

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ ESTADO DE MINAS GERAIS

MENSAGEM N° 034, DE 19 DE AGOSTO DE 2019

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Ubá,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores:

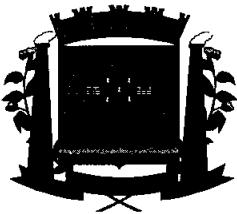
Com meus cumprimentos e na forma regimental, encaminho para a tramitação e votação da Câmara Municipal de Ubá, o Projeto de Lei anexo, que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PERMUTAR IMÓVEL PÚBLICO COM PARTICULAR, NA FORMA QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A Prefeitura de Ubá é proprietária de uma área de terras situada na Rodovia MG 120 (Ubá – Guidoval), conforme matrícula 50.509, Livro nº 2, Ficha 01F, cópia anexa, e pretende realizar uma permuta com imóvel pertencente a Almir Colpani, situado na Rua João Peron, Bairro Agroceres, matrícula 29.460, Livro nº 2 – Registro Geral, Ficha nº 02 F.

A empresa Colpany Temper atua no ramo de vidros e pretende ampliar sua produção. O imóvel de propriedade de seu sócio proprietário (Almir Colpani), no Bairro Agroceres, apesar de ser bem localizado, não atende aos requisitos para instalação industrial do porte pretendido pela empresa, notadamente quanto à presença de residências no entorno, o que exigiria alto grau de proteção contra ruído e outros itens que pudessem prejudicar a vizinhança.

Por outra razão, o imóvel hoje pertencente ao município, foi adquirido com o propósito de ali se implantar um condomínio residencial popular, mas em virtude de novas legislações sobre o tema, não apresenta na atualidade condições para se construir empreendimento imobiliário, devido a vários fatores ligados à topografia, Áreas de Proteção Ambiental e dificuldades de logística de fornecimento de água e esgoto. Contudo, pelas razões expostas em relação ao terreno no Bairro Agroceres, a localização às margens da Rodovia e ausência de residências no local, contribuem para uma avaliação positiva quanto à implantação da indústria neste imóvel.

No imóvel hoje pertencente a Almir Colpani, caso se concretizem as negociações e a devida aprovação da Câmara Municipal, será possível a construção de uma escola para o



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ ESTADO DE MINAS GERAIS

ensino fundamental conjugada a quadra poliesportiva, numa região em que não possuímos tais equipamentos e haverá espaço suficiente para futuras instalações destinadas a prática de esportes, assistência social e outras atividades de atendimento à população dos bairros adjacentes, pois é área plana com bom índice de aproveitamento.

Os valores de cada terreno foram avaliados segundo técnicas de mercado e, de acordo com localização e o percentual de aproveitamento dos imóveis, ficou definido pela Comissão que o preço de mercado do imóvel da Prefeitura seria de R\$1.030.000,00 (um milhão e trinta mil reais) e o imóvel de Almir Colpani avaliado em R\$1.142.000,00 (um milhão, cento e quarenta e dois mil reais), portanto R\$112.000,00 (cento e doze mil reais) acima valor do imóvel da Prefeitura.

A diferença entre os valores da avaliação será repassada pela Prefeitura ao outro permutante, o que é perfeitamente aceito pelo Direito, conforme já salientado a essa Câmara em ocasião anterior e ora se reitera:

“É possível permuta de imóveis com torna de valores pelo particular, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor que será ofertado pela União, de forma a evitar que a permuta se configure num transação imobiliária de compra e venda”. (Tribunal de Contas da União, acórdão 1273/2018).

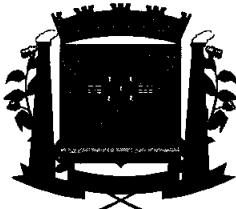
“...a permuta é o contrato pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa pela outra, que não seja dinheiro. Difere da compra e venda apenas porque, nesta, a prestação de uma das partes consiste em dinheiro. (...) Contudo, quando um dos contraentes faz a reposição parcial em dinheiro, a troca não se transmuda em compra e venda, salvo se representar mais da metade do pagamento”. (Carlos Roberto Gonçalves. Direito Civil Brasileiro. Vol. 2. 11 ed. São Paulo: Saraiva. 2014 p. 271/272).

“Pelo critério objetivo do maior valor, será compra e venda se a parte em dinheiro for superior à outra; será troca, em se verificando o oposto”. (Orlando Gomes. Contratos, Forense, 1983, p. 298).

No mesmo sentido, o magistério de Hely Lopes Meirelles:

“A permuta pressupõe igualdade de valores entre os bens permutáveis, mas é admissível a troca de coisa de valores desiguais com reposição de torna em dinheiro do faltante. A permuta de bem público, como as demais





PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

alimentações, exige autorização legal e avaliação prévia das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória". (Direito Administrativo Brasileiro, 8ª ed., p. 501).

A alienação de imóvel público via permuta está em consonância com a legislação aplicável à espécie, mais especificamente o art. 17, I, "c", da Lei Federal 8.666/93, com a seguinte disposição:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

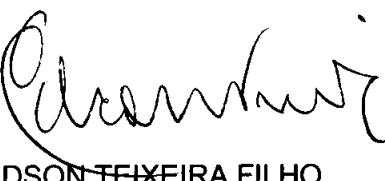
I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei.

Considerando o alcance social possível com o imóvel na Agroceres e a possibilidade do investimento da empresa Colpany, com geração de empregos e renda, entendemos ser correta e adequada a permuta sugerida, justificando-se o interesse público, que espero seja ratificado por essa Câmara, com a aprovação do presente projeto de lei.

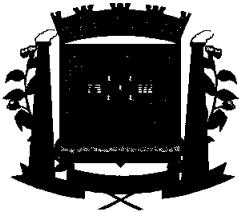
Peço, ao ensejo, que a tramitação do presente projeto de lei ocorra em regime de urgência, nos termos do art. 83 da Lei Orgânica Ubaense.

Atenciosamente,



EDSON TEIXEIRA FILHO

Prefeito de Ubá



*Cópia p/ CLR e
CCSPM e CE*

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI N° 071/2019

(Ref.: Mensagem nº 034, de 19/08/2019)

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PERMUTAR IMÓVEL PÚBLICO COM PARTICULAR, NA FORMA QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

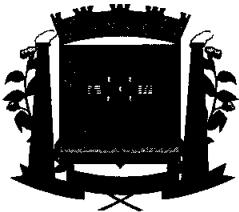
Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a permitar os imóveis descritos no inciso I e II, deste artigo, de propriedade do Município de Ubá, pelo imóvel descrito no inciso II, deste artigo, de propriedade de Almir Colpani:

I – Uma área de terras de propriedade do Município de Ubá, situada no lugar denominado Córrego Santana, zona urbana em Ubá-MG, com área total de 51.801,76m² (cinquenta e um mil, oitocentos e um metros e setenta e seis centímetros quadrados), confrontando e dividindo o todo, pelos seus diferentes lados com Constantino Gumier ou sucessores, descendo por marcos de pedra, herdeiros de Pedro Gumier, em baixo no córrego, subindo com José Gonçalves Quintão, no alto com filhas de Domingos Dorigueto, registrado no Cartório do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ubá sob matrícula 50.509, Livro nº 2 de Registro Geral, Ficha 01F.

II - Uma área de terras de propriedade de Almir Colpani, situada medindo 10.735,17m² (dez mil, setecentos e trinta e cinco metros e dezessete centímetros quadrados), medindo e confrontando 102,30m de frente com a Rua João Peron; 123,30m de um lado com Juracyr Peron; 36,30m mais 12,70m do outro lado com Rogério Lopes Lima e ainda 54,20m com o Beco Vila José Lopes e 18,00m mais 17,50m e mais 61,80m de fundos com o córrego, registrada no Cartório do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ubá sob matrícula 29.460, Av-3, Livro nº 2 de Registro Geral, Ficha 02F.

Art. 2º. A permuta será realizada com torna em dinheiro, em desfavor do Município, no importe de R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais), com base na avaliação dos dois imóveis.

Art. 3º. O imóvel público descrito no inciso II do art. 1º fica desafetado de sua destinação atual, sendo classificado como bem dominical.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4º. As despesas decorrentes da execução desta lei, referente a emolumentos cartoriais, no que couber ao Município de Ubá, correrão à conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ubá, MG, 19 de agosto de 2019.



EDSON TEIXEIRA FILHO
Prefeito de Ubá

Laudo 13/19

**TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

O presente relatório foi realizado pela Comissão constituída pelo Prefeito de Ubá Sr. Edson Teixeira Filho, através da Portaria nº14.547 de 14/01/2019.

Visa o presente parecer atender à solicitação da Secretaria Municipal de Governo para fins de desapropriação.

- **INTERESSADO:** Almir Colpani;
- **PROPRIETÁRIO:** Prefeitura Municipal de Ubá
- **IMÓVEL:** Um terrenos medindo 51.801,76m²
- **CADASTRO DO IMÓVEL:** Imóveis registrado no Livro Nº2 de Registro de Imóveis sob matrícula Nº 50.509.
- **ENDERECO:** Córrego Santana, Zona Urbana - Ubá, MG;
- **ZONEAMENTO:** Zona de Eixo Rodoviário
- **OBJETIVO DO TRABALHO:** realizar avaliação do imóvel para fins de permuta pela Prefeitura Municipal de Ubá.
- **EQUIPE RESPONSÁVEL:** Anna Tereza Cunha Trevizano, Alessandro Leal Martins e Carlos Roberto Silva de Oliveira

FINALIDADE

A finalidade deste parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de construção industrial.

IMÓVEL AVALIADO

Uma área medindo 51.801,76m², situada no lugar denominado Córrego Santana, sudeste da cidade, Zona Urbana de Ubá. A referida área tem as seguintes medidas e confrontações dividindo o todo: pelos seus diferente lado com Constantino Gumier ou sucessores, descendo por marco de pedra, herdeiros de Pedro Gumier, em baixo no córrego, subindo com José Gonçalves Quintão, no alto com filhas de Domingos Doriguetto.

CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se na Zona Urbana, com acesso por via de chão batido, rede de energia elétrica e linha de transporte público.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente laudo 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, onde a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre o imóvel avaliado e aos outros, a partir de dados de pesquisa de mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderadas por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO

Após verificação *in loco* e levando em consideração as características topográficas do imóvel, as distâncias aos pontos de interesse público e demais aspectos de comercialização, avaliamos o presente imóvel pelo valor de R\$1.030.000,00 (Hum Milhão e Trinta Mil Reais)

Valor avaliado: R\$ 1.030.000,00 (Hum Milhão e Trinta Mil Reais)

Proprietário (a): _____

Representante da Prefeitura: _____

Matrícula: _____

TESTEMUNHAS:

EQUIPE RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

Anna Tereza Cunha Trevizano
Anna Tereza Cunha Trevizano
Mat. 8403
CAU nº A69746-0

Alessandro Leal Martins
Alessandro Leal Martins
Mat. 10387

Carlos Roberto Silva de Oliveira
Carlos Roberto Silva de Oliveira
Mat.10737

Ofício de Registro de Imóveis de Ubá - MG

Matrícula nº 50.509

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula 50.509 Protocolo nº 150.115, em 11/07/2019.

Imóvel: Uma área de terras, situado no lugar denominado Córrego Santana, sudeste da cidade, Zona Urbana em Ubá-MG, com área total de 51.801,76 m², confrontando e dividindo o todo, pelos seus diferente lado com Constantino Gumier ou sucessores, descendo por marcos de pedra, herdeiros de Pedro Gumier, em baixo no córrego, subindo com José Gonçalves Quintão, no alto com filhas de Domingos Doriguelo. **Proprietária:** PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ, situada na Praça São Januário, 238, CNPJ 18.128.207/0001-01. **Registro anterior:** Livro 2-CP, fls.254, matrícula nº 25.626. Cód. 4401-6. Emolumentos: R\$ 43,08. Taxa de fiscalização: R\$ 13,55. Recompe: R\$ 2,44 Total: R\$ 56,63.

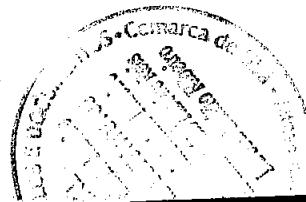
Ubá, 11 de julho de 2019.

O Escrevente Auxiliar, Miguel Tuxana d. Barros

O Oficial Substituto, Wilton Bento B. Almeida

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

Ubá, 18/07/2019
O Oficial Subst. Fabiano Ribeiro Lemos
Cartório de Registro de Imóveis, Títulos Documentos, Pessoas Jurídicas



Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil das Pessoas Jurídicas - Ubá
Rua Vereador Rafaél Gómez, 27 - Centro - CEP 35.800-000 - Fone: (32) 3521-5915 - E-mail: cartorioimoveis@tjmg.mg.gov.br

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do Registro de Imóveis
Ubá - MG - CNS:03.891-9

Selo Eletrônico Nº **CVQ44824**
Cód. Seg.: **6521.3850.4533.8380**



Quantidade Atos Praticados: **00001**

Emol.: R\$18,84 - TFJ: R\$6,65

Valor Final: R\$25,49

Consulte a validade deste Selo no
site: <https://selos.tjmg.jus.br>



<<< LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL >>>

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, viúvo, corretor de imóveis, CRECI-MG- 12.464, portador do CPF: 166.427.756-00, estabelecido à Avenida Raul Soares, 36 sobreloja 04 – Edifício Intercenter – Centro – na Cidade de Ubá, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: “compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”, apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

PROPRIETÁRIA: - PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - CNPJ: 18.128.207/0001-01 -

JUSTIFICATIVA E CONCLUSÃO: Usando o método comparativo de oferta de imóveis nesta região e considerando as características do imóvel acima, ou seja, o fácil acesso, localização, dimensões, área de aproveitamento, tivemos condições de proceder à avaliação supramencionada.

Ubá, 19 de julho de 2019

Belmiro Gavares de Almeida
P.º Antonio Francisco da Silva
CRECI-PF: 12.464



AV COMENDADOR JACINTO SOARES DE SOUZA LIMA, 500 – CENTRO - UBÁ MG.
CRECI – PJ - 2485
Tel.: (032)3531-7544

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Na data abaixo indicada, atendendo a solicitação verbal da pessoa interessada, procedemos à devida inspeção e posterior avaliação do imóvel, situado no lugar denominado Córrego Santana, nesta cidade a fim de inferir a respectiva avaliação venal do mesmo.

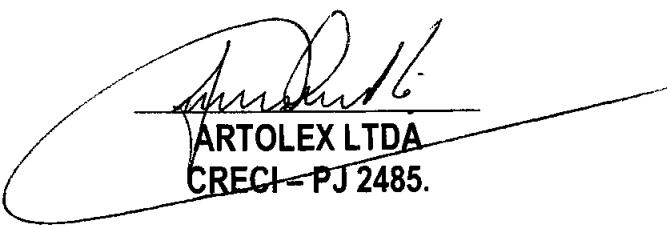
Objeto de Avaliação, Características e Benfeitorias:

Uma área de terras, situado no lugar denominado Córrego Santana, sudeste da cidade, Zona Urbana em Ubá – MG, com área total de 51.801,76 m², confrontando e dividindo o todo, pelos seus diferentes lados com Constantino Gumier ou sucessores, descendo por marcos de pedra, herdeiros de Pedro Gumier em baixo no córrego, subindo com Jose Gonçalves Quintão, no alto com filhas de Domingos Doriguetto.

Definição de avaliação:

Levando-se em comparação e baseando-se na disponibilidade e negociações de imóveis com características, confrontações, localização e condições de aproveitamento dos mesmos na referida região, entendemos ser correto o valor venal do referido imóvel, de acordo com mercado e situações descritas acima, a quantia de R\$1.030.000,00 (Hum milhão e trinta mil reais), nesta data.

Ubá, MG 22 de Julho de 2019.


ARTOLEX LTDA
CRECI – PJ 2485.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A **J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**, através de solicitação feita por nos termos da Lei 6.530/78, em seu art. 3º, que dispõe: "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.", apresenta o seguinte Laudo de Avaliação dos imóveis abaixo discriminados:

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ – MG**, situada na Praça São Januário, 238, **CNPJ 18.128.207/0001-01**.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel do presente laudo está registrado no **Livro N°2 de Registro Geral de imóveis sob Matrícula nº 50.509** e assim descrito: Uma área de terras, situado no lugar denominado Córrego Santana, sudeste da cidade, Zona Urbana em Ubá-MG, com área total de 51.801,76 m², confrontando e dividindo o todo, pelos seus diferentes lados com Constantino Gumier ou sucessores, descendo por marcos de pedra, herdeiros de Pedro Gurmier, em baixo no córrego, subindo com José Gonçalves Quintão, no alto com filhas de Domingos Dorigueto.

DO MERCADO

O imóvel possui bom potencial e boa absorção pelo mercado, onde levamos em consideração para tal avaliação a aclividade e a declividade considerável do terreno ora avaliado.

METODOLOGIA

Quanto aos aspectos de comercialização: a localização, o formato, distância a pólos de atividade comerciais, acessibilidade, existência de infraestrutura e serviços urbanos, topografia, etc.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização, após verificação *in loco* do imóvel.

**IMPORTA O PRESENTE PARECER SOBRE O VALOR VENAL DE MERCADO ORA
CARACTERIZADO EM APROXIMADAMENTE:**

VALOR VENAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.050.000,00

(Hum milhão e cinquenta mil reais)

Ubá, 19 de Julho de 2019.


J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.
CRECI PJ-1556
pp. JOSE XAVIER GOMES FILHO
Corretor de Imóveis – CRECI PF- 9.154

Laudo 12/19**TERMO DE VISTORIA E PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

O presente relatório foi realizado pela Comissão constituída pelo Prefeito de Ubá Sr. Edson Teixeira Filho, através da Portaria nº14.547 de 14/01/2019.

Visa o presente parecer atender à solicitação da Secretaria Municipal de Governo para fins de desapropriação.

- **INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Ubá;
- **PROPRIETÁRIO:** Almir Colpani
- **IMÓVEL:** Um terrenos medindo 10.735,47m²
- **CADASTRO DO IMÓVEL:** Imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de Ubá sob o nº 01.06.047.0804.001
- **ENDEREÇO:** Rua João Peron S/N, Bairro Agroceres - Ubá, MG;
- **ZONEAMENTO:** Zona Urbana Parcelada A
- **OBJETIVO DO TRABALHO:** realizar avaliação do imóvel para fins de permuta pela Prefeitura Municipal de Ubá.
- **EQUIPE RESPONSÁVEL:** Anna Tereza Cunha Trevizano, Alessandro Leal Martins e Carlos Roberto Silva de Oliveira

FINALIDADE

A finalidade deste parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de futura construção de Escola Municipal, Centro de Convivência e Quadra Poliesportiva.

IMÓVEL AVALIADO

Uma área medindo 10.735,47m², situada na Rua João Peron. A referida área tem as seguintes medidas e confrontações: 102,30 metros com frente para a referida rua, 123,30 metros de um lado com Juracy Peron, do outro lado 36,30 metros mais 12,70 metros com Rogério Lopes Lima e ainda 54,20 metros com o Beco Vila José Lopes e 18,00 metros mais 17,50 metros e mais 61,80 metros de fundo com o córrego.

CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se na Zona Urbana, com acesso por via de recapeamento asfáltico. Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviços de coleta de lixo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente laudo 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, onde a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre o imóvel avaliado e aos outros, a partir de dados de pesquisa de mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderadas por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO

Após verificação *in loco* e levando em consideração as características topográficas do imóvel, as distâncias aos pontos de interesse público e demais aspectos de comercialização, avaliamos o presente imóvel pelo valor de R\$1.142.000,00 (Hum Milhão Cento e Quarenta e Dois Mil Reais)

Valor avaliado: R\$ 1.142.000,00 (Hum Milhão Cento e Quarenta e Dois Mil Reais)
--

Proprietário (a): _____

Representante da Prefeitura: _____

Matrícula: _____

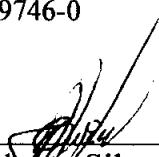
TESTEMUNHAS:

EQUIPE RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

Anna Tereza Cunha Trevizano
Anna Tereza Cunha Trevizano
Mat. 8403
CAU nº A69746-0



Alessandro Leal Martins
Mat. 10387



Carlos Roberto Silva de Oliveira
Mat.10737



APURAÇÃO DE VALORES DO ITBI

Exercício: 2019

Simulação: SIMULACAO OFICIAL IPTU 2019

Nome do Contribuinte: ALMIR COLPANI

Inscrição Cadastral: 01.06.047.0804.001

Endereço: Rua JOAO PERON FILHOComp.: AREA REMANESCENTE

Bairro/Loteamento: AGROCERES

Quadra/Lote: / -

Alíquota da Edificação: 2 %

Alíquota do Terreno: 2 %

ÁREA TERRENO:	10,735,17	ÁREA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	0,00
FATOR DO TERRENO:	0,54400000	FATOR EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	
VALOR DO M2 DO TERRENO:	47,37	VALOR DO M2 DA EDIFICAÇÃO:	0,00
FRAÇÃO IDEAL:	1,00000000	VALOR DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:	0,00
VALOR DO TERRENO:	276.651,03	:	
VALOR IMÓVEL:	276.651,03		
Valor do ITBI:		$(276.651,03 \times 2,00\%) + [(0,00 +) \times 2,00\%] = R\$5.533,02$	

Page 02F

100

三

10

四

Oficio de Registro de Movies de Ubá - MG



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, viúvo, corretor de imóveis, CRECI-MG-12.464, portador do CPF: 166.427.756-00, estabelecido à Avenida Raul Soares, 36 SL. 04 – Edifício Intercenter – Centro – na Cidade de Ubá, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**”, apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

PROPRIETÁRIO: ALMIR COLPANI

CPF: 308.085.889-15.

VALOR VENAL: Importa presente parecer sobre o valor de mercado (avaliação) do imóvel acima descrito em aproximadamente **R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**. >>>>.

JUSTIFICATIVA E CONCLUSÃO: Usando o método comparativo de oferta e de imóveis vendidos nesta região, tomando por base as considerações acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, qualidade de materiais empregados em seu acabamento o estado geral de conservação e depois de efetuadas as verificações “in loco”, tivemos condições de proceder à avaliação supramencionada.

Ubá, 19 de Julho de 2019.

Antônio Francisco da Silva
ANTONIO FRANCISCO DA SILVA.
CRECI-PF: 12.464

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A J. XAVIER IMÓVEIS LTDA., através de solicitação, nos termos da Lei 6.530/78, em seu art. 3º, que dispõe: "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.", apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminados:

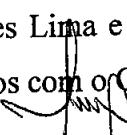
DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade **ALMIR COLPANI**, brasileiro, empresário, portador do **RG nº 1.938.851 SSP-PR** e **CPF nº 308.085.889-15**, residente, e domiciliado na Rua Belo Horizonte, nº 15, Bairro Centro, em Ubá-MG, conforme Certidão apresentada no CRI-LOCAL.

DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

DENOMINAÇÃO: Uma área de terra, medindo 9.117,17 m², mais ou menos, em comum uma área de 15.256,37 m², situada a Rua João Perón, no Bairro Agroceres, nesta cidade; medindo e confrontando o todo: 115,50m de frente, confrontando com a Rua João Perón; por 24,00m de fundos com a RFFSA; por 51,00, confrontando com terrenos de José Basílio Neto, e ainda mais 29,00m com a RFFSA; pela lateral direita 174,00m com terreno de Mussolini Pinto de Souza; pela lateral esquerda 157,50m, confrontando com a Vila José Lopes e terrenos de Sebastião Convento; inclusive as benfeitorias existentes.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA: Certifico em virtude de requerimento datado de 06/08/2013, memorial descritivo e planta aprovada em data 17/06/2013, confeccionada pela RT – Thais Corbelli Vaz, CAU nº A5081 1-0, e ainda ART, que houve um acréscimo na área do terreno a que se refere no R-2, da presente matrícula nº 29.460, situado na Rua João Perón, no Bairro Agroceres, nesta cidade, que após o levantamento planimétrico, passou a medir 10.735,47m², medindo e confrontando 102,30m de frente com a Rua João Perón, 123,30m de um lado com Juracyr Perón, do outro lado 36,30m mais 12,70m com Rogério Lopes Lima e ainda 54,20m com o Beco Vila José Lopes, 1 18,00m mais 17,50m e mais 61,8 de fundos com o Córrego.



OBSERVAÇÃO: Para o cálculo do valor venal do imóvel, levamos em consideração a área de preservação permanente(APP).

DO MERCADO

Os imóveis possuem bom potencial e boa absorção pelo mercado, onde levamos em consideração para tal avaliação o estado atual de cada unidade, observando atentamente a aclividade e a declividade considerável dos terrenos ora avaliados.

METODOLOGIA

Quanto aos aspectos de comercialização: a localização, o formato, distância a pólos de atividade comerciais, acessibilidade, existência de infraestrutura e serviços urbanos, topografia, etc.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização, após verificação *in loco* dos imóveis.

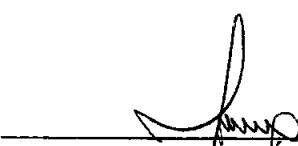
**IMPORTA O PRESENTE PARECER SOBRE O VALOR VENAL DE MERCADO ORA
CARACTERIZADO EM APROXIMADAMENTE:**

VALOR VENAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.150.000,00

(Hum milhão, cento e cinquenta mil reais)

Ubá, 19 de Julho de 2019.



J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.
CRECI PJ-1556
pp. JOSE XAVIER GOMES FILHO
Corretor de Imóveis – CRECI PF- 9.154



<<< LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL >>>

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, viúvo, corretor de imóveis, CRECI-MG-12.464, portador do CPF: 166.427.756-00, estabelecido à Avenida Raul Soares, 36 SL. 04 – Edifício Intercenter – Centro – na Cidade de Ubá, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”, apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

PROPRIETÁRIO: ALMIR COLPANI

CPF: 308.085.889-15.

VALOR VENAL: Importa presente parecer sobre o valor de mercado (avaliação) do imóvel acima descrito em aproximadamente **RS1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**. >>>>.

JUSTIFICATIVA E CONCLUSÃO: Usando o método comparativo de oferta e de imóveis vendidos nesta região, tomando por base as considerações acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, qualidade de materiais empregados em seu acabamento o estado geral de conservação e depois de efetuadas as verificações “in loco”, tivemos condições de proceder à avaliação supramencionada.

Ubá, 19 de Julho de 2019.

**ANTONIO FRANCISCO DA SILVA.
CRECI-PF: 12.464**

CRECI-PF: 12.464



AV COMENDADOR JACINTO SOARES DE SOUZA LIMA, 500 – CENTRO - UBÁ MG.
CRECI – PJ - 2485
Tel.: (032)3531-7544

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Na data abaixo indicada, atendendo a solicitação verbal da pessoa interessada, procedemos à devida inspeção e posterior avaliação do imóvel, situado a Rua José Peron, Bairro Agroceres, nesta cidade a fim de inferir a respectiva avaliação venal do mesmo.

Objeto de Avaliação, Características e Benfeitorias:

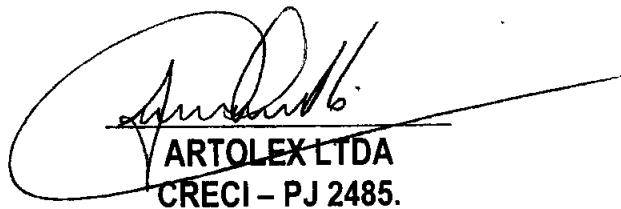
Uma área de terra, medindo 9.117,17 m², mais ou menos, em comum com uma área de 15.256,37 m², situada a Rua João Peron, no Bairro Agroceres, nesta cidade; medindo e confrontando o todo: 115,50 metros de frente, confrontando com a Rua João Perón, por 24,00 metros de fundos com a RFFSA; por 51,00 metros, confrontando com terrenos de José Basílio Neto, e ainda mais 29,00 metros com a RFFSA; pela lateral direita 174,00 metros com terreno de Mussolini Pinto de Souza; pela lateral esquerda 157,50 metros, confrontando com a Vila José Lopes e terrenos de Sebastião Convento; inclusive as benfeitorias existentes.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA: Certifico em virtude de requerimento datado de 06/08/2013, memorial descritivo e planta aprovada em data de 17/06/2013, confeccionada pela RT – Thais Corbelli Vaz, CAU Nº A5081 1-0, e ainda ART, que houve um acréscimo na área do terreno a que se refere o R-2, da presente matrícula Nº 29.460, situado na Rua João Peron, no bairro Agroceres, nesta cidade, que após o levantamento planimétrico, passou a medir 10.735,47 m², medindo e confrontando 102,30 metros de frente com a Rua João Peron, 123,30 metros de um lado com Juracy Perón, do outro lado 36,30 metros mais 12,70 metros com Rogerio Lopes Lima e ainda 54,20 metros com o Beco Vila José Lopes e 18,00 metros mais 17,50 metros e mais 61,80 metros de fundos com o Córrego.

Definição de avaliação:

Levando-se em comparação e baseando-se na disponibilidade e negociações de imóveis com características, confrontações, localização e condições de aproveitamento dos mesmos na referida região, entendemos ser correto o valor venal do referido imóvel, de acordo com mercado e situações descritas acima, a quantia de R\$1.100.000,00 (Hum milhão e cem mil reais), nesta data.

Ubá, MG 17 de Julho de 2019.



ARTOLEX LTDA
CRECI - PJ 2485.