



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 29/11/2022

Responsável Técnico

Eng. Ismar Armando Maria – CREA-MG 47.121/D

1. SOLICITANTE

Sr. César Augusto Bianchi Botaro, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico.

2. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Muriaé, CNPJ 17.947.581/0001-76.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

a. Tipo do Bem:

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor venal para concessão de direito real de uso sem encargo de um terreno localizado no Distrito Industrial, Bairro Santa Helena, município de Muriaé – MG.

b. Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de uma área localizada no Distrito Industrial constituída de 01 lote, a saber: Lote 12 com frente para a Rua Edna de Oliveira Carvalho, antiga Rua Ramo A2. O formato do terreno é um polígono irregular e a topografia irregular. A pedologia do solo é aparentemente normal/seco, com a respectiva área de 4.811,74m².

c. Tipo de Ocupação:

Trata-se de uma área para fins industriais, ainda não utilizada pelo município.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

a. Determinação de Valores:

De acordo com o item 9 da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade,



SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

DE MÃOS DADAS COM VOCÊ



qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

Portanto utilizou-se das amostras de avaliações da Secretaria Municipal de Fazenda, através das Fichas do Cadastro Imobiliário.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A área do imóvel adotada nos cálculos foi a área mensurada na Ficha do Cadastro Imobiliário e no Mapa do Distrito Industrial. Este trabalho está sujeito as seguintes limitações:

- a. Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
- b. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposições de divisas, etc., providencias estas que consideramos de caráter jurídico;
- c. O imóvel desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo Técnico de Avaliação;
- d. O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens avaliados e tão pouco em relação ao solicitante;
- e. Este laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas;
- f. Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com a NBR 14.653 da ABNT e suas partes.

6. INDICAÇÃO DO METODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

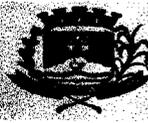
A metodologia aplicada para a avaliação se baseia no valor venal da Secretaria Municipal de Fazenda (SMDNO – sem metodologia definida em norma).

7. PESQUISA DE VALORES:

Com base no valor venal de terreno fornecido pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, através do Cadastro Imobiliário atribui-se o valor em R\$ 380.920,08.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

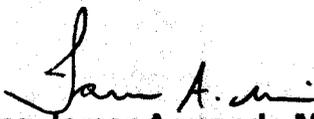
Com base nos dados da Ficha do Cadastro Imobiliário obtidos avalia-se o imóvel: Lote 12 = 4.811,74 m² x R\$ 79,1647 (aproximado) = R\$ 380.920,08

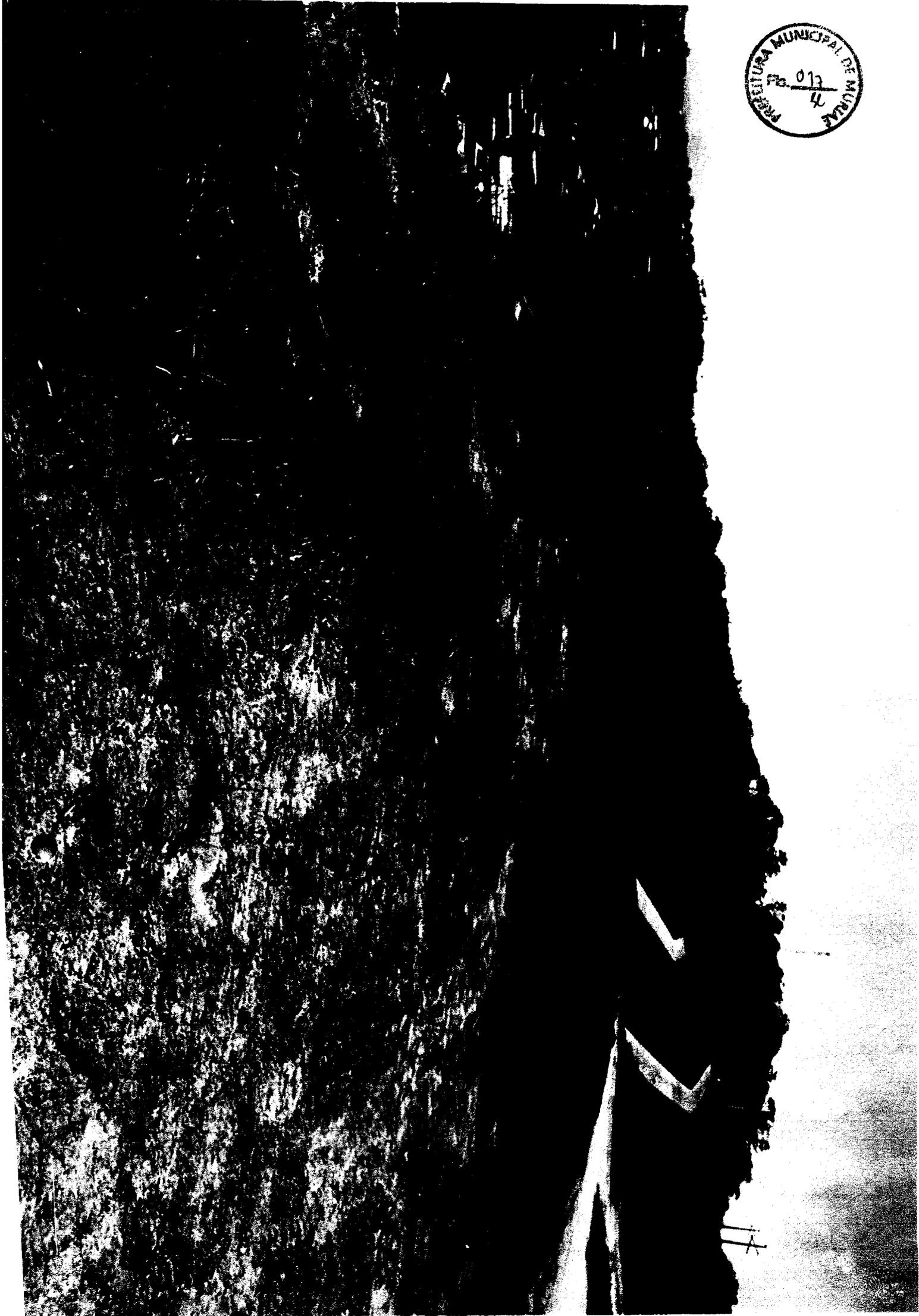


9. ANEXOS:

- a. Fotografias do lote;
- b. Ficha do Cadastro Imobiliário
- c. Cópia do Croqui de localização do Imóvel avaliado, com identificação dos elementos amostrais;
- d. Cópia da Certidão do Imóvel.

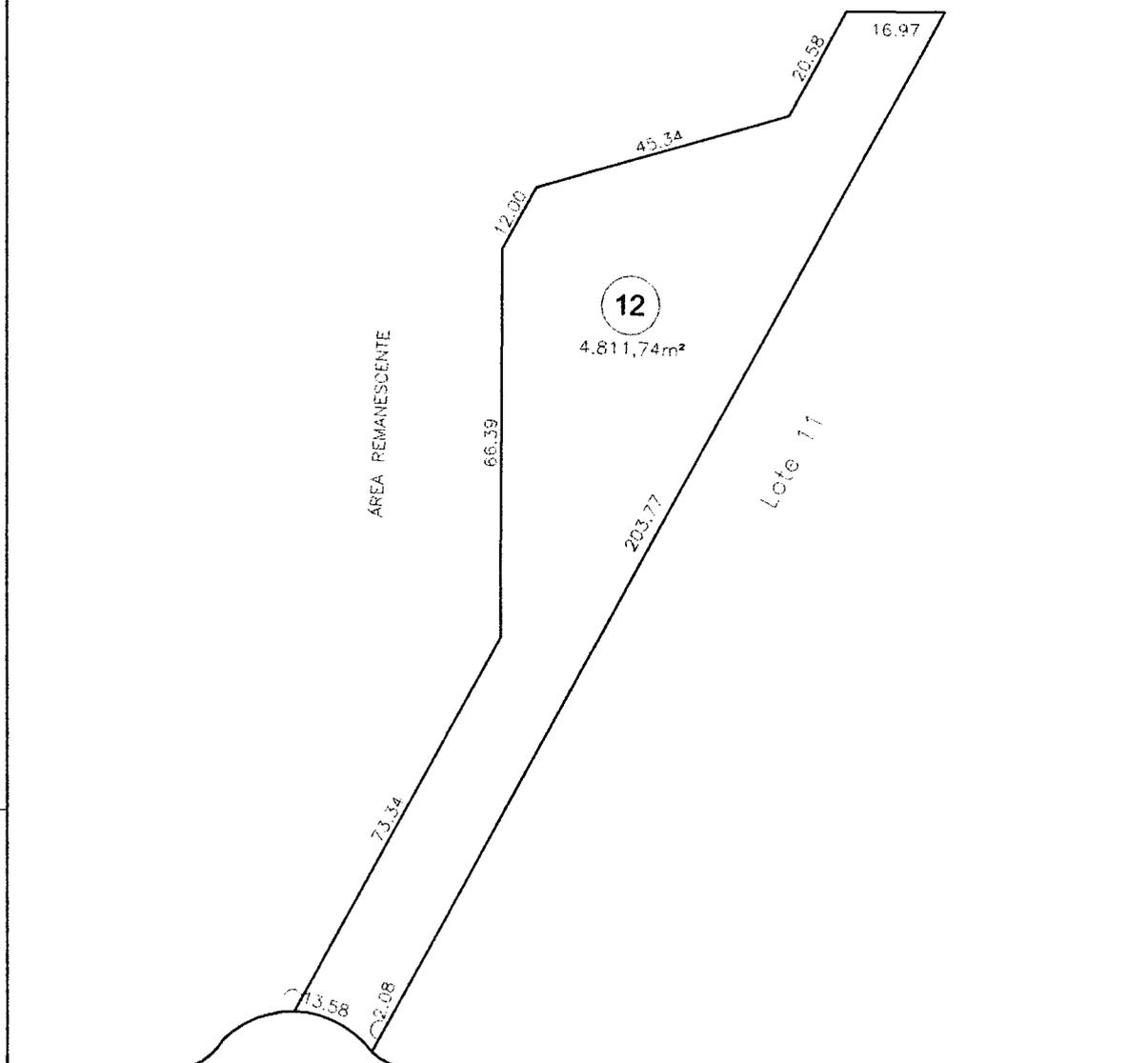
Muriaé, 29 de novembro de 2022


Eng. Ismar Armando Maria
Engenheiro Civil
CREA-MG - 47.121/D





MARIO MONTEIRO DE CASTRO FILHO



RUA EDINA DE OLIVEIRA CARVALHO

PLANTA BAIXA

S/ Esc



PREFEITURA DE MURIAÉ - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

CROQUI

DESCRIÇÃO:	SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS:	DATA: 16/09/2022
CROQUI DE UM LOTE SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL (LOTE 12)	JORGE FERES FILHO	ESC: indicadas
LOCAL: Rua Edna de Oliveira Carvalho - Dist. Industrial - Muriaé	R. T. PROJETO:	FOLHA:
ARQUIVO: croqui distrito industrial.dwg	 ENG. ISMAR ARMANDO MARIA / CREA MG Nº 47.121/D	01/01



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
SECRETARIA DE FAZENDA



Boletim do Cadastro Imobiliário - BCI

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.05.176.0332.001 / 145990	ANTIGA
PROPRIETÁRIO	200 - PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAE / PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAE	
CPF/CNPJ - TELEFONE	17.947.581/0001-76 - Nº TELEFONE	
ENDEREÇO PROPRIET.	RUA DAS AVENCAS, nº 185, Apto , RECANTO VERDE, CEP 36880000 - MURIAÉ/MG	
TIPO IMÓVEL	2 - TERRITORIAL	IMÓVEL BAIXADO 0 - NÃO
ENLOBADO COM	INDIVIDUAL	IMUNE / ISENTO 22 - IMUNE
MATRICULA		ISENTO TAXAS 3 - ISENTO TAXA ILUMINAÇÃO
CORRESPONSÁVEL	200 - PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAE	CORRESP. CPF/CNPJ 17947581000176



Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº	1181 - RUA EDINA DE OLIVEIRA CARVALHO	NÚMERO / BLOCO	/
BAIRRO	INDUSTRIAL PREF. PAULO CARVALHO	LOTEAMENTO	
COMPLEMENTO		QUAD/LOTE	A/12
EDIFÍCIO	NÃO INFORMADO	APTO / SALA	
CIDADE / UF	MURIAÉ / MG	NÚMERO CEP	0

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	4.811,74 m²	ÁREA TRIBUTÁVEL	0,00
DATA AQUISIÇÃO		ÁREA NON AEDIFICANDI	0,00
PROFUNDIDADE	66,00 m		
LIMITAÇÃO	4 - SEM LIMITE		

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	6 - IRREGULAR	SITUAÇÃO	1 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	1 - NORMAL / SECO	PATRIMÔNIO	1 - PARTICULAR
OCUPAÇÃO	2 - BALDIO	FATOR LOTE	0,8000
PAVIMENTAÇÃO			

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	380.920,08	VENAL INFORMADO	1,00	EXERCÍCIO VENAL	2022	ALÍQUOTA	1,00 %
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	0,00	VL. VENAL UNIDADE	380.920,08	CATEGORIA VENAL	0		

Informações Proprietários

% PROPRIEDADE

100,00% - PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAE

Endereços do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	SEDEJA	
01181 - EDINA DE OLIVEIRA CARVALHO	DIREITO	841D	45,51 m	98,9559