



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CGC nº 18.671.271/0001-34

APROVADO 05, 08 24 PROJETO DE LEI Nº 3.484 / 2024

Ismael Reis Rosa
Presidente
[Assinatura]
Vice-Presidente
[Assinatura]
Secretário(a)
13- Seção ORDINÁRIA

"Autoriza a permuta de imóvel pelo Município dá outras providências."

HENRIQUE ROSSI WOLF, Prefeito do Município de Ouro Fino - MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica o Município de Ouro Fino, por intermédio do Poder Executivo, autorizado a permuta de um imóvel pertencente a EDEVALDO HONÓRIO CORREIA, brasileiro, agricultor, casado com NEUZA DE SOUZA CORREIA, brasileira, do lar, destinado à implantação de um novo velório no Distrito de São José do Mato Dentro.

Parágrafo único – O imóvel objeto de permuta corresponde ao descrito na matrícula 3.043, conforme certidão expedida em anexo:

Um lote de terreno com a área de 105,85m², ou seja, medindo três metros e oitenta centímetros de frente para a Rua da Praça do Jardim, três metros e cinquenta centímetros nos fundos, dividindo com José Egídio de Freitas, vinte nove centímetros do lado direito, dividindo com o prédio de Salvador Franceli e vinte nove metros do lado esquerdo, dividindo com Sebastião Ferreira Barbosa. No lote em questão há uma construção averbada com a área de 103,50m², situada na Praça José Pinto, nº 59, inscrição cadastral 03.01.003.0084.001.

Art.2º – O imóvel identificado no artigo 1º teve a média de sua avaliação em R\$ 143.333,33 (cento e quarenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

Parágrafo único – O valor corresponde ao valor de mercado do imóvel, conforme comprovam as avaliações imobiliárias anexas.

Art. 3º - Fica autorizado o Município a dar como pagamento do valor descrito no artigo anterior, um terreno registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ouro Fino, no livro nº 2, fl. 01 sob o nº 28.784 pertencente ao patrimônio público municipal, avaliado pela média em R\$ 137.666,66 (cento e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) com as seguintes medidas e confrontações:



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CGC nº 18.671.271/0001-34

Um terreno urbano com a área construída de 67,50m², com o respectivo terreno com 214,36m², dentro das seguintes medias e confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo tem início no ponto denominado 1; aí, segue, confrontando com Praça José Pinto, com azimute de 149°50'52" e distância de 11,20m, até o ponto 2; daí, segue confrontando com Neusa de Souza Correia, com azimute de 239°50'52" e distância de 2,25m, até o ponto 3; daí segue, com azimute de 239°50'52" e distância de 8,11m, até o ponto 4; daí, segue, com azimute de 214°25'48" e distância de 8,55m, até o ponto 5; daí, segue confrontando com João Crochiquia, com azimute de 320°48'08" e distância de 10,52m, até o ponto 6; Finalmente do ponto 6 segue até o ponto 1, (início da descrição), confrontando com Ademir Crochiquia, com azimute de 58°14'31" e distância de 20,57m, fechando assim o perímetro acima descrito.

Art. 4º – Para a formalização da permuta, deverá o Poder Executivo verificar previamente a regularidade do imóvel perante a Fazenda Pública e a inexistência de ônus reais sobre o mesmo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

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

Ouro Fino, 04 de Julho de 2024.

Henrique Rossi Wolf

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CGC nº 18.671.271/0001-34

Ouro Fino, 04 de Julho de 2024.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Exmos. Srs.:

Com nossas cordiais saudações temos a honra de submeter à elevada apreciação de V. Exas. o presente projeto de Lei que versa sobre a permuta de um imóvel visando à melhoria da de instalações públicas no Distrito de São José do Mato Dentro.

O imóvel hoje utilizado como velório pelo Município não é adequado para esta finalidade, uma vez se tratar de "uma casa" que precisa de manutenção e reforma para adaptações. Já o imóvel que está sendo objeto da permuta, descrito no art. 1º, parágrafo único do presente projeto, já se encontra pronto para uso.

A negociação entre os proprietários foi positiva e não haverá nenhum ônus para o Município, além dos já habituais de traslado.

Desta forma, a negociação não onera os cofres municipais, o que ocorreria em caso de desapropriação.

As avaliações de ambos os imóveis encontram-se dentro dos parâmetros de mercado e a diferença de valores entre os dois imóveis é inferior a 10%

Com estas singelas considerações submetemos o presente projeto à apreciação de V. Exas para discussão e votação, esperando-se a aprovação do mesmo Projeto de lei, em nome do interesse público.

Atenciosamente,

Henrique Rossi Wolf
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Aparecido Rodrigues

DD. Presidente da Câmara Municipal de Ouro Fino - MG



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE OURO FINO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficiala: Rita de Cássia Vicentini Quágia de Carvalho
Oficial Substituto: Gustavo Passos de Carvalho
Rua Treze de Maio, nº 82 - Centro - tel. (35) 3441-2950
e-mail: cri.ourofino@hotmail.com



CERTIDÃO

CNM: 038943.2.0028784-82

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

28784

ficha

1

28784 - 01/02/2024 - Protocolo: 80561 - 12/01/2024

PRAÇA JOSÉ PINTO, bairro São José do Mato Dentro, CEP: 37570-000, Ouro Fino/MG.

Um terreno urbano com a área construída de 67,50 m², com respectivo terreno com 214,36m², dentro das seguintes medidas e confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo tem início no ponto denominado 1; aí, segue, confrontando com Praça José Pinto, com azimute de 149°50'52" e distância de 11,20 m, até o ponto 2; daí, segue, confrontando com Neusa de Souza Correia, com azimute de 239°50'52" e distância de 2,25 m, até o ponto 3; daí, segue, com azimute de 239°50'52" e distância de 8,11 m, até o ponto 4; daí, segue, com azimute de 241°25'48" e distância de 8,55 m, até o ponto 5; daí, segue confrontando com João Crochiquia, com azimute de 320°48'08" e distância de 10,52m, até o ponto 6; Finalmente do ponto 6 segue até o ponto 1, (início da descrição), confrontando com Ademir Crochiquia, com azimute de 58°14'31", e distância de 20,57 m, fechando assim o perímetro acima descrito.

PROPRIETÁRIO(A): MUNICIPIO DE OURO FINO-MG, CNPJ: 18.671.271/0001-34, sediada na Avenida Cyro Gonçalves, 173, bairro Centro, CEP: 37570-000, Ouro Fino/MG, representante: Henrique Rossi Wolf, brasileiro, divorciado judicialmente, engenheiro civil, inscrito no CPF 354.171.456-53, residente e domiciliado na Rua Silviano Brandão 337 - Bairro Centro. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HDO44822, código de segurança : 3218749380991128. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recome: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Valor ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,22. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 59,72. Recome: R\$ 3,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 19,91. Valor ISS: R\$ 2,99. Total: R\$ 83,21. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 133,35. Valor Total do Recome: R\$ 8,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 44,33. Valor total do ISS: R\$ 6,68. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 192,36.

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


Rayna Leticia C. de Moraes
Escrivente Autorizada

AV-1-28784 - 01/02/2024 - Protocolo: 80561 - 12/01/2024

A requerimento datado em 12 de janeiro de 2024, da Sra. Silvana Prado de Souza, OAB/MG 71.275 - Procuradora Geral do Município, a pedido do Sr. Prefeito Henrique Rossi Wolf, que juntou ofício/001/2024-PGM, mapa, memorial descritivo e TRT/MG, procedo à presente averbação para constar a presente abertura de matrícula, para ser o velório municipal devidamente arquivado neste cartório. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de

Continua no verso



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

28784

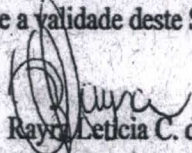
ficha

1

verso

CNM: 038943.2.0028784-82

Justiça, Registro de Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: HDO44822, código de segurança : 3218749380991128. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor ISS: R\$ 1,19 . Total: R\$ 33,07. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Valor ISS: R\$ 0,37 . Total: R\$ 10,22. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 133,35. Valor Total do Recompe: R\$ 8,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 44,33. Valor total do ISS: R\$ 6,68. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 192,36 . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".


Rayra Leticia C. de Moraes
Escrevente Autorizada

EM BRANCO
Registro de Imóveis

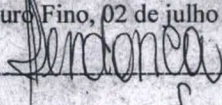
EM BRANCO
Registro de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURO FINO - MG
Rua Treze de Maio, 240 - Centro - CEP 37570-000 OFICIALA
Fone: (35) 3441-2550 - E-mail: cri.ourofino@hotmail.com Rita de Cássia V. Q. de Carvalho
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Ouro Fino - MG - 0460040162

Selo Eletrônico: HTL45057
Código de segurança: 9375.8631.6757.5463
Quantidade de atos praticados: 1
Emol: R\$ 26,11. RECOMPE: R\$ 1,57. TPU: R\$ 9,78.
ISS: R\$ 1,31. Total: R\$ 38,77.
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>



CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 038943.2.0028784-82 a que se refere. Laudas 1 à 2.
É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ouro Fino, 02 de julho de 2024.





ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE OURO FINO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficiala: Rita de Cássia Vicentini Quágia de Carvalho
Oficial Substituto: Gustavo Passos de Carvalho
Rua Treze de Maio, nº 82 – Centro – tel. (35) 3441-2950
e-mail: cri.ourofino@hotmail.com



CERTIDÃO

CNM: 038943.2.0003043-93

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURO FINO - MG
ROMÁRIO LEMOS QUAGLIA - OFICIAL

BAIRRO BAIRRO SÃO JOSÉ DO MATO DENTRO

Nº 3.043

NOME/RUA Frente para a Praça do Jardim

FLS

Um lote de terreno com a área de 105,85m² ou seja medindo três metros e oitenta centímetros de frente para a Rua da Praça do Jardim, Três metros e cinquenta centímetros nos fundos, dividindo com José Egídio de Freitas, vinte nove metros do lado direito, dividindo com o prédio de Salvador Franceli e vinte nove metros do lado esquerdo, dividindo com Sebastião Ferreira Barbosa.

PROPREITÁRIO: IGREJA FILIAL DE SÃO JOSÉ DO MATO DENTRO, Arquidiocese de Pouso Alegre MG, CGC 17.930.934.0016/01.

REGISTRO ANTERIOR: 33.511 do Livro 3.AG, fls. 71 em 06/08/1973.

R-1

Em 16 de julho de 1981

ADQUIRENTE: MARIO COROL, brasileiro, casado, lavrador, CPF 352.553.076.53, residente e domiciliado em São José do Mato Dentro.

TRANSMITENTE: Igreja Filial de São José do Mato Dentro, Arquidiocese de Pouso Alegre MG, CGC 17.930.934.0016/01.

ESCRITURA de compra e venda, lavrada no livro 6.I, fls. 35/6, em 6 de junho de 1981, do Tabelião de Crisólia, no valor de Cr\$20.000,00.

Esc. Juramentada: *M. Quágia*

Av. 2

Em 18 de dezembro de 2009

CONSTRUÇÃO – a requerimento do proprietário, no qual juntou uma certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta Comarca, em 25 de novembro de 2009, e Carta de Habite-se 2356/2009 de 17 de novembro de 2009, averba-se a construção de sua propriedade com a área de 103,50m², situada na praça José Pinto nº 59, pelo preço de R\$34.853,21 (trinta e quatro mil oitocentos e cinquenta e três reais e vinte um centavos). CND nº 289112009-11031030 do INSS datada de 17/12/2009.

Oficial *Rita de Cássia*

AV-3-3043 - 16/12/2022 - Protocolo: 78225 - 16/12/2022

INSCRIÇÃO CADASTRAL

Pela Escritura de Compra e Venda lavrada no Livro 20, fls.035/036, em 16/12/2022, do Cartório de Notas de Crisólia, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município sob nº 03.01.003.0084.001.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD57426, código de segurança : 5558982228192668. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R\$ 21,45. Recome: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. Valor ISS: R\$ 1,07. Total: R\$ 29,89. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.326,79. Valor Total do Recome: R\$ 79,61. Valor

Continua no verso

EM BRANCO
Registro de Imóveis


LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURO FINO - MG
ROMÁRIO LEMOS QUAGLIA - OFICIAL
BAIRRO **3043****1**

Nº

NOME/RUA

FLS

Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 540,31. Valor total do ISS: R\$ 66,34. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 2.013,05. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

Maria José Mendonça
Maria José Mendonça Eufrásio
 Escrevente Substituta

R-4-3043 - 16/12/2022 - Protocolo: 78225 - 16/12/2022

COMPRA E VENDA

Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro 20, fls. 035/036, em 16 de dezembro de 2022, do Cartório de Notas do Distrito de Crisólia, o imóvel foi adquirido por **EDEVALDO HONORIO CORREIA**, brasileiro, maior, agricultor, RG: MG 3.717.262, Órgão expedidor: PC/MG, CPF: 804.482.326-34, casado com **NEUZA DE SOUZA CORREIA**, brasileira, do lar, RG: M.5.439.061, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 800.412.306-63, em 07/05/2016, na Serventia Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Crisólia, Livro: 11, As Folhas: 082, Termo/Inscrição: 0000748 da Comarca Ouro Fino MG, sob o regime de comunhão universal de bens com Pacto Antenupcial, lavrado na serventia: Tabelionato de Notas do Distrito de Crisólia Comarca de Ouro Fino MG, livro: 14, As folhas: 112, devidamente registrado sob o número: 11.935 do livro 3 Auxiliar, residentes e domiciliados na Sítio São José, bairro São José do Mato Dentro, CEP: 37570-000, Ouro Fino/MG, por compra feita de **MARIO COROL**, brasileiro, maior, lavrador, RG: MG 1.588.341, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 352.553.076-53, casado com **MARIA IOLANDA COLDIBELI COROL**, brasileira, professora, RG: M.3.814.479, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 324.191.396-15, em 07/07/1980, na Serventia Registro Civil, Livro: 2, As Folhas: 190, Termo/Inscrição: 534 da Comarca Ouro Fino/MG, sob o regime de comunhão universal de bens com Pacto Antenupcial, lavrado na serventia: Cartório do 1º Ofício, livro: 01, As folhas: 44, devidamente registrado sob o número: 2634 do livro 3 Auxiliar da Comarca: Ouro Fino, residentes e domiciliados na Rua do Comércio, 281, bairro São José do Mato Dentro, CEP: 37570-000, Ouro Fino/MG, pelo valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0460040162, atribuição: Imóveis, localidade: Ouro Fino. Nº selo de consulta: GGD57426, código de segurança : 5558982228192668. Ato: 4516, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.305,34. Recompe: R\$ 78,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 533,16. Valor ISS: R\$ 65,27. Total: R\$ 1.916,82. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.326,79. Valor Total do Recompe: R\$ 79,61. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 540,31. Valor total do ISS: R\$ 66,34. Valor Total Final ao Usuário com ISS: R\$ 2.013,05. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

Continua na ficha 2

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel

3043

ficha

2



Maria José Mendonça Eufrásio
Escrevente Substituta

EM BRANCO
Registro de Imóveis

EM BRANCO
Registro de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURO FINO - MG
Rua Treze de Maio, 240 - Centro - CEP 37570-000
Fone: (35) 3441-2950 - E-mail: cn.ourofino@hotmail.com

OFICIAL
Rita de Cássia V. G. de Carvalho

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Ouro Fino - MG - 0460040162

Selo Eletrônico HJ58413
Código de segurança: 7689.4467.2726.9522
Quantidade de atos praticados: 3
Emol: R\$ 117,49 RECOMP: R\$ 7,05 TEL: R\$ 29,34
ISS: R\$ 3,87 Total: R\$ 157,75
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tmg.jus.br>

- 1) **CERTIFICO**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 038943.2.0003043-93, a que se refere.
- 2) **CERTIFICO**, em relatório conforme quesito, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos desta serventia, verifiquei que o imóvel objeto da Matrícula n.º 038943.2.0003043-93 está livre de ônus.
- 3) **CERTIFICO**, em relatório conforme quesito, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos desta serventia, verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerentes ao imóvel da Matrícula n.º 038943.2.0003043-93. O referido é verdade e dou fé. Ouro Fino, 13 de março de 2024.. Laudas 1 à 3.

Ivanilda Fátima de Paula - Escrevente Autorizada

*** Certidão válida por 30 dias contados da emissão, para fins notarias. ***

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Corretor de imóveis responsável pela avaliação: José Ricardo de Sousa Silva
CRECI/MG. N.º33.171

Ouro Fino –MG. Tel.: 988558406

Laudo Mercadológico com base em conhecimento de mercado

Interessado: Moradores do Bairro

Proprietários: Prefeitura de Ouro Fino

Imóvel: Casa

Objetivo: Avaliação Patrimonial (antigo posto de saúde)

Endereço do Imóvel: Cidade de Ouro Fino/MG, bairro São José do M. Dentro

Área do terreno: 214,36 m2

Área construída: 67,50

Área avaliada: 100 %

Dados retiradas da certidão imobiliária emitida pelo CRI, cadastro 28784.

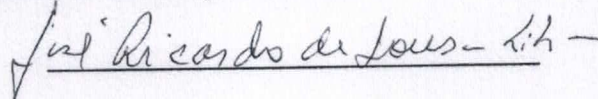
Valor real de mercado: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Considerações: O imóvel avaliado trata-se de uma casa antiga, com repartições diversas, necessitando reparos, localizava-se no imóvel o antigo posto de saúde do bairro, portanto, no centro do bairro.

Avaliação/Mercado: Tendo o avaliador procedido as verificações de praxe e comparado com outros imóveis alienados recentemente e em condições semelhantes de localização e de mercado, tendo em vista ainda, as características do imóvel, localização, topografia, acesso e atual situação fixou-se o valor médio R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), podendo variar em 5 % para mais ou para menos.

Obs. Tendo em vista as inconstâncias atuais do mercado, necessário se faz análise pormenorizadas de propostas de compra ou permuta.

Ouro Fino/MG, 12 de março de 2024.



José Ricardo de Sousa Silva

CRECI/MG. N.º33.171



Rua Júlio Brandão, 357-C, centro - Jacutinga /MG

CEP. 37.590-000 - Telefone (35) 99914-5618

marcdepa@hotmail.com

Ouro Fino/MG, 13 de março de 2.024

Avaliação Imobiliária

ENDEREÇO: Praça José Pinto, S/nº. Distrito São José do Mato Dentro, Ouro Fino/MG

Vistoria realizada no dia 09 de março de 2.024, sendo possível avistar e identificar suas características.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Proprietário: Prefeitura municipal de Ouro Fino/MG

TERRENO e CONSTRUÇÃO.

ÁREA ESTIMADA: TERRENO = 214,36m². (11,20m de frente), com área construída de 67,50m². Proprietário: Prefeitura Municipal de Ouro Fino/MG, registrado no C.R.I de Ouro Fino /MG sob o nº 28.784.

Descrição: Encontramos um imóvel residencial antigo, localizado atrás de uma igreja; necessita referido imóvel de ampla reforma, com 5 cômodos, 2 banheiros, no fundo um pequeno quintal de terra. Antigo posto de saúde do bairro, desativado.

DO VALOR: O imóvel têm o justo valor de R\$. 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

É o meu parecer, Atenciosamente,

Marcelo de Paula

Creci MG 24.525 - CNAI 25.585

Cód.13032024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL/SÃO J. M.DENTRO

Eu, Felipe Coldibeli Corol, corretor de imóveis - CRECI 24.425, com escritório profissional localizado na AV. Delfim Moreira, 495, Centro de Ouro Fino/MG, procedi a avaliação de uma propriedade localizada no bairro São José do Mato Dentro, Praça José Pinto, s/n.º, matrícula n.º 28784, C.R.I da comarca de Ouro Fino/MG. A vistoria foi realizada em data de 10 de março de 2024, in loco.

Procedimentos adotados:

Adotamos a Pesquisa de mercado, através de DADOS COMPARATIVOS, que entendemos ser o mais propício para chegarmos próximo do preço real. Os valores foram determinados após análise de pesquisa.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel residencial, casa antiga, com área construída de 67,50 m², em um terreno com área total 214,36 m², antigo posto de saúde do bairro.

Fundamentação:

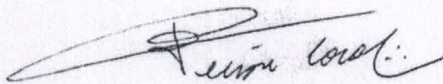
O profissional que ora subscreve atua como corretor de imóveis na região, e sendo conhecedor da área/região. E, ainda, após informações extraídas de outros profissionais da área e uma análise apurada sobre o valor a ser empregado na região; o valor da propriedade fora obtido com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de Mercado. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação de imóveis de características semelhantes e/ou assimilados, cujos respectivos valores amostrais (por m²), são ajustamos com fatores que tornam a mostra homogênea.

Do valor:

Tendo como base a informações alhures, temos o importe de R\$. 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais), com variante de - 5 % para mais ou para menos.

É a avaliação, o presente instrumento tem validade de 30 (trinta), tendo em vista as incertezas do mercado imobiliário nacional.

Ouro Fino/MG, 11 de março de 2024.



Felipe Coldibeli Corol
CRECI/MG 24.447.



Rua Júlio Brandão, 357-C, centro - Jacutinga /MG

CEP. 37.590-000 - Telefone (35) 99914-5618

marcdepa@hotmail.com

Ouro Fino, MG, 13 de março de 2.024

Avaliação Imobiliária

ENDEREÇO: Praça José Pinto, n.º 59, Distrito São José do Mato Dentro, Ouro Fino /MG

Vistoria realizada no dia 09 de março de 2.024, sendo possível avistar e identificar suas características.

IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E DO IMÓVEL:

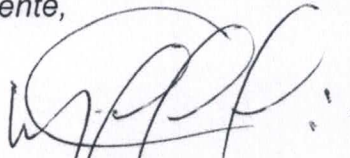
Proprietários: Edevaldo Honório Côrrea, CPF 804.482.326-34 e sua esposa Neuza de Souza Côrrea, CPF 800.412.306-63.

Imóvel: cadastro municipal n.º 03010030084001-2 e CRI - 3.043, livro 2, um "IMÓVEL URBANO", situado na "RUA PRAÇA JOSÉ PINTO, n.º 59", no "DISTRITO DE SÃO JOSÉ DO MATO DENTRO", neste Município de Ouro Fino - MG, formado por uma construção, com todas as suas instalações, benfeitorias, acessórios e pertences, com a área construída de "CENTO E TRÊS METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS" - (103,50m²), e por seu respectivo terreno, com a área de "CENTO E CINCO METROS E OITENTA E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS" - (105,85m²), que se encontra dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, ou seja; medindo três metros e oitenta centímetros (3,80m), pela FRENTE para a Praça José Pinto (Praça do Jardim), três metros e cinquenta centímetros (3,50m), nos FUNDOS, dividindo com José Egídio de Freitas, vinte e nove metros (29,00m) do LADO DIREITO, dividindo com o prédio de Salvador Franceli, e vinte e nove metros (29,00m), do LADO ESQUERDO, dividindo com Sebastião Ferreira Barbosa, conforme consta na matrícula no 3.043 registrada no Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Ouro Fino-MG.

Descrição: Encontramos um imóvel comercial, bem localizado, recém-reformado/barracão coberto com telhas térmicas, com cozinha e dois banheiros, ideal para atendimento de grande público e com acesso fácil.

DO VALOR: O imóvel têm o justo valor de R\$. 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

É o meu parecer, Atenciosamente,



Marcelo de Paula

Creci MG 24.525 - CNAI 25.585



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Corretor de imóveis responsável pela avaliação: José Ricardo de Sousa Silva
CRECI/MG. N.º33.171

Ouro Fino –MG. Tel.: 988558406

Laudo Mercadológico com base em conhecimento de mercado

Interessado: Moradores do Bairro

Proprietários: Edevaldo Honório Côrrea, CPF 804.482.326-34 e sua esposa Neuza de Souza Côrrea, CPF 800.412.306-63.

Imóvel: Galpão

Objetivo: Avaliação Patrimonial

Endereço do Imóvel: Cidade de Ouro Fino/MG, bairro São José do M. Dentro, Praça José Pinto, 59.

Área do terreno: 105,85 m²

Área construída: 103,50

Área avaliada: 100 %

Dados retiradas da certidão imobiliária emitida pelo CRI, cadastro 3.043, livro 2.

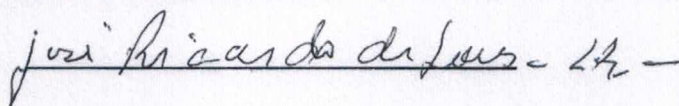
Valor real de mercado: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Considerações: O imóvel avaliado tem boa localização, na área central do bairro, dois banheiros, uma cozinha, salão novo, com excelente iluminação.

Avaliação/Mercado: Tendo o avaliador procedido as verificações de praxe e comparado com outros imóveis alienados recentemente e em condições semelhantes de localização e de mercado, tendo em vista ainda, as características do imóvel, localização, topografia, acesso e atual situação fixou-se o valor médio R\$ 145.000,00 (cento e cinquenta mil reais), podendo variar em 5 % para mais ou para menos.

Obs. Tendo em vista as inconstâncias atuais do mercado, necessário se faz análise pormenorizadas de propostas de compra ou permuta.

Ouro Fino/MG, 12 de março de 2024.



José Ricardo de Sousa Silva

CRECI/MG. N.º33.171

Cód.09022000

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL/SÃO J. M.DENTRO

Eu, Felipe Coldibeli Corol, corretor de imóveis - CRECI 24.425, com escritório profissional localizado na AV. Delfim Moreira, 495, Centro de Ouro Fino/MG, procedi a avaliação de uma propriedade localizada no bairro São José do Mato Dentro, Praça José Pinto, n.º 59, matrícula n.º 3043 C.R.I da comarca de Ouro Fino/MG. A vistoria foi realizada em data de 10 de março de 2024, in loco.

Procedimentos adotados:

Adotamos a Pesquisa de mercado, através de DADOS COMPARATIVOS, que entendemos ser o mais propício para chegarmos próximo do preço real. Na ocasião da pesquisa de mercado, detectados um negócio realizado com características semelhantes ao imóvel avaliado, mesma zona. Os valores foram determinados após análise de pesquisa.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Galpão com área de 103,50 m2, num terreno de 105,85 m2, com dois banheiros, uma cozinha, salão amplo, localizado na praça central do bairro, próximo de comércio e do barracão de festas do bairro, inclusive ao lado do atual posto de saúde. Verificamos tratar-se de uma construção em excelente estado de conservação, com iluminação nova e que atenderá a demanda do bairro em caso de permuta.

Fundamentação:

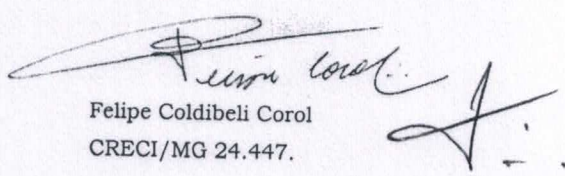
O profissional que ora subscreve atua como corretor de imóveis na região, e sendo conhecedor da área/região. E, ainda, buscou junto á profissionais da área uma análise apurada sobre o valor a ser empregado na região, tal qual na área, portanto, o valor da propriedade fora obtido com a utilização do Método Comparativo de Direto de dados de Mercado. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação de imóveis de características semelhantes e/ou assimilados, cujos respectivos valores amostrais (por m²), são ajustamos com fatores que tornam a mostra homogênea.

Do valor:

Tendo como base a informações alhures, temos o importe de R\$. 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), com variante de - 5 % para mais ou para menos.

É a avaliação, o presente instrumento tem validade de 30 (trinta), tendo em vista as incertezas do mercado imobiliário nacional.

Ouro Fino/MG, 11 de março de 2024.


Felipe Coldibeli Corol
CRECI/MG 24.447.

Cód.13032024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL/SÃO J. M.DENTRO

Eu, Felipe Coldibeli Corol, corretor de imóveis - CRECI 24.425, com escritório profissional localizado na AV. Delfim Moreira, 495, Centro de Ouro Fino/MG, procedi a avaliação de uma propriedade localizada no bairro São José do Mato Dentro, Praça José Pinto, s/n.º, matrícula n.º 28784, C.R.I da comarca de Ouro Fino/MG. A vistoria foi realizada em data de 10 de março de 2024, in loco.

Procedimentos adotados:

Adotamos a Pesquisa de mercado, através de DADOS COMPARATIVOS, que entendemos ser o mais propício para chegarmos próximo do preço real. Os valores foram determinados após análise de pesquisa.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel residencial, casa antiga, com área construída de 67,50 m2, em um terreno com área total 214,36 m2, antigo posto de saúde do bairro; o imóvel não está em estado habitável, necessário se faz obras de reparo, pois visivelmente não recebe manutenções. O imóvel está localizado em área de barranco o que reduz, consideravelmente, o seu valor de mercado e as chances de alienação.

Fundamentação:

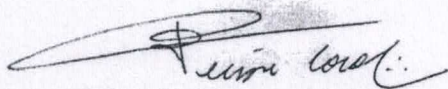
O profissional que ora subscreve atua como corretor de imóveis na região, e sendo conhecedor da área/região. E, ainda, após informações extraídas de outros profissionais da área e uma análise apurada sobre o valor a ser empregado na região; o valor da propriedade fora obtido com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de Mercado. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação de imóveis de características semelhantes e/ou assimilados, cujos respectivos valores amostrais (por m²), são ajustamos com fatores que tornam a mostra homogênea.

Do valor:

Tendo como base a informações alhures, temos o importe de R\$. 100.000,00 (cem mil reais), com variante de - 5 % para mais ou para menos.

É a avaliação, o presente instrumento tem validade de 30 (trinta), tendo em vista as incertezas do mercado imobiliário nacional.

Ouro Fino/MG, 11 de março de 2024.



Felipe Coldibeli Corol
CRECI/MG 24.447.

