

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Terreno Urbano

Praça São Sebastião, nº 2080, Quadra 10, Lote 04-A

Bairro Grande Lago IV

Nova Ponte/MG

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais que ao final subscrevem, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA	6
2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	7
2.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	10
3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	11
3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
3.3 METODOLOGIA APLICADA	13
3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO	13
4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653	14
4.1 HABILITAÇÃO LEGAL	15
4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	16
5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2	18
5.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	19
5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	21
6. ANEXOS	23

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	UPL
OBJETO	TERRENO URBANO
ENDEREÇO	PRAÇA SÃO SEBASTIÃO, Nº 2080, QD. 10, LT. 04-A, BAIRRO GRANDE LAGO IV - NOVA PONTE/MG
MATRÍCULA	17.346 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA PONTE/MG
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	4.897
Nº DE ORDEM	---

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GARANTIA DE OPERAÇÕES
VALOR DE MERCADO	R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	R\$ 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	JANEIRO DE 2021
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO*

**Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao do avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao do avaliando.*

Assim, em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc.) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 17.346, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Ponte/MG. Este documento encontra-se em anexo ao laudo.

2.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO					
Forma ☒ Regular ☐ Irregular	Cota ☐ Abaixo nível log. ☐ Nível logradouro ☒ Acima nível log.	Topografia ☐ Plana ☐ Acidentada ☒ Semi-plana	Situação ☐ Esquina ☐ Meio de quadra ☒ Mais de uma frente	Superfície ☒ Seca ☐ Alagável	Pavimentação ☒ Sem pavimentação ☐ Parcialmente pavimentado ☐ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO	Matrícula	Área (m²)	Testada (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
	17.346	1.020,74	20,00	56,00	58,00
OBS.	As dimensões acima foram estimadas conforme orientações recebidas durante a vistoria.				



Croqui do terreno conforme orientações recebidas *in loco*

O croqui acima foi determinado com base nas indicações recebidas do responsável pelo imóvel durante a vistoria, visto que a matrícula não é clara quando à delimitação e posição exata do lote na quadra.

Cabe salientar que as confrontações averbadas na matrícula destoam das confrontações do lote indicado pelo responsável. Desta forma, recomendamos que para aceitação do imóvel como base para transações financeiras, seja realizado levantamento topográfico georreferenciado do lote a fim de dirimir quaisquer dúvidas quanto às reais confrontações, dimensões e posição exata do lote na quadra.

Ressalta-se que em contato com a Prefeitura Municipal de Nova Ponte/MG, foi informado que o município ainda não possui mapeamento do loteamento Grande Lago IV, assim as informações presentes neste laudo estão de acordo com o apresentado pelo responsável do imóvel no momento da vistoria *in loco*.

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

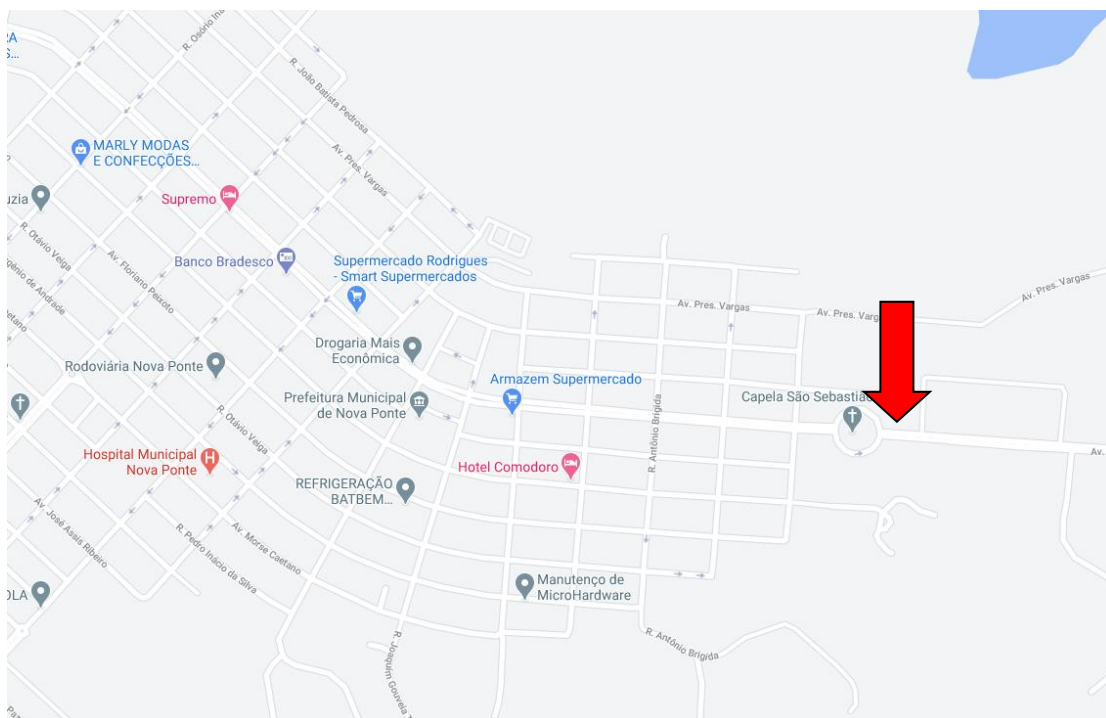
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO					
Usos Predominantes		Infraestrutura Urbana		Serviços Públicos e Comunitários (3 km entorno)	
☒ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Transporte coletivo	☒ Órgãos públicos	
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto Pluvial	☒ Escolas	☒ Templos	
☒ Residencial Unifam	☒ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☒ Comércio	☒ Serviços de saúde	
☐ Residencial Multifam	☒ Telefone	☒ Iluminação pública	☒ Rede bancária	☒ Segurança Pública	
☐ Rural	☒ Coleta de lixo	☐ Tv à cabo	☒ Lazer	☒ Postos abastecim	

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	Gabarito Viário	Intensidade Tráfego
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Via rápida	☐ pouca
☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal	☒ Via arterial	☒ média
☐ Elevado	☐ Alto	☐ Boa	☐ Via coletora	☐ grande



Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)

Coordenadas: 19°10'7.63"S 47°39'46.74"O



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

Para elaboração do presente laudo foram adotadas as medidas indicadas pelo responsável durante a vistoria e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Além disso, ressalta-se que as confrontações averbadas na matrícula destoam das confrontações do lote indicado pelo responsável. Desta forma, recomendamos que para aceitação do imóvel como base para transações financeiras, seja realizado levantamento topográfico georreferenciado do lote a fim de dirimir quaisquer dúvidas quanto às reais confrontações, dimensões e posição exata do lote na quadra.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, com acesso pela Avenida do Lago na Praça São Sebastião, zona mista, constitui-se em atributo de normal valorização por se tratar de uma região de médio interesse, ocupado predominantemente por imóveis de padrão construtivo normal e população de poder aquisitivo médio. A referida localização permite normal acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias pavimentadas, dotadas de gabarito viário regular.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana básica, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, esgoto pluvial, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 2 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: transporte coletivo, escolas, comércio, segurança pública, etc.

Com base no exposto acima, aliado ao cenário de recessão econômica do mercado imobiliário instaurada pelas atuais crises políticas e sanitárias, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é recessivo, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Comparativo Direto de Dados** para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de janeiro de 2021, resultaram em:

ITEM	VALOR (R\$)
a) Valor de Mercado	260.000,00
b) Valor de Liquidez (12 meses)	220.000,00

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

Art. 2º: Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5º: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.194/66.

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

O presente laudo foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Comparativo Direto
- Determinação do Valor de Liquidez Forçada

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.1 Planejamento da Pesquisa

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Abaixo se encontram alguns dados de pesquisa que balizaram a formação do valor de mercado do imóvel:

1	Endereço:		Bairro:	Grande Lago	
	Avenida do Lago - Praça São Sebastião, nº 2120		Cidade/Estado:	Nova Ponte/MG	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Mista	Área Terreno (m²):	1.000,00	
	Topografia:	Semiplana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Principal	Valor (R\$):	280.000,00	
Data:	jan/21	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	280,00
Terreno	Fonte:	Cléber Corretor	Telefone:	(34)99141-1580	
	Link:	---			
OBS:	Zoneamento:	---			

2	Endereço:		Bairro:	Grande Lago	
	Avenida do Lago - Praça São Sebastião, nº 2020		Cidade/Estado:	Nova Ponte/MG	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Mista	Área Terreno (m²):	1.000,00	
	Topografia:	Semiplana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Principal	Valor (R\$):	250.000,00	
Data:	jan/21	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	250,00
Terreno	Fonte:	Cléber Corretor	Telefone:	(34)99141-1580	
	Link:	---			
OBS:	Zoneamento:	---			

5.1.2 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (com imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e $(t1)$ e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no

mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 0,75% ao mês e uma taxa de risco de 0,75%, resultando uma taxa total de 1,50% com capitalização mensal.

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Especificação da avaliação

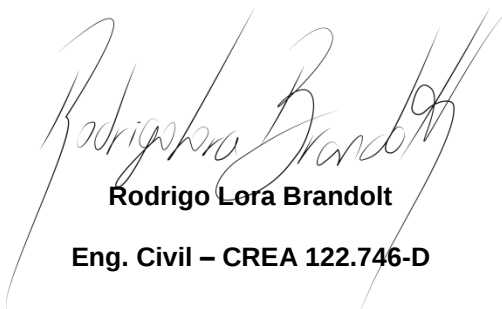
Anexo 3: Documentação fornecida

Porto Alegre, janeiro de 2021.



Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D



Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro



Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel



Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel



Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel



Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

ANEXO 2: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Conforme referido anteriormente, face à escassez de dados que inviabilizou o tratamento estatístico de dados, o presente trabalho avaliatório, no caso da utilização de modelos de regressão linear enquadrrou-se como Parecer Técnico de Avaliação.

ANEXO 3: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA PONTE-MG

AVENIDA GOVERNADOR VALADARES, Nº 1538, CENTRO, NOVA PONTE/MG - CEP 38160-000

Telefone: (34) 3356-1089 e-mail: rinovaponte@hotmail.com

MATRICULA
17346

FOLHA
1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Município de Nova Ponte - Minas Gerais

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Comarca de Nova Ponte

Data: de de

17346 - 03/02/2016 - Protocolo: 46055 - 05/01/2016

Imóvel - Um terreno urbano, com a frente voltada para a Rotatória da Praça São Sebastião, no loteamento denominado "GRANDE LAGO IV", nesta cidade e Comarca de Nova Ponte (MG), constituído por parte do Lote 04 da Quadra 10, denominado **Lote 04 A**, confrontando pela frente com a Rotatória da Praça São Sebastião, numa extensão de 39,14 metros; pela direita com o Lote 04, numa extensão de 29,80 metros; pela esquerda, com o Lote 05, numa extensão de 58,00 metros e pelos fundos com a Rua Jerônimo Carneiro, numa extensão de 22,75 metros, com uma área total de 1.020,74m². Proprietário: **MUNICÍPIO DE NOVA PONTE**, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ sob o nº 18.159.905/0001-74, com sede na Praça dos Três Poderes nº 1901 - Centro, na cidade de Nova Ponte (MG). Registro Anterior: Av.1 da Matrícula 14427 deste Ofício, aberta em 28.05.2012. Emolumentos: R\$17,03; Recomeço: R\$1,02; Taxa de Fiscalização: R\$5,68; Total: R\$23,73. - Dou Fé. - A Oficial:

R-1-17346 - 03/08/2020 - Protocolo: 55246 - 02/06/2020

COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29.05.2020, nas folhas 183, Livro nº 4-N, do Cartório do 2º Serviço Notarial da cidade de Nova Ponte (MG), O MUNICÍPIO DE NOVA PONTE, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta Matrícula, autorizado conforme Lei Municipal Complementar 172/2016, para **IZABEL PIRES ALVES**, brasileira, divorciada, professora, RG: MG-6.799.674-SSP/MG, CPF: 025.531.876-36, residente e domiciliada na Alameda dos Jacarandás nº 30, Bairro Parque das Árvores, na cidade de Nova Ponte (MG), pelo preço de R\$72.472,54 (setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos). Consta da Escritura Pública que o ITBI foi pago sobre o valor de R\$72.472,54 (setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos). Este ato foi praticado após o prazo legal da prenotação por motivo de força maior da dilação dos prazos, autorizada pelo Art. 11, caput do Provimento 94/CNJ/2020. (Pandemia COVID - 19). Ato: 4517-9. Quantidade Ato: 01. Emolumentos: R\$1.278,26; Recomeço: R\$76,69; Taxa de Fiscalização: R\$522,08; ISS: R\$0,00; Total: R\$1.877,03. Nº selo de consulta: DPX62510, código de segurança: 8584.2571.2086.1048. - Dou Fé. - Oficial Substituta:

AV-2-17346 - 03/08/2020 - Protocolo: 55246 - 02/06/2020

BAIRRO E INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do art. 708, inciso I do Provimento 93/2020 da CGJ/MG, e a requerimento de parte interessada, de acordo com a Certidão datada de 24.07.2020, expedida pelo Município de Nova Ponte, arquivada neste Ofício, para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no Bairro **Grandes Lagos** e cadastrado sob a Inscrição Imobiliária nº 4897. Este ato foi praticado após o prazo legal da prenotação por motivo de força maior da dilação dos prazos, autorizada pelo Art. 11, caput do Provimento 94/CNJ/2020. (Pandemia COVID - 19). Ato: 4135-0. Quantidade Ato: 01. Emolumentos: R\$16,69; Recomeço: R\$1,00; Taxa de Fiscalização: R\$5,56; ISS: R\$0,00; Total: R\$23,25. Nº selo de consulta: DPX62510, código de segurança: 8534.2571.2086.1048. - Dou Fé. - Oficial Substituta:

R-3-17346 - 12/11/2020 - Protocolo: 56153 - 09/10/2020

COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01.09.2020, nas folhas 041, Livro nº 5-N, do Segundo Serviço Notarial da cidade de Nova Ponte (MG), **IZABEL PIRES ALVES**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta Matrícula, para **MINAS FERTIL PRODUTOS AGRÍCOLA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.366.473/0001-00, com sede na Avenida Professor José Divino da Silva nº 12 - Residencial Parque das Árvores, na cidade de Nova Ponte (MG), pelo preço de R\$72.472,54 (setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos). Consta da Escritura Pública que o ITBI foi pago sobre o valor de R\$72.472,54 (setenta e dois

Página 1 de 3

MATRÍCULA
17346

FOLHA
1
VERSO

mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos).
Ato: 4517-9. Quantidade Ato: 01. Emolumentos: R\$1.278,26; Recomeço:
R\$76,69; Taxa de Fiscalização: R\$522,08; ISS: R\$0,00; Total: R\$1.877,03.
Nº selo de consulta: EAC06068, código de segurança: 6497.1633.1664.9966.
- Dou Fe. - Oficial Substituto: _____



Página 2 de 3