





















Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG
Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606
www.imobiliariapantanal.com.br imobiliariapantanal@yahoo.com.br

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.

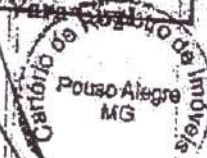


MATRÍCULA Nº 72.884.-.

Denominação do Imóvel: .- Bairro dos Chaves.-

IMÓVEL: Uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, em divisas com :- Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Hca Esperança Empreendimentos Imobiliários Limitada. **PROPRIETÁRIOS:** José Beligni, brasileiro, agricultor, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joana Beligni, brasileira, do lar, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Caracterização do registro 06 da matrícula 9.176 do Livro 02, para a presente matrícula, conforme escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 294-E, fls. 002, em data de 19 de janeiro de 2009. **CONDICÃO:** Constou na escritura que foi apresentado ITR e CCIR.- Pouso Alegre, 30(trinta) de janeiro de 2009.- O OFICIAL: -/

R-1-72.884.-Protocolo nº213.920 em 03/02/2012.- TRANSMITENTES
EXPROPRIADOS: José Beligni, brasileiro, agricultor, carteira de identidade nº 1.696.636 SSP/SP, CPF 028.996.476-87 e sua mulher Iara Joana Beligni, brasileira, do lar, carteira de identidade nº 2.625.488-8 SSP/SP, CPF 183.447.148-69, residentes nesta cidade, casados sob o regime de comunhão universal de bens; antes da vigência da Lei 6.515/77. **ADQUIRENTE EXPROPRIANTE:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, CNPJ 18.675.983/0001-21.- TÍTULO: Desapropriação.- FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº335, fls.102 em data de 06(seis) de janeiro de 2012.- VALOR: R\$1.537.500,00.- CONDIÇÕES: Constou na escritura que o presente pagamento será depositado na conta dos vendedores nº01.00076.5, do Banco Santander S/A, agência 3255, Banco 033, conforme empenhos constantes da dotação orçamentária nº02.03.20.606.3001.1011.4490.61 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, depositados da seguinte forma: - R\$537.000,00 no ato da assinatura da presente escritura; R\$500.000,00 no dia 23/01/2012; R\$100.000,00 no dia 23/02/2012; R\$100.000,00 no dia 23/03/2012; R\$100.000,00 no dia 23/04/2012; R\$100.000,00 no dia 23/05/2012; R\$100.000,00 no dia 23/06/2012.- Constou na escritura que foi apresentado certidão cível positiva em nome de José Beligni constando as seguintes ações:- Execução Fiscal processo nº0151170-13.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, Execução Fiscal processo nº0167812-61.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca, e Execução Fiscal processo nº0200951-04.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta comarca.



desta comarca, foram apresentadas e acham-se arquivadas no 3º Tabelionato de Notas. - Conston na escritura que os outorgantes vendedores apresentaram certidão negativa de débito, do imóvel rural nº 4.986.634-2.741.503-1 emitida pela secretaria da Receita Federal, e Certificado de Cadastro de imóvel rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 06827876099, código do imóvel rural: 442-321-062-070-8. - Data do registro 07/02/2009. - Valor: I.T.B.I. - 1.558,92 + T.F.J. - 1.203,28 = 2.762,20. - O OFICIAL



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POUSO ALEGRE - MG
 CERTIFICO QUE ESTA CÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA Nº 15.424 DE 30/12/04, NOS TERMOS DO 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 6.015, DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO NESTE CARTÓRIO, E DOU FE. POUSO ALEGRE



1º DE Outubro DE 2009
 (Pouso Alegre) *[Signature]*

Lei 15.424 de 30/12/04	
EM=	13,11
TFJ=	4,83
Total=	17,74

Res. Leticia Requeno do Amaral
 Oficial Substituta

[Large handwritten signature]

Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27526 CNAI 12566

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO RURAL

IMÓVEL:

Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek, Bairro Chaves.
Pouso Alegre – MG.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO RURAL

1 – Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/07 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

2 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização.

3 – Identificação do Imóvel

Uma sorte de terra, situada neste município, no lugar denominado Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, em divisas com: - Rodovia Br-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda.; O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob a Matrícula nº 72.884.

O proprietário do Imóvel é a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

4 – Descrição do Imóvel

Uma área de 49.999,00 metros quadrados entre a Rodovia BR-459 e uma estrada Municipal no Bairro Chaves.

A área encontra-se com quatro terraplanagens em diferentes pontos, necessita de ser feito a pista de desaceleração as margens da Rodovia, boa localização.

5 – Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 11 de Março de 2019.

6 – Metodologia Avaliatória

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, para identificarmos o potencial construtivo do terreno.

Consideramos que o imóvel tem um potencial construtivo razoável mediante a condição que se encontra hoje: necessita de ser feito o recuo da pista e a pista de desaceleração.

Método Comparativo de Dados de Mercado

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7 – Análise Mercadológica

O imóvel localiza-se na cidade de Pouso Alegre – MG, no local determinado Bairro Chaves.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização do terreno como um todo.

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 09 e 12 de Março 2019, foi baseada em imóveis comercializados com as mesmas características do imóvel avaliando. Todas as amostras possuem características semelhantes ao o imóvel em questão, no bairro ou em localidades próximas.

A pesquisa concentrou-se somente nos imóveis próximos com características parecidas.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	Bairro	A. Terreno	Valor R\$	R\$ / M ²	Fonte
01	São Judas Tadeu	19.000,00	850.000,00	44,74	Francisca
02	Cascavel	20.000,00	1.600.000,00	80,00	Maria José
03	Chaves	24.200,00	150.000,00	6,20	José
04	Curralinho	37.000,00	1.850.000,00	50,00	Marina
05	Ipiranga	2.000,00	160.000,00	80,00	Altieres
06	Distrito	20.000,00	1.000.000,00	50,00	Laercio
07	Limeira	1.393,99	120.000,00	86,08	Altieres
08	Chaves	4.000,00	150.000,00	37,50	André
09	Distrito	20.000,00	1.000.000,00	50,00	Laercio
10	Chaves	96.800,00	450.000,00	4,65	Luiz Carlos

Cálculo M Aritmética do valor do m² = 489,17 / 10.

Rua Marechal Deodoro, nº 121 – Centro, CEP 37.550-114 - Pouso Alegre – MG

Tels: (35) 3422-5051 / (35) 99984-0606

www.imobiliariapantanal.com.br

imobiliariapantanal@yahoo.com.br



CRECI-PJ 3.014 CNPJ nº 01.763.854/0001-92

Pouso Alegre – MG, 19 de Março de 2019.

Altieres de Magalhães Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 27.526 CNAI 12.566

13 – Anexos:

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Matrícula Atualizada do Imóvel;
- Levantamento Fotográfico.

1º TRASLADO

LIVRO Nº 335



República Federativa do Brasil

Minas Gerais



Edmundo Otávio Francisco de Oliveira
3ª TABELÃO

Nº 213920 Protocolo 111
Página 12
Apresentado em 03 de Janeiro de 2012
de 08h 15m
Registrado em 03 de Janeiro de 2012
no Livro de 335
Pouso Alegre
Oficial
Maurício de Almeida
Det. Leônidas Francisco de Amorim
Oficial Substituto
Especialista em Direito Registral - P. 22/03

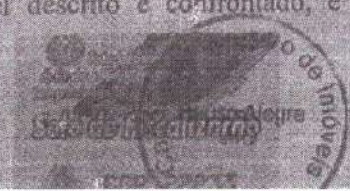
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE - MG

Prenotação
O título foi prenotado sob nº 213.920
em 03 de Janeiro de 2012

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL QUE A FAVOR DE PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, FAZEM JOSE BELIGNI e s/m, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quanto virem a presente escritura, ou notícias tiverem, que aos 6 (seis) dia(s) do mês de janeiro do ano de 2012 (dois mil e doze), nesta cidade de Pouso Alegre, Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no meu Cartório, na Rua Adolfo Olinto, nº 156, Centro, perante mim, Tabelião, que esta escrevo, compareceu(ram) de uma parte como **OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, JOSE BELIGNI**, brasileiro(a), agricultor, portador(a) da Carteira de identidade nº 1.696.636 SSP/SP, CPF nº 028.996.476-87 e s/m **IARA JOANINA BELIGNI**, brasileiro(a), do lar, portador(a) da Carteira de identidade nº 2.625.488-8 SSP/SP, CPF nº 183.447.148-69, residentes e domiciliados(as) na Avenida Perimetral, 2245, apto. 101, Pouso Alegre, Minas Gerais, casado(a), sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77; e, de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA EXPROPRIANTE, PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**, CNPJ nº 18.675.985/0001-21, com sede Rua Carrões, 45, Bairro Centro, Pouso Alegre, Minas Gerais neste ato representada por **AGNALDO PERUGINI**, brasileiro(a), Prefeito Municipal, casado(a), sob o regime de comunhão parcial de bens, portador(a) da Carteira de identidade nº 19.911.373-SSP/SP, CPF nº 634.285.126-34, residentes e domiciliados(as) na Av. Alberto de Barros Cobra nº 626, Bairro Nova Pouso Alegre, Pouso Alegre, Minas Gerais, devidamente autorizado pelo Decreto 3.720/2011, arquivada nestas notas, no Livro de Arquivos de Documentos nº 46, fls. 115; partes que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Então, pelos Outorgantes vendedores expropriados, me foi dito que são senhores legítimos possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, inclusive tributos atrasados, arrestos, sequestros, dúvidas, dívidas, locações, desapropriações, hipotecas legais ou convencionais, de uma sorte de terras, situada neste município, no lugar denominado **Bairro dos Chaves, com a área de 4,99,99 hectares, com todas as instalações e benfeitorias, em divisas com Rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda, devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta Comarca sob o Registro 01 da Matrícula 72.884, "AD-CORPUS".** A presente venda é feita com a cláusula "ad corpus". Imóvel este declarado de utilidade pública no artigo 1º do Decreto nº 3.720/11 e terá a finalidade de edificação da sede do Centro Municipal de Abastecimento - CEMA de Pouso Alegre. Que assim os **OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS**, por esta e na melhor forma de direito, vendem a **OUTORGADA COMPRADORA EXPROPRIANTE**, como de fato vendido sem, livre e desembaraçado de quaisquer ônus o imóvel descrito e confrontado, e em pagamento do preço do imóvel

Lei 13.424 de 30/12/04
Em 1.158,90
Em 1.158,90
Total 2.317,80



desapropriado, os expropriados recebem a importância de R\$ 537.500,00 (um milhão e quinhentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), que será depositado na conta dos vendedores nº 01.00076.5. do Banco Santander S/A, agência 2255, banco 033, contatos: impedidos constantes da dotação orçamentária nº 02.03.20.608.3001.1011.4490.61 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, depositados da seguinte forma: R\$ 537.500,00 (quinhentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) no ato da assinatura da presente escritura; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) no dia 23/01/2012; R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/02/2012; R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/03/2012; R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/04/2012; R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/05/2012; e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no dia 23/06/2012; que assim por força deste ato os outorgantes vendedores expropriantes, desde já cedem e transferem a outorgada compradora expropriante toda posse, domínio, direitos e ações que exerciam sobre o referido terreno, para que a mesma compradora expropriante, use, goze e disponha livremente como seu que é e fica sendo, obrigando-se os outorgantes vendedores por si e seu herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito se e quando chamados à autoria. Que ficam desde já autorizados todos e quaisquer registros, matrículas, alterações ou averbações necessárias e convenientes ao aperfeiçoamento deste ato, comprometendo-se outrossim os OUTORGANTES VENDEDORES EXPROPRIADOS, a fazer aditar a presente escritura, caso o Cartório do Registro de Imóveis, competente considere insuficiente, para efeito de registro, os dados nela constantes. A certidão negativa de débito dos outorgantes vendedores expropriados para com a Prefeitura Municipal, Certidão Cível Positiva em nome de José Beligni constando as seguintes ações: Execução Fiscal processo nº 0151176-13.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, Execução Fiscal processo nº 0167812-61.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, e Execução Fiscal processo nº 0200951-04.2010.8.13.0525 da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, e demais certidões negativas de que trata a Lei 7.433 de 18/12/1985 e Decreto nº 93.240 de 09/09/1986, foram apresentadas e acham-se arquivadas neste Cartório. **DECLARAÇÃO DOS VENDEDORES E ACORDO ENTRE AS PARTES:** A presente venda é feita com a Cláusula "ad-corpus" e os vendedores renunciam ao direito previsto no artigo 500, § 2º do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406) e ainda as partes pactuam que o imóvel será transferido sem nenhum ônus de ordem trabalhista, previdenciário ou responsabilidade quanto a contrato de locação ou arrendamento, sob pena de bloqueio de pagamento. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME IN/SRF. ITR/CCIR:** Os outorgantes vendedores apresentaram Certidão Negativa de Débito do imóvel rural nº 4.986.634-6 emitida pela Secretaria da Receita Federal, e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 06827876091, código do imóvel rural 442.321.002.070-8. **Emolumentos:** R\$1.558,92, **Taxa de Fiscalização:** R\$1.203,28, **Total:** R\$2.762,20. **Arquivo de Documentos:** Emolumentos: R\$86,51, **Taxa de Fiscalização:** R\$27,09, **Total:** R\$113,40. Assim o disse(ram) e me pediu(ram) este instrumento, que lhe(s) lavrei nas minhas notas, lendo-o parte(s) e tendo achado conforme, outorgou(aram) e assinou(aram), dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952 de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, **MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO, TABELIÃ SUBSTITUTA** a fiz digitar. Eu, **MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO, TABELIÃ SUBSTITUTA** a subscrevo e assino. (aa) **JOSE BELIGNI, LARA IOANINA BELIGNI, AGNALDO PERUGINI**, Trasladada em seguida.

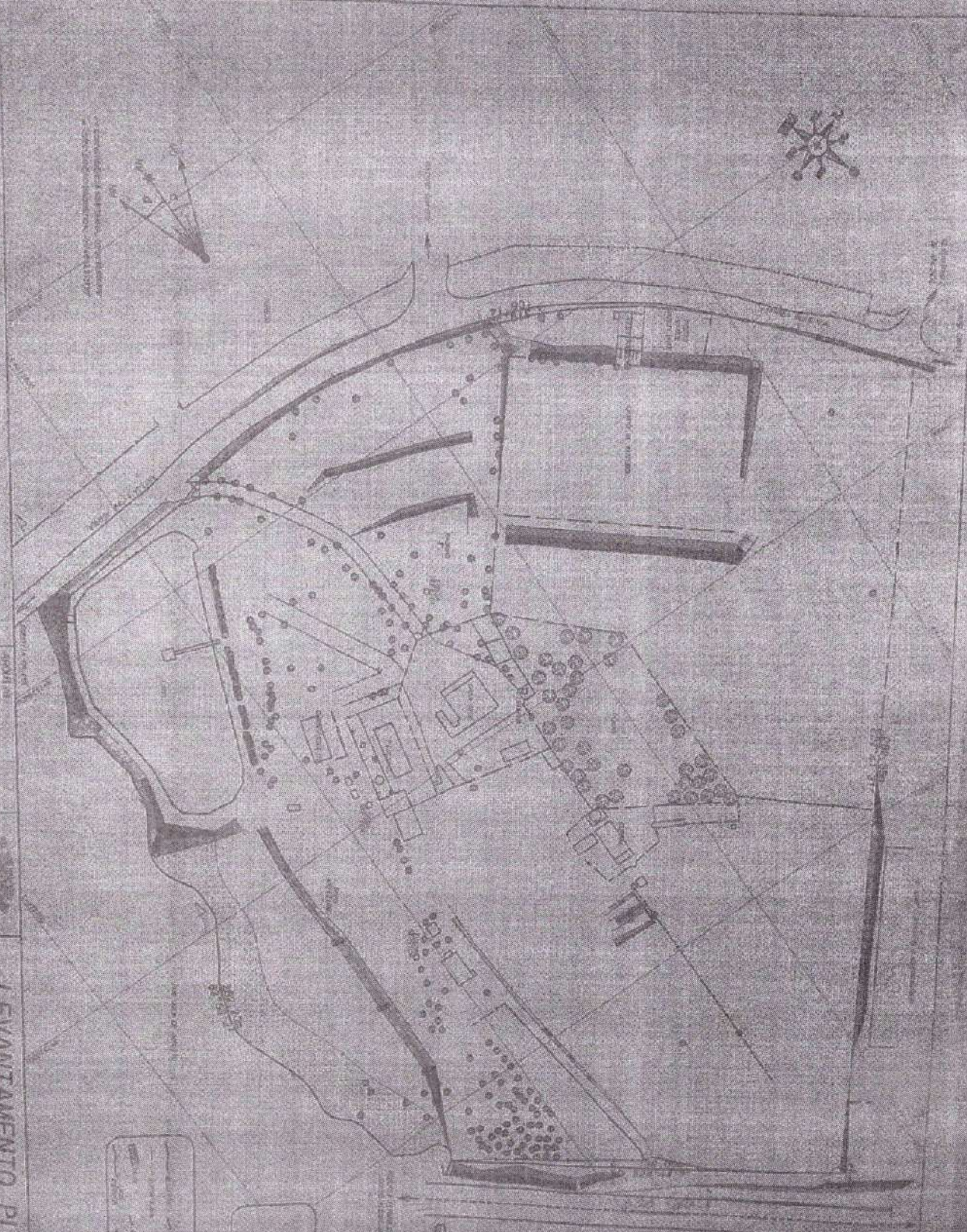
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - POU SO ALEGRE
O Cartório 166
INSTRUMENTO EM TELA nº 2012.01.001.0001
667 34044
667 34042
667 34051

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - POU SO ALEGRE
O Cartório 166
INSTRUMENTO EM TELA nº 2012.01.001.0001
667 34044
667 34042
667 34051

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - POU SO ALEGRE
O Cartório 166
INSTRUMENTO EM TELA nº 2012.01.001.0001
667 34044
667 34042
667 34051

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - POU SO ALEGRE
O Cartório 166
INSTRUMENTO EM TELA nº 2012.01.001.0001
667 34044
667 34042
667 34051

Cartório da Verdade
MARINA ANGÉLICA TRESINARI CAMARGO
TABELIÃ SUBSTITUTA



LEVANTAMENTO PLANIMETRICO
 CENTRO MUNICIPAL DE ABASTECIMENTO
 5/11/2012

1:500
 1/10/2012



LEVANTAMENTO PLANIMETRICO
CENTRO MUNICIPAL DE ABASTECIMENTO
 5/11/2012

LEGENDA
 Símbolos utilizados no levantamento planimétrico.

Escala: 1:500
 Data: 05/11/2012

ce/BR.../@-22.2494555, 45.8459692, 365m/data=!3m1!1e3!1m5!3m4!1s0x9489e8f03933bbc7:0x7a9b1680f2ccc9e108m2!3d-22.2259468!4d-45.8

Pt

Enter login



Google

© 2017 SES / Avenida Digital Goiás Dadas de Goiás 62011-7 Google - A view of Google Maps from the Esplanado Brasília Airport - Google Earth - 50m