



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
ESTADO DE MINAS GERAIS
GABINETE DO PREFEITO

OF/SG/27/2015

Ubá, 27 de Abril de 2015.

Exmo. Sr.
Samuel Gazolla Lima
Presidente da Câmara Municipal

Correspondência Recebida em
27/04/2015
às 16:05 horas
Diana

Em resposta a solicitação dos pareceres técnicos dos imóveis especificados no Projeto de Lei encaminhado na mensagem N.015, de 13 de Abril de 2015 (segue cópia), encaminho em anexo as informações solicitadas.

Atenciosamente,

Clecio da Silva Giorni
Secretário Municipal de Governo

Exmo. Sr.
Vereador Samuel Gazolla Lima
Presidente da Câmara Municipal
Rua Santa Cruz
36500-000 – Ubá – MG

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 01 da quadra 05, medindo aproximadamente 200 m²., situado no Bairro Boa Vista, tendo suas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor em anexo, de propriedade do Município de Ubá-MG

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 09 de março de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
Prefeito Municipal

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor em anexo;

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02 de março de 2015

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 200 m², está situado em área próxima ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e superior, bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal; -A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio, porém, através da vistoria in loco, constatou-se indícios de uso do terreno pelo seu confrontante da direita, O terreno está cercado de cerca de bambu e arame ; - Sua delimitação não se define totalmente pelo fato de estar cercado, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota;

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue das outras amostras por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada e por estar tão próximo ao centro.

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisa}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

-DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 365,71 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 73.142,00

Valor médio estimado: R\$ 73.800,00 (setenta e três mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15%, levando em conta : sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 84.870,00 ;

CONCLUSÃO

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, concluímos :

O **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$84.870,00 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$80.626,50 (oitenta mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$89.113,50 (Oitenta e nove mil, novecentos e onze reais e trinta e cinco centavos).

-Limite inferior.....: R\$ 80.626,50

-Limite Superior.....: R\$ 89.113,50

VALOR SUGERIDO.....R\$90.000,00

Ubá, 09 de março de 2015

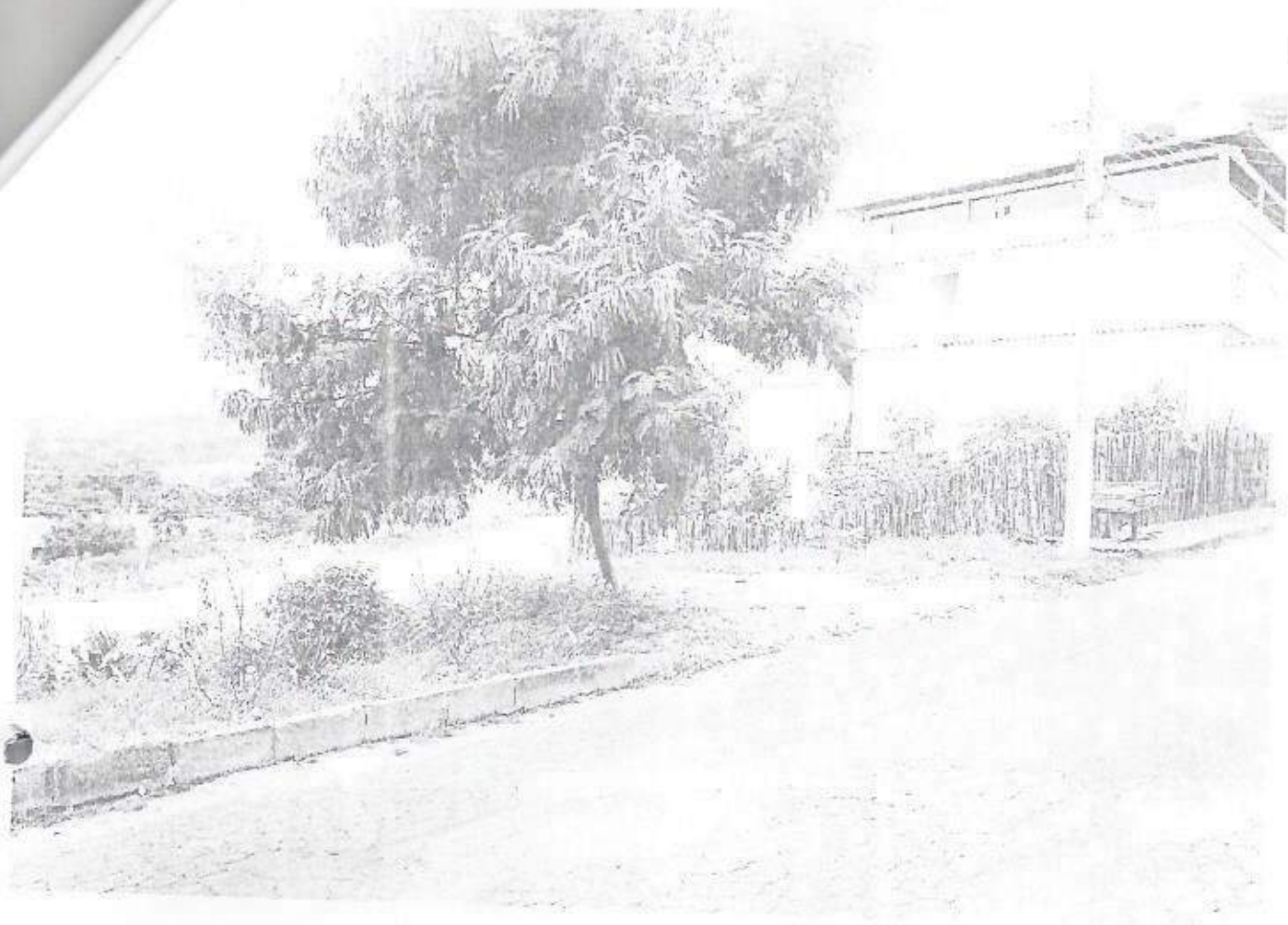
COMISSÃO RESPONSÁVEL:

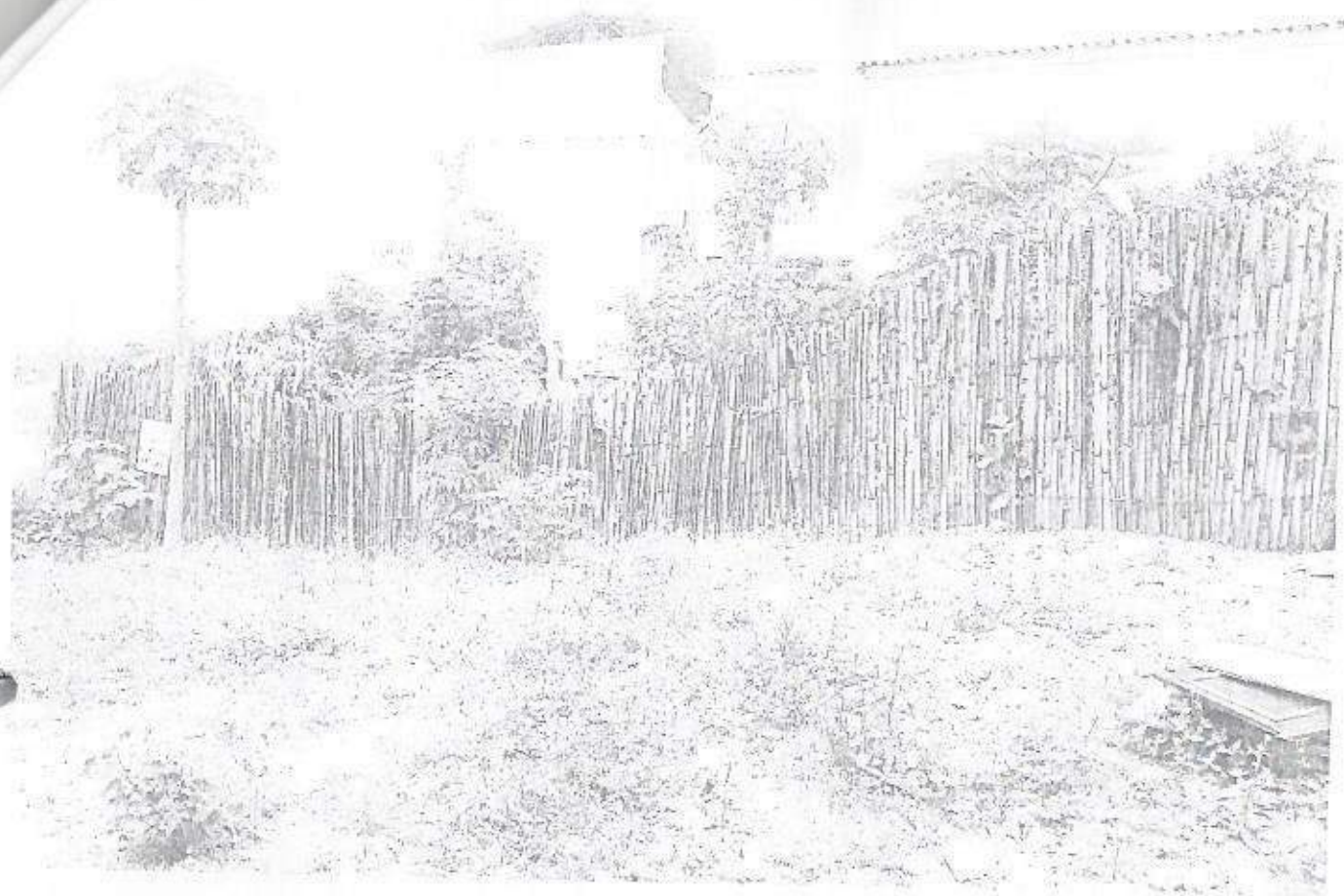
ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECI-MG; 27.525. _____

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. _____

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686- _____

CREA-51.954-D..... _____





[illegible]

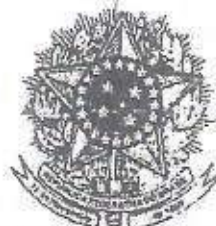
Li	308,912
LS	463,368

M P

386,14
365,74

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO
Oficial

Substitutos
Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes
Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos
BEL – José Aluisio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI 672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário; é proprietária do lote de terreno de nº 01 da quadra 05, situado na rua 07, no Bairro Boa Vista, medindo e confrontando: 10,00m de frente para a rua 07, 20,00m de um lado com a rua 04, 20,00m de outro lado com o lote de terreno de terceiros, 10,00m de fundos com lote de terreno de terceiros. ORIGEM: 2-BF, fls. 252, Matrícula: 15.998. Certifica mais que sobre o imóvel da presente certidão não pesa nenhum ônus real, legal ou convencional. EM: 18,66. TF: 3,77. VT: 22,43. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado em seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 22 de junho de 2009

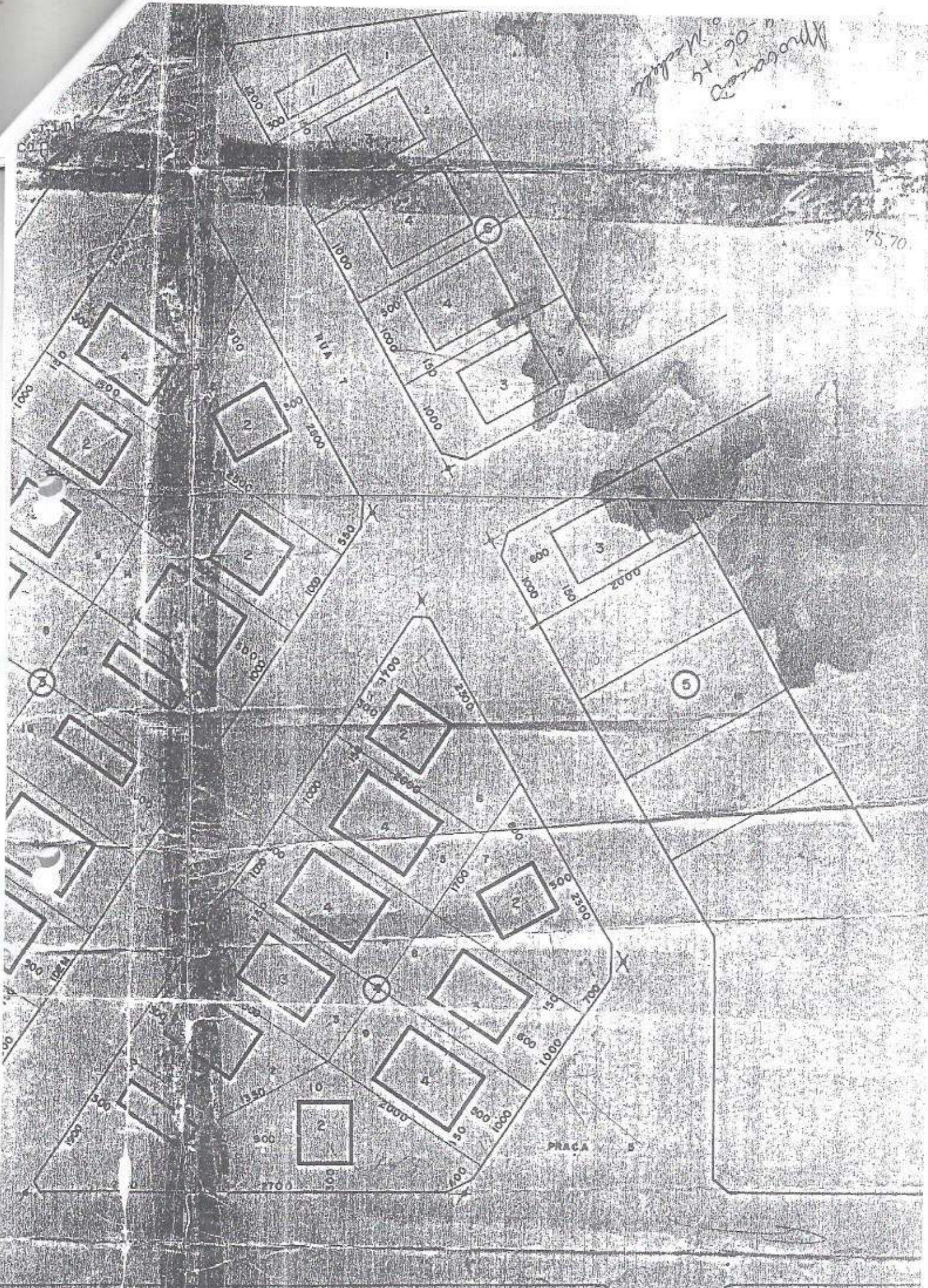
Fabiane Baião Ribeiro Reis

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP 38.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915



map 11
54-90-11
Cantonment

75.70



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 036

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 01 da quadra 2, medindo aproximadamente 300 m²., confrontando pela frente com a Rua Marcos Batista Zanotti, pela lateral esquerda com o lote de nº 02, e pela lateral direita com a Rua Cônego Agostinho A. Moreira e pelos, e pelos fundos com o lote de nº na mesma quadra, Bairro Boa Vista - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr, Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

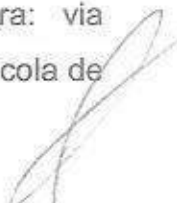
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Marcos Batista Zanotti, fazendo esquina com a Rua Cônego Agostinho A. Moreira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Certidão de Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 01 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 300 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de



curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, possui cercamento parcial, mas pouco contribui para a definição de delimitação, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue dos outros anexos por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada e por possuir 02 testadas;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 300,00 m² X R\$ 365,71 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.714,00

CONCLUSÃO

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, e por apresentar duas testadas, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$ 110.800,00 (cento e dez mil e oitocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual 15% de valorização em razão de possuir duas testadas teremos o Vr. De R\$ 127.420,00;

-Limite inferior.....: R\$ 121.049,00

-Limite Superior.....: R\$ 133.791,00

VALOR SUGERIDO.....R\$130.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECI-MG; 27.525.

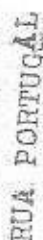
ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-
CREA-51.954-D.....

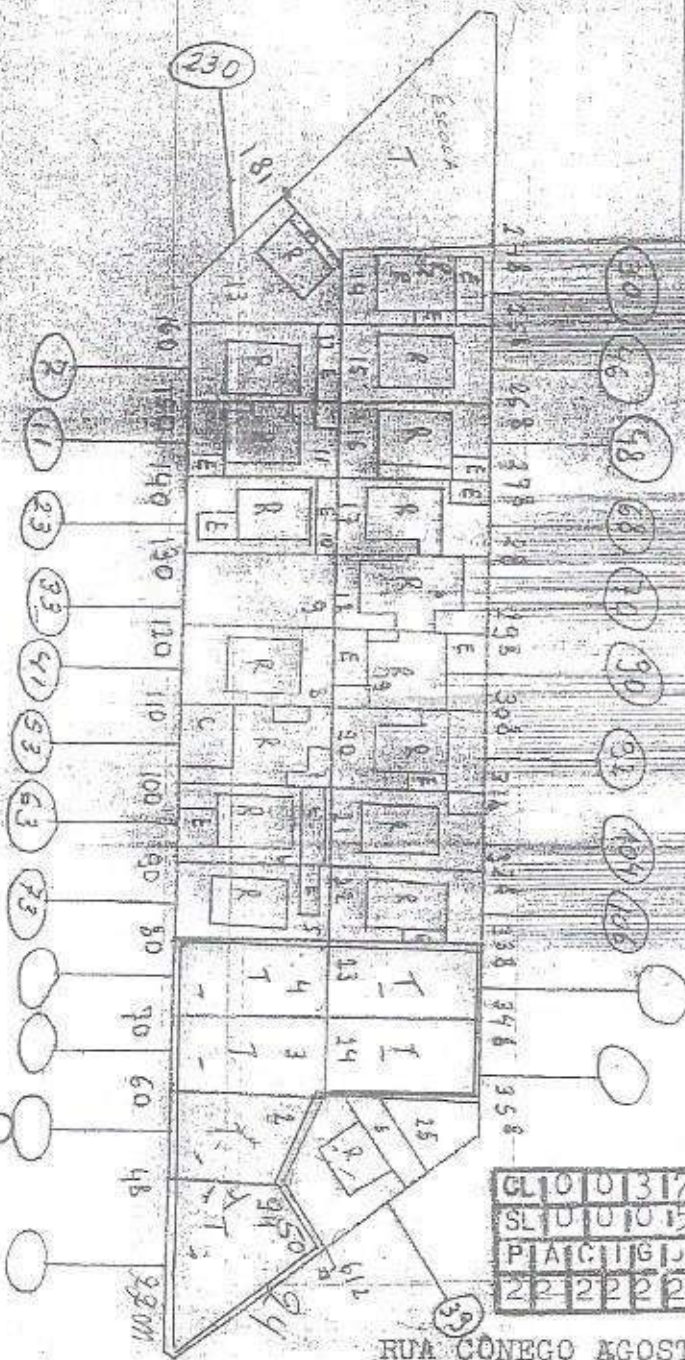
BOA VISTA

00 983-5

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	D
P	A	G	G	U	S	L
2	2	2	2	2	2	2



CL	0	0	3	7	16	16
SL	0	0	L	3	0	E
PI	A	C	L	G	J	S
2	2	2	2	2	2	2



6	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0

ALZEVADO

GL	0	0	3	7	18	2
SL	0	0	0	15	0	1E
P	A	C	I	G	J	S
2	2	2	2	2	2	2

RUA CONEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

PRAT MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FIN
PROJETO CIATA

NOME DO MUNICIPIO

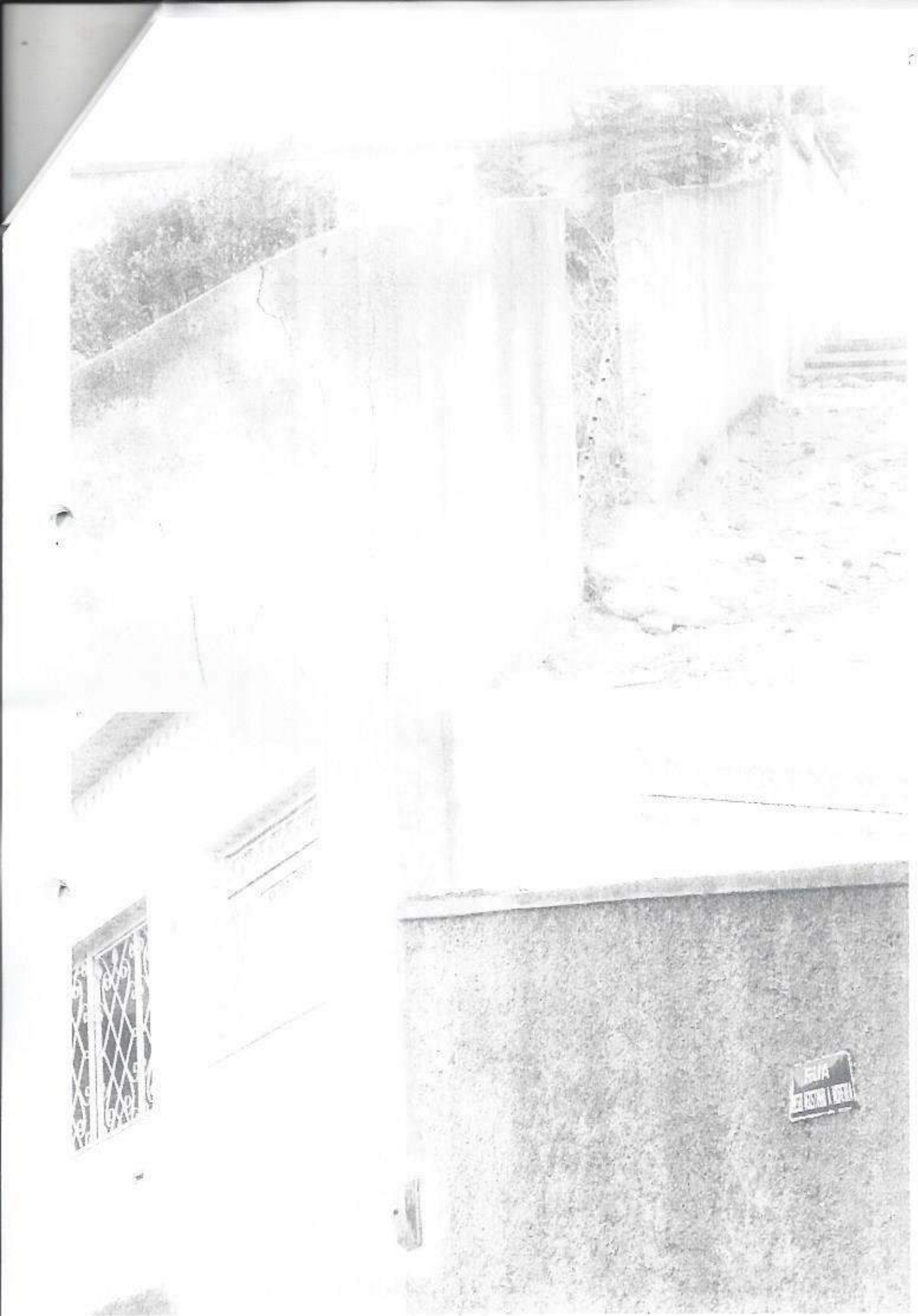
UBA

ESCALA APROXIMADA

DATA

07 / 85

SERPAC



[illegible]

MEDIA PONDERADA

MIA

386,14

Li	308,912
LS	463,368

MI P

365,74

Cartório - Irailda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior
Milton Soares de Barros
Célio Lucio de Almeida
Thais Pereira Neiva

Nathália Montanha Paiva Marco
Gleison Teles Ribeiro da Silva
Fábio de Oliveira Tomé
Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Prefeitura Municipal de Ubá* *2.001*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO

Oficial

Substitutos

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes

Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos

BEL – José Aluisio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário é proprietária de um lote de terreno, de nº 01, da quadra 02, no Bairro Boa Vista, nesta cidade, medindo e confrontando: 22,00 metros de frente, com a Rua "02", 24,00 metros de um lado, com a Rua "09", 14,00 metros do outro lado, com o Lote 02; e 09,50 metros de largura nos fundos, com o Lote 25. Área total: 252,50m². ORIGEM: Livro 2-BF, fls. 252, matrícula 15.998. CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR. EM: 13,83; TF: 4,88; VT: 18,71. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado, em seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 01 de outubro de 2014

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP. 36.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915

Fls. 1

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 035

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 03 da quadra 02, medindo aproximadamente 200 m²., confrontando pela frente com a Rua Marcos Batista Zanotti, pela lateral esquerda com o lote de nº 04, e pela lateral direita com o lote de nº 02 e pelos, e pelos fundos com o lote de nº 24 de propriedade do Município de Ubá, da mesma quadra, Bairro Boa Vista.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr, Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

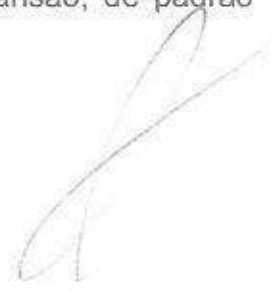
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Marcos Batista Zanotti, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 01 de outubro de 2014,

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 200 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;



A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, possui cercamento parcial, mas pouco contribui para a definição de delimitação, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue dos outros anexos por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada ;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 365,71 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 73.142,00

Valor médio estimado: R\$ 73,80000,00(setenta e oito mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15% , levando em conta : sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 84.870,00 ;

CONCLUSÃO

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, concluímos :

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$84.870,00 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$80.626,50 (oitenta mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$89.113,50 (Oitenta e nove mil, cento e treze reais e cinquenta centavos).

-Limite inferior.....: R\$ 80.626,50

-Limite Superior.....: R\$ 89.113,50

VALOR SUGERIDO.....R\$90.000,00

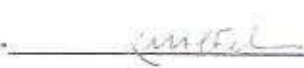
Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525. 

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. 

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... 

B-60A-157A



NOME DO LOTE RO

BOA VISTA

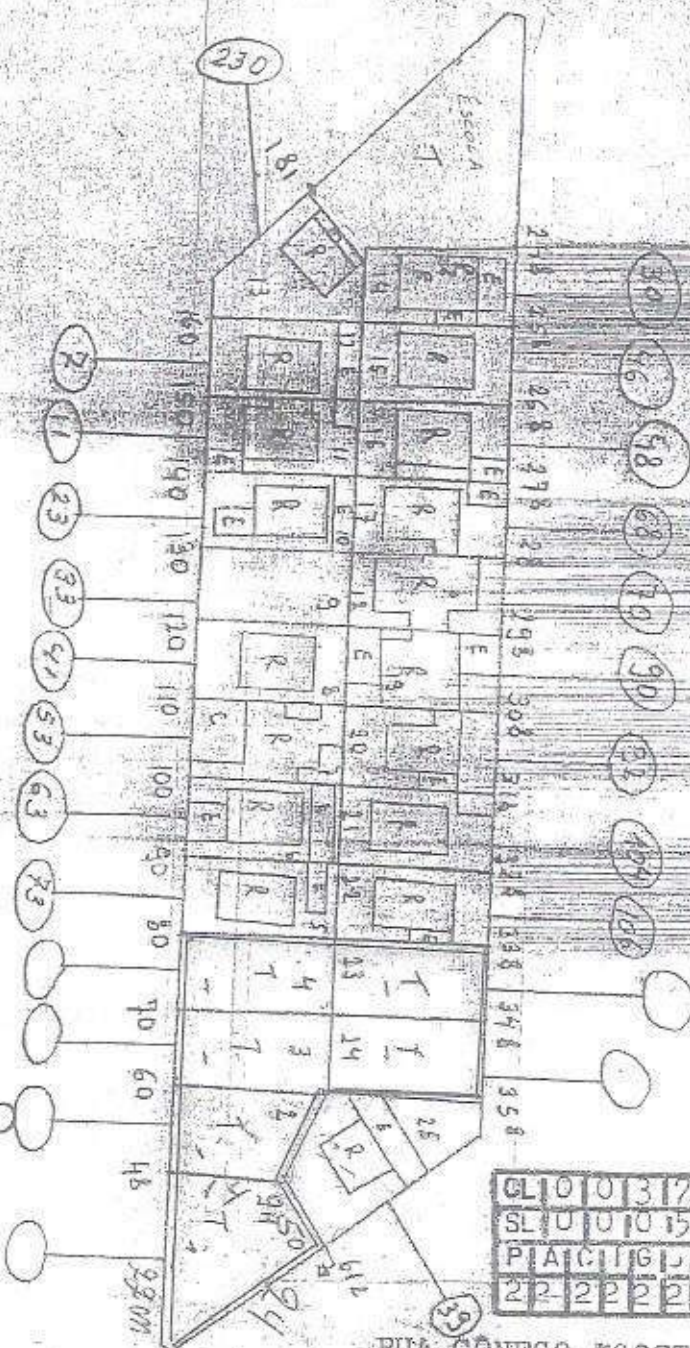
MAIOR SOQUIM SIQUETIA
RUA Dr. ADJALME M. CARNEIRO

CL	0	0	3	7	5	18
SL	0	0	1	1	5	10
PA	C	I	G	J	S	1
22	22	22	22	22	22	22

RUA PORTUGAL

CL	0	0	3	7	5	16
SL	0	0	1	1	3	012
PA	C	I	G	J	S	15
22	22	22	22	22	22	22

CL	0	0	3	7	5	10
SL	0	0	1	1	5	10
PA	C	I	G	J	S	15
22	22	22	22	22	22	22



RUA CONEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PLANTA DE QUADRA

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA
PRAT MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FIN
PROJETO CIATA

NOME DO MUNICÍPIO UBA

ESCALA APROXIMADA DATA

1 : 1000

07 / 85

SERPRO

Cartório - Irailda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiano Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Granina Nóbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Duvinox de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Nêva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais

cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Suplente Municipal de 2003*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO
Oficial

Substitutos

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes

Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos

BEL – José Aluisio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário é proprietária de um lote de terreno, de nº 03, da quadra 02, no Bairro Boa Vista, nesta cidade, medindo e confrontando: 10,00 metros de frente, com a Rua "02", 20,00 metros de um lado, com o Lote 04, 20,00 metros do outro lado, com o Lote 02; e 10,00 metros de largura nos fundos, com o Lote 24. Área total: 200,00m². ORIGEM: Livro 2-BF, fls. 252, matrícula 15.998. CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR. EM: 13,83; TF: 4,88; VT: 18,71. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado em seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 01 de outubro de 2014

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP. 36.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915

Fls. 1

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 034

Imóvel Avaliando:

Terreno de nº. 02 da quadra 02, medindo aproximadamente 212.5 m²., confrontando pela frente com a Rua Marcos Batista Zanotti, pela lateral esquerda com o lote de nº 03, e pela lateral direita com o lote de nº 01 e pelos, e pelos fundos com o lote de nº 25 de propriedade do Sr. José Zanotti de Oliveira, da mesma quadra, Bairro Boa Vista - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

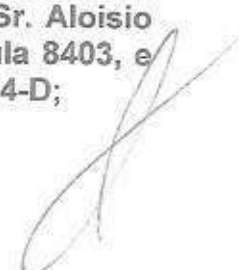
Interessado:

Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

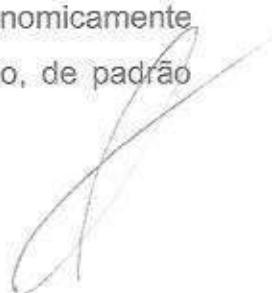
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Marcos Batista Zanotti, fazendo esquina com a Ruam Cônego Agostinho A. Moreira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Certidão de Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 01 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 300 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;



A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, possui cercamento parcial, mas pouco contribui para a definição de delimitação, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

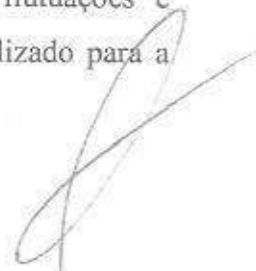
ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue dos outros anexos por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada ;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
Valor do imóvel avaliando = 212,5 m² X R\$ 365,71 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 77.713,37

Valor médio estimado: R\$ 78.400,00 (setenta e oito mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15%, levando em conta : sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 90.160,00 ;

CONCLUSÃO

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, concluímos :

O **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$90.160,00 (noventa mil, cento e sessenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$85.652,00 (oitenta e cinco mil, seiscentos cinquenta e dois reais) e o máximo de R\$94.668,00 (noventa e quatro mil, seiscentos sessenta e oito reais).

-Limite inferior.....: R\$ 85.652,00

-Limite Superior.....: R\$ 94.668,00

VALOR SUGERIDO.....R\$100.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....



NOME DO LOTEIRO

BOA VISTA

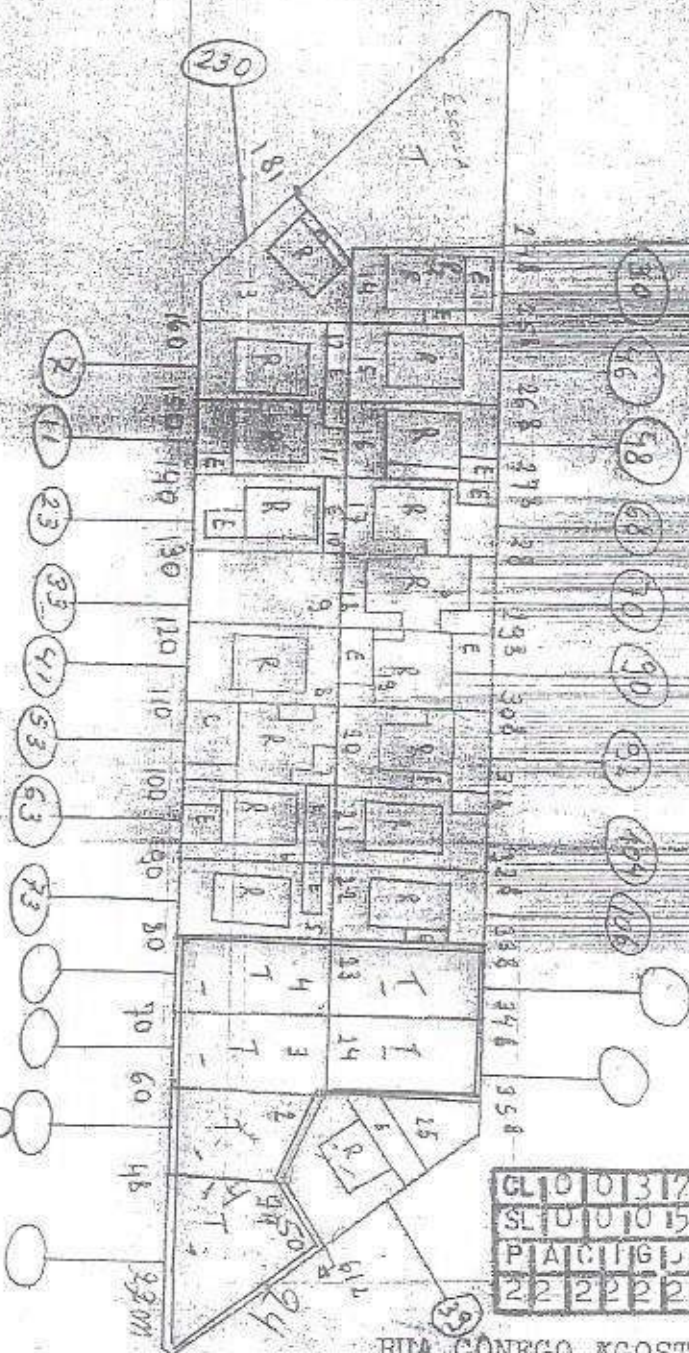
MAIOR JOAQUIM SIQUEIRA
RUA DR. ADALME M. CARNEIRO

00983-7

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	D
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22

RUA PORTUGAL

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	D
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22



CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	D
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	D
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22

RUA CONEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PLANTA DE QUADRA

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA
PRAT MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
 PROJETO CIATA

NOME DO MUNICÍPIO

UBA

ESCALA APROXIMADA DATA

1 : 1000

07 / 85

SERPRO

Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartorio de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nêbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior
Milton Soares de Barros
Célio Lucirio de Almeida
Thais Pereira Nogueira

Nathália Montanha Paiva Marco
Gleison Teles Ribeiro da Silva
Fábio de Oliveira Tomé
Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Paulista Menezes de Uba L. 002*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO
Oficial

ESTADO DE MINAS GERAIS

Substitutos

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes

Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos

BEL – José Aluísio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário é proprietária de um lote de terreno, de nº 02, da quadra 02, no Bairro Boa Vista, nesta cidade, medindo e confrontando: 12,00 metros de frente, com a Rua "02", 20,00 metros de um lado, com o Lote 03, 14,00 metros do outro lado, com o Lote 01; e 13,00 metros de largura nos fundos, com o Lote 25. Área total: 200,00m². ORIGEM: Livro 2-BF, fls. 252, matrícula 15.998. CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR. EM: 13,83; TF: 4,88; VT: 18,71. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado em seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 01 de outubro de 2014

VRB

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP. 36.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915

Fls. 1

**PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO**

DIVISÃO DE PATRIMÔNIO - ADMINISTRAÇÃO DE MATERIAIS

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº. 038**

Imóvel Avaliando:

Terreno de nº. 04 da quadra 02, medindo aproximadamente 200 m²., confrontando pela frente com a Rua Marcos Batista Zanotti, pela lateral esquerda com o lote de nº 05 de propriedade do Sr....., e pela lateral direita com o lote de nº 03, e pelos fundos com o lote de nº 23 de propriedade do Município de Ubá, da mesma quadra, Bairro Boa Vista.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado:

Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº.11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Marcos Batista Zanotti, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 01 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 200 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possui cercamento, que possa definir sua delimitação, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo I.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue das outras amostras por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada e por estar tão próximo ao centro.

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$ $\text{Valor do imóvel avaliando} = 200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 365,71 /m}^2$
--

Valor do imóvel avaliando = R\$ 73.142,00

Valor médio estimado: R\$ 73,80000,00(setenta e oito mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15% , levando em conta : sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 84.870,00 ;

CONCLUSÃO

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, concluímos :

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$84.870,00 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$80.626,50 (oitenta mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$89.113,50 (Oitenta e nove mil, cento e treze reais e cinquenta centavos).

-Limite inferior.....: R\$ 80.626,50

-Limite Superior.....: R\$ 89.113,50

VALOR SUGERIDO.....R\$90.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....



NOME DO LAIRO

BOA VISTA

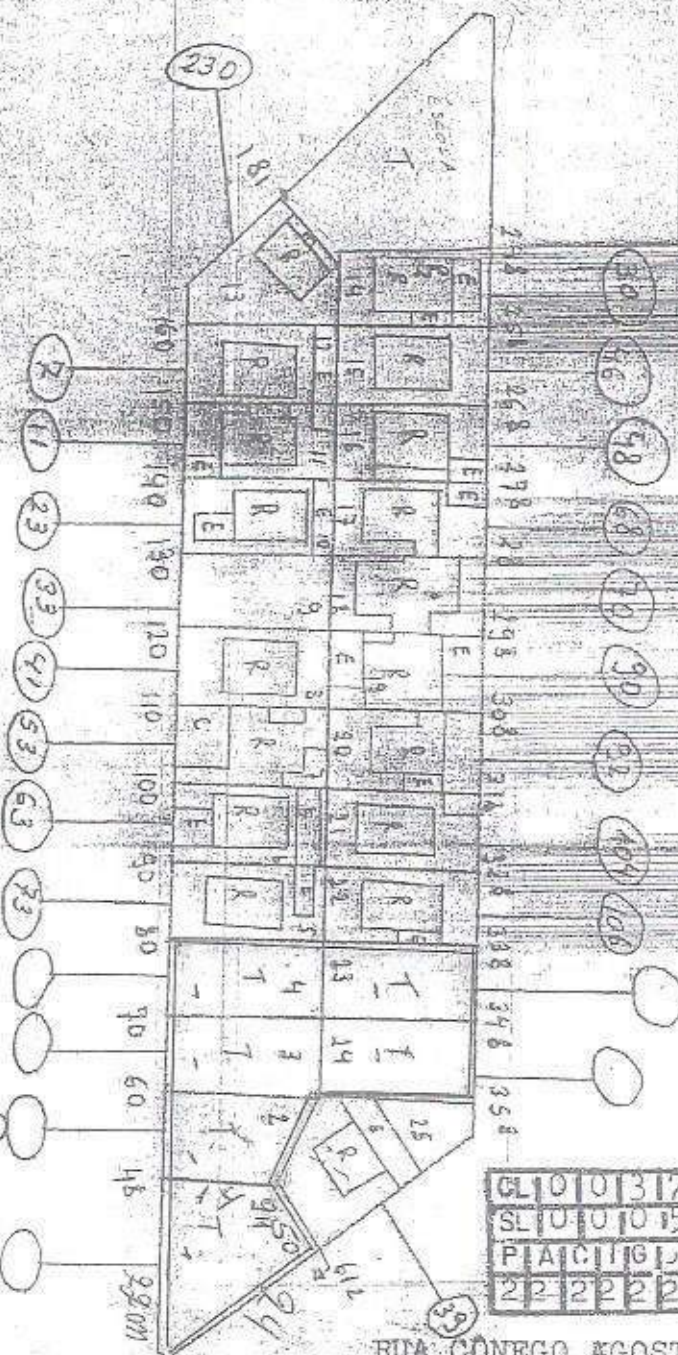
RUA DR. ADALME M. CARNEIRO

00 9 83-7

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22

RUA PORTUGAL

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	I	G	J	S	I
22	22	22	22	22	22	22



RUA CÔNEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PLANTA DE QUADRA

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA
PRAT MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
 PROJETO CIATA

NOME DO MUNICÍPIO UBA

ESCALA APROXIMADA DATA

1 : 1000

07 / 85

SERPRO

Cartório - Irailda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nobrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Quiróz de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Neiva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Prefeitura Municipal de Ubá* *L 004*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



COMARCA DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO
Oficial

Substitutos

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes

Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos

BEL – José Aluisio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário é proprietária de um lote de terreno, de nº 04, da quadra 02, no Bairro Boa Vista, nesta cidade, medindo e confrontando: 10,00 metros de frente, com a Rua "02", 20,00 metros de um lado, com o Lote 03, 20,00 metros do outro lado, com o Lote 05; e 10,00 metros de largura nos fundos, com o Lote 23. Área total: 200,00m². ORIGEM: Livro 2-BF, fls. 252, matrícula 15.998. **CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR.** EM: 13,83; TF: 4,88; VT: 18,71. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado, em seu poder e Cartório. Eu, Robson José de Fátima, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 01 de outubro de 2014

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP. 36.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915

Fls. 1

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 037

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 023 da quadra 02, medindo aproximadamente 200 m²., confrontando pela frente com a Rua Farmacêutico Jonathas de Azevedo, pela lateral esquerda com o lote de nº 24 de propriedade do Município de Ubá, e pela lateral direita com o lote de nº 22 de propriedade do Sr Antônio de Pádua Bonvalente, e pelos fundos com o lote de nº 04 de propriedade do Município de Ubá, da mesma quadra, Bairro Boa Vista .

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

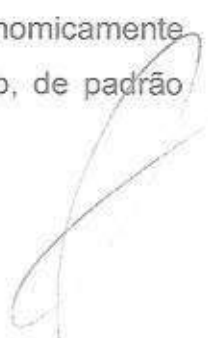
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Farmacêutico Jonathas de Azevedo, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 01 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 200 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;



A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio, porém, através da vistoria in loco, constatou-se indícios de uso do terreno pelo seu confrontante da direita, uma vez haver abertura com porta de acesso para o mesmo; O terreno está cercado de muro pela frente, juntamente o de nº. 24; -Existem em seu interior algumas plantações dando o entendimento de ocupação indevida do mesmo, pelo seu confrontante da direita. - Sua delimitação não se define totalmente pelo fato de estar murado, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão de inteiro teor;

A vistoria do imóvel revelou observações dignas de nota, conforme já relatado existe abertura com porta de acesso pela sua lateral direita;

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue das outras amostras por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada e por estar tão próximo ao centro.

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no **Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS)**;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 200 m² X R\$ 365,71 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 73.142,00

Valor médio estimado: R\$ 73.800,00 (setenta e três mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15%, levando em conta: sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 84.870,00;

CONCLUSÃO

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, concluímos:

O **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$84.870,00 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$80.626,50 (oitenta mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$89.113,50 (Oitenta e nove mil, novecentos e onze reais e trinta e cinco centavos).

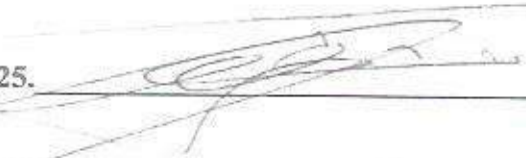
-Limite inferior.....: R\$ 80.626,50

-Limite Superior.....: R\$ 89.113,50

VALOR SUGERIDO.....R\$90.000,00

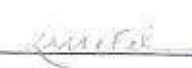
Ubá, 23 de fevereiro de 2015

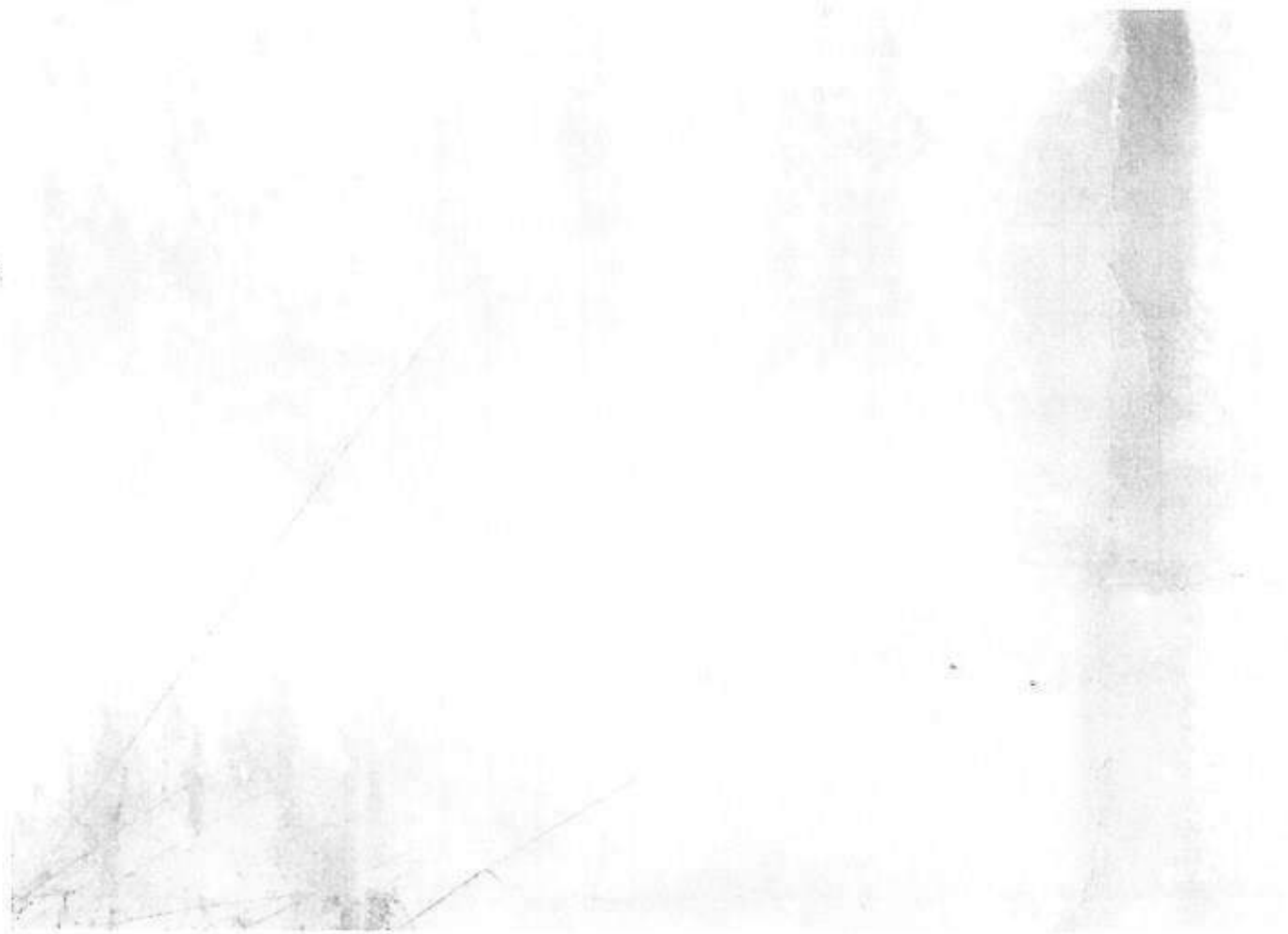
COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525. 

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. 

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D. 



[illegible]

Li	308,912
Li	463,368

M P

386,14
365,74

NOME DO LAIRO

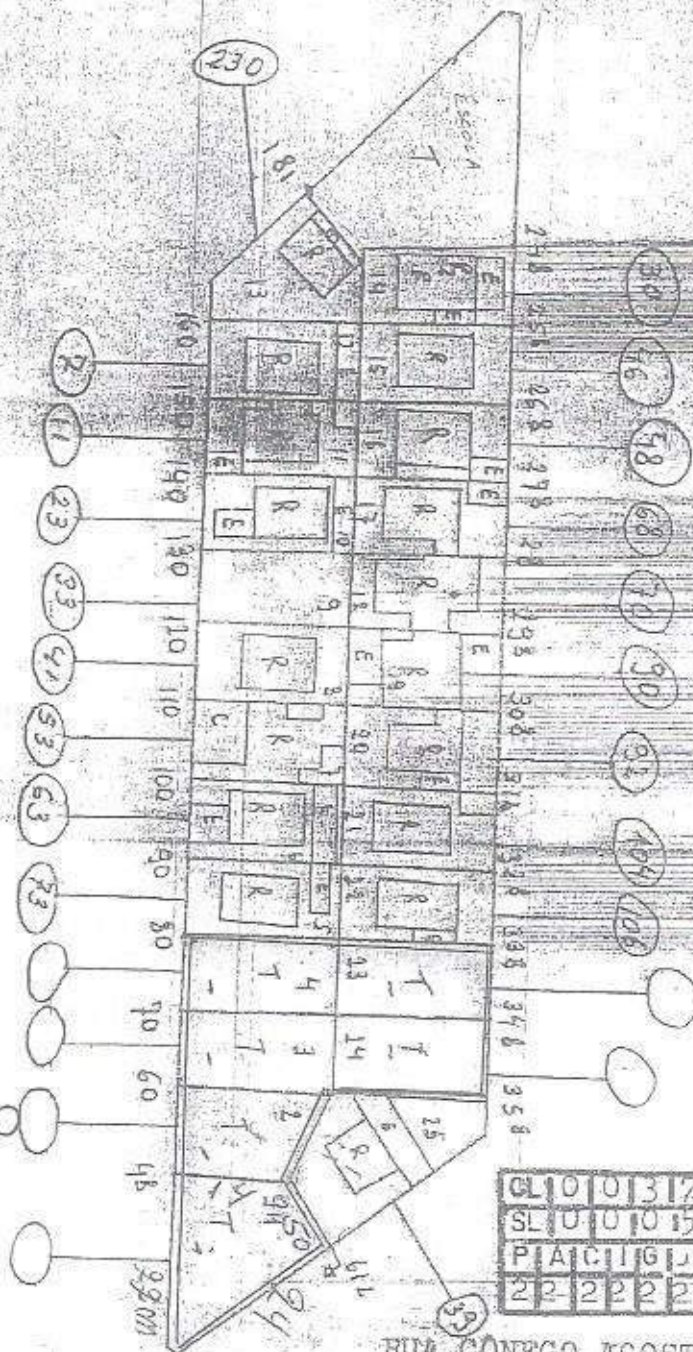
ROA VISTA

R. MAIOR SODQUIM SIQUEIRA
RUA DR. ADALME M. CARNEIRO

CL	0	0	3	7	5	18
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
22	22	22	22	22	22	22

RUA PORTUGAL

CL	0	0	3	7	5	18
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
22	22	22	22	22	22	22



CL	0	0	3	7	5	18
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
22	22	22	22	22	22	22

CL	0	0	3	7	5	18
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
22	22	22	22	22	22	22

RUA CÔNEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PLANTA DE QUADRA

PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA
PRAT MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FIN
PROJETO CIATA

NOME DO MUNICÍPIO

UBA

ESCALA APROXIMADA

DATA

1 : 1000

07 / 85

SERPRC

Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiano Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nobrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célia Duvion de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Neiva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Deputado Municipal de Ubá - 0023*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

CARTÓRIO – IRAILDA RIBEIRO DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBÁ



ESTADO DE MINAS GERAIS

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO
Oficial

Substitutos

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro

Escreventes

Célio Queiroz de Almeida
Milton Soares de Barros
Bruno Condé Reis

Substitutos

BEL – José Aluisio Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

DIRCEU DOS SANTOS RIBEIRO, Oficial do Registro de Imóveis – Títulos e Documentos da Comarca de Ubá – Estado de Minas Gerais, em pleno exercício, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, atendendo a requerimento verbal de pessoa interessada que, Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São Januário é proprietária de um lote de terreno, de nº 23, da quadra 02, no Bairro Boa Vista, nesta cidade, medindo e confrontando: 10,00 metros de frente, com a Rua "03", 20,00 metros de um lado, com o Lote 24, 20,00 metros do outro lado, com o Lote 22; e 10,00 metros de largura nos fundos, com o Lote 04. Área total: 200,00m². ORIGEM: Livro 2-BF, fls. 252, matrícula 15.998. **CERTIFICA MAIS QUE A PRESENTE CERTIDÃO É DE INTEIRO TEOR.** EM: 13,83; TF: 4,88; VT: 18,71. O referido é verdade e dá fé, reportando-se ao Livro retro citado em seu poder e Cartório. Eu, Fabiane Baião Ribeiro Reis, Oficial Substituto(a), subscrevo, dou fé e assino.

Ubá, 01 de outubro de 2014

Rua Vereador Rafael Girardi, nº 57 – Centro – CEP. 36.500-000 – Ubá – MG
Telefone (32) 3531-5915

Fls. 1

**PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO**

DIVISÃO DE PATRIMÔNIO - ADMINISTRAÇÃO DE MATERIAIS

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº. 039**

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 024 da quadra 02, medindo aproximadamente 200 m²., confrontando pela frente com a Rua Farmacêutico Jonathas de Azevedo, pela lateral esquerda com o lote de nº 25 de propriedade do José Zanotti de Oliveira, e pela lateral direita com o lote de nº 23 de propriedade do Município, e pelos fundos com o lote de nº 03 de propriedade do Município de Ubá, da mesma quadra, Bairro Boa Vista.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

- A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.
- Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Boa Vista, à Rua Farmacêutico Jonathas de Azevedo, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, Livro 2 BF, Fls. 252, matrícula de nº. 15.998, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de aproximadamente 200 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental e Superior, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

-A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio, porém, através da vistoria in loco, constatou-se indícios de uso do terreno pelo seu confrontante da direita, uma vez haver abertura com porta de acesso para o mesmo; O terreno está cercado de muro pela frente, juntamente o de nº. 24; -Existem em seu interior algumas plantações dando o entendimento de ocupação indevida do mesmo, pelo seus confrontante da direita. - Sua delimitação não se define totalmente pelo fato de estar murado, devendo ser observado ao que consta de sua Escritura Publica/Certidão;

A vistoria do imóvel revelou observações dignas de nota, conforme já relatado existe abertura com porta de acesso pela sua lateral direita;

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

NOTA: O imóvel avaliando, possui característica que o distingue das outras amostras por oferecer maior facilidade na construção devido sua topografia pouco acidentada e por estar tão próximo ao centro.

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisa}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.019,80}}{13}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 386,14 /m}^2$$

-DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 308,91..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 386,14 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 463,37..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 365,71}$$

$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$

Valor do imóvel avaliando = $200 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 365,71 / \text{m}^2$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 73.142,00

Valor médio estimado: R\$ 73.800,00 (setenta e três mil e quatrocentos reais) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos). Com a aplicação do percentual de valorização de 15%, levando em conta: sua localização, topografia e facilidades de edificações, teremos o valor 84.870,00;

CONCLUSÃO

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, concluímos:

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$84.870,00 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$80.626,50 (oitenta mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e o máximo de R\$89.113,50 (Oitenta e nove mil, novecentos e onze reais e trinta e cinco centavos).

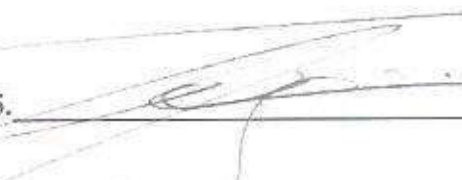
-Limite inferior.....: R\$ 80.626,50

-Limite Superior.....: R\$ 89.113,50

VALOR SUGERIDO.....R\$90.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECI-MG; 27.525. 

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. 

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... 

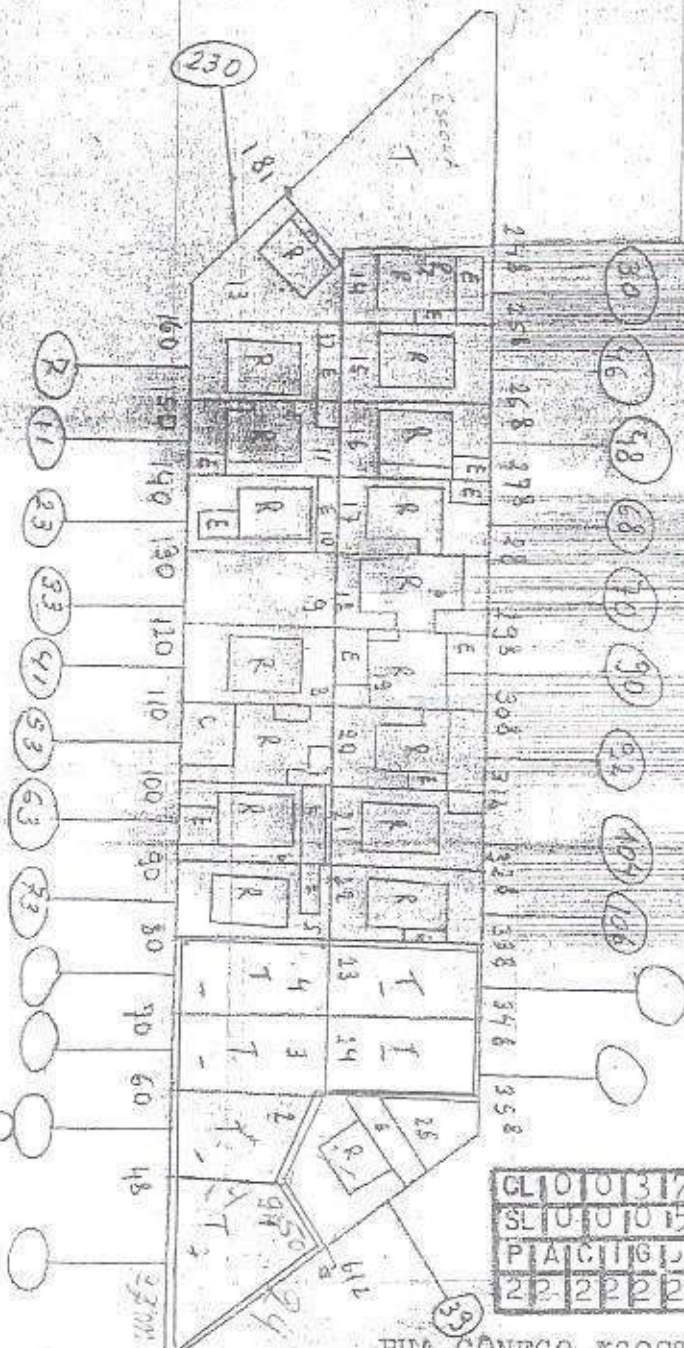
BOA VISTA

MARSELO SOUQUIM SIQUEIRA
RUA DR. ADALME M. CARNEIRO

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
2	2	2	2	2	2	2

RUA PORTUGAL

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
2	2	2	2	2	2	2



CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
2	2	2	2	2	2	2

CL	0	0	3	7	5	8
SL	0	0	1	1	5	0
PA	C	1	6	1	5	1
2	2	2	2	2	2	2

RUA CÔNEGO AGOSTINHO A. MOREIRA

PLANTA DE QUADRA

PRAT	PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA	
	MF/SG SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS	
PROJETO CIATA		
NOME DO MUNICÍPIO		
UBA		
ESCALA APROXIMADA	DATA	
1 : 1000	07 / 85	SERPRO



Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro
Roberto Carlos Camilo Júnior *Nathália Montanha Paim Marco*
Milton Soares de Barros *Gleison Teles Ribeiro da Silva*
Eduardo Lucion de Almeida *Fábio de Oliveira Tomé*
Thais Pereira Nogueira *Priscila Lourenço*

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR.

Paulo Henrique Municipal de Ubu

L 24

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO



PREFEITURA DE UBÁ
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO E ADMINISTRAÇÃO DE MATERIAIS

Ao
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubá
Rua Rafael Girard, 15

Solicitação de Certidão de Inteiro Teor

Prefeitura Municipal de Ubá, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01, neste ato representado pela Divisão de Patrimônio na pessoa do Sr. Aloisio Teixeira, vem muito respeitosamente requerer de V.Sa. uma Certidão de Inteiro Teor do imóvel, lote de terreno de nº 24 da quadra 02, situado na Rua 03, no Bairro Boa Vista, ORIGEM: 2-BF, fls. 252, matrícula: 15.998.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Ubá, 09 de setembro de 2014

Aloisio Teixeira
GERENTE DIVISÃO DE
PATRIMÔNIO E ADM. DE MATERIAIS
matr. 6391

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro nº. 2 - BF.-

Comarca de Ubá - MG

Folha nº. 252.-

MATRÍCULA Nº. 15.998.-

DATA 30/11/1990.-

Os lotes de n.ºs 01 a 09, na quadra hum; 01 a 04, 23 e 24, na quadra 02; 01, na quadra 05; 01 a 05, na quadra 06 e 01 a 14, na quadra 07, totalizando 35 lotes, cujas medidas, confrontações e características são as constantes da planta e memorial arquivados neste Cartório, situados no Bairro Boa Vista, nesta cidade de Ubá-MG. Proprietária: Cooperativa Habitacional Operária da Associação dos Servidores Públicos do Estado de Minas Gerais-ASPEMG-Ubá, ora em liquidação, com sede nesta cidade de Ubá, Estado de Minas Gerais, autorização nº 40, do extinto / Banco Nacional de Habitação-BNH-, neste ato representada o INOCOOP-MG-Empreendimentos Ltda., real liquidante da ASPEMG, conforme Ato AF nº MG/40, de 28.09.90, da Caixa Econômica Federal, o sr. Marco Túlio de Freitas, brasileiro, casado, advogado, domiciliado e residente em Belo Horizonte-MG., portador da CI.M. 1.518.971 SSP/MG e CPF. 009.921.606-00. Registro anterior: 33.842, fls. 134, do Livro 3-MH.-

Ubá, 30 de novembro de 1990.-

O Oficial Substituto,

O Oficial,

R-1-Matrícula nº 15.998.-

DATA: 30 de novembro de 1990.-. TÍTULO: Compra e Venda. CIRCUNSCRIÇÃO: Cidade.- DENOMINAÇÃO: Bairro Boa Vista. ADQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Ubá, por seu representante legal, Professor Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, residente nesta cidade de Ubá, sendo a Prefeitura inscrita no CGC. 18.128.207/0001-01, com sede na Praça São João. TRANSMITENTE: A acima identificada. VALOR: R\$9.946.178,10. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 01 de outubro de 1990, lavrada pela Tabelião Substituta do 3º Ofício, Maria das Graças Demartine Souza, no Livro 101, fls. 044/045.- IMÓVEL: O acima matriculado, com as confrontações dele constantes. CONDIÇÕES: Os lotes ora adquiridos serão utilizados na abertura de uma via pública de interesse da comunidade em geral e mesmo dos associados, também, visando atender a outras necessidades que o interesse público exige, de caráter eminentemente sociais. Comparece a este ato, como interveniente anuente, e, ao mesmo tempo, credora hipotecária, a Caixa Econômica Federal, empresa pública, instituída pelo Decreto-Lei 759/69, com Estatuto aprovado pelo Decreto 97.547/89, com sede em Brasília-DF e Superintendência Regional em Belo Horizonte-MG, e rua Tupinambás, nº 486, inscrita no CGC/ME sob o nº 00.360.305/0081-99, representada neste ato, pelo Gerente da Agência de Ubá, o sr. Albino de Almeida Filho, brasileiro, casado, bancário, domiciliado e residente nesta cidade de Ubá, portador da CI. 3.172.042/IPP/RJ e CPF. 277.149.187-72, consoante procuração lavrada às fls. 176 do Livro 1.245, do Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado em Notas do Cartório do 4º Ofício de Juiz de Fora-MG, às fls. 144, Livro 119-P. O preço da venda foi pago através de cheque administrativo nº 387476, contra o Banco do Estado de Minas Gerais, agência de Ubá, nominativo a interveniente anuente, para amortização do débito hipotecário da outorgante vendedora, a qual confere a outorgada compradora, plena e geral quitação do preço ora ajustado e pago. A interveniente anuente autoriza ao CRI de Ubá, a promover o cancelamento do débito hipotecário. O valor de cada lote é de R\$284.176,51.-

Ubá, 30 de novembro de 1990.-

O Oficial Substituto,

O Oficial,

TERMO DE ENCERRAMENTO - Encerro a presente ficha desta matrícula que terá continuidade na ficha seguinte, com os subsequentes atos na mesma ordem com a finalidade de uniformizar os serviços de computação já adotados nesta Serventia (Art. 41 da Lei 8935, de 1994).

Ubá, 10 de dezembro de 2006

Oficial, *[Assinatura]*

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

Matrícula nº 15.998

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

Av-2-15.998. Protocolo nº 109.304, em 10/09/2008. Certifico haver matriculado novamente os lotes nº 04, 05 e 06, da quadra nº 01 (um), na ficha da matrícula nº 30339. Ubá, 10 de setembro de 2008.

A Oficial Substituta,

Robson Ricardo Ribeiro

Certifico que a presente xerocopia foi tirada do livro nº 2 deste ofício.
Contendo 03 folhas que são rubricadas com o sinal *Deu fé.*
Ubá, 28/10/2014.

O Oficial *Robson Ricardo Ribeiro*
Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 032

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 14 da quadra 7, medindo 360 m²., confrontando pela frente com a Rua Dr. José Cavaliere, pela lateral esquerda com o terreno da Escola Municipal Professor Antônio Araújo de Andrade, pela lateral direita com o lote de nº 16, pelos fundos com o lote de nº15(LIGA) todos na mesma quadra, do Bairro Jardim Inês Groppo - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014 seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Inês Grôppo, à Rua Leocádia M. Godinho de Siqueira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, matrícula de nº. 38.089, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 06 de outubro de 2014 deste Parecer.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18 de setembro de 2014;

Trata-se de um Lote com área total de 360 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua

ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, devendo ser regida apenas pelo o que consta de sua escritura/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

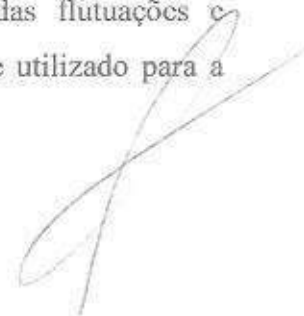
O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3466,83}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 288,90 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 346,68..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 231,12..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 280,33}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 280,33 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 103.798,80

CONCLUSÃO

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, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$103.798,80 (cento e três mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos), teremos o R\$104.000,00.

-Limite inferior.....: R\$ 98.800,00

-Limite Superior.....: R\$ 109.200,00

VALOR SUGERIDO.....R\$110.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455-CRECI-MG; 27.525. _____

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. _____

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... _____

[illegible]

Foram eliminadas as amostras cujos valores inferiores ao limite inferior (R\$231,12) e as amostras cujos valores superiores ao limite superior (346,68)

LI	R\$ 231,12
LS	R\$ 346,68
MP	280,33



Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Queiroz de Almeida

Fébio de Oliveira Tomé

Thaís Pereira Neiva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais

cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. Professora Municipal de Ubá 11177

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

Matrícula nº 38.089

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.089 Data: 03/10/2014.

Imóvel: Um lote de terreno de nº 14 da quadra nº 07, situado à Rua Seis, Bairro Jardim Inês Groppo, em Ubá-MG, medindo 12,00m de largura na frente confrontando com a dita Rua Seis; 30,00m de extensão de um lado confrontando com o lote nº 12; 30,00m de extensão do outro lado confrontando com o lote nº 16, e 12,00m de largura nos fundos confrontando com o lote nº 15, perfazendo a área total de 360,00m². **Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA**, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro: 2- AY. Fls.: 172. Matrícula: 13.942. A presente matrícula foi feita em virtude de requerimento datado de 10/09/2014 e em atendimento aos arts. 20 e 22 da Lei 6.766/79. Emolumentos: R\$ 15,81. Taxa de fiscalização: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78.

Ubá, 06 de outubro de 2014.

O Escrevente Auxiliar, Roberto Carlos Camilo Junior

O Oficial Substituto, Dr. João Carlos Ribeiro

Certifico que a presente xerocópia foi tirada do livro 2 deste ofício.

Contendo 01 folhas que são rubricadas com o sinal 42 - Dou fé.

Ubá, 20/10/2014.

O Oficial Substituto, Dr. João Carlos Ribeiro

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 031

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 16 da quadra 7, medindo 360 m², confrontando pela frente com a Rua Dr. José Cavaliere, pela lateral esquerda com o lote de nº 14, pela lateral direita com os lotes de nº 19 e 20 e pelos fundos com o lote de nº 17, todos na mesma quadra, Bairro Jardim Inês Groppo - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr, Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Inês Grôppo, à Rua Leocádia M. Godinho de Siqueira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, matrícula de nº. 38.090, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 06 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18 de setembro de 2014

Trata-se de um Lote com área total de 360 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua

ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, devendo ser regida apenas pelo o que consta de sua escritura/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo I.

CONTEXTO URBANO

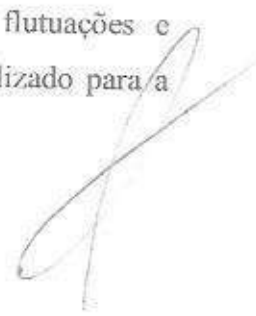
O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no **Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS)**;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.466,83}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 288,90 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 346,68..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 231,12..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 280,33}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 280,33 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 103.798,80

CONCLUSÃO

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, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$103.798,80 (cento e três mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos), teremos o R\$104.000,00.

-Limite inferior.....: R\$ 98.800,00

-Limite Superior.....: R\$109.200,00

VALOR SUGERIDO.....R\$110.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....

[illegible]

Foram eliminadas as amostras cujos valores inferiores ao limite inferior (R\$231,12) e as amostras cujos valores superiores ao limite superior (346,68)

L1	R\$ 231,12
L5	R\$ 346,68

R\$ 346,68

MP	280,33
----	--------



Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubã



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Lucio de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Neiva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubã - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

L 16

SR. Prefeitura Municipal de Ubã MP77 34090

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

33

Matrícula nº 38.090

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.090. Data: 03/10/2014.

Imóvel: Um lote de terreno de nº 16 da quadra nº 07, situado à Rua Seis, Bairro Jardim Inês Groppo, em Ubá-MG, medindo 12,00m de largura na frente confrontando com a dita Rua Seis; 30,00m de extensão de um lado confrontando com os lotes nº 19/20; 30,00m de extensão do outro lado confrontando com o lote nº 14, e 12,00m de largura nos fundos confrontando com o lote nº 17, perfazendo a área total de 360,00m². **Proprietária:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA**, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro: 2- AY. Fls.: 172. Matrícula: 13.942. A presente matrícula foi feita em virtude de requerimento datado de 10/09/2014 e em atendimento aos arts. 20 e 22 da Lei 6.766/79. Emolumentos: R\$ 15,81. Taxa de fiscalização: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78.

Ubá, 06 de outubro de 2014.

O Escrevente Auxiliar, Roberto Carlos Camilo Junior

O Oficial Substituto, Wilson Batista Ribeiro

Certifico que a presente xerocopia foi tirada do livro 2 deste ofício.

Contendo 01 folhas que são rubricadas com o sinal 12. Dou fé.

Ubá, 10/10/2014.

O Oficial, Wilson Batista Ribeiro

Certificador de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 029

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 18 da quadra 7, medindo 360 m², confrontando pela frente com a Rua Leocádia M. Godinho Siqueira, pela lateral esquerda com a antiga Rua Luciano Groppo e pela lateral direita com o lote de nº 17, na mesma quadra, Bairro Jardim Inês Groppo - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr. Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2015, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Inês Grôppo, à Rua Leocádia M. Godinho de Siqueira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, matrícula de nº. 38092, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 06 de outubro de 2014.

"O Lote objeto deste Parecer, está situado no Bairro Jardim Inês Groppo, fazendo esquina com as Ruas: pela frente com a Rua Leocádia e pela lateral esquerda com a Antiga Rua Chile, situação que o atribui 02 testadas. - O imóvel tem sua área topográfica identificada por aclave/ declive, medindo 360 m².

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014;

Trata-se de um Lote com área total de 360 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento

asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, devendo ser regida apenas pelo o que consta de sua escritura/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 3466,83}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 288,90 / \text{m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ } 288,90 / \text{m}^2 + 20\% = \text{R\$ } 346,68 \dots \text{ (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ } 288,90 / \text{m}^2 - 20\% = \text{R\$ } 231,12 \dots \text{ (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ } 280,33$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 360,00 m² X R\$ 280,33 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 103.798,80

CONCLUSÃO

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, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$103.798,80 (cento e três mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos), teremos o R\$104.000,00.

-Considerando que lote, objeto deste parecer possui duas testadas, podemos atribuir ao mesmo uma valorização de 15% (quinze por cento) em relação ao valor médio apurado. Daí apuramos um novo valor de R\$119.600,00 (Cento e dezenove mil e seiscentos reais)

-Limite inferior.....: R\$ 113.620,00

-Limite Superior.....: R\$ 125.580,00

VALOR SUGERIDO.....R\$120.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....

[illegible]

LI	R\$ 231,12
----	------------

LS
R\$ 346,68

MP 280.33

Foram eliminadas as amostras cujos valores inferiores ao limite inferior (R\$231,12) e as amostras cujos valores superiores ao limite superior (346,68)



Cartório - Iralda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiano Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Queiroz de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Nogueira

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao *L 18*

SR. *Prefeitura Municipal de Ubá* *MAT 38.012*

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

DS

Matrícula nº 38.092

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.092 Data: 03/10/2014.

Imóvel: Um lote de terreno de nº 18 da quadra nº 07, situado à Rua Dois esquina da Rua Sete, Bairro Jardim Inês Groppo, em Ubá-MG, medindo 20,00m de largura na frente confrontando com a dita Rua 2; 18,00m de extensão de um lado confrontando com Rua Sete; 18,00m de extensão do outro lado confrontando com o lote nº 19, e 20,00m de largura nos fundos confrontando com parte do lote nº 17, perfazendo a área total de 360,00m².

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro: 2- AY. Fls.: 172. Matrícula: 13.942. A presente matrícula foi feita em virtude de requerimento datado de 10/09/2014 e em atendimento aos arts. 20 e 22 da Lei 6.766/79. Emolumentos: R\$ 15,81. Taxa de fiscalização: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78.

Ubá, 06 de outubro de 2014.

O Escrevente Auxiliar, Roberto Carlos Camilo Feio

O Oficial Substituto, Diogo Sérgio Vilas

Certifico que a presente xerocopia foi tirada do livro 2 deste ofício.

Contendo 01 folhas que são rubricadas com o sinal fe. Dou fé.

Ubá, 10/10 2014.

O Oficial Diogo Sérgio Vilas
Cartório do Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 033

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 19 da quadra 7, medindo 360 m²., confrontando pela frente com a Rua Luciano Groppo, pela lateral esquerda com o lote de 20, e pela lateral direita com o lote de nº 18, na mesma quadra, Bairro Jardim Inês Groppo - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr, Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D,

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Inês Grôppo, à Rua Leocádia M. Godinho de Siqueira, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, matrícula de nº. 38.093, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 06 de outubro de 2014.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18/09/2014

Trata-se de um Lote com área total de 360 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso fundamental, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua

ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, devendo ser regida apenas pelo o que consta de sua escritura/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo I.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3466,83}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 288,90 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 346,68..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 231,12..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 280,33}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 280,33 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 103.798,80

CONCLUSÃO

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, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$103.798,80 (cento e três mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos), teremos o R\$104.000,00.

-Limite inferior.....: R\$ 98.800,00

-Limite Superior.....: R\$109.200,00

VALOR SUGERIDO.....R\$110.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27.525. _____

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. _____

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... _____



Cartório - Irailda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Oclaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiane Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nêhrega Ribeiro

Roberto Carlos Camilo Júnior

Nathália Montanha Paiva Marco

Milton Soares de Barros

Gleison Teles Ribeiro da Silva

Célio Queiroz de Almeida

Fábio de Oliveira Tomé

Thais Pereira Neiva

Priscila Lourenço

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Paulina Moniz de Uba* 1187 38 093

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

D

Matrícula nº 38.093

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.093 Data: 03/10/2014.

Imóvel: Um lote de terreno de nº 19 da quadra nº 07, situado à Rua Dois, Bairro Jardim Inês Groppo, em Ubá-MG, medindo 20,00m de largura na frente confrontando com a dita Rua 2; 18,00m de extensão de um lado confrontando com lote 18; 18,00m de extensão do outro lado confrontando com o lote nº 20, e 20,00m de largura nos fundos confrontando com parte do lote nº 17 e 16, perfazendo a área total de 360,00m². **Proprietária:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA**, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro: 2- AY. Fls.: 172. Matrícula: 13.942. A presente matrícula foi feita em virtude de requerimento datado de 10/09/2014 e em atendimento aos arts. 20 e 22 da Lei 6.766/79. Emolumentos: R\$ 15,81. Taxa de fiscalização: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78. Ubá, 06 de outubro de 2014.

O Escrevente Auxiliar, *Roberto Carlos Camilo Júnior*

O Oficial Substituto, *Wilson Carlos Ribeiro*

Certifico que a presente xerocópia foi tirada do livro 2 deste ofício.
Contendo 01 folhas que são rubricadas com o sinal de Dou fé.

Ubá, 30/10 de 2014.

O Oficial *Wilson Carlos Ribeiro*
Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 030

Imóvel Avaliando: Terreno de nº. 20 da quadra 7, medindo 360 m²., confrontando pela frente com a Rua Dr. José Cavaliere, pela lateral direita com a Luciano Groppo e pela lateral esquerda com o lote de nº 16, na mesma quadra, Bairro Jardim Inês Groppo - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de alienação via Leilão Público;

Interessado: Prefeito Municipal de Ubá- Sr, Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
-Prefeito Municipal de Ubá

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

-Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no Bairro Inês Grôppo, à Rua Dr. José Cavaliere, nesta cidade de Ubá-MG, conforme Escritura Pública, matrícula de nº. 38094, cujas confrontações especificadas conforme certidão de inteiro teor, datada de 06 de outubro de 2014.

“O Lote objeto deste Parecer, está situado no Bairro Jardim Inês Groppo, fazendo esquina com as Ruas: pela frente com a Rua Dr. José Cavaliere e pela lateral direita com Rua Luciano Groppo, situação que o atribui 02 testadas. - O imóvel tem sua área topográfica identificada por aclave/ declive, medindo 360 m².

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 18 de setembro de 2014

Trata-se de um Lote com área total de 360 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local de completa infra estrutura: via com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escola de curso

fundamental, Bairro com formação populacional economicamente considerada média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como normal;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio e desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, devendo ser regida apenas pelo o que consta de sua escritura/Certidão;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com recapeamento asfáltico, a sua localização possui infra estrutura básica, energia elétrica, rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência, e está próximo ao centro comercial da cidade, e também de escolas de ensino fundamental, e superior;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

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 e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, 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 12 (doze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 3/4: (DADOS AMOSTRAIS);

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3466,83}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 288,90 /m}^2$$

:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 346,68..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 288,90 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 231,12..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 280,33}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 280,33 /m}^2$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 103.798,80

CONCLUSÃO

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, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$103.798,80 (cento e três mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) (arredondamento até o máximo de 1%, para mais ou para menos), teremos o R\$104.000,00.

-Considerando que lote, objeto deste parecer possui duas testadas, podemos atribuir ao mesmo uma valorização de 15% (quinze por cento) em relação ao valor médio apurado. Daí apuramos um novo valor de R\$119.600,00 (Cento e dezenove mil e seiscentos reais)

-Limite inferior.....: R\$ 113.620,00

-Limite Superior.....: R\$ 125.580,00

VALOR SUGERIDO.....R\$120.000,00

Ubá, 23 fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9.455- CRECI-MG; 27525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403:

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....

[illegible]

R\$ 231,12

LS
R\$ 346,68

MP: 280,33

Foram eliminadas as amostras cujos valores inferiores ao limite inferior (R\$231,12) e as amostras cujos valores superiores ao limite superior (346,68)



Cartório - Irailda Ribeiro dos Santos

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Cidade de
Ubá



Estado de
Minas Gerais

República Federativa do Brasil

SERVENTUÁRIO VITALÍCIO

OFICIAL

Dirceu dos Santos Ribeiro

Substitutos:

Octaviano Januzzi Rocha
Sônia Maria Baião Ribeiro
Fabiano Baião Ribeiro Reis
Dirceu Baião Ribeiro

Escreventes:

Gláucia Gravina Nóbrega Ribeiro

<i>Roberto Carlos Camilo Júnior</i>	<i>Nathália Montanha Paiva Marco</i>
<i>Milton Soares de Barros</i>	<i>Gleison Teles Ribeiro da Silva</i>
<i>Célio Lucio de Almeida</i>	<i>Fábio de Oliveira Tomé</i>
<i>Thais Pereira Nêira</i>	<i>Priscila Lourenço</i>

Rua Vereador Rafael Girard, 57 - Telefax: (32) 3531-5915 - Ubá - Minas Gerais
cartorioregistrodeuba@yahoo.com.br | certidaouba@gmail.com

Título Pertencente ao

SR. *Professora Maria Rosa de Souza*

L. 20
Nº 171.38094

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

3

Matrícula nº 38.094

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 38.094 Data: 03/10/2014.

Imóvel: Um lote de terreno de nº 20 da quadra nº 07, situado à Rua Dois, Bairro Jardim Inês Groppo, em Ubá-MG, medindo 20,00m de largura na frente confrontando com a dita Rua 2; 18,00m de extensão de um lado confrontando com lote 19; 18,00m de extensão do outro lado confrontando com a Rua 6; e 20,00m de largura nos fundos confrontando com parte do lote nº 16, perfazendo a área total de 360,00m². **Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA**, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro: 2- AY. Fls.: 172. Matrícula: 13.942. A presente matrícula foi feita em virtude de requerimento datado de 10/09/2014 e em atendimento aos arts. 20 e 22 da Lei 6.766/79. **Emolumentos:** R\$ 15,81. Taxa de fiscalização: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78.

Ubá, 06 de outubro de 2014.

O Escrevente Auxiliar, Roberto Carlos Conilo Feio

O Oficial Substituto, William Bacio Ribeiro

Certifico que a presente xerocópia foi tirada do livro 2 deste ofício.

Contendo 01 folhas que são rubricadas com o sinal de Dou fé.

Ubá, 10/10/2014.

O Oficial Roberto Carlos Conilo Feio

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



EM:	13,83
TF:	4,88
VT:	18,71

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Terreno medindo 4500 m²., situado na Rua A, área A2 do Bairro San Rafael II (SESI-MG) - Ubá-MG.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação;

Interessado: Prefeito Edvaldo Baião Albino

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº.11684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano – matrícula 8403 e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG:> 51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Imo. Sr. Prefeito

Edvaldo Baião Albino

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade deste parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação através de permuta.

Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

Com base em documento descritivo e mapa de loteamento, emitidos pela Prefeitura Municipal de Ubá, que constam dos anexos e neste ato passam a fazer parte integrante deste Parecer, trata-se de um terreno com área de 4.500 m² pertencente ao Patrimônio do Município de Ubá, localizado à Rua A, área A 2, Bairro San Rafael II -Ubá -MG, cujas dimensões e confrontações constam dos referidos documentos;

"O terreno objeto deste Parecer, está situado à Rua A, área A2- Bairro San Rafael II, o imóvel tem sua área topográfica de característica acidentada, acesso definido conforme mapa de loteamento, sua localização se destaca, pela valorização de outras áreas em seu entorno;

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 25 de junho de 2014;

Trata-se de um terreno com área total de aproximadamente 4.500 m², está situado em área cujo seu entorno é contemplado por boa infra estrutura: vias com acabamento asfáltico e outros tipos de pavimentação, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escolas de cursos fundamental e superior, bairro com formação populacional predominante considerada economicamente de média, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo que se define como médio;

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se vazio desocupado, não possuindo cercamento algum, que demonstre sua delimitação, apenas definições, conforme mapa de Loteamento e documento descritivo;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1, mas devido às dificuldades de visualização do imóvel, em razão mata nativa do local, não nos permitiu acrescentar pontos relevantes;

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, sua definição se baseia apenas pelo mapa de Loteamento e documento descritivo, conforme anexos. Está a mais ou menos a 2000 metros do centro da cidade; possui em seu entorno rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de difícil comparação e similaridade, suas características próprias, em comparação a outros de confrontantes, e com base em pesquisas envolvendo populares leigos e profissionais do ramo imobiliário, se tornaram fatores preponderantes na definição do valor do imóvel avaliando;

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados e Pesquisa 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 em seu entorno, onde não podemos deixar de ressaltar seu grau de singularidade, ainda sim buscamos informações a partir de dados pesquisados no mercado, porém, não nos foi possível a formação de planilha com dados amostrais pela razão já exposta;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de informações não documentadas, obtidas de pessoas do ramo imobiliário e de pessoas confrontantes com o imóvel avaliando, que vieram a contribuir com a definição do seu valor mercadológico;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = _____ R\$

Média Aritmética =

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando =

Valor do imóvel avaliando =

CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada, envolvendo profissionais do ramo e pessoas confrontantes com o imóvel avaliando, considerando que sua localização se dá em área de boa aceitação mercadológica, considerando que a área ainda não é dotada de infra estrutura e que esta se define apenas por projeto conforme demonstrado no mapa de loteamento expedido pela Prefeitura Municipal de Ubá, reconhecendo a dificuldade de coletar amostras com características similares, a Comissão Avaliadora, conclui que seu valor mercadológico é de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais);

Valor médio estimado: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais);

-Limite inferior.....: R\$218.500,00

-Limite Superior.....: R\$ 241.500,00

-Valor sugeridoR\$250.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.8391- CRECI-MG; 27.525...

Anna Tereza Cunha trevizano matr. 8,403.....

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO,mat.686-

CREA-51.954-D.....







LITO

12.00

24.00

18.00

22.00

19.00

28.50

15.00

15.00

750.00

MICHEL

ABRÃO

DAIDES

110.50

95.00

28.50

15.00

15.00

750.00

750.00

0103.15467001

P.M.U

A4. 450000m2

A3. 450000m2

A2. 450000

A1. 4.500000m2

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

RUA

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

45.00

2290

24. 100

19

MICHEL

॥ श्रीगणेशाय नमः ॥

DAIRIES

110.50

10,000 2

A-9. 400,000 m²A 3- 9,500,000 m²

12-4500.00

AT-9,500,000

01 03.154 u 70 c02

D. Net V

WJ A

W. J. A.

1 MAY 1964



APURAÇÃO DE VALORES DO ITBI

Exercício: 2014

Simulação: 01.03.154.0070.001

Nome do Contribuinte: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA

Inscrição Cadastral: 01.03.154.0070.001

Endereço: Rua AComp.: AREA 2

Bairro/Loteamento: SAN RAPHAEL II

Quadra/Lote: / -

Alíquota da Edificação: 2 %

Alíquota do Terreno: 2 %

ÁREA TERRENO:	4,500,00	ÁREA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	0,00
FATOR DO TERRENO:	0,64800000	FATOR EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	
VALOR DO M2 DO TERRENO:	32,84	VALOR DO M2 DA EDIFICAÇÃO:	0,00
FRAÇÃO IDEAL:	1,00000000	VALOR DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	0,00
VALOR DO TERRENO:	95.761,44	:	
VALOR IMÓVEL:	95.761,44		
Valor do ITBI:	$(95.761,44 \times 2,00 \%) + [(0,00 +) \times 2,00 \%] = R\$1.915,23$		



MUNICÍPIO DE UBÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
Sistema de Informações Municipais

001/001
Opção: 2098

LISTAGEM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM 16/05/2014 15:28:40

INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO ANTERIOR	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
---------------------	--------------------	------------	--------	------

01.03.154.0070.001

ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO

RUA A AREA 2 - SAN RAPHAEL II - UBÁ - MG

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO/CPF - CNPJ

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - 18.128.207/0001-01

ENDEREÇO DO CADASTRO DE CONTRIBUINTE - MENU 2032

PRAÇA SAO JANUARIO, 238 CENTRO - CENTRO - UBÁ - MG - CEP 36.500-000

TRECHO PRINCIPAL	TESTADA PRINCIPAL	TIPO	DESCRIÇÃO
170D	66.5	Rua	A

SERVIÇOS PÚBLICOS (NO TRECHO PRINCIPAL)**

ÁGUA, GALERIAS PLUVIAIS, GUIAS E SARGETAS, TELEFONE

PLANTA DE VALORES (NO TRECHO PRINCIPAL)**

CÓDIGO DA PLANTA	DESCRIÇÃO	VALOR DO M²
19	FAIXA 19 - FL 190 - CT B - 25,98	32,84

VALORES CTM:

OCUPAÇÃO DO TERRENO: NÃO CONSTRUÍDO

SITUAÇÃO: GLEBA

COMANDO: ALTERAÇÃO

PATRIMÔNIO: PARTICULAR

TOPOGRAFIA: ACLIVE

TELEFONE NA UNIDADE:

PEDOLOGIA: NORMAL

ESGOTO NA UNIDADE:

IMUNE / ISENTO IPTU: SIM

ENERGIA ELÉTRICA NA UNIDADE:

ISENTO TSU: SIM

FATOR REDUTOR ALÍQUOTA:

COBERTURA:

COLETA DE LIXO NA UNIDADE:

FORRO:

INSTALAÇÃO SANITÁRIA:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:

ÁREA DO TERRENO: 4500

INSTALAÇÃO ELÉTRICA:

PISO:

NÚMERO DE MORADORES:

CONSERVAÇÃO:

REDUTOR TÉCNICO TERRENO (%):

DESCONTO LEI...

GARAGEM:

TIPO:

ÁGUA NA UNIDADE:

PISCINA:

ALINHAMENTO:

UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: SEM USO

LOCALIZAÇÃO:

POSIÇÃO:

DELIMITAÇÃO FRONTAL: CERCA

ESTRUTURA:

FOSSA NA UNIDADE:

ANO DE REFERÊNCIA:

PASSEIO: SEM

PAREDE:

REVESTIMENTO EXTERNO:

ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE:

ÁREA DE EDÍCULAS:

PROFUNDIDADE: 69

VALOR VENAL INFORMADO:

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

TOTAL DE UNIDADES NO TERRENO:

LANÇAMENTO ENGLOBALDO:

REDUTOR TÉCNICO CONSTRUÇÃO (%):



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº. 040

Imóvel Avaliando: Casa de pavimento térreo com escada de acesso para a laje destinada ao primeiro pavimento, situada à Rua Santa Rita de Cássia, 87- Bairro Eldorado-Ubá-MG;

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização

Interessado: Prefeito Municipal - Sr. Edvaldo Baião Albino

Proprietário: Prefeitura Municipal de Ubá

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11.684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 8391, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Ilmo. Sr. Edvaldo Baião Albino

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), em com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade do Município de Ubá, está localizado à Rua Santa Rita de Cássia, 87- Bairro Eldorado-Ubá-MG , e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 4.999-(Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubá), nos seguintes termos:

A casa de número, 87 da Rua Santa Rita de Cássia, Bairro Eldorado, Ubá-MG-, medindo 109,25 m² e seu respectivo terreno de 150 m²., pavimento térreo constituído de 01 sala, 03 quartos, 01 copa, 01 cozinha, 01 varanda na frente com grade, 01 banheiro social, um segundo banheiro alternativo , 01 garagem e escada independente de acesso à laje destinada a um primeiro pavimento

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03 de outubro de 2014.

Trata-se de uma casa, com área total de 109,25 m², de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. – É um imóvel que apresenta ter idade igual ou inferior a 30 anos. Conforme consta do Termo de Vistoria, este necessita de uma reforma básica;

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, boa pavimentação;

Atualmente o imóvel encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia e padaria; - Está próximo ao centro comercial da cidade, no seu entorno, outros bairros também dotados de boa infra estrutura.

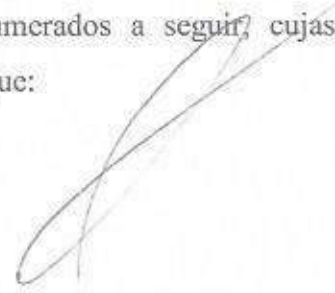
METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **método evolutivo**, onde se apura isoladamente os valores do terreno e da edificação, sendo usado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do terreno, e em seguida a valorização das edificações usando dos procedimentos básicos para sua apuração;

Neste método **Evolutivo**, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da soma dos resultados, terreno+ edificações, valorizando sempre os fatores de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a . As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização e de cálculos normatizados;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 13 (treze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se mencionadas no quadro amostral que se segue:



[illegible]

-DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

VALOR DO TERRENO= ÁREA DO TERRENO x MÉDIA FINAL

VALOR DO TERRENO = 150 M². x 365,74 = R\$54.861,00(Cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e um reais)

VALOR DA EDIFICAÇÃO

EDIFICAÇÃO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO=(ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO=(109,25 x 1.369,06) x 1,10

CUSTO = R\$ 164.526,78

FATOR DE CORREÇÃO

Edificação= R\$164.526,78 x 0,90 = R\$148.074,10

EDIFICAÇÃO= R\$ 148.074,10

VALOR DO IMÓVEL

Valor do Imóvel = Valor do terreno + Valor da edificação

VALOR DO IMÓVEL = R\$148.074,10 + R\$54.074,10 = R\$202.148,20



CONCLUSÃO

-VALOR MÉDIO ESTIMADO= R\$204.000,00(Arredondamento máximo de 1%)

...Limite inferior = R\$ 193.800,00 (Variação até o máximo de 10%)

...Limite Superior= R\$ 214.200,00 (variação até o máximo de 10%)

VALOR SUGERIDO.....R\$200.000,00

Ubatuba, 23 de fevereiro de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat. 9455- CRECI-MG; 27.525.

ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....



ANEXAR + FOTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	() Ótimo	() bom	(x) regular
---	-----------	---------	---------------

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	() NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	() NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos	(x) SIM	() NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	(x) SIM	() NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	(x) SIM	() NÃO
10 - Assoalhos bons	() SIM	() NÃO
11 - tetos bons	(x) SIM	() NÃO
12 - paredes boas	(x) SIM	() NÃO
13 - portas boas	(x) SIM	() NÃO
14 - janelas boas	(x) SIM	() NÃO
15 - rodapés bons	() SIM	() NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	() SIM	(x) NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) – Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.

Em bom estado

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

a) - Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, azulejos, box.

Em estado regular

RELAÇÃO DO ESTADO DE CADA COMPARTIMENTO:

VARANDA

Piso de ardósia em bom estado

Paredes e pintura em mau estado com duas paredes com revestimento em mosaico em bom estado

Portão e grades de ferro em estado regular

Teto laje em bom estado

WC

Piso de cerâmica em estado regular

Paredes com azulejo até o meio em mau estado

Basculante em ferro e vidro em estado regular

Box de vidro em bom estado

Porta de madeira em mau estado

Teto laje em mau estado

ESPERA

Piso de cerâmica em bom estado

Paredes e pintura em bom estado

Janela de ferro e vidro em bom estado

02 portas de madeira em bom estado

Teto de laje bom estado

COPA/COZINHA

Piso de cerâmica em estado regular

Janela de ferro e vidro em bom estado

Paredes e pintura em estado regular



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
ESTADO DE MINAS GERAIS
TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	☐ Ótimo	☐ bom	☒ regular
---	--------------------------------	------------------------------	---

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
03 - Escadas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
04 - Salas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
05 - quartos, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
06 - Banheiros, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
07 - Cozinha, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	☒ SIM	☐ NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
10 - Assoalhos bons	☐ SIM	☐ NÃO
11 - tetos bons	☒ SIM	☐ NÃO
12 - paredes boas	☒ SIM	☐ NÃO
13 - portas boas	☒ SIM	☐ NÃO
14 - janelas boas	☒ SIM	☐ NÃO
15 - rodapés bons	☐ SIM	☐ NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	☐ SIM	☒ NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) – Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.

Teto de laje em bom estado

QUARTO 01

Piso de cerâmica em bom estado

Janela de ferro e vidro em bom estado

Paredes e pintura em estado regular

Porta de madeira em bom estado

Teto laje bom estado

QUARTO 02

Piso de cerâmica em bom estado

Janela de ferro e vidro em bom estado

Paredes e pintura em estado regular

Sem porta

Teto laje bom estado

QUARTO 03

Piso de cerâmica em bom estado

Janela de ferro e vidro em bom estado

Paredes e pintura em bom estado

Porta de madeira em estado regular

Teto laje bom estado

WC

Piso de cerâmica em bom estado

Paredes com azulejo até o teto em estado regular (com azulejos quebrados próximos à válvula de descarga)

Basculante em ferro e vidro em bom estado

Porta de madeira em bom estado

Teto laje em bom estado

COZINHA

Piso de cerâmica em bom estado



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	☐ Ótimo	☐ bom	☒ regular
---	--------------------------------	------------------------------	---

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
03 - Escadas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
04 - Salas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
05 - quartos, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
06 - Banheiros, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
07 - Cozinha, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	☒ SIM	☐ NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
10 - Assoalhos bons	☐ SIM	☐ NÃO
11 - tetos bons	☒ SIM	☐ NÃO
12 - paredes boas	☒ SIM	☐ NÃO
13 - portas boas	☒ SIM	☐ NÃO
14 - janelas boas	☒ SIM	☐ NÃO
15 - rodapés bons	☐ SIM	☐ NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	☐ SIM	☒ NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.

Basculante de ferro e vidro em bom estado

Paredes azulejadas em estado regular (alguns azulejos rachados e quebrados) e pintura em estado regular (parede com alguns furos)

Porta madeira em estado regular

Teto laje bom estado

ÁREA

Piso de cerâmica em mau estado

Paredes revestidas de azulejo até o meio em mau estado (faltando azulejos) e pintura em estado regular

Teto de laje em estado regular

LAJE

Acesso por uma escada revestida em cimento grosso

Portão de ferro em estado regular

Obs.: Fotos anexas.

Ubá, 08 de outubro de 2014.

Proprietário(a): _____

Representante da Prefeitura: _____

Matrícula: _____

TESTEMUNHAS:

EQUIPE RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

Aloísio Teixeira _____
Mat.: 8931

Anna Tereza Cunha Trevizano _____
Mat. 8403

Lúcia Maria Afonso Campomizzi Felício _____
CREA 51.954/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	☐ Ótimo	☐ bom	☒ regular
---	--------------------------------	------------------------------	---

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
03 - Escadas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
04 - Salas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
05 - quartos, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
06 - Banheiros, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
07 - Cozinha, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	☒ SIM	☐ NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
10 - Assoalhos bons	☐ SIM	☐ NÃO
11 - tetos bons	☒ SIM	☐ NÃO
12 - paredes boas	☒ SIM	☐ NÃO
13 - portas boas	☒ SIM	☐ NÃO
14 - janelas boas	☒ SIM	☐ NÃO
15 - rodapés bons	☐ SIM	☐ NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	☐ SIM	☒ NÃO

Descrição geral:

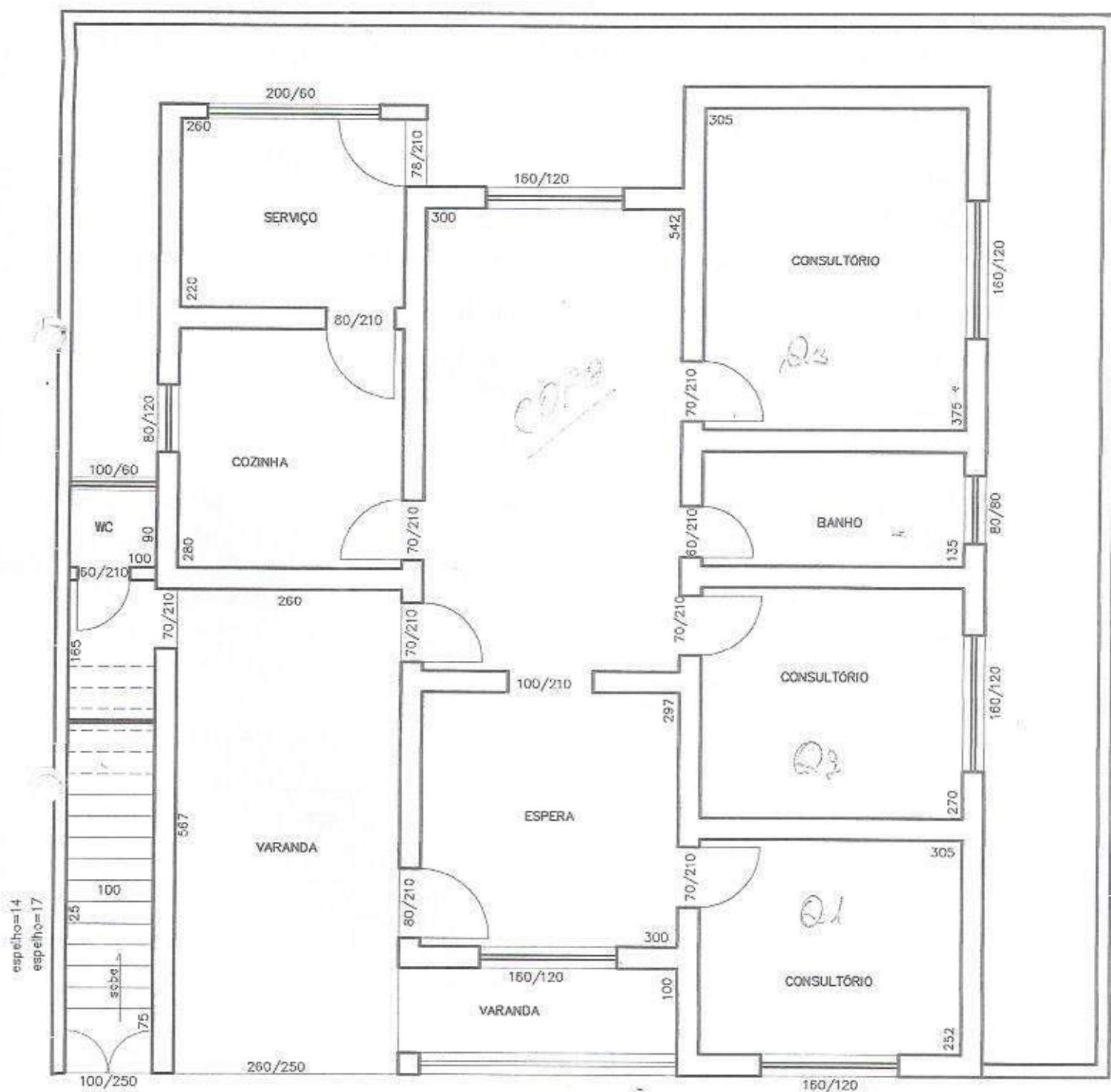
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) – Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	() Ótimo	() bom	(x) regular
---	-----------	---------	---------------

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	() NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	() NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos	(x) SIM	() NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	(x) SIM	() NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	(x) SIM	() NÃO
10 - Assoalhos bons	() SIM	() NÃO
11 - tetos bons	(x) SIM	() NÃO
12 - paredes boas	(x) SIM	() NÃO
13 - portas boas	(x) SIM	() NÃO
14 - janelas boas	(x) SIM	() NÃO
15 - rodapés bons	() SIM	() NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	() SIM	(x) NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) – Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.

EL DORADO

CASA

[Handwritten signature]

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS
Comarca de Ubá - Minas Gerais
Escritor, Doutor José Carlos Ribeiro
ESTADO DE Minas Gerais
Octaviano Januzzi Rocha e
Sônia Maria Baião Ribeiro
Escritores Juruamentados
José Aluisio Baião Ribeiro



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS
Comarca de Ubá - Minas Gerais
Escritor, Doutor José Carlos Ribeiro
MUNICÍPIO DE UBA
Octaviano Januzzi Rocha e
Sônia Maria Baião Ribeiro
Escritores Juruamentados
José Aluisio Baião Ribeiro

Cartório : 3º. Ofício

Tabellião: BEL. MARCOS R. GOMES DE SOUZA

Substituta: M^a. das Graças Demartine Souza

LIVRO Nº. 100 (1º. Transferido)

A fls. 171 *fm*

ESCRITURA pública de compra e venda de bens de raiz que entre si fazem:

JOSÉ CARLOS CHIRICO E SUA MULHER, como vendedores; e MUNICIPIO DE UBA OU PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA, como compradora, na forma abaixo

SAIBAM QUANTOS este público instrumento virem que, no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e dois (1992) aos (22) vinte e dois - dias do mês de abril do dito ano, nesta cidade de Ubá, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil em meu cartório, no Fórum, à Praça São Januário, por me ser esta distribuída, compareceram perante mim, Tabellião, partes justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores; JOSÉ CARLOS CHIRICO, comerciante, portador da CI:M.3.352.286-MG e sua mulher CLEUSA DE FREITAS CHIRICO, do lar, portadora da CI:M.6.626.116-MG, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, portadores do CPF:210.358.226-87 e 706.243.306-30, respectivamente, residentes a Av.Senador Levindo Coelho 1.508, no Bairro Antonio Bigonha, nesta cidade de Ubá; e de outro lado como outorgada compradora, MUNICIPIO DE UBA OU PREFEITURA MUNICIPAL DE UBA, neste ato representada pelo Prefeito Municipal de Ubá, Prof.Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI:M.672.161-MG e CPF:010.674.276-00, aqui residente.

Cartório do 3º Ofício
MARCOS R. GOMES DE SOUZA
TABELIÃO
MARIA G. DEMARTINI SOUZA
SUBSTITUTA
MARCO ANTONIO DEMARTINI SOUZA
ESCRITOR JURAMENTADO
UBA - MG

peçoas minhas conhecidas, pelas próprias de que trato e dou fé. Em minha presença pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) acima mencionados me foi dito, que sendo, senhor(es)

e legítimo(s) possuidor(es) desembaraçado de quaisquer ônus de: - UMA CASA RESIDENTIAL com 109,25 ms2, com 01 pavimento, e a seguinte divisão interna: sala, 02 quartos, ^{de laje} copa, cozinha, 01 banheiro, 02 varandas e garagem e seu respectivo terreno de forma retangular, constituído pela metade do lote nº 15, da quadra 10, situado à Rua Santa Rita de Cássia, antiga Rua dois(02) no Bairro Eldorado, nesta cidade de Ubá com 150,00 ms2, e as seguintes medidas e confrontações: 12,50 ms. de frente para a referida Rua; 12,50 ms. de fundos confrontando com parte do lote nº 16; 12,00 ms do lado direito, com parte lote nº 15 12,00 ms. do lado esquerdo com o lote nº 14. Havidos conforme transação no Lº 2-R, fls:55, sob nº R-3, matrícula nº 4.999 do CRI local. Cadastrado na Prefeitura: 01102.086.0072.002.

acha(m)-se contratado(s) como outorgado(s) comprador(es) para lhe(s) vender o imóvel acima descrito, com todas as suas servidões ativas e passivas, como efetivamente vendido tem pela presente escritura, e na melhor forma de direito, pelo preço e quantia certa de

CR\$33.000.000,00--- que declaram já haver recebido da dita outorgada compradora, o preço justo em moeda corrente do país, de cuja declaração dou fe.



Pelo(s) outorgado(s) presente e apresentado(s) em nome do Distribuidor Terceiro O O Distribuidor

MENTAR d
80 refer
Certific
zenda Es
sente da
venciona
por mim
que reci
que a da

Eu, Agostina, sub-, tabeliã do 3º Ofício a sub-
crevo e assino. EM TESTO: Vale as entre-linhas que diz: nº 87, de laje
e Ol escada lateral para o terraço. Eu, Mgm

Ubá, 22 de Abril de 1992.

José Carlos Chirico

Alcusa de frute chirico

Francisco de Y. L. P. P.

EM TESTO Agm DA VERDADE.

Demartine Souza
MARIA DAS GRAÇAS DEMARTINE DE SOUZA.

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE UBÁ - MG	
Registrado no Livro nº <u>2-8</u>	folhas
Nº <u>55</u>	sub n (s) <u>2-06</u>
referente a matrícula nº <u>4.999</u>	
Ubá, <u>19</u> de <u>maio</u> de <u>1992</u>	
Oficial <u>Aluísio B. Ribeiro</u>	

Cartório no 3º Ofício
MARCOS R. GOMES DE SO
Tabelião
MARIA G. DE MARTINI SO
SUBSTITUTA
MARCO ANTÔNIO DEMARTINI
ESCREVENTE JURAMENTADO
Ubá - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS
Comarca de Ubá - Minas Gerais
Oficial, Dirceu dos Santos Ribeiro
Oficial Substituto
Octaviano Jorazal Rocha e
Jônias Maria Baidão Ribeiro
Escrevente Juramentado
Luiz Aluísio Baidão Ribeiro

APRESENTAÇÃO

45-037

Folha 3/2

Apresentado no dia 19 de maio de 1992

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Aluísio Baidão Ribeiro, Escrevente Juramentado





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	☐ Ótimo	☐ bom	☒ regular
---	--------------------------------	------------------------------	---

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
03 - Escadas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
04 - Salas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
05 - quartos, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
06 - Banheiros, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
07 - Cozinha, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	☒ SIM	☐ NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
10 - Assoalhos bons	☐ SIM	☐ NÃO
11 - tetos bons	☒ SIM	☐ NÃO
12 - paredes boas	☒ SIM	☐ NÃO
13 - portas boas	☒ SIM	☐ NÃO
14 - janelas boas	☒ SIM	☐ NÃO
15 - rodapés bons	☐ SIM	☐ NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	☐ SIM	☒ NÃO

Descrição geral:

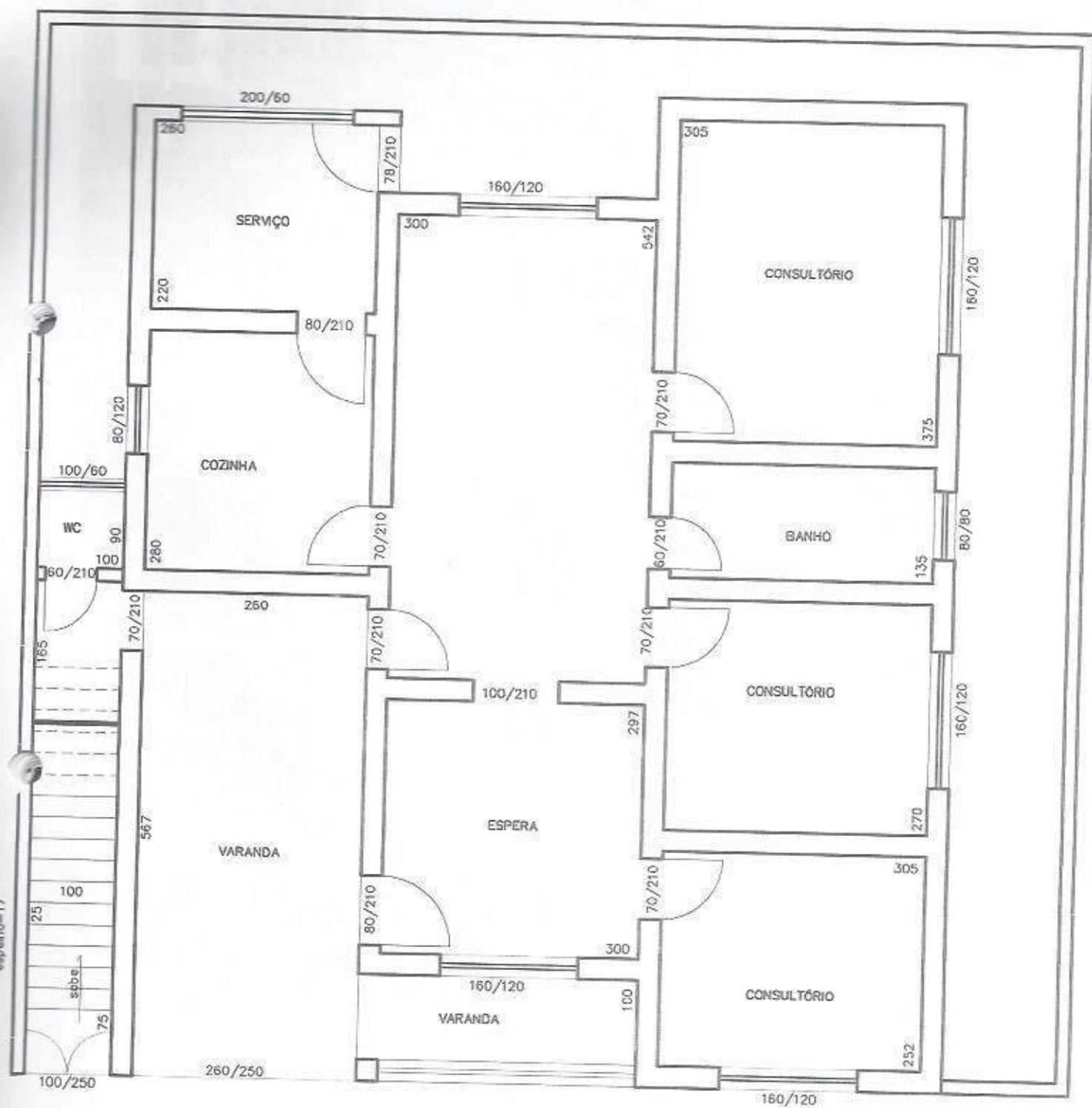
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocalis.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	() Ótimo	() bom	(x) regular
---	-----------	---------	---------------

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	() NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	() NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos	(x) SIM	() NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	(x) SIM	() NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	(x) SIM	() NÃO
10 - Assoalhos bons	() SIM	() NÃO
11 - tetos bons	(x) SIM	() NÃO
12 - paredes boas	(x) SIM	() NÃO
13 - portas boas	(x) SIM	() NÃO
14 - janelas boas	(x) SIM	() NÃO
15 - rodapés bons	() SIM	() NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	() SIM	(x) NÃO

Descrição geral:

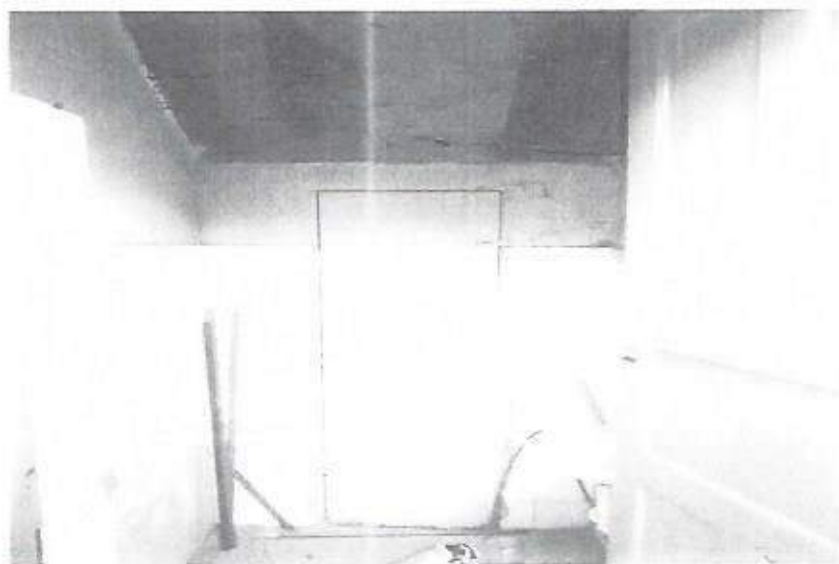
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	☐ Ótimo	☐ bom	☒ regular
---	--------------------------------	------------------------------	---

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	☐ SIM	☐ NÃO
03 - Escadas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
04 - Salas, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
05 - quartos, existem danos	☐ SIM	☒ NÃO
06 - Banheiros, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
07 - Cozinha, existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	☒ SIM	☐ NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	☒ SIM	☐ NÃO
10 - Assoalhos bons	☐ SIM	☐ NÃO
11 - tetos bons	☒ SIM	☐ NÃO
12 - paredes boas	☒ SIM	☐ NÃO
13 - portas boas	☒ SIM	☐ NÃO
14 - janelas boas	☒ SIM	☐ NÃO
15 - rodapés bons	☐ SIM	☐ NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	☐ SIM	☒ NÃO

Descrição geral:

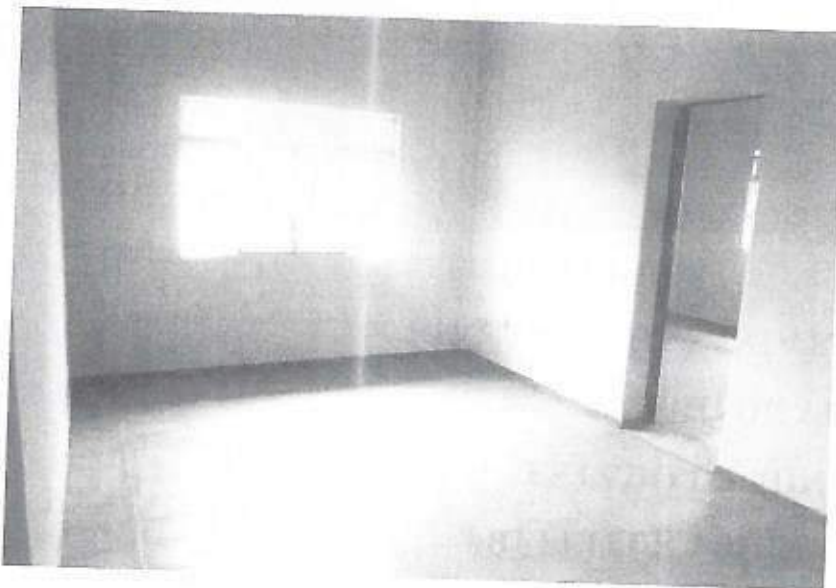
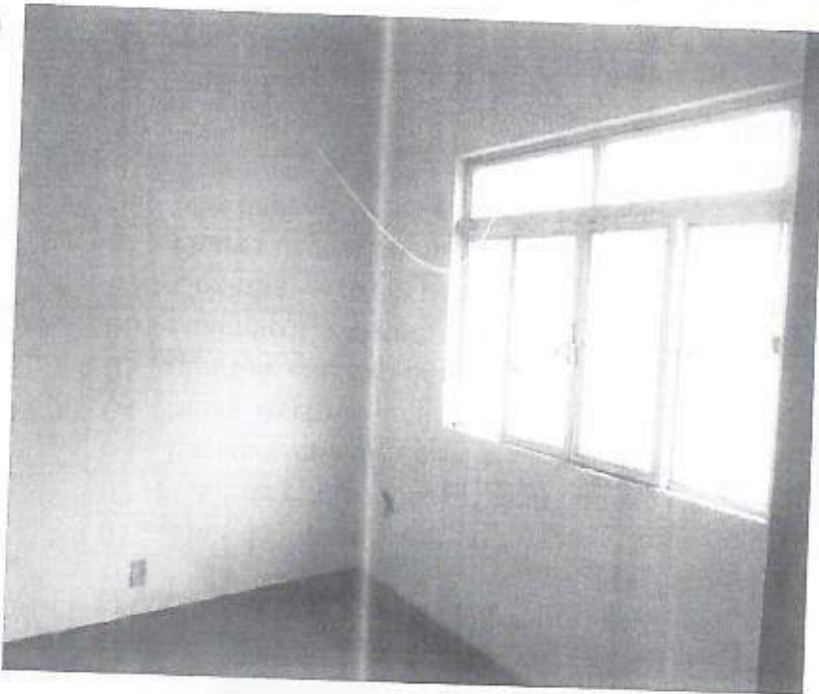
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	() Ótimo	() bom	(x) regular
---	-----------	---------	---------------

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	() NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	() NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos	(x) SIM	() NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	(x) SIM	() NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	(x) SIM	() NÃO
10 - Assoalhos bons	() SIM	() NÃO
11 - tetos bons	(x) SIM	() NÃO
12 - paredes boas	(x) SIM	() NÃO
13 - portas boas	(x) SIM	() NÃO
14 - janelas boas	(x) SIM	() NÃO
15 - rodapés bons	() SIM	() NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	() SIM	(x) NÃO

Descrição geral:

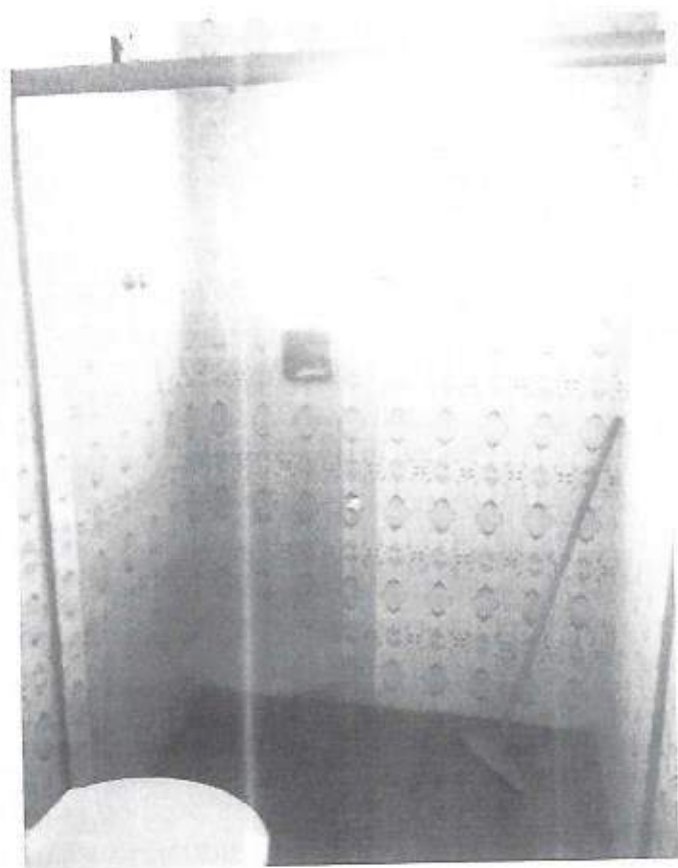
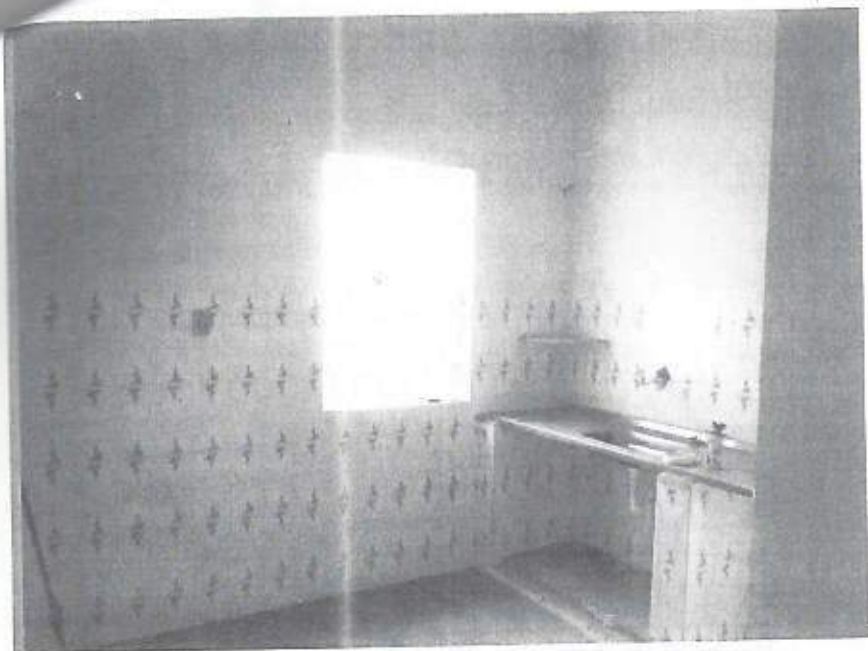
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) – Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à: RUA SANTA RITA, 87 ELDORADO

De propriedade da PREFEITURA DE UBÁ

O presente "termo de vistoria", foi executado pelos abaixo assinados para auxiliar no processo de alienação

Estado de conservação do Imóvel:	() Ótimo	() bom	(x) regular
---	-----------	---------	---------------

O imóvel trata-se de uma casa

Idade aproximada do imóvel: Aproximadamente 30 anos

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	() NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	() NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos	(x) SIM	() NÃO
08 - Outras dependências existem danos.	(x) SIM	() NÃO
09 - Nas dependências externas existem danos	(x) SIM	() NÃO
10 - Assoalhos bons	() SIM	() NÃO
11 - tetos bons	(x) SIM	() NÃO
12 - paredes boas	(x) SIM	() NÃO
13 - portas boas	(x) SIM	() NÃO
14 - janelas boas	(x) SIM	() NÃO
15 - rodapés bons	() SIM	() NÃO
16 - Pintura em bom estado de conservação	() SIM	(x) NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocais.

Em estado regular

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, ralos, pias e vasos sanitários.

REGISTRO GERAL

Livro n.º 2 - R.-

Comarca de UBA - MG

Folha n.º 55.-

MATRÍCULA N.º 4.999.-

DATA 08/07/1980.-

Metade de um lote de terreno de nº 15, da quadra 10, à Rua Dois, no Bairro Eldorado, nesta cidade, medindo 12,50 metros de frente, por 12,00 metros de comprimento e 12,50 metros de largura nos fundos, ou sejam 150m², confrontando por um lado com parte do lote nº 15, por outro lado com o lote nº 14, pelos fundos com o lote nº 16, parte, e pela frente com a Rua Dois. Proprietário: Francisco de Paula Soares Mól, brasileiro, casado, comerciante, aqui residente, C.P.F. número 022.292.186-20. Registro anterior: 30.937, fls. 22/23, do Livro 3-80.-

Uba, 08 de julho de 1980.-

O Oficial Substituto,

O Oficial,

R-1-Matrícula nº 4.999.-

DATA: 08 de julho de 1980. TÍTULO: Compra e Venda. CIRCUNSCRIÇÃO: Cidade. DENOMINAÇÃO: Rua Dois, no Bairro Eldorado. ADQUIRENTE: Aloísio Soares Mól, brasileiro, casado, lavrador, aqui residente, CPF. nº 089.967.256-68. TRANSMITENTES: Francisco de Paula Soares Mól, comerciante e s/m Ruth de Oliveira Mól, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF. nº 022.292.186-20. VALOR: R\$200.000,00. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 30 de junho de 1980, lavrada pelo Tabelião Aimar dos Santos Ribeiro, no Livro 309, fls. 269v. IMÓVEL: O acima matriculado, com as confrontações dele constantes.-

Uba, 08 de julho de 1980.-

O Oficial Substituto,

O Oficial,

R-2-Matrícula nº 4.999.-

DATA: 21 de janeiro de 1981. TÍTULO: Compra e Venda. CIRCUNSCRIÇÃO: Cidade. DENOMINAÇÃO: Rua Dois, no Bairro Eldorado. ADQUIRENTE: José Carlos Chirico, brasileiro, casado, comerciante, aqui residente. TRANSMITENTES: Aloísio Soares Mól e sua mulher Altiva Rodrigues Mól, do lar, brasileiros, aqui residentes. VALOR: R\$200.000,00. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 19 de janeiro de 1981, lavrada pelo Tabelião Dirceu dos Santos Ribeiro, no Livro 156, fls. 100/101. IMÓVEL: O a que se refere o R-1, da Matrícula nº 4.999, com as confrontações dele constantes. CONDIÇÕES: Cadastrado na Prefeitura: zona: 06m quadra: 18, lote: 00037, sub-lote: 00.-

Uba, 21 de janeiro de 1981.-

O Oficial Substituto,

O Oficial,

R-3-Matrícula nº 4.999.-

DATA: 19 de maio de 1981. TÍTULO: Hipoteca. CIRCUNSCRIÇÃO: Cidade. DENOMINAÇÃO: Rua Santa Rita de Cássia, antiga Rua Dois, no Bairro Eldorado. FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de mútuo com obrigações e hipoteca, datado de Uba, em 15 de maio de 1981. DEVEDORES: José Carlos Chirico, comerciante e sua mulher Gleusa de Freitas Chirico, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Uba, MG, CPF. 210.358.226-87. CREDORA: Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília, DF, filial neste Estado e agências nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 904.195,80, correspondente, nesta data, a 1.030.00000 UPC do B.N.H. PRAZO: 180 meses. JUROS: 8,4% ao ano, mais a correção monetária. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: R\$ 10.810,22, com vencimento para após o término da construção. DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel acima matriculado, ou seja, um terreno de forma retangular constituído pela metade do lote nº 15, da quadra 10, situado à atual Rua Santa Rita de Cássia, antiga Rua Dois, no Bairro Eldorado, em Uba, MG, com 150.00m² e as seguintes medidas e confrontações: 12,50 metros de frente para a referida rua; a mesma medida de fundos confrontando com parte do lote nº 16; 12,00 metros do lado direito, com parte do lote nº 15; mesma medida do lado esquerdo com o lote nº 14. CONDIÇÕES: O mútuo destina-se à construção de uma casa residencial com 109,25 m², com 01 pavimento e a seguinte divisão interna: sala, dois quartos, copa, cozinha, 01 banho, 02 varandas e garagem e o prazo para o /

o término das obras é de 180 dias a contar da data da assinatura do presente / contrato. Assinou o presente como interveniente construtor, Lúcio Condé Groppo, engenheiro civil CREA 11.447/D, CPF. 098.557.006-78, residente e domiciliado em Uba, MG.-

Uba, 19 de maio de 1981.-

O Oficial Substituto, João M. R. de

O Oficial, _____

AV-4-Matricula nº 4.999.-

Certifico que o adquirente José Carlos Chirico, fez construir no terreno a que se refere o R-2, da Matricula nº 4.999, uma casa de morada, de laje, com 2 janelas e porta de entrada lateral, com 2 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro uma varanda na frente e outra nos fundos, garagem, uma escada lateral para o terraço, com piso de cerâmica e tacos e ainda azulejada, com todas as instalações necessárias de água, luz e esgoto, sita atualmente à Rua Santa Rita de Cassia, nº 87, no Bairro Eldorado, nesta cidade, cadastrada na Prefeitura zona: 06 quadra: 18; lote: 00037; sub-lote: 00, com 109,25m², conforme seu requerimento e certidão municipal datados de hoje; foi apresentado o Cq do IAPAS de nº 093. 108, datado de hoje. Dou fé.-

Uba, 22 de outubro de 1981.-

O Oficial Substituto, João M. R. de

O Oficial, _____

AV-5-Matricula nº 4.999.-

Certifico haver cancelado o R-3, da presente Matricula nº 4.999, entre partes, a credora, a Caixa Economica Federal-CEF-, e, como devedores, José Carlos Chirico e sua mulher Cleusa de Freitas Chirico, em virtude de autorização da citada credora, datada de 01 de abril de 1992. Dou fé.-

Uba, 14 de abril de 1992.-

O Oficial Substituto, João M. R. de

R-6-Matricula nº 4.999.-

DATA: 19 de maio de 1992. TITULO: Compra e Venda. CIRCUNSCRIÇÃO: Cidade. DENOMINAÇÃO: Rua Santa Rita de Cassia, antiga rua Dais, nº 87, no bairro Eldorado. - ADQUIRENTE: Município de Uba ou Prefeitura Municipal de Uba, neste ato representada pelo Prefeito Municipal de Uba, Prof. Francisco De Filippo, brasileiro, casado, portador da CI.M.672.161-MG e CPF. 010.674.276-00, aqui residente. TRANSMITENTES: José Carlos Chirico, comerciante, portador da CI.M.3.352.286-MG e sua mulher Cleusa de Freitas Chirico, de lar, portadora da CI.M.6.626.116-MG, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, portadores do CPF. 210.358.226-87 e 706.243.306-30, respectivamente, residentes a Av. Senador Leovindo Coelho, 1.508, no bairro Antônio Bigonha, nesta cidade de Uba. VALOR: R\$33.000.000,00. FORMA DO TITULO: Escritura pública de 22 de abril de 1992, lavrada pela Tabelião Substituta do 3º Ofício, Maria das Graças Demartine Souza, no Livro 100, fls. 171/172. IMÓVEL: O a que se refere o R-2 e AV-4, da presente Matricula nº 4.999, ou seja, uma casa residencial de nº 87, com 109,25m², com 01 pavimento e a seguinte divisão interna: sala, dois quartos, de laje, copa, cozinha, 01 banheiro, 02 varandas, garagem, uma escada lateral para o terraço e o seu respectivo terreno de forma retangular, constituído pela metade do lote nº 15, da quadra 10, com 150,00m² e as seguintes medidas e confrontações: 12,50 metros de frente para a citada rua; 12,50 metros de fundos confrontando com parte do lote nº 16; 12,00 metros de lado direito, com parte do lote nº 15 e 12,00 metros de lado esquerdo, com o lote nº 14. Cadastrado na Prefeitura: 01.02.086.0072.002.-

Uba, 19 de maio de 1992.-

O Oficial Substituto, João M. R. de

Certifico que a presente xerocopia foi tirada do livro 28 deste ofício.

Contendo 02 folhas que são rubricadas com o sinal R Dou fé.

Uba, 29/09/2014

O Oficial Roberto Fabiano de Souza

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentais, Pessoas Jurídicas

EM: 13,83

TF: 4,88

VT: 18,71



300

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº. 44

Imóvel Avaliando: Uma área de terras medindo 11.65.44 há.(onze hectares, sessenta e cinco ares e quarenta e quatro centiares, situado na zona rural distrito e Freguesia de Tocantins-MG, local denominado São Domingos ;

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização

Interessado: Prefeito Municipal – Sr. Edvaldo baião Albino

Proprietário *Prefeitura Municipal de Ubá*

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11.684, de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 23 de fevereiro de 2015



Ilmo. Sr. Edvaldo Baião Albino

A Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11684, de 02 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D, , atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

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

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), e com a ABNT-NBR 14.653-3/2004

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubá, está localizado no distrito e freguesia de Tocantins, na localidade denominada São Domingos-, município de Tocantins-MG, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 16.803 (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubá), nos seguintes termos:

"A área de terras, conforme consta do preâmbulo acima, se trata de imóvel rural, medindo 11.65.44 ha, "ad-corpus", com boa vegetação de servidão para pastagem, e floresta, sua topografia é constituída de áreas planas e montanhas, com grande predominância da primeira, possui estrada acesso em toda a sua extensão. Não possui benfeitorias, está sem ocupação e e tem suas confrontações baseadas em Escritura Pública;



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/11/2014

Trata-se de uma área de terras localizada na zona rural, medindo 11.65.44 há.(ad-corporis);

Atualmente o imóvel encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na ZONA RURAL, localidade com o nome de São Domingos, na cidade de Tocantins, e está a uma distância de aproximadamente 07 quilômetros do centro da cidade de Ubá, nas proximidades do Bairro Ligação.

METODOLOGIA UTILIZADA

Em razão da falta de amostras que permitem a utilização **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tivemos que optar pela comparação ao preço do ITCD/Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais de novembro de 2013;

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta do cálculo comparativo, levando em consideração o valor médio por hectare envolvendo zona urbana e zona rural;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado não foi possível dado a dificuldade de encontrar amostras com características de similares;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 25.040,95 + 4.000,00}{1}$$



Média Aritmética = R\$ 29.040,95

Logo:

Valor médio do ha = R\$29.040,95/ha

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do há.

Valor do imóvel avaliando = 11,65,44 /há x R\$29.040,95

Valor do imóvel avaliando = R\$338.454,84

Considerando que o imóvel avaliando possui boa parte de sua área formada de active e por não possuir água corrente própria, estima uma depreciação de 10 % de seus valor, conforme demonstrado a baixo:

A aplicação do percentual de Depreciação de 10%, de onde se apura um novo valor de mercado;

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 304.609,36



CONCLUSÃO

O valor encontrado, levando considerando às 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\$304.609,36 (trezentos e quatro mil, seiscentos e nove reais e trinta e seis centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$289.378,90 (Duzentos e oitenta e nove mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa centavos) e o máximo de R\$319.839,82 (trezentos e dezenove mil, oitocentos e trinta e nove reais oitenta e dois centavos).

VALOR SUGERIDO.....R\$300.000,00

Ubá, 23 de fevereiro de 2015

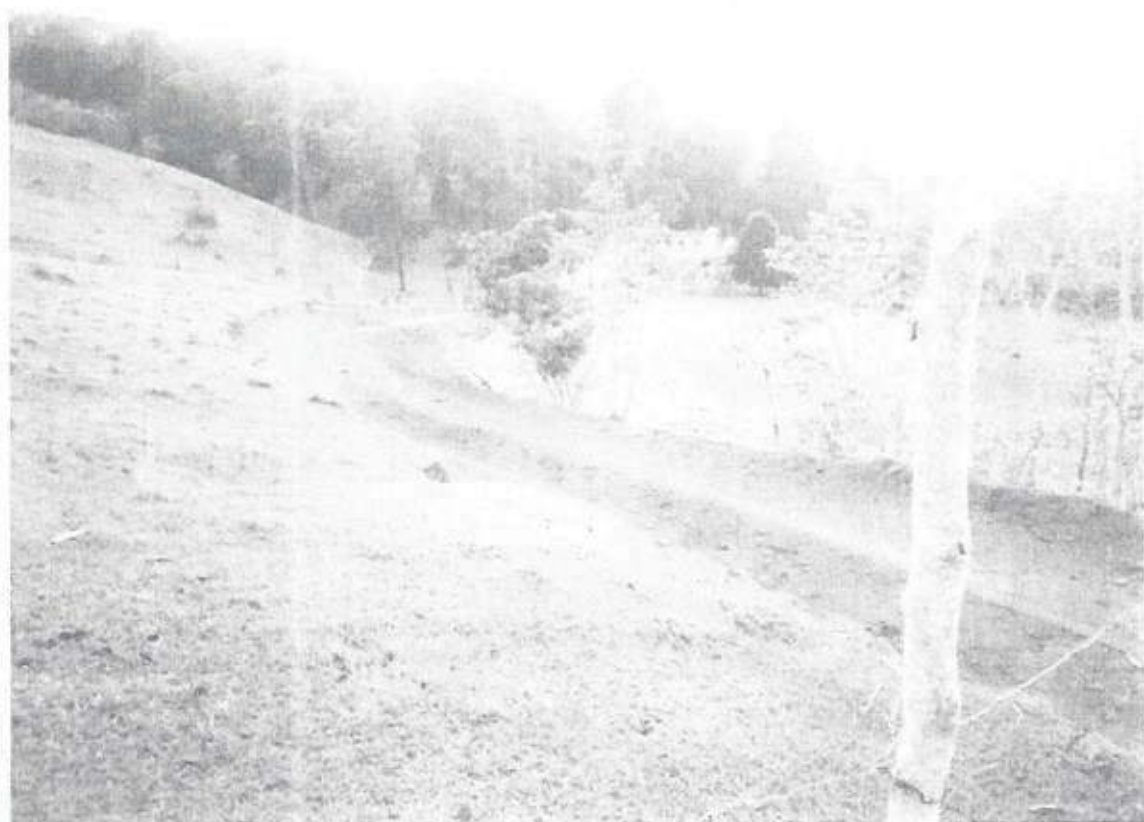
COMISSÃO RESPONSÁVEL:

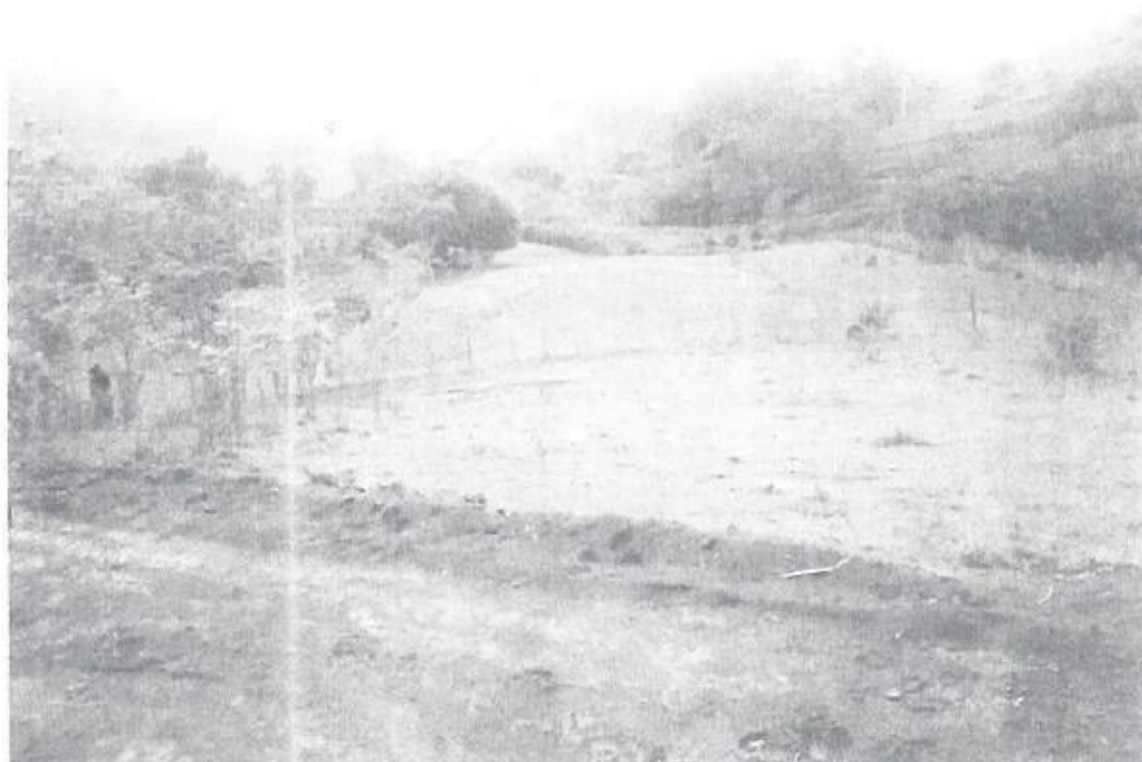
ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECI-MG; 27.525.

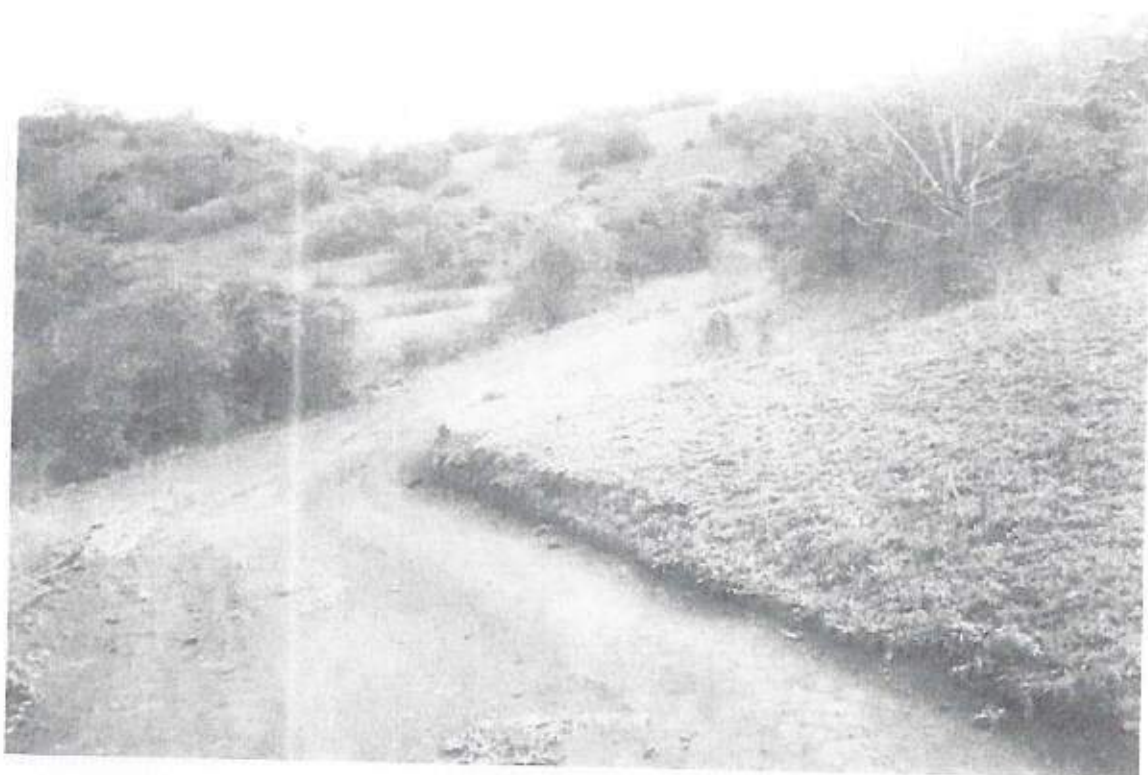
ANA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403.

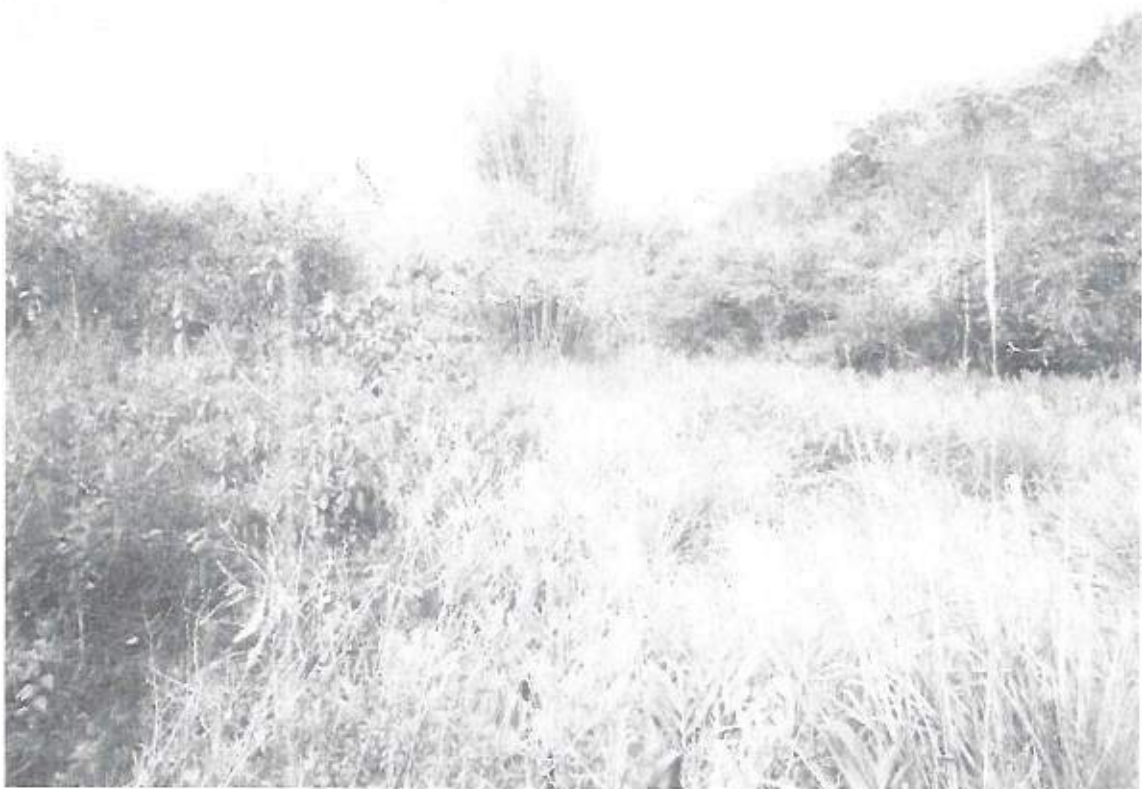
LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D.....















PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Ubá

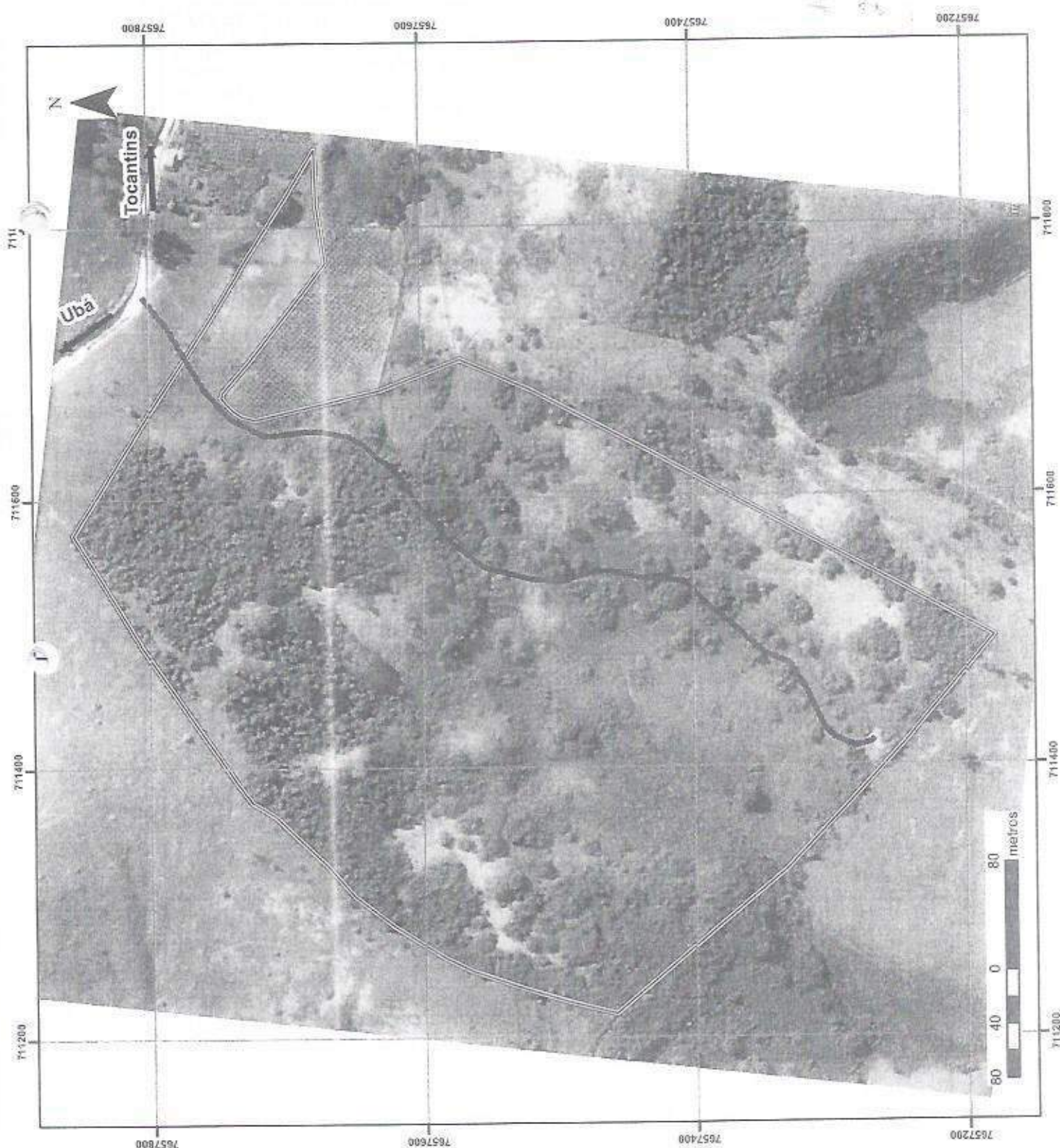
**Croqui da Propriedade
Córrego dos Pachecos
Estrada Vicinal Ubá - Tocantins**

Projeção UTM Fuso 23K, M.C.: - 45°
Datum: WGS 84
Dados: Imagem Georreferenciada
Google Earth, de 14/06/2014.

Legenda:

— Acesso

== Limite Propriedade



11.6544 110
10.7491 25/10/14
15.3m 21.520 50/100
250.800



GERAIS

SECRETARIA DE
ESTADO DE
FAZENDA DE MINAS

ITCD - DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO/ DOAÇÃO DE NUA PROPRIEDADE

DADOS GERAIS

Número do Protocolo:	201.303.484.369-5		
Condição do Processo:	Aguardando Resolução de Pendência		
Tipo de Declaração:	Nova	Situação Em:	29/11/2013
Tipo de Transmissão:	Doação com Reserva de Usufruto/ Doação de Nua Propriedade		
Data do Fato Gerador:	Não Informada		

TRANSMITENTES

CPJ/CNPJ	NOME/RAZÃO SOCIAL
331.460.206-53	NELSON RODRIGUES DA COSTA
007.311.486-30	GERCINA DIAS PEREIRA COSTA

BENEFICIÁRIOS

CPJ/CNPJ	NOME/RAZÃO SOCIAL
588.101.456-15	LUCIA APARECIDA COSTA DE OLIVEIRA
629.303.466-04	LUCILEIA COSTA

BENS/DIREITOS CADASTRADOS

TIPO DO BEM/DIREITO	DESCRIÇÃO	VALOR DECLARADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
Imóvel Urbano no Brasil	100,0000% - Imóvel localizado: RUA Cecília Petronilha Moreira, 250, UBA, vila casal, CEP 36500-000	R\$ 25.040,95	R\$ 108.390,00
Imóvel Rural no Brasil	100,0000% - Imóvel: sítio São Domingos Nirf: 06297269 localizado no município: UBA, estrada uba a tocamtins com área total de: 7,08 ha	R\$ 4.000,00	R\$ 77.290,00

DADOS DA PARTILHA

BENS	BENEFICIÁRIOS		
100,0000% - Imóvel localizado: RUA Cecília Petronilha Moreira, 250, UBA, vila casal, CEP 36500-000	CPF/CNPJ	NOME	VALOR TRANSMITIDO: R\$ 108.390,00
			% RECEBIDO
	588.101.456-15	LUCIA APARECIDA COSTA DE OLIVEIRA	50,0000%
	629.303.466-04	LUCILEIA COSTA	50,0000%

100,0000% -
Imóvel: sitio são
domingos Nirf:
06297269
localizado no
município: UBA,
estrada uba a
tocantins com
área total de:
7,08 ha

CPF/CNPJ	NOME	VALOR TRANSMITIDO: R\$ 77.290,00 % RECEBIDO
588.101.456 -15	LUCIA APARECIDA COSTA DE OLIVEIRA	50,0000%
629.303.466 -04	LUCILEIA COSTA	50,0000%

DADOS DO IMPOSTO

	DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO/ DOAÇÃO DE NUA PROPRIEDADE
Base de Cálculo:	R\$ 185.680,00
Alíquota:	5,0000%
Principal:	R\$ 9.284,00
Desconto:	R\$ 4.642,00
Multa:	R\$ 0,00
Juros:	R\$ 0,00
Valor do Imposto:	R\$ 4.642,00
Data de Vencimento:	31/12/2013

RECEIVED
BOARD INSTITUTE
RECEIVED
RECEIVED
RECEIVED



Livro nº. 169

Fls. 39

Tabelião e Oficial do Registro civil de Tocantins, Comarca de Ubá Minas Gerais

SAIBAM QUANTOS esta pública escritura de compra e venda de bens de raiz virem, que no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e um aos dezanove (19) dias do mês de fevereiro do dito ano, nesta Cidade de Tocantins, da Comarca de Ubá, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em meu cartório comparece perante mim, Tabelião parte justas e contratadas a saber. de um lado como outorgantes vendedores: Zilda Rodrigues da Costa, do lar, CPF 801 345 566/15, seu marido / Sebastião Trindade Costa, operário, brasileiros, residentes e domiciliados em Ubá MG; e de outro lado como outorgada compradora : Prefeitura Municipal de Ubá, MG , CGC 18.128.207/0001-01, neste ato representada pelo Prefeito Municipal em exercício, Dr. Augustusmidt Kiani, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Ubá, MG, CPF 010 241 836/53;

普

*

✱

業

*

米

7

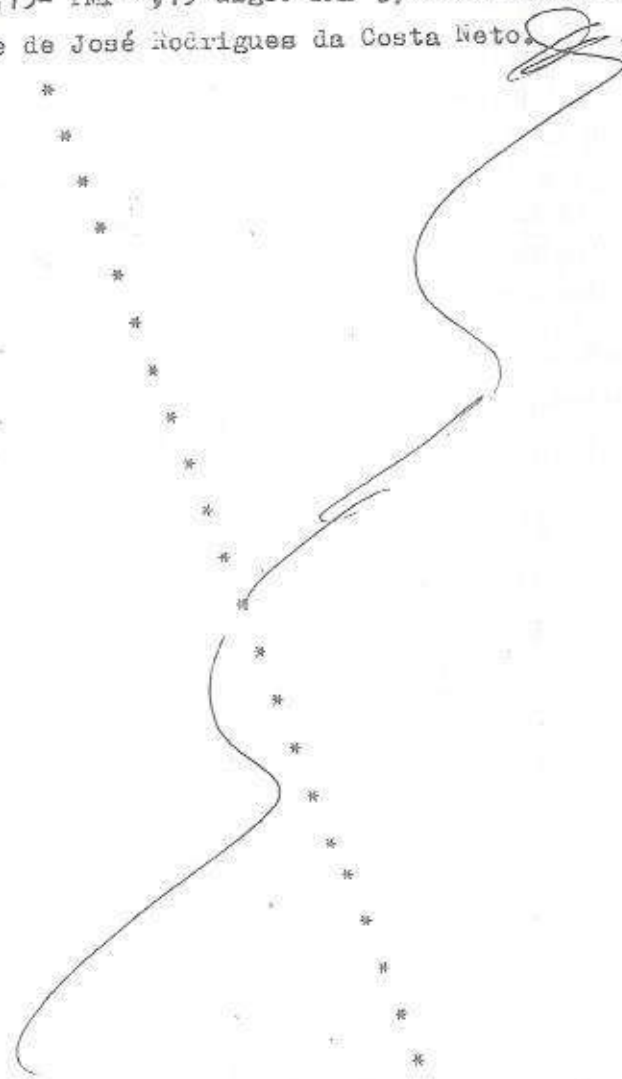
✱

4

venhedor es acima referidos me 101 ano.

que conforme documento registrado

no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Ubá, bo livro nº 2BE às fls. 131 R-1, matrícula 15.608; são senhores, legítimos possuidores, livres e desembaraçados de ônus no distrito e Freguezia/ de Tocantins, na zona rural, lugar denominado SÃO DOMINGOS; de uma área de terras de 8.25.59ha (oito hectares, vinte e cinco ares e cinquenta e nove centiares) em mato, pasto e cultura, confrontando e dividindo segundo limites constantes do título de origem do título de origem com o quinhão um, Antônio Boscato, quinhão três, Fábio Alves Costa, Nelson Rodrigues da Costa e Raimundo Purgato. Em tempo: declaram os outorgantes que embora conste da origem que o imóvel / mede 8.25.59ha, na realidade, o imóvel objeto desta escritura possui uma área de 11.65.44ha, e que, por ocasião de medição, todo acréscimo que for encontrado no imóvel ficará pertencendo à outorgada / compradora; que a venda é ad-corpore, nada reservam da mencionada origem; que o imóvel se acha cadastrado no INCRA sob nº 440 140 000 264 AT 9,8 -MF 30,0- NMF 0,32- FMP 3,0 e nº 440 140 000 256 AT 23,8 MF 30,0- NMF 0,75- FMP 0,75 digo: FMP 3,0- conforme certificados emitidos em nome de José Rodrigues da Costa Neto.



Sd
José A

APRESENTAÇÃO

Protocolo 1

44.514

Folha 288

APRESENTAÇÃO

44.514 Protocolo 1

Folha 288

Apresentado no dia 03 de Fevereiro de 1992

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Guem da Santa Cruz

Assim pago e satisfeito(s) d -lhe(s) plena e geral quitação do preço e para a pessoa dele cede e transfere toda posse, jus, domínio, direito e ação que tinha na dita propriedade desde já, por bem desde instrumento, nos melhores termos de direito e pelo constituto possessório, prometendo por si e os seus sucessores em todo tempo fazerem a presente venda sempre boa, firme e valiosa e responderem pela avicção e autoria na forma de direito.

Presentes o outorgado comprador e por ele me foi dito que assim havendo contratado aceita a presente escritura nos termos de sua redação e a venda assim feita para os seus legais efeitos. Ao iniciar esta me foram apresentados documentos os seguintes:

Guia de Informação ITBI inter-vivos com avaliação do imóvel em cr\$1.000.000,00 assinada p/ José Augusto Tavares. GA provando que Zilda Rodrigues da Costa pagou cr\$638,12 de taxa de expediente GRC nº 955091 provando que foi paga a importância de cr\$43.415,48 de C. e Emolumentos e Vr. do Fundo Judiciário, autenticadas p/ Minas Caixa Ag. Tocantins-19 fev 91. Certidões de quitação dos transmitentes com as Fazenda Estadual e Municipal; documentos esses que ficam arquivados neste cartório. Depois desta escrita, a pedido das partes, eu escrevi a li em voz alta às mesmas partes, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam perante mim Tabela Substituta que a escrevi, li, dou fé e assino com o meu sinal público. Dispensadas as testemunhas instrumentárias conforme lei federal em vigor.

Em test^{as} *[assinatura]* da verdade.

Zilda Rodrigues Costa
Sebastião da Trindade Costa
Piaçema
[assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE UBÁ - MG	
Registrado no livro nº	9-BF - folhas
Nº	220
referente à matrícula nº	16-803
Ubá, 03 de	Fev de 1992
Oficial	<i>[assinatura]</i>

RECEBIMOS em 03 de Fevereiro de 1992
Em nome do
Comarca de Minas Gerais
Oficial Titular
Oficial Substituto
Odaciene Januário Rocha e
Sônia Maria Bello Ribeiro
Recebe em Juiz de Fora
José Aurílio Bello Ribeiro

cruzeiros, que declaram haver recebido da compradora, o preço em moeda corrente do País em data anterior a esse instrumento, do que eu, Sabeliã dou fé. 

eu Rabelia dou fe.

REGISTRO DE LOZES, TITULOS
E INVENTOS
Cemica de Cos - Minas Gerais
Omel, Dica e dos Santos Ribeiro
Omel Sabar
Clayton Joruzzi Rocha e
Maria Baido Ribeiro
crevante Juramentado
maio Baido Ribeiro