



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 17/08/2022

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 10 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 14.539,84m².

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 avalia tório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade,



qualidade é 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\$ 575.521,22.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados da Ficha do Cadastro Imobiliário obtidos avalia-se o imóvel: Lote 10 = 14.539,84 m² x R\$ 39,582362 (aproximado) = R\$ 575.521,22



MURIAÉ
PREFEITURA



SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

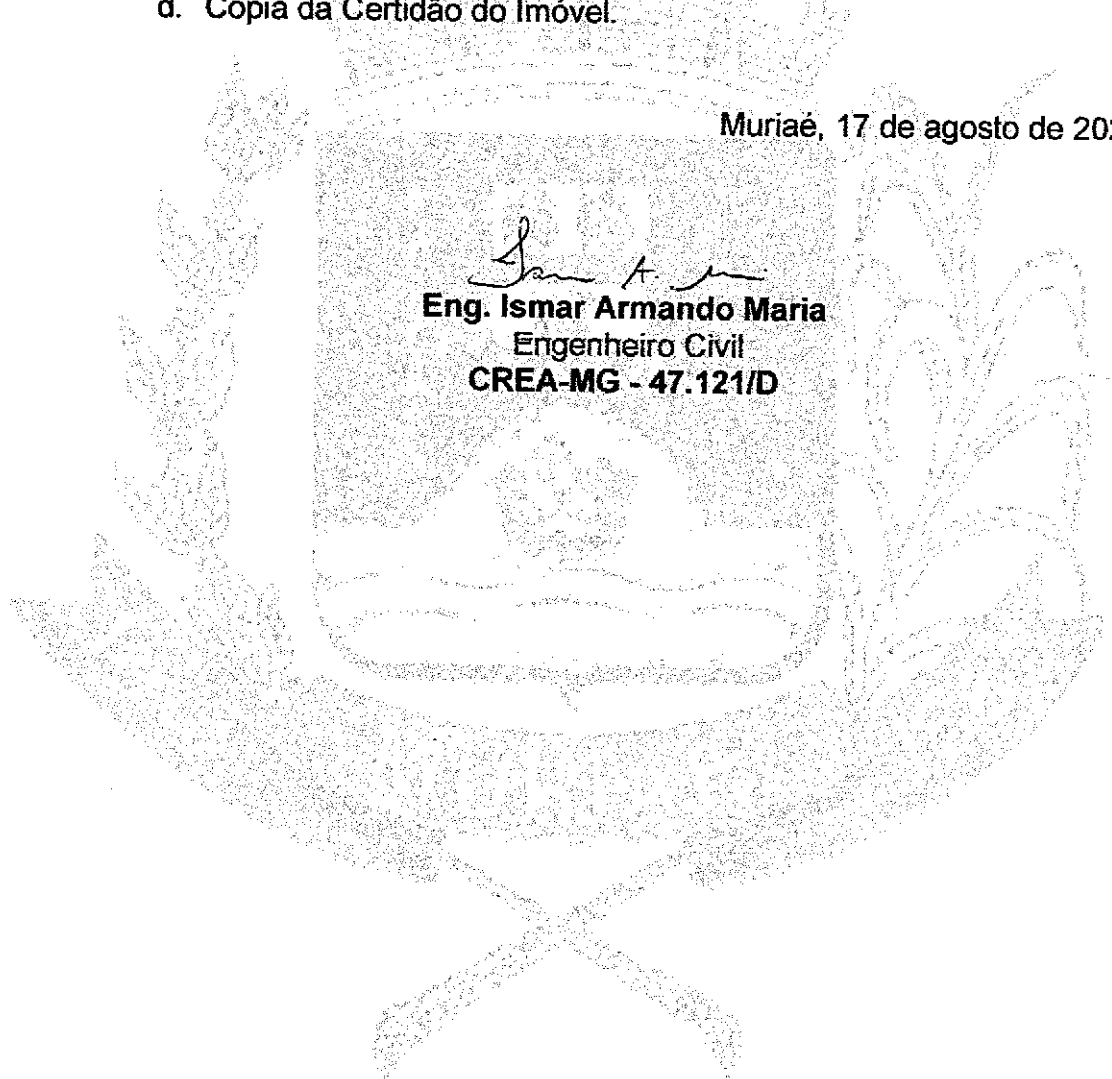
DE MÃOS DADAS COM VOCÊ

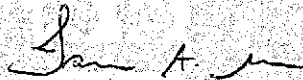


9. ANEXOS:

- 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.

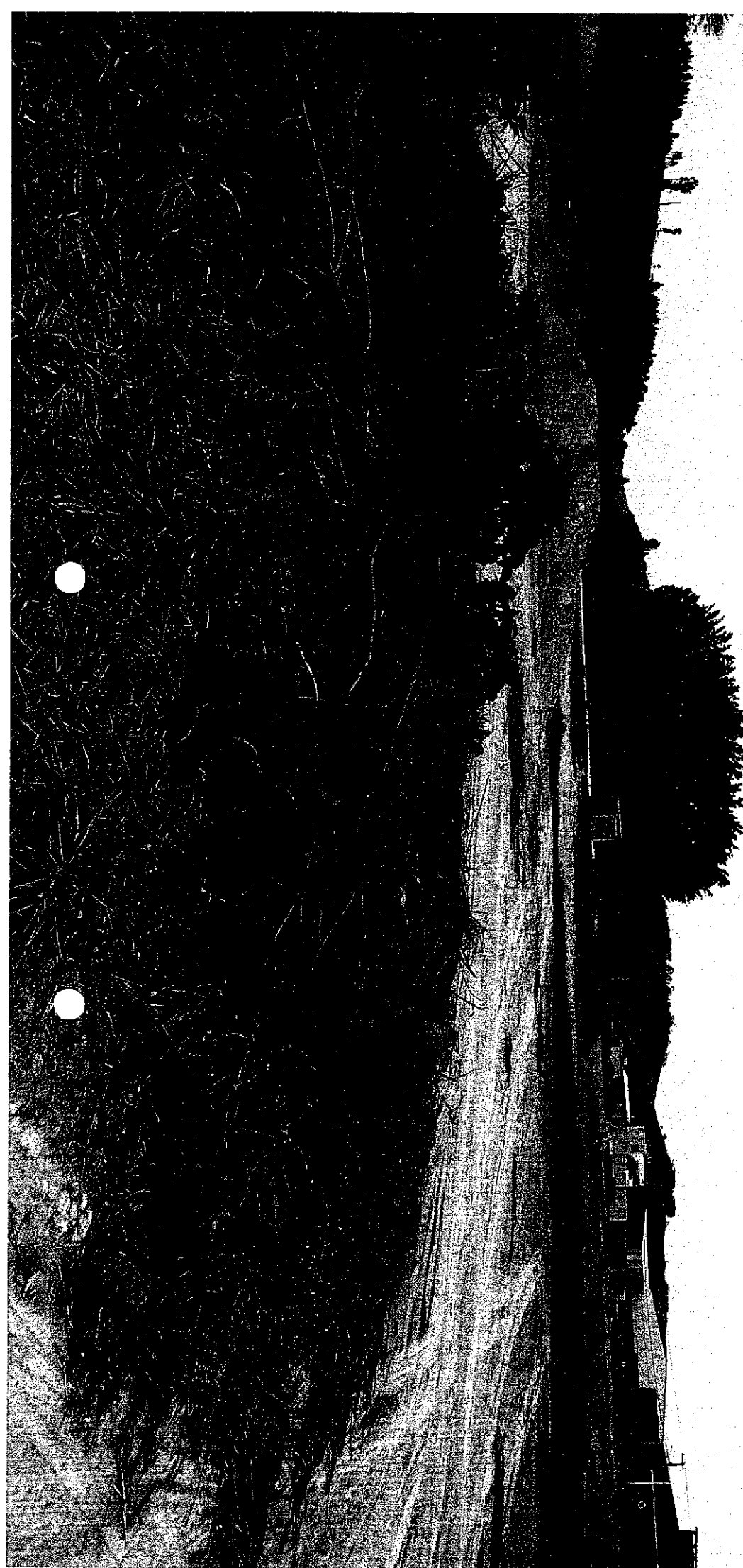
Muriaé, 17 de agosto de 2022

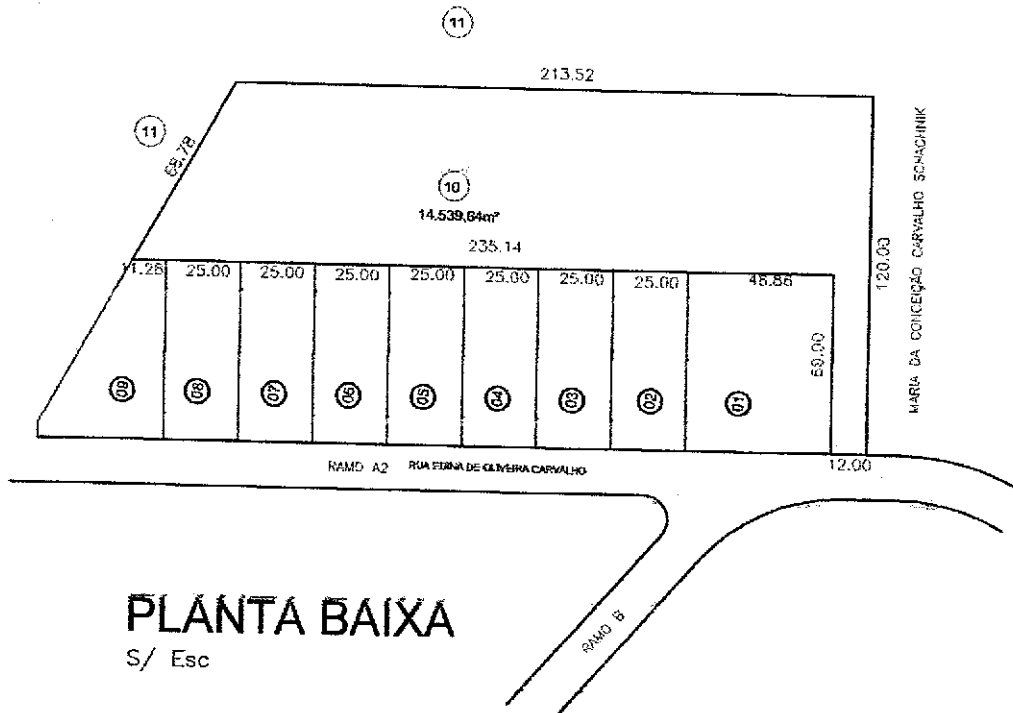
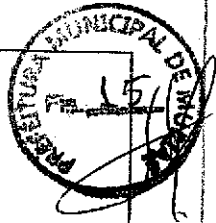



Eng. Ismar Armando Maria
Engenheiro Civil
CREA-MG - 47.121/D



10





PLANTA BAIXA
S/ Esc



PREFEITURA DE MURIAÉ - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

CROQUI

DESCRIÇÃO:

CROQUI DE UM LOTE SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL (LOTE 10)

SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS:

JORGE FERES FILHO

DATA: 18/08/2022

ESC: indicadas

LOCAL: Rua Edna de Oliveira Carvalho - Dist. Industrial - Muriaé

R. T. PROJETO:

ENG. ISMAR ARMANDO MARIA / CREA MG Nº 47.121/D

FOLHA:

01/01

ARQUIVO: croqui distrito industrial.dwg



MURIAÉ
PREFEITURA



SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

DE MÃOS DADAS COM VOCÊ



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 17/08/2022

Responsável Técnico

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

1. SOLICITANTE

Sr. Cezar 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 11 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 14.922,76m².

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,



qualidade é 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 Pericias 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\$ 590.678,10.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

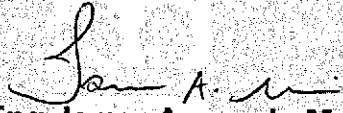
Com base nos dados da Ficha do Cadastro Imobiliário obtidos avalia-se o imóvel: Lote 11 = 14.922,76 m² x R\$ 39,582362 (aproximado) = R\$ 590.678,10

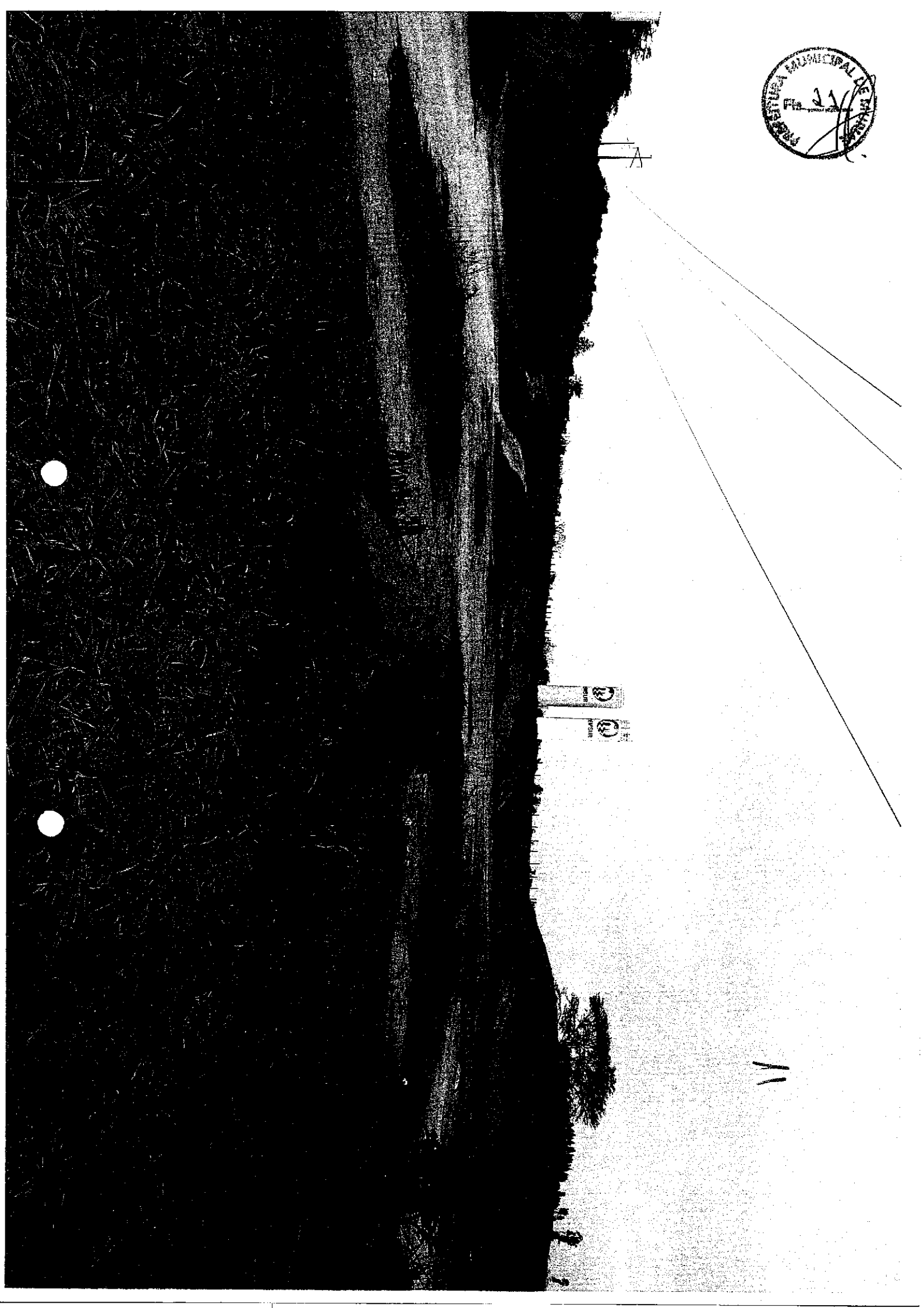


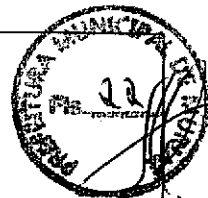
9. ANEXOS:

- 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, 17 de agosto de 2022

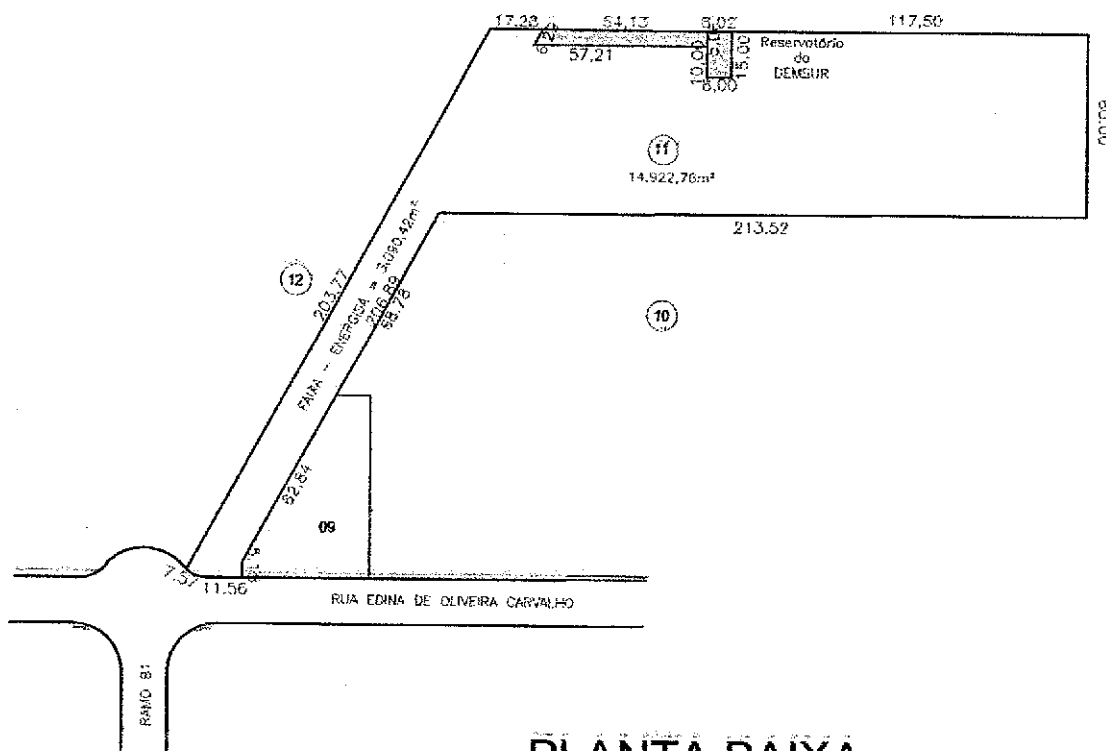

Eng. Ismar Armando Maria
Engenheiro Civil
CREA-MG - 47.121/D





MARIO MONTEIRO DE CASTRO FILHO

MARIA DA CONCEIÇÃO CARVALHO SCHACHNIK



PLANTA BAIXA

S/ Esc



PREFEITURA DE MURIAÉ - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS

CROQUI

DESCRIÇÃO:

CROQUI DE UM LOTE SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL (LOTE 11)

SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS:

JORGE FERES FILHO

DATA: 18/08/2022

ESC: indicadas

LOCAL: Rua Edna de Oliveira Carvalho - Dist. Industrial - Muriaé

R. T. PROJETO:

Josmar Armando Maria
ENG. ISMAR ARMANDO MARIA / CREA MG Nº 47.121/D

FOLHA:

01/01

ARQUIVO: croqui distrito industrial.dwg