seus respectivos descontos.

- Ribeirão 30%

- Reserva 15%

- Metragem de ruas 30%

- Infraestrutura 30%

4.2 – Área de aproximadamente 7.402 m² (Pronta para desmembramento).

ÁREA	VALOR (m²)	TOTAL
7.402 m²	R$480,00	**R$ 3.552.960,00**

4.3 – Galpão em alvenaria com área de 1.160 m².

ÁREA	VALOR (m²)	TOTAL
1.160 m²	R$1.000,00	**R$1.160.000,00**

Robson Adriano
Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI - MG

4.4 – Casa sede utilizada atualmente como creche, área aproximada de 200 m².

ÁREA	VALOR (m²)	TOTAL
200 m²	R$1.300,00	**R$260.000,00**

4.5 – Casa dos colonos.

TOTAL	**R$105.000,00**

5 – CONCLUSÃO

A avaliação foi realizada através do método comparativo de preços mercadológicos do metro quadrado dos imóveis próximos a área avaliada.

VALOR ESTIMADO DA ÁREA AVALIADA: R$ 5.077.960,00.

(Cinco milhões setenta e sete mil e novecentos e sessenta reais).

Estabelecemos um intervalo de até 10%(porcento) do valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser igual para o limite inferior e superior.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária.

Andradas - MG, 26 de agosto de 2022.

Atenciosamente,

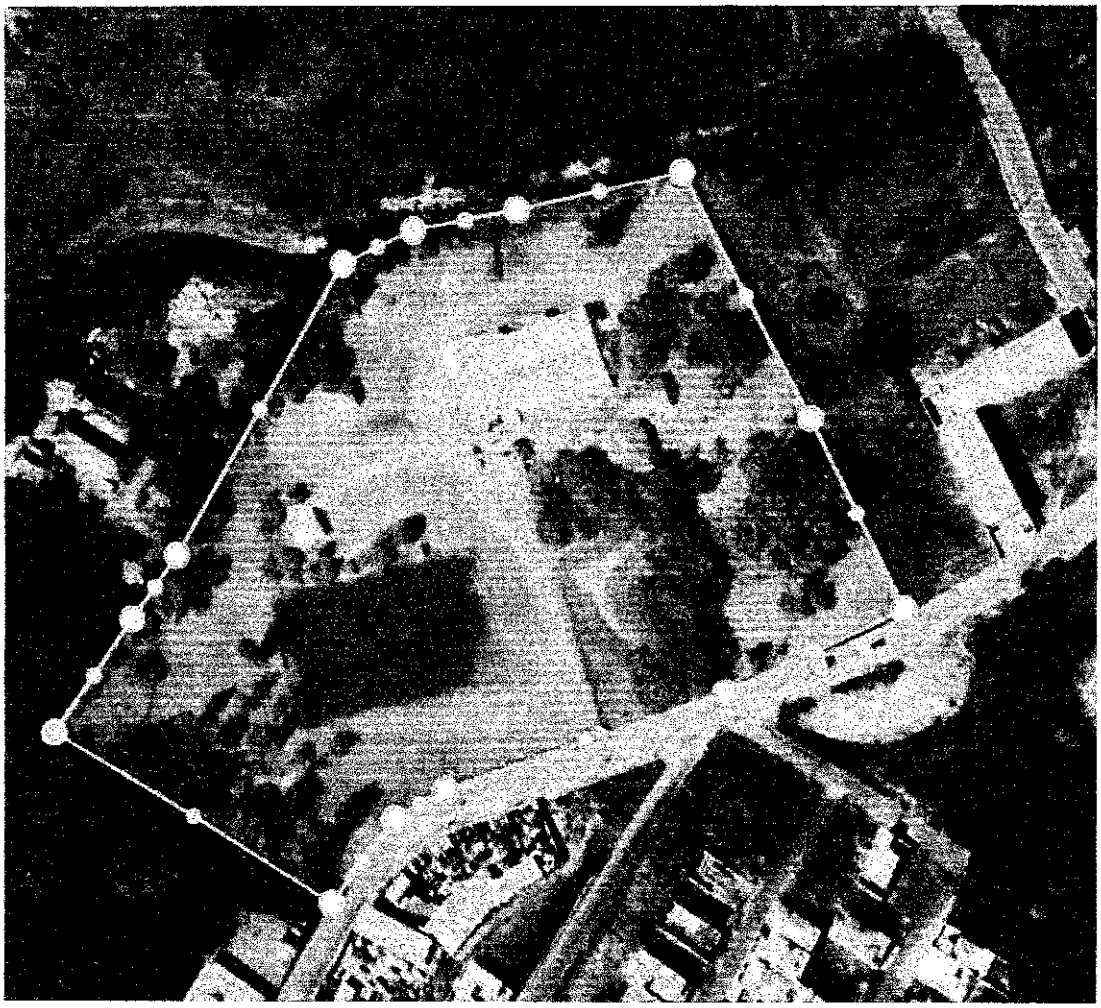
Corretor e Avaliador de imóveis, responsável:

ROBSON ADRIANO DA SILVA
CRECI nº 22.446 MG/CNAI / 15563

Robson Adriano
Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI - MG F00224-6 CNAI - 15563
ANDRADAS - MG

Robson Adriano
Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI - MG F00224-6 CNAI - 15563
ANDRADAS - MG

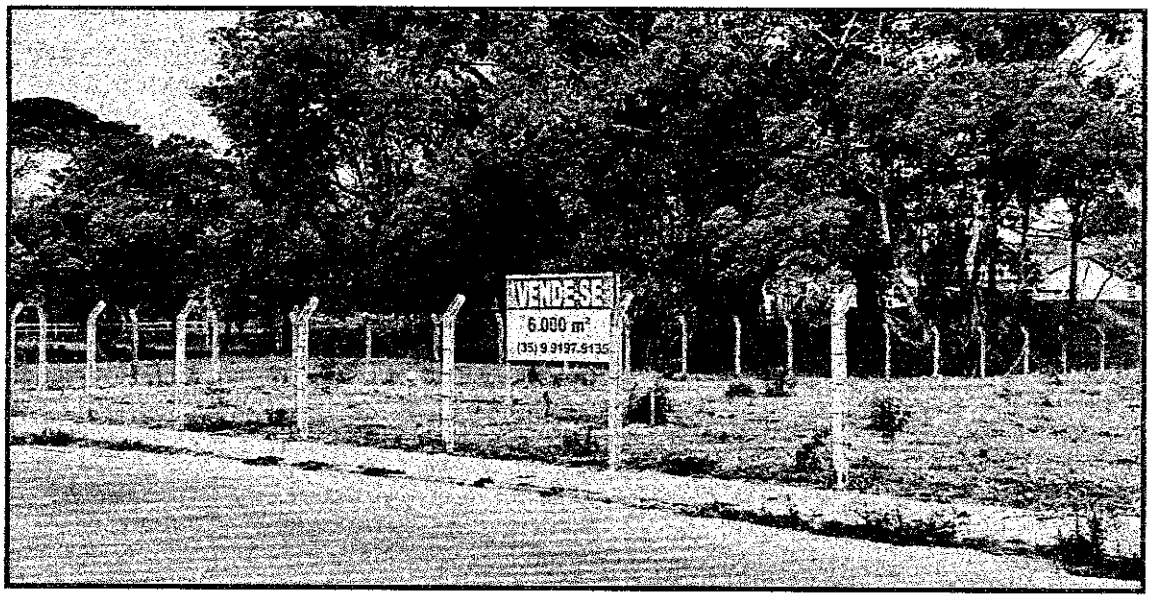
DEMARCAÇÃO DA GLEBA DE TERRA



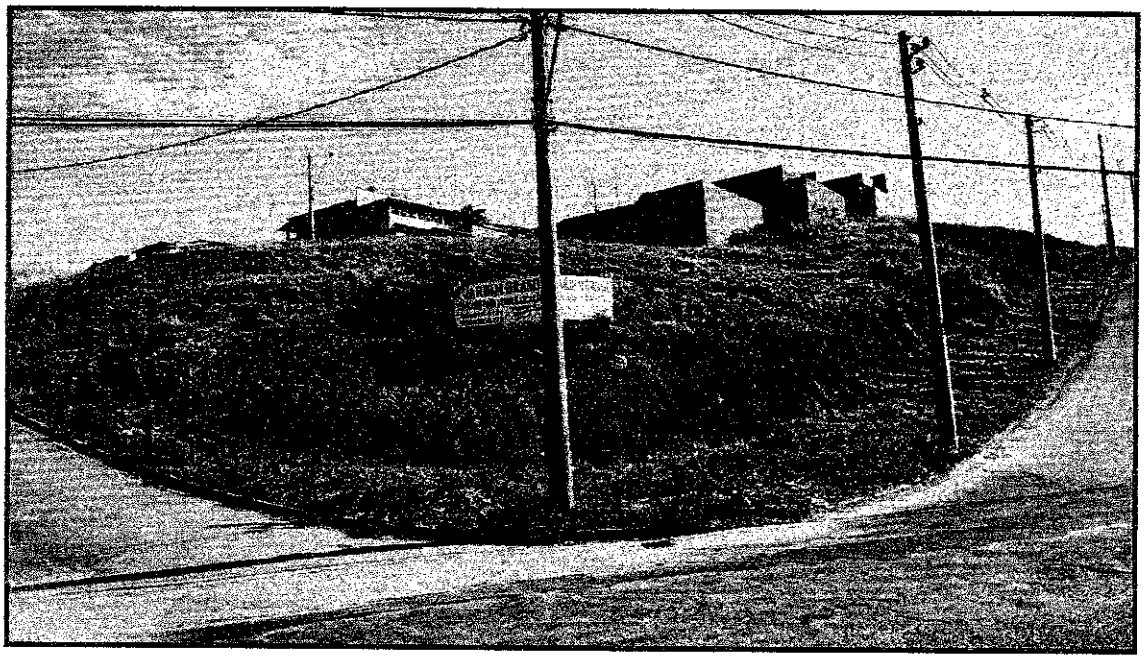
ROBSON ADRIANO

FOTOS DO IMOVEL A VENDA NA LOCALIDADE

Imovel á venda: Terreno de 6.000 m², valor de R$ 600,00 m²



Imovel á venda: Lotes no loteamento Jd. Brasil de 200m² por R$ 650,00 m².

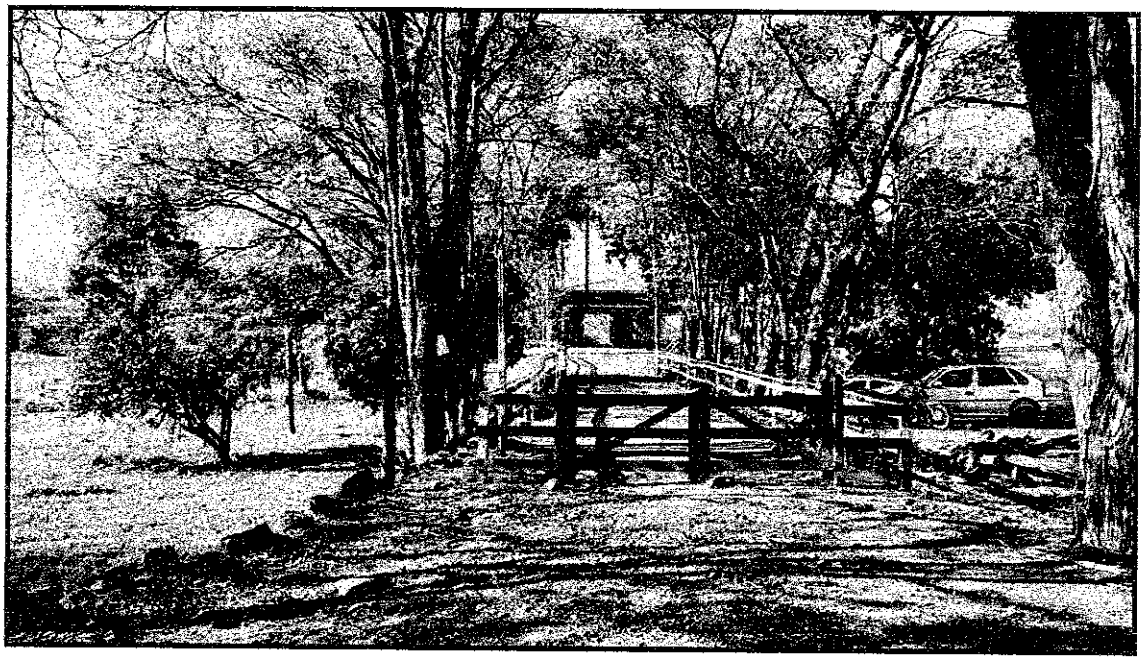


Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
Robson Adriano da Silva (35) 99854 – 0164.

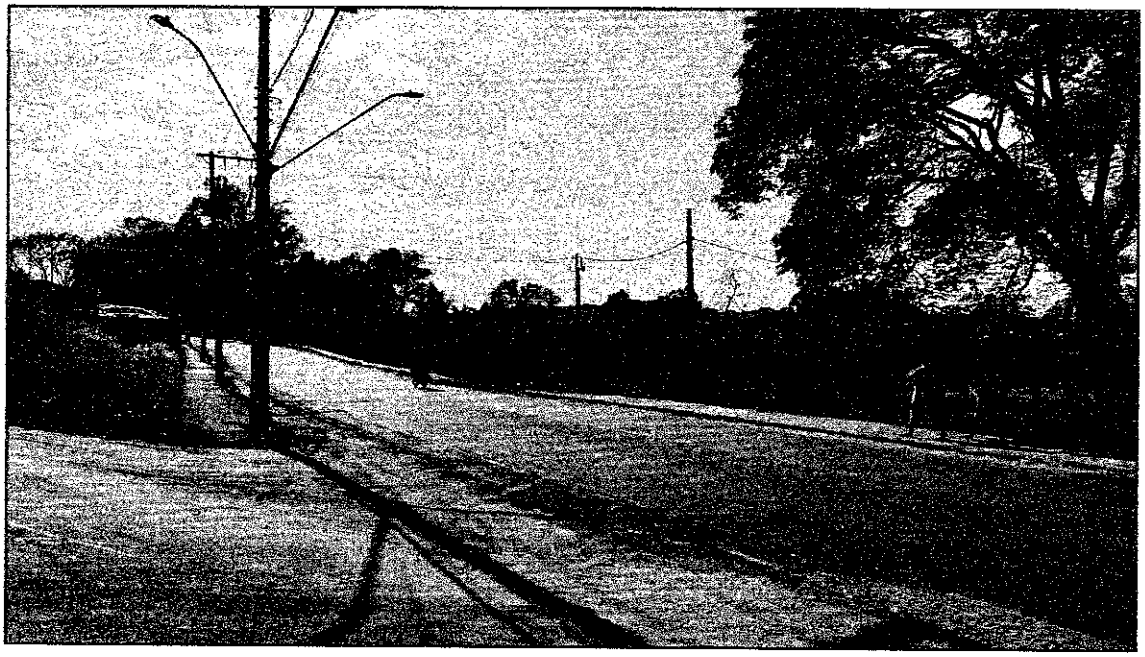
FOTOS DA VISITA FEITA NA PROPRIEDADE

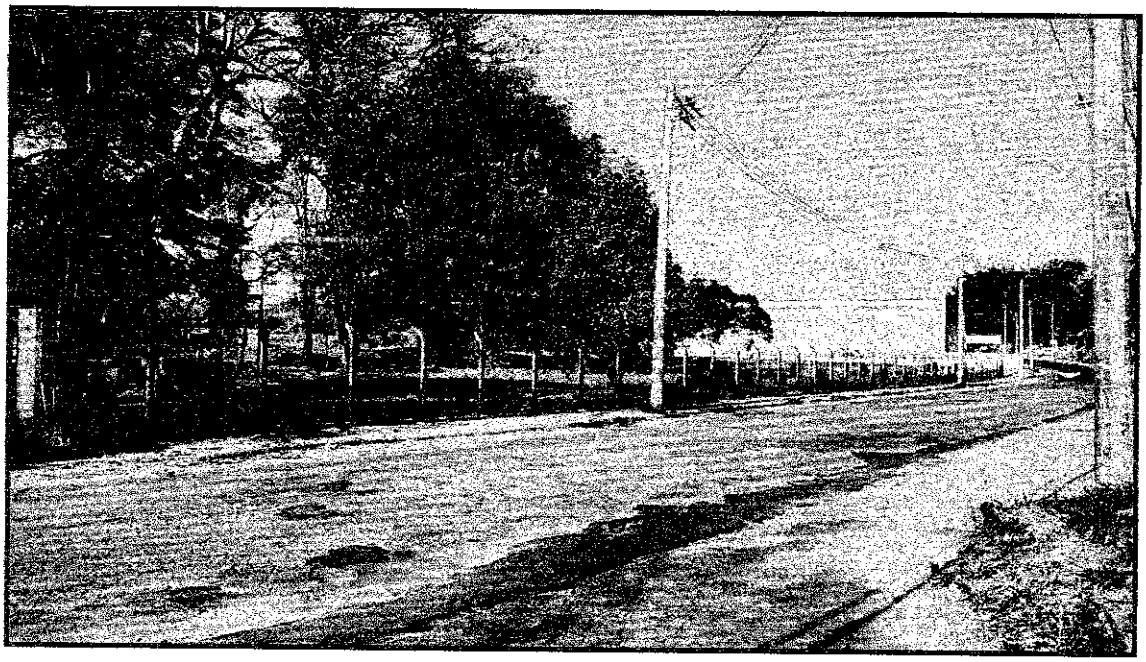
FRENTE DO IMOVEL





AVENIDA PREFEITO ANTONIO GONÇALVES



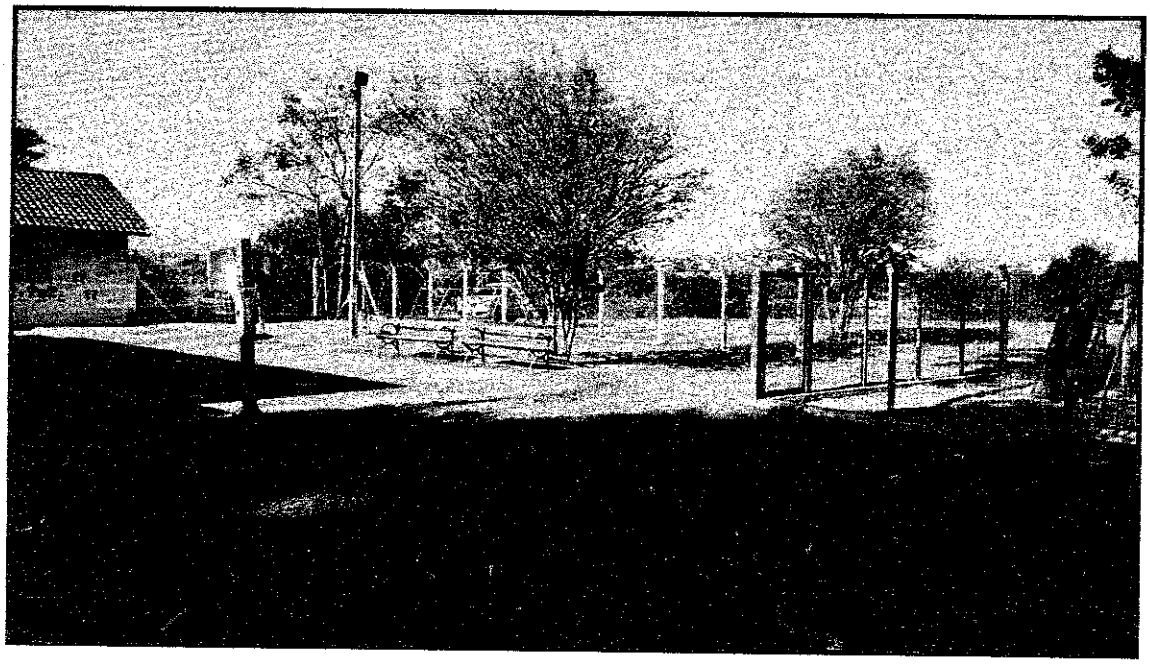


Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
Robson Adriano da Silva (35) 99854 – 0164.

ROBSON ADRIANO

IMOVEL: CRECHE

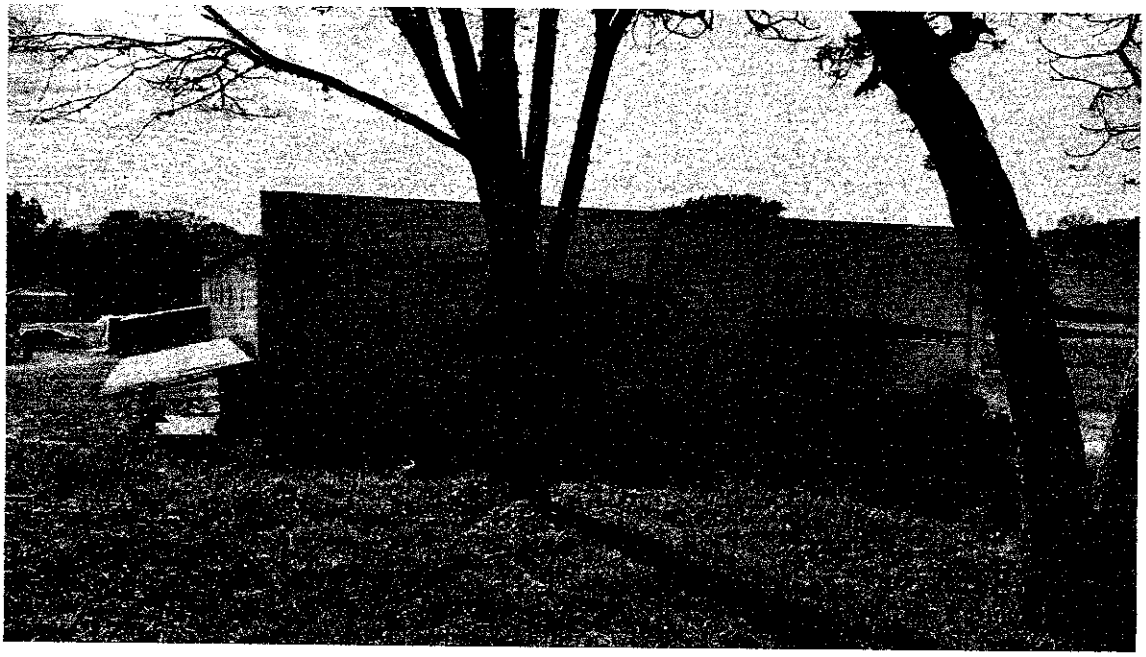


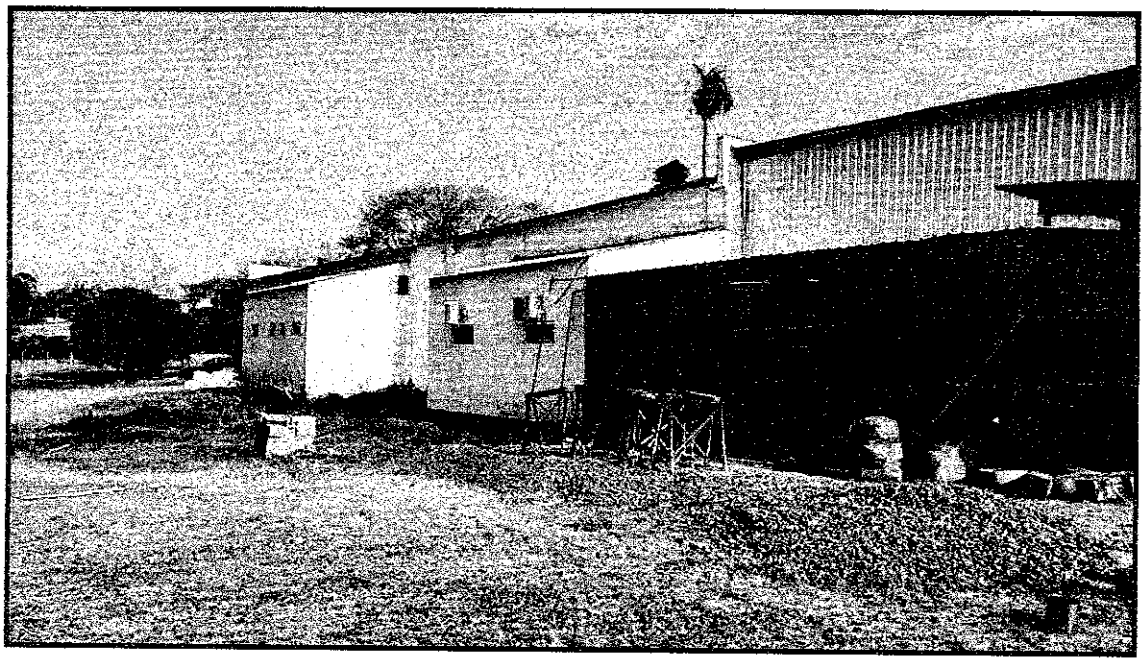


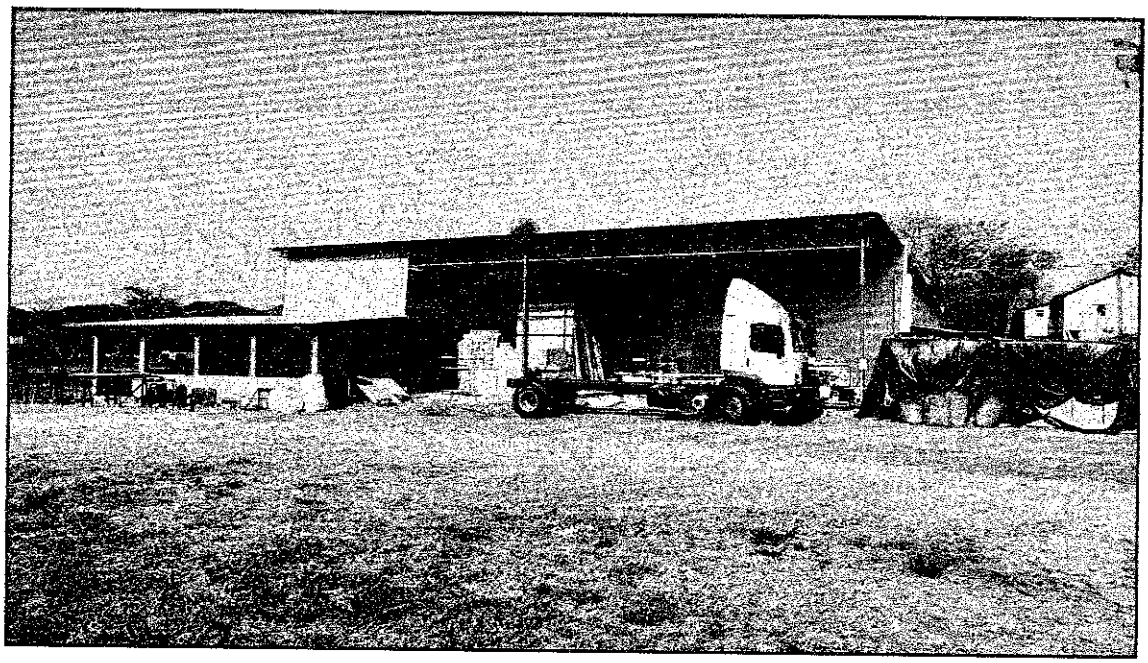
Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
Robson Adriano da Silva (35) 99854 – 0164.

IMOVEL: GALPÃO - FUNDOS









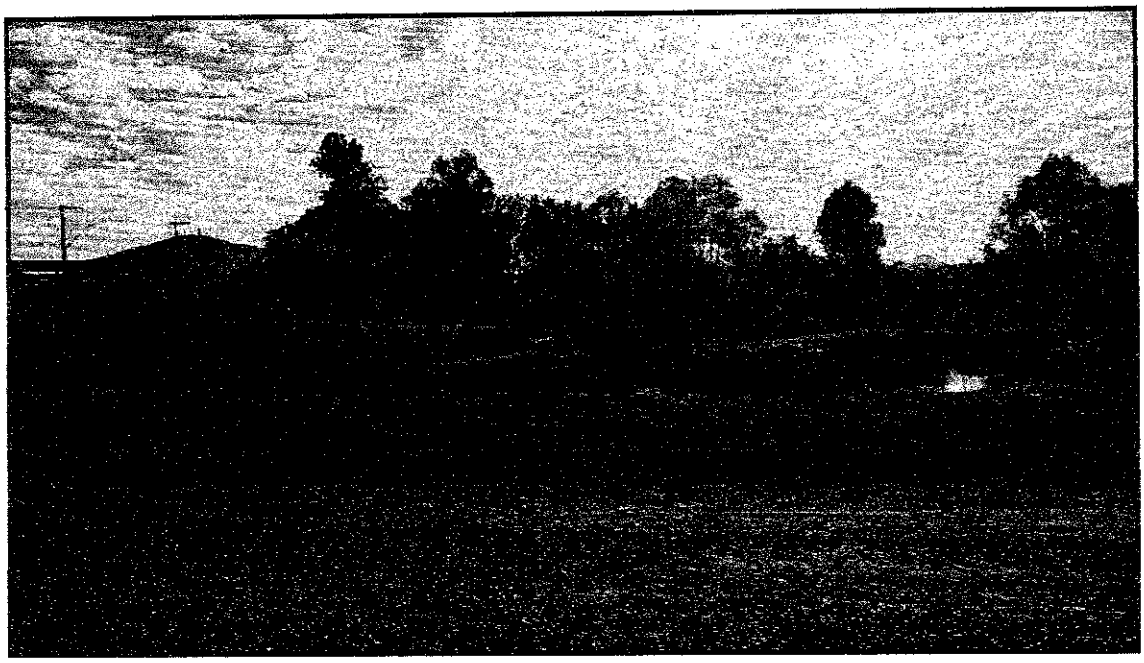
Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
Robson Adriano da Silva (35) 99854 – 0164.

IMOVEL: CASA COLONOS





Rua Coronel Oliveira, 100, centro,(Cine Galeria-Sala2) Andradas - MG
Robson Adriano da Silva (35) 99854 – 0164.

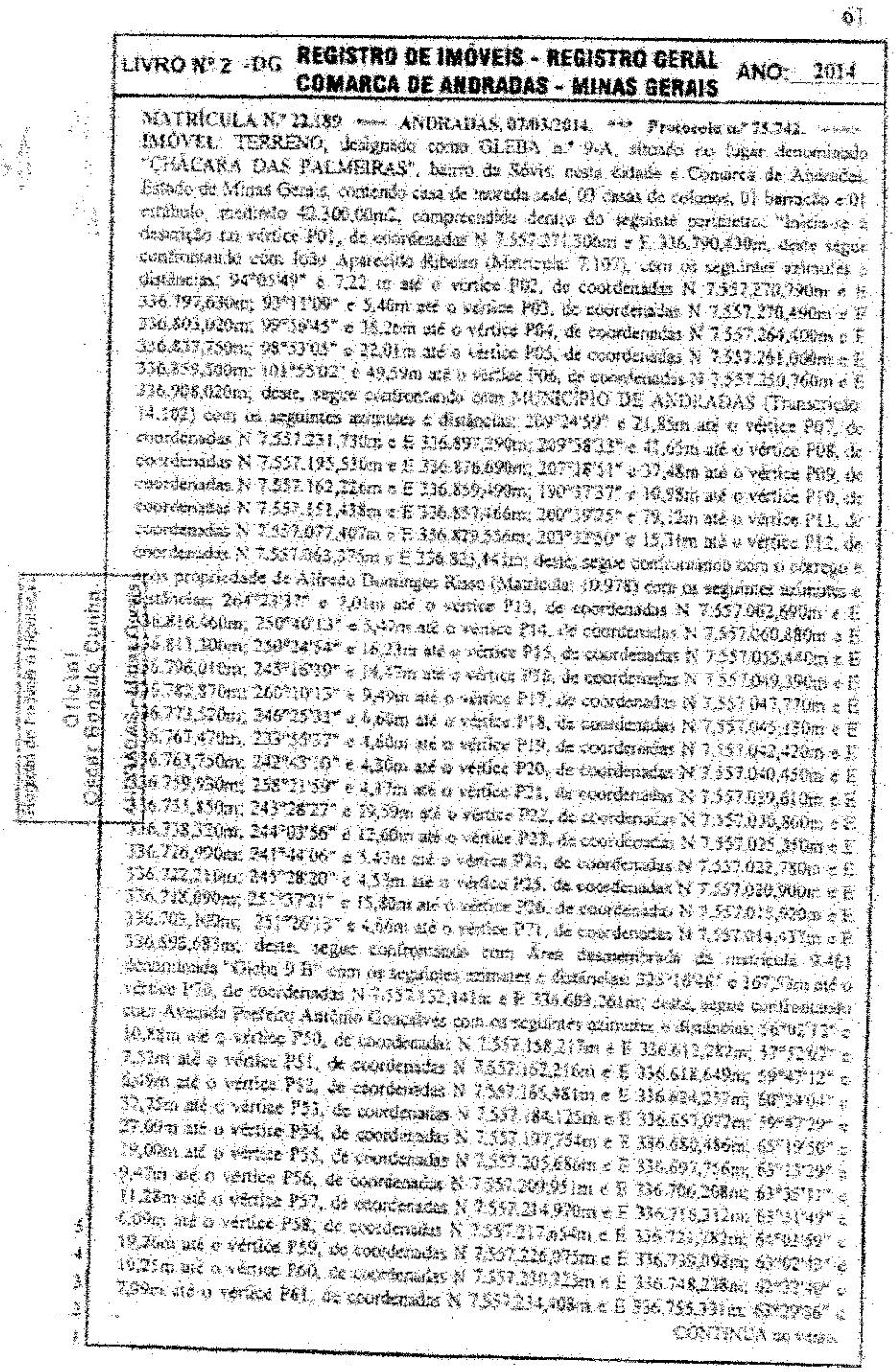


AÇUDE



ROBSON ADRIANO

CERTIDÃO SIMPLES DA PROPRIEDADE



61

LIVRO Nº 2 -DG **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL**
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS ANO: 2014

MATRÍCULA Nº 22.189 ---- ANDRADAS, 07/03/2014. ---- Protocolo nº 75.242. ----
IMÓVEL: TERRENO, designado como GLEBA nº 9-A, situado no lugar denominado "CHÁCARA DAS PALMEIRAS", bairro da Sévis, nesta cidade e Comarca de Andradas, Estado de Minas Gerais, contendo casa de moradia sede, 09 casas de colonos, 01 barracão e 01 estábulo, medindo 42.300,00m2, compreendido dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se a descrição no vértice P01, de coordenadas N 7.557.271,306m e E 336.790,430m, deste segue confrontando com João Aparecido Ribeiro (Matrícula: 7.197), com os seguintes azimutes e distâncias: 94°05'49" e 7,22 m até o vértice P02, de coordenadas N 7.557.270,790m e E 336.797,630m; 93°11'08" e 5,46m até o vértice P03, de coordenadas N 7.557.270,490m e E 336.805,020m; 99°56'45" e 38,20m até o vértice P04, de coordenadas N 7.557.264,400m e E 336.837,750m; 98°53'03" e 22,01m até o vértice P05, de coordenadas N 7.557.261,060m e E 336.859,580m; 101°55'02" e 49,59m até o vértice P06, de coordenadas N 7.557.250,760m e E 336.908,020m; deste, segue confrontando com MUNICÍPIO DE ANDRADAS (Transcrição: 14.102) com os seguintes azimutes e distâncias: 209°24'59" e 21,85m até o vértice P07, de coordenadas N 7.557.231,730m e E 336.897,290m; 209°58'33" e 41,66m até o vértice P08, de coordenadas N 7.557.195,530m e E 336.876,690m; 207°18'51" e 37,48m até o vértice P09, de coordenadas N 7.557.162,226m e E 336.859,490m; 190°37'37" e 16,98m até o vértice P10, de coordenadas N 7.557.151,438m e E 336.853,466m; 200°39'25" e 79,12m até o vértice P11, de coordenadas N 7.557.077,407m e E 336.829,556m; 203°32'50" e 15,31m até o vértice P12, de coordenadas N 7.557.063,575m e E 336.823,441m; deste, segue confrontando com o córrego e após propriedade de Alfredo Domingos Rasso (Matrícula: 10.978) com os seguintes azimutes e distâncias: 264°23'37" e 7,01m até o vértice P13, de coordenadas N 7.557.062,690m e E 336.816,460m; 250°40'13" e 3,97m até o vértice P14, de coordenadas N 7.557.060,880m e E 336.813,300m; 250°24'54" e 16,23m até o vértice P15, de coordenadas N 7.557.055,440m e E 336.796,010m; 245°16'39" e 14,47m até o vértice P16, de coordenadas N 7.557.049,390m e E 336.782,870m; 260°10'15" e 9,49m até o vértice P17, de coordenadas N 7.557.047,770m e E 336.773,520m; 346°25'31" e 6,66m até o vértice P18, de coordenadas N 7.557.054,130m e E 336.761,470m; 233°55'37" e 4,60m até o vértice P19, de coordenadas N 7.557.042,420m e E 336.763,750m; 242°43'10" e 4,30m até o vértice P20, de coordenadas N 7.557.040,450m e E 336.759,950m; 258°21'59" e 4,17m até o vértice P21, de coordenadas N 7.557.039,610m e E 336.751,850m; 243°28'27" e 19,59m até o vértice P22, de coordenadas N 7.557.030,860m e E 336.738,320m; 244°03'56" e 12,60m até o vértice P23, de coordenadas N 7.557.025,350m e E 336.726,990m; 241°44'06" e 5,43m até o vértice P24, de coordenadas N 7.557.022,780m e E 336.722,210m; 245°28'20" e 4,53m até o vértice P25, de coordenadas N 7.557.020,900m e E 336.718,090m; 252°37'21" e 15,80m até o vértice P26, de coordenadas N 7.557.015,620m e E 336.703,160m; 251°26'15" e 6,66m até o vértice P27, de coordenadas N 7.557.014,033m e E 336.696,683m; deste, segue confrontando com Área desmembrada da matrícula 9.461 denominada "Gleba 9 B" com os seguintes azimutes e distâncias: 325°10'48" e 169,50m até o vértice P28, de coordenadas N 7.557.152,141m e E 336.603,201m; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Antônio Gonçalves com os seguintes azimutes e distâncias: 56°02'12" e 10,85m até o vértice P50, de coordenadas N 7.557.158,217m e E 336.612,282m; 57°52'07" e 7,52m até o vértice P51, de coordenadas N 7.557.162,216m e E 336.618,649m; 59°47'12" e 6,49m até o vértice P52, de coordenadas N 7.557.165,481m e E 336.624,259m; 60°24'04" e 32,35m até o vértice P53, de coordenadas N 7.557.184,125m e E 336.657,972m; 59°47'29" e 27,09m até o vértice P54, de coordenadas N 7.557.197,754m e E 336.650,486m; 65°19'50" e 19,00m até o vértice P55, de coordenadas N 7.557.205,680m e E 336.692,756m; 65°15'29" e 9,47m até o vértice P56, de coordenadas N 7.557.209,951m e E 336.700,268m; 63°35'11" e 11,28m até o vértice P57, de coordenadas N 7.557.214,970m e E 336.710,312m; 65°31'49" e 6,09m até o vértice P58, de coordenadas N 7.557.217,654m e E 336.715,382m; 64°02'59" e 19,20m até o vértice P59, de coordenadas N 7.557.226,975m e E 336.730,098m; 63°02'43" e 10,25m até o vértice P60, de coordenadas N 7.557.230,223m e E 336.748,238m; 62°32'46" e 7,59m até o vértice P61, de coordenadas N 7.557.234,408m e E 336.755,331m; 62°29'36" e

CONTINUA no verso.

Oficial
Cesar Augusto Cunha

LIVRO Nº 2 -DG **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL** **ANO: 2014**
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

2,30m até o vértice P62, de coordenadas N 7.557.235,433m e E 336.757,387m; segue em arco 12,85m até o vértice P63 de coordenadas N 7.557.242,937m e E 336.767,765m; 44°36'27" e 2,14m até o vértice P64, de coordenadas N 7.557.244,460m e E 336.769,268m; 43°26'21" e 10,49m até o vértice P65, de coordenadas N 7.557.252,074m e E 336.776,478m; 38°45'06" e 4,98m até o vértice P66, de coordenadas N 7.557.255,939m e E 336.779,597m; 37°11'14" e 6,56m até o vértice P67, de coordenadas N 7.557.261,182m e E 336.783,559m; 35°41'31" e 5,75m até o vértice P68, de coordenadas N 7.557.265,849m e E 336.786,912m; 34°04'04" e 3,57m até o vértice P69, de coordenadas N 7.557.268,810m e E 336.788,914m; 31°16'45" e 2,92m até o vértice P01, de coordenadas N 7.557.271,306m e E 336.790,430m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro". A descrição do imóvel é proveniente de desmembramento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 24/01/2014, processo n.º 166/2014; cujo memorial descritivo e croqui foram elaborados pela arquiteta e urbanista Patrícia Aurelliano Lopes, CAU n.º A71206-0 – que emitiu a RRT n.º 9000001888675. ==== PROPRIETÁRIOS: 1) **MARIA BASSO TEIXEIRA**, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI/RG sob n.º 11.565.189 SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 954.540.556-20, residente e domiciliada na Praça 22 de Fevereiro, n.º 85, nesta cidade, a qual é possuidora da fração ideal de 75,64% do imóvel; 2) **JOSÉ ROBERTO MAIA**, autônomo, portador da CI/RG sob n.º M-67.726 /SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 314.164.116-15, e sua mulher **LÉIA PEREIRA CALDAS MAIA**, professora, portadora da CI/RG sob n.º M-819.170 /SSP-MG e inscrita no CPF/MF sob n.º 342.476.536-87, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Bizzato, n.º 139, Vila Maganhoto, nesta cidade, os quais são possuidores da fração ideal de 22,70% do imóvel; 3) **CLODOALDO LOPES**, produtor rural, portador da CI/RG sob n.º MG-10.327.443 /SSP-MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 043.536.206-22, e sua mulher **VIVIAN FACANALI LOPES**, bancária, portadora da CI/RG sob n.º 29.398.068-8 SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 029.028.996-37, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Inácio Diniz, n.º 294, em Albertina/MG, os quais são possuidores da fração ideal de 1,66% do imóvel. ==== ORIGEM: R.36-9.461, fls. 128, do Livro 2-CJ, datado de 10/11/2010; R.42-9.461, fls. 128, do Livro 2-CJ, datado de 10/11/2010; R.50-9.461, fls. 290, do Livro 2-CR, datado de 16/05/2012; R.52-9.461, fls. 172, do Livro 2-CX, datado de 19/08/2013, deste Registro Imobiliário. ==========

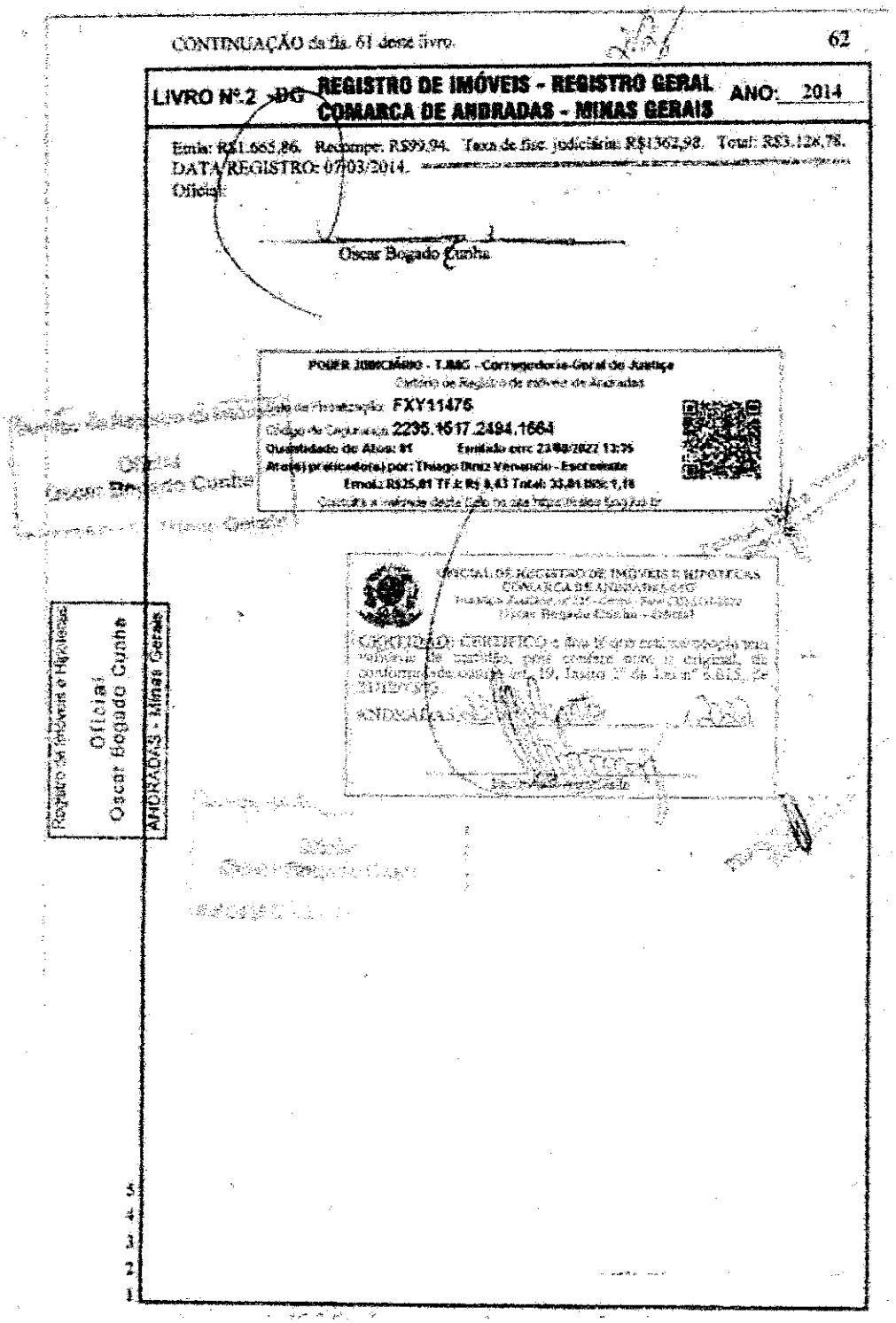
Emis: R$14,92. Recompe: R$0,89. Taxa de fiscalização judiciária: R$4,97. Total: R$20,78.
DATA DO ATO: 07/03/2014. ==========
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

R.1-22.189 ==== **ANDRADAS, 06/02/2014.** *** **Protocolo n.º 75.520.** ==========
DIVISÃO AMIGÁVEL: Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável lavrada no Primeiro Serviço Notarial desta cidade – dec. 171, parte n.º 90 (fls. 010v.º/015, Livro 148-Notas), em data de 24/01/2014, os proprietários acima descritos e qualificados deliberaram entre si que a totalidade do imóvel desta matrícula, a partir da data do título, passou a pertencer exclusivamente para a Sra. **MARIA BASSO TEIXEIRA**, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI/RG sob n.º 11.565.189 SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 954.540.556-20, residente e domiciliada na Praça 22 de Fevereiro, n.º 85, nesta cidade. ==== VALOR: R$1.248.000,00 (um milhão e duzentos e quarenta e oito mil reais). ==========

CONTINUA na fls. 62 deste livro.

ROBSON ADRIANO



CONTINUAÇÃO da fls. 61 deste livro. 62

LIVRO Nº.2 - RG REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL
COMARCA DE ANDRADAS - MINAS GERAIS ANO: 2014

Emis: R$1.665,86. Recompe: R$99,94. Taxa de fisc. judiciária: R$1362,98. Total: R$3.128,78.
DATA REGISTRO: 07/03/2014.
Oficial:

Oscar Bogado Cunha

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Ofício de Registro de Imóveis de Andradas

Selo de Fiscalização: FXY11475
Código de Segurança: 2295.1517.2494.1664
Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 23/08/2022 13:25
Ato(s) praticado(s) por: Thiago Ruiz Vervenicio - Escrevente
Emol: R$25,01 TFJ: R$ 3,43 Total: 33,84 ISS: 1,16
Consulte a validade deste selo no site http://selos.tjmg.jus.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE ANDRADAS-MG
Oscar Bogado Cunha - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel do documento original, que me foi apresentado nos termos do art. 19, inciso II da Lei nº 6.015, de 31/12/1973.

ANDRADAS, [illegible]

Registro de Imóveis e Hipotecas
Oficial
Oscar Bogado Cunha
ANDRADAS - Minas Gerais