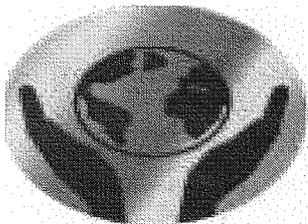


# ACCESSUS

negócios imobiliários

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

Endereço do imóvel: BAIRRO LIMEIRA – Pouso Alegre - MG	
Objetivo da avaliação: Elaborar Laudo de Avaliação de Valor venal do Imóvel para o Município de Pouso Alegre - MG	
Finalidade da avaliação: Avaliar imóvel para fins de venda.	
Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Gestão Patrimonial	
Foto: TERRENO	
Tipo do Imóvel: RURAL	
Área privativa do Imóvel construída: 24.200m <sup>2</sup>	
Metodologia adotada: MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - ABNT NBR 14653	
<b>VALOR VENAL: R\$3.253.448,00</b>	
Pressupostos e Ressalvas. Não Foram observadas ressalvas ou fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho;	
Grau de Fundamentação Avaliação: II	
Grau de Precisão da Avaliação: III	
Nome dos Responsáveis Técnicos: Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542	

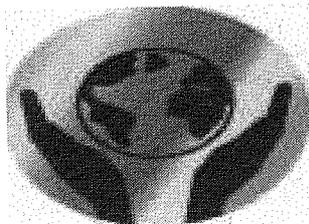


# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

INDICE.....	02
1 – INTRODUÇÃO.....	03
2 - OBJETO.....	03
3 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM .....	03
4 – GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO .....	04
5 – DESCRIÇÃO DE PERÍMETRO.....	06
6- MERCADO IMOBILIÁRIO .....	05
7 – VISTORIA DO IMÓVEL.....	06
8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA .....	06
9– AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	06
9.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m <sup>2</sup> .....	07
10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS.....	12
11 – CONCLUSÃO.....	14
11 - ENCERRAMENTO .....	15
12 – FONTES DE PESQUISA .....	16
13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	18
14 – BIBLIOGRAFIA .....	24
15 – SITES DE PESQUISA .....	24
16– MATRÍCULA .....	24
17 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI.....	25
18 - ORDEM DE SERVIÇO.....	26



## 1 INTRODUÇÃO

ACCESSUS AVALIAÇÕES DE BENS E IMOVEIS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.284.506/0001-42, visa determinar avaliação de imóvel, atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.

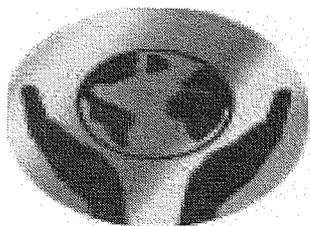
Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT-NBR 14.653-2** – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

## 2 OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins de valor do imóvel para mercado, seguindo Empenho:3574; Contrato/ 36/2021, Autorização 024/2022, para avaliação do imóvel solicitado pela Secretaria da Educação do Município, do Terreno que está localizado no Bairro da Limeira – Pouso Alegre - MG, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de negociação, após tratamento dos dados coletados.

## 3 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: Imóvel terreno rural
- Endereço: Estrada rural da Limeira, Bairro Limeira em Pouso Alegre -MG, divisa com Bairro São Cristóvão, Morumbi e Aeroporto.
- Descrição do Bem: terreno com área total de: 17,82,04ha
- Area de terreno avaliada: 24.200m<sup>2</sup>, terreno plano.
- Registrado Escritura Pública DE Nº Transcrição 43.265, Livro 3AH, fls. 236: “Nº de Ordem e da Transcrição anterior: 43.265, registro anterior: 42.999 Lº 3AH, Data: 24 de setembro de 1975; Circunscrição: Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;



**ACCESSUS**  
negócios imobiliários

#### 4 GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO

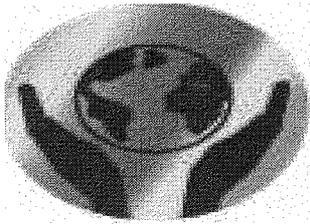
Pouso Alegre é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no sul mineiro e sua população estimada em julho de 2021 era de 154 293 habitantes. Localiza-se a uma latitude 22°13'48" sul e a uma longitude 45°56'11" oeste, estando a uma altitude de 832 metros. Pouso Alegre localiza-se às margens da Rodovia Fernão Dias, a 373 km de Belo Horizonte. No município estão localizadas várias empresas de transportes e logística e centros de distribuição, já que ele é um importante entroncamento rodoviário, servido por 5 rodovias: MG-179, MG-173, MG-290, BR-381 e BR-459. Pouso Alegre é sede da Autopista Fernão Dias, concessionária do grupo Arteris que administra a Rodovia Fernão Dias.

**LOCALIZAÇÃO** - O imóvel possui localização privilegiada, localizado no início da estrada que liga ao Bairro Limeira, ao lado do Bairro Parque Real e fundo com o Bairro Morumbi e São Cristóvão em Pouso Alegre -MG, sendo que o Bairro Parque Real é um bairro de grande fluxo de pessoas e de fácil acesso. Existem estacionamentos rotativos nas ruas, próximo ao aeroporto da cidade, próximo ao Centro de estudos Instituto Federal, fácil acesso a uma das saídas da cidade sentido São Paulo.

Bairro Limeira com característica rural, mas em expansão urbana.

Vista do Bairro:



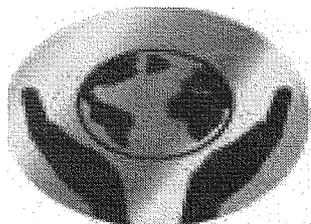


# ACCESSUS

---

negócios imobiliários





## 5 DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

O imóvel inicia junto ao marco V1, descrito em planta anexa, com coordenadas U T M Este (X) 405.586,269 e Norte (Y) 7.534.003,729; do vértice V1 segue em direção até o vértice V2 no azimute  $167^{\circ}56'40''$ , em uma distância de 140,351 m, confrontando com Maria Luiza Vale Carrozza, por divisa com ; do vértice V2 segue em direção até o vértice V3 no azimute  $246^{\circ}53'14''$ , em uma distância de 176,600 m, confrontando com José João da Silva, por divisa com ; do vértice V3 segue em direção até o vértice V4 no azimute  $350^{\circ}27'09''$ , em uma distância de 39,731 m, confrontando com Av. João Baptista Piffer/ Antiga estrada velha Pouso Alegre - Estiva, por divisa com ; do vértice V4 segue em direção até o vértice V5 no azimute  $347^{\circ}00'52''$ , em uma distância de 73,669 m, do vértice V5 segue em direção até o vértice V6 no azimute  $346^{\circ}47'24''$ , em uma distância de 27,004 m, finalmente do vértice V6 segue até o vértice V1, (início da descrição), no azimute de  $66^{\circ}53'14''$ , na extensão de 176,602 m, confrontando com Maria Luiza Vale Carrozza, descrevendo assim uma área de 2,4200 ha.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, fuso 23S, tendo como datum o SIRGAS-2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM

## 6 MERCADO IMOBILIÁRIO

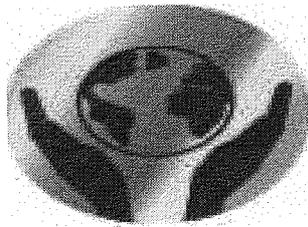
Região de uso rural ocupada por imóveis de características rurais de pequeno, médio e grande porte com padrão construtivo baixo, médio e alto; conforme pesquisa in loco, pode-se constatar a existência de uma quantidade razoável de ofertas de imóveis rurais a venda nessa região do avaliando e em outras próximas, sendo, porém, com vários imóveis com as mesmas características do avaliando. Classifica-se a liquidez como alto.

## 7 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada em 16/09/2022. Através do laudo de avaliação obtém-se um documento que prova o valor real do imóvel, para sua venda com preço justo e tem valor legal em processos judiciais, laudo de avaliação relata as condições atuais do imóvel, (terreno), assegurando que este esteja ciente do estado real do estabelecimento.

## 8 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter o valor médio para a área, para o bairro. E para isso, você deve estar atento às características do imóvel. A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de



# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Determina-se do valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O método comparativo direto de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. As fontes de pesquisa foram imobiliárias que atuam na cidade.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado. É identificado o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes das amostras. O tratamento técnico desses atributos foi realizado por meio de regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

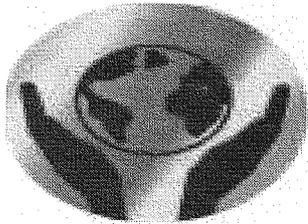
## 9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os investidores imobiliários devem tentar encontrar pelo menos três composições de valor para uma análise precisa do mercado. A pesquisa de mercado imobiliário concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado quanto a localização, dimensões em M<sup>2</sup> e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local) e corretores.

Foram pesquisados (12) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (09) foram efetivamente aproveitados.

Após os tratamentos, homogeneização foi desenvolvido um modelo de cálculo, onde os seguintes fatores mostram-se consistentes e significativas:

- A) Fator Oferta: determina se o imóvel ainda está anunciado para venda;
- B) Fator Acesso: se o imóvel está próximo de uma via pavimentada;
- C) Fator Localização: se está próximo a um distrito ou polo comercial;
- D) Fator Benfeitoria: se é terra nua, curral, pasto, plantação...



## 9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

---

### Imóvel avaliando

Área: 24.200m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

### Imóvel 1:

Terreno rural na Limeira Gonçalves e Campos empreendimentos (35)99968-1999 Cód. AR0402 (próximo ao asfalto)

Área:	500.000m <sup>2</sup>
Valor:	R\$60.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$120,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,50

### Imóvel 2:

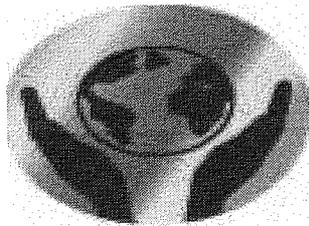
Terreno rural na Limeira Atrita Imóveis Cód. TE0034\_PLETZ (próximo a asfalto)

Área:	72.600m <sup>2</sup>
Valor:	R\$10.890.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$150,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,00

### Imóvel 3:

Terreno rural na Limeira Alfa Imóveis (35)3421-3785 Cód. TE0220 (terreno fechado)

Área:	1.190m <sup>2</sup>
Valor:	R\$140.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$117,65
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,10



# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

## Imóvel 4:

Terreno rural na Limeira Fernando Andrade Corretor (35)99877-3686 Ref.2175

Área: 1.200m<sup>2</sup>  
Valor: R\$100.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$83,33  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,20

## Imóvel 5:

terreno rural na Limeira. Fernando Andrade Corretor (35)99877-3686 Ref.2165 (com água e luz)

Área: 1.000m<sup>2</sup>  
Valor: R\$80.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$80,00  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,50

## Imóvel 6:

Terreno rural na Limeira. Mauro Imóveis PA (35)3421-5932 Cód. VEn110 (terreno em condomínio rural)

Área: 2.000m<sup>2</sup>  
Valor: R\$220.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$110,00  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,10

## Imóvel 7:

Terreno rural na Limeira. Urbana Imóveis PA (35)99163-5949 Ref.382 (próximo a asfalto)

Área: 7.000m<sup>2</sup>  
Valor: R\$600.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$85,71  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,30

## Imóvel 8:

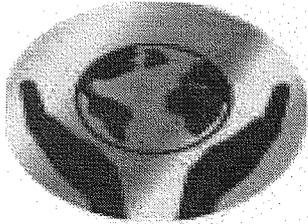
Terreno rural na Limeira. Leal Corretora (35)98801-8181 Cód. AR0002

Área: 48.400m<sup>2</sup>  
Valor: R\$7.260.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$150,00  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,00

## Imóvel 9:

Terreno rural no Itaim. Fernando Andrade Corretor (35)99877-3686 (à 10km) da Rod. Fernão Dias

Área: 405m<sup>2</sup>



# ACCESSUS

negócios imobiliários

Valor: R\$60.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$148,15  
Fator de homogeneização Fator Oferta: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	120,00	1,50	180,00
2	150,00	1,00	150,00
3	117,65	1,10	129,41
4	83,33	1,20	100,00
5	80,00	1,50	120,00
6	110,00	1,10	121,00
7	85,71	1,30	111,43
8	150,00	1,00	150,00
9	148,15	1,00	148,15

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 134,44$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2) / (n-1)}$

$$S = 24,69$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

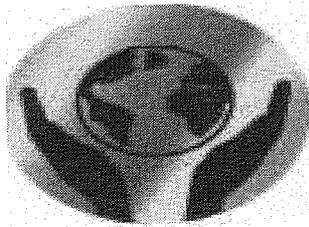
$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X| / S < VC$$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d =  180,00 - 134,44  / 24,69 = 1,84 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  150,00 - 134,44  / 24,69 = 0,63 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  129,41 - 134,44  / 24,69 = 0,20 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  100,00 - 134,44  / 24,69 = 1,39 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  120,00 - 134,44  / 24,69 = 0,58 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  121,00 - 134,44  / 24,69 = 0,54 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  111,43 - 134,44  / 24,69 = 0,93 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  150,00 - 134,44  / 24,69 = 0,63 < 1,92$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d =  148,15 - 134,44  / 24,69 = 0,56 < 1,92$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.



# ACCESSUS

negócios imobiliários

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ , onde  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = 134,44 - 1.4 * 24,69/\sqrt{9 - 1} = 122,22$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls$ ):

$$Ls = 134,44 + 1.4 * 24,69/\sqrt{9 - 1} = 146,67$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$122,22 a R\$146,67

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

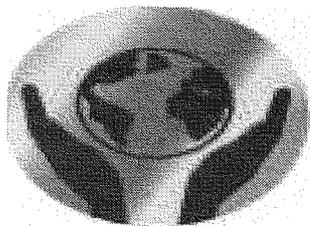
Valor unitário do imóvel avaliando: R\$134,44

Resultado:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$134,44 * 24.200,00 = R\$3.253.448,00$$

Endereço	Bairro	Informante	Valor unitário	Valor
Fazenda da Limeira	Bairro Limeira	Prefeitura Municipal	134,44 o m <sup>2</sup>	<b>R\$3.253.448,00</b>



## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO –

### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau III de Fundamentação e grau III de Precisão. As tabelas a demonstram detalhadamente o enquadramento deste laudo no grau III de Fundamentação e grau III de Precisão, de acordo com os Itens da Norma Técnica Brasileira NBR 14.653-2-2011.

**TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2**

#### GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

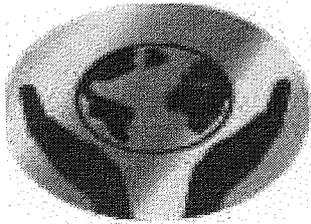
O grau de precisão é a amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central.

$$AP = \frac{LS - LI}{X} = \frac{146,67 - 122,22}{134,44} = 0,18$$

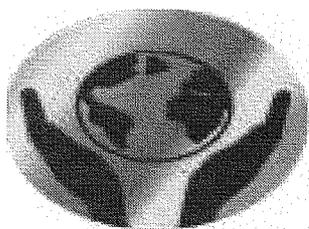
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	8 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressar (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2



O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	10
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

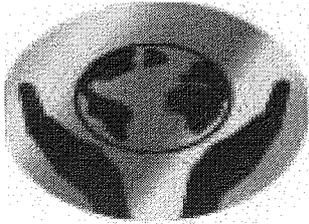
Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 10 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

## **11 CONCLUSÃO**

- a) Valores de determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

<b>Localização: Bairro Limeira – Pouso Alegre - MG</b>
Área terreno m <sup>2</sup> : 24.200
O valor médio estimado :R\$ 3.253.448,00

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 19 de setembro de 2022.



## 12 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação do imóvel do Terreno no Bairro Limeira – Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 19 de setembro de 2022, seguindo o Empenho 3574 do contrato 36/2021 para avaliação do imóvel, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº. 15.

Considerando os elementos amostrais coletados, verificando suas características e todos os fatores influenciáveis, constatado na vistoria, utilizou-se nesse laudo o **valor** para venda de **R\$3.253.448,00. (três milhões, duzentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais).**

Profissionais Responsáveis:

Os autores desta avaliação não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando. Para execução do laudo foram observadas as normas técnicas para avaliação de imóveis, estipuladas pela NBR 14.653 - e NBR 14.653-2 da ABNT (associação Brasileira de Normas Técnicas) pelos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Pouso Alegre, 19 de setembro de 2022

Corretora de Imóveis: ROSELENE P GONÇALVES - CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165 - CRECI-MG 6542

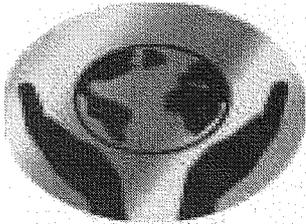
Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora – CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

Renato Faria de Carvalho – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Augusto Schad de Abreu – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora / vistoriadora de Imóveis

Daniel Silva Rezende – Engenheiro – CREA 230 284 D



## 13 FONTES DE PESQUISA

### AMOSTRAS

- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-limeira-bairros-pouso-alegre-500000m2-venda-RS60000000-id-2572511464/>



(próxima ao asfalto)

- 2- <https://www.attria.com.br/imovel/terreno-a-venda-pouso-alegre-mg-no-bairro-limeira-72600m2/a7de6966-6e9d-4300-9ebb-411bf2912582>



- 3- <https://www.attria.com.br/imovel/terreno-a-venda-pouso-alegre-mg-no-bairro-limeira-1190m2/81fc5f4c-dc95-4e1a-b421-4ef49ca5474a>



(terreno murado)

- 4- <https://www.pousoalegreimoveis.com.br/imoveis/consulta-imovel/2185/venda-terreno-pouso-alegre-mg>



- 5- <https://www.fernandoandradecorretor.com.br/1579/imoveis/venda-area-limeira-pouso-alegre-mg>

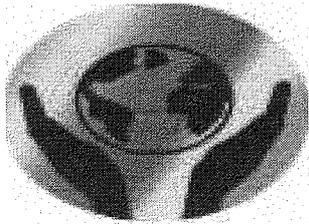


(com água e energia elétrica) cód. 2175

- 6- <https://www.fernandoandradecorretor.com.br/1564/imoveis/venda-terreno-pouso-alegre-mg>



(terreno em condomínio rural) cód. 2165



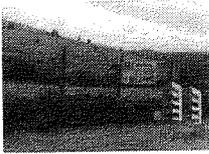
# ACCESSUS

negócios imobiliários

- 7- <https://www.lopes.com.br/imovel/REO695817/venda-terreno-108900-m2-pouso-alegre-limeira?listFrom=busca&listPosition=1>



- 8- <https://www.mauroimoveispa.com.br/imoveis-venda/110-terreno-bairro-limeira>



cód. VEN110

- 9- <https://www.paulomalveiracorretor.com.br/306-terreno-comercial-em-pouso-alegre-bairro-limeira.html>



- 10- <https://www.urbanaimoveispa.com.br/382/imoveis/venda-chacara-3-dormitorios-bairro-limeira-pouso-alegre-mg>



cód. Ref. 382

- 11- <https://www.attria.com.br/imovel/imovel-comercial-a-venda-pouso-alegre-mg-no-bairro-limeira-48400m2/ee54b5f7-0451-4234-8e10-41b773212773>

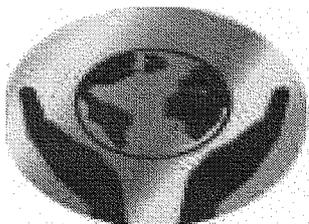


cód. AR0002

- 12- <https://www.fernandoandradecorretor.com.br/915/imoveis/venda-area-itaim-cachoeira-de-minas-mg>



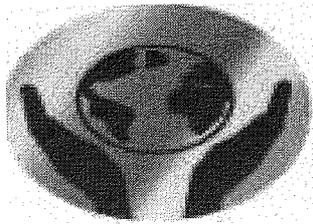
cód.1409



**ACCESSUS**  
negócios imobiliários

## 14 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



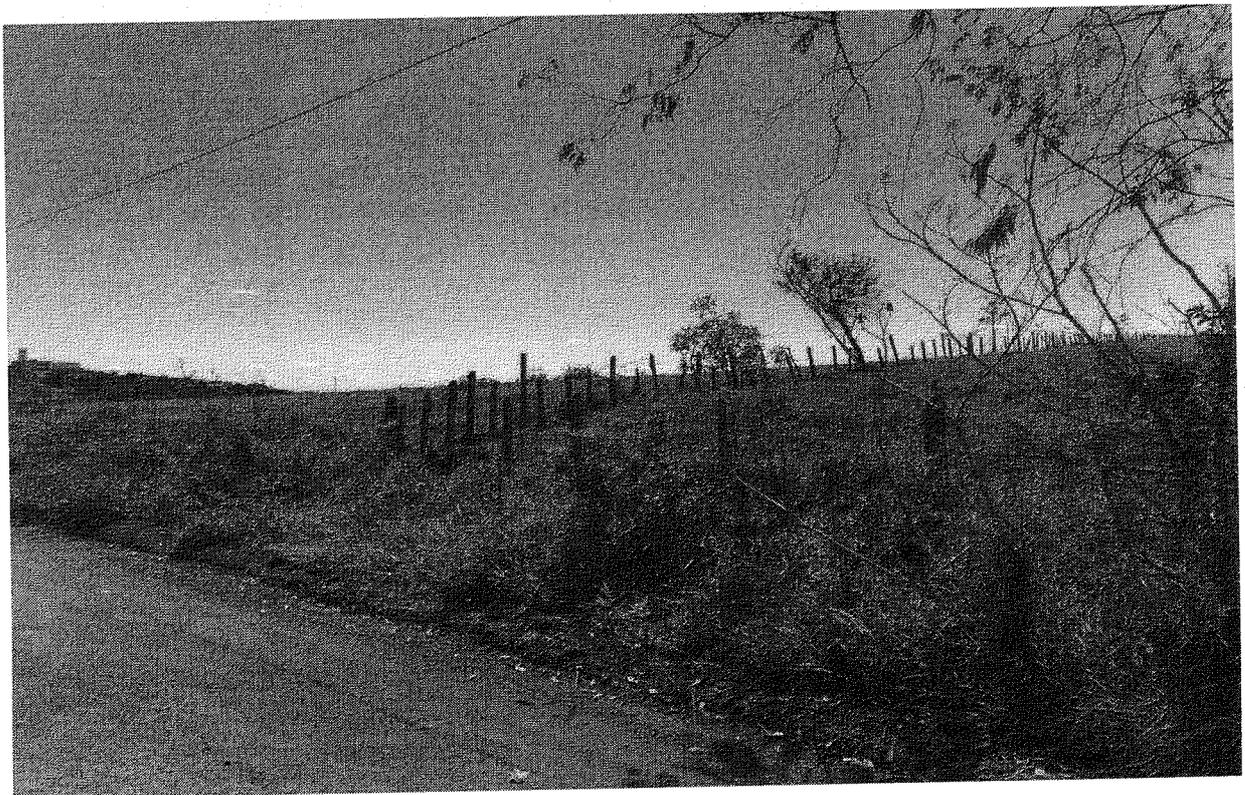
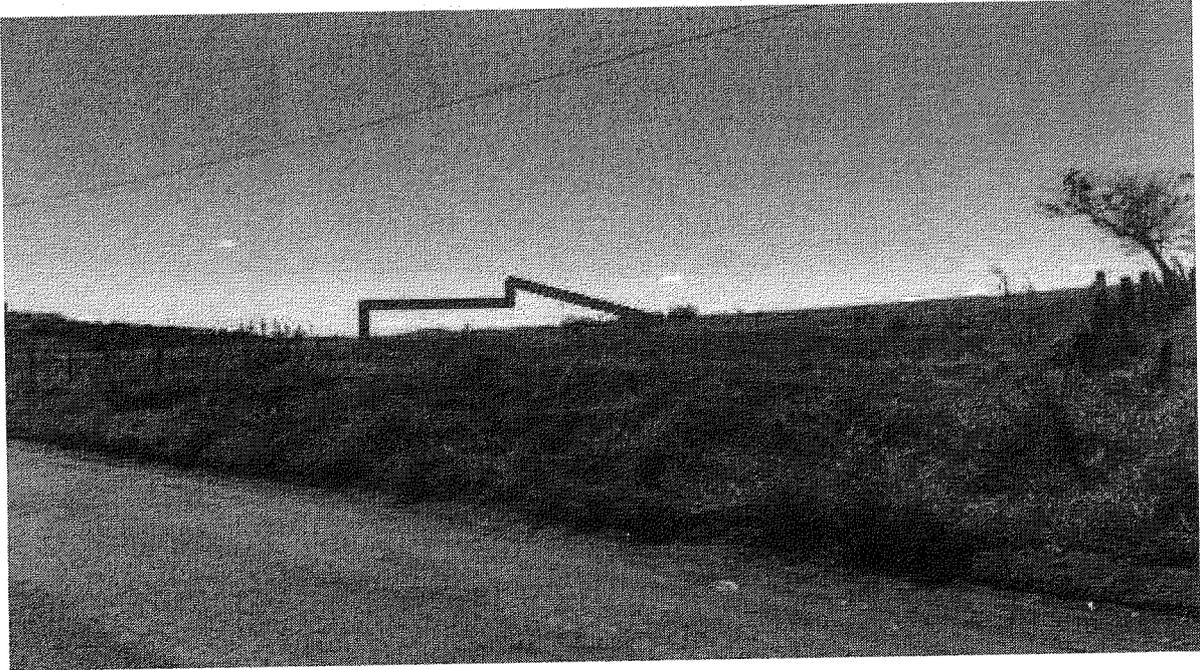


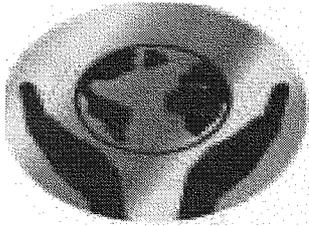
# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

FRENTE DO TERRENO

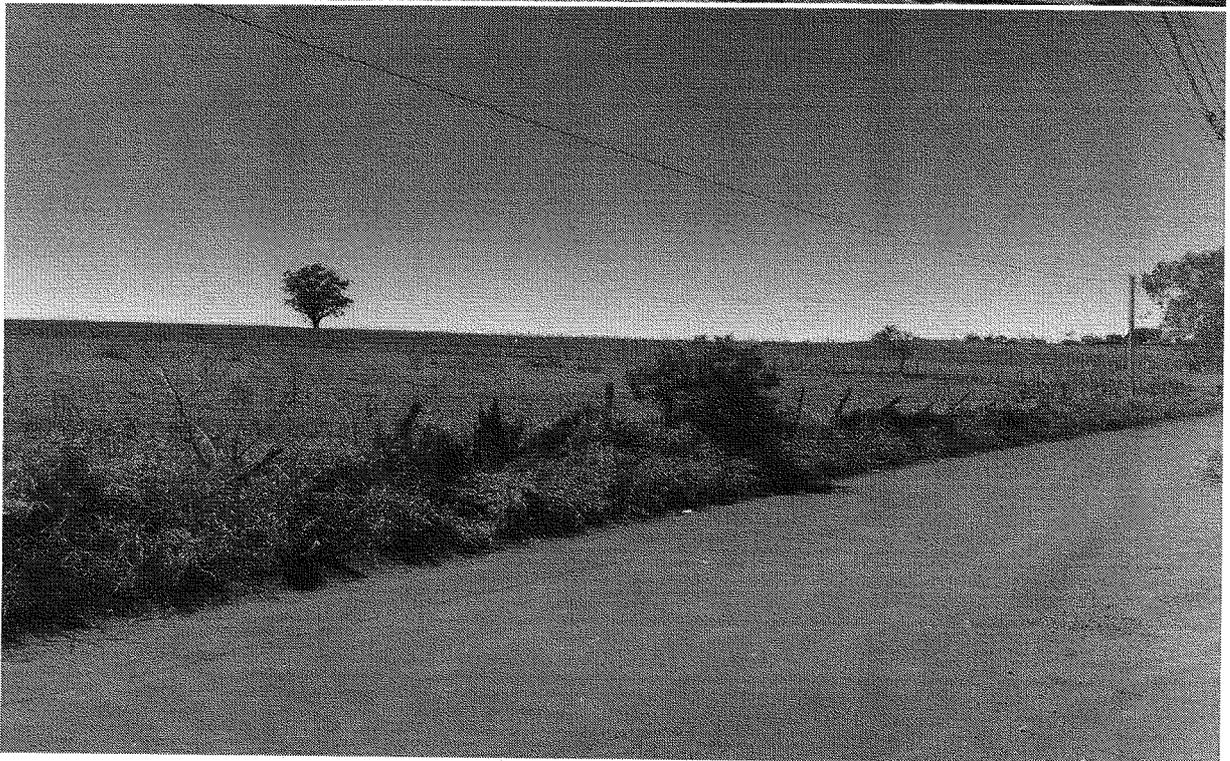


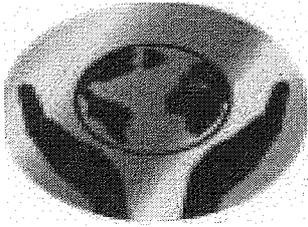


# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

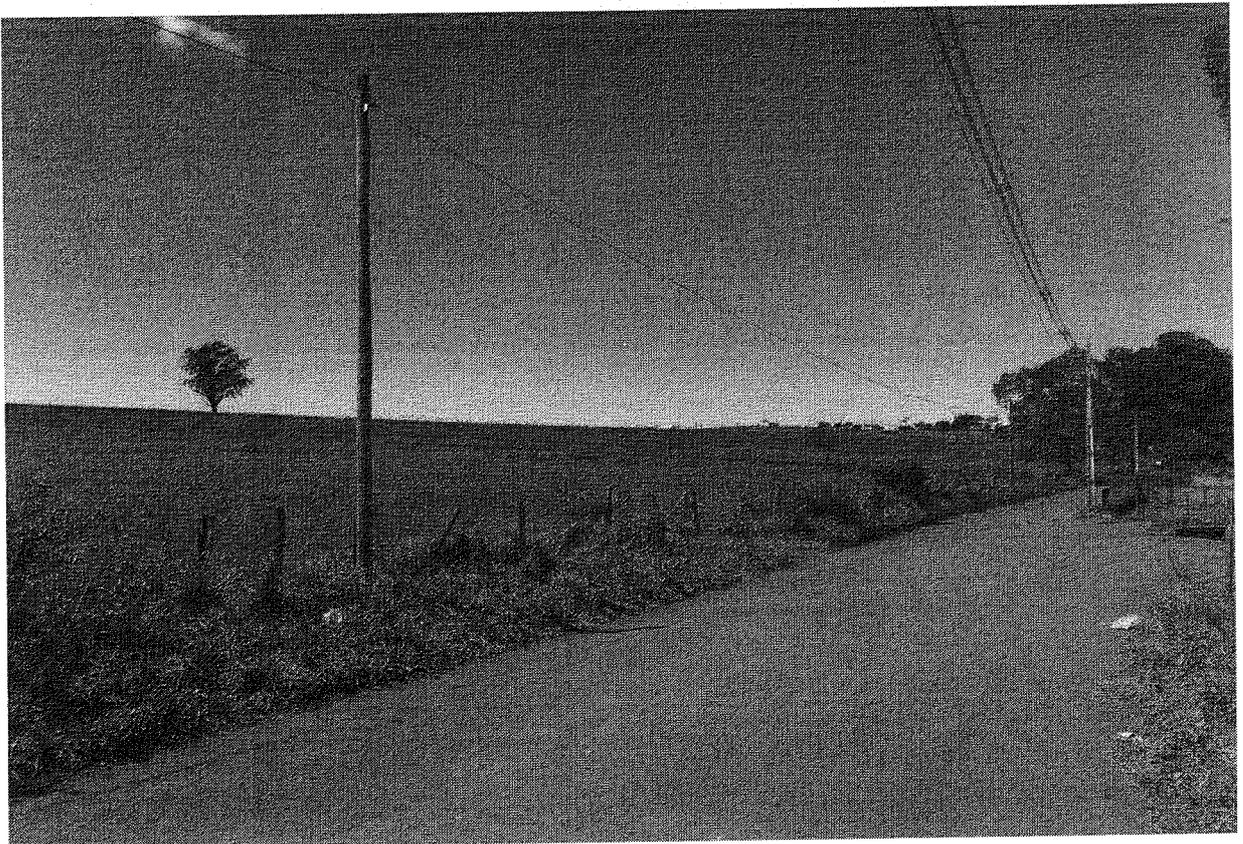
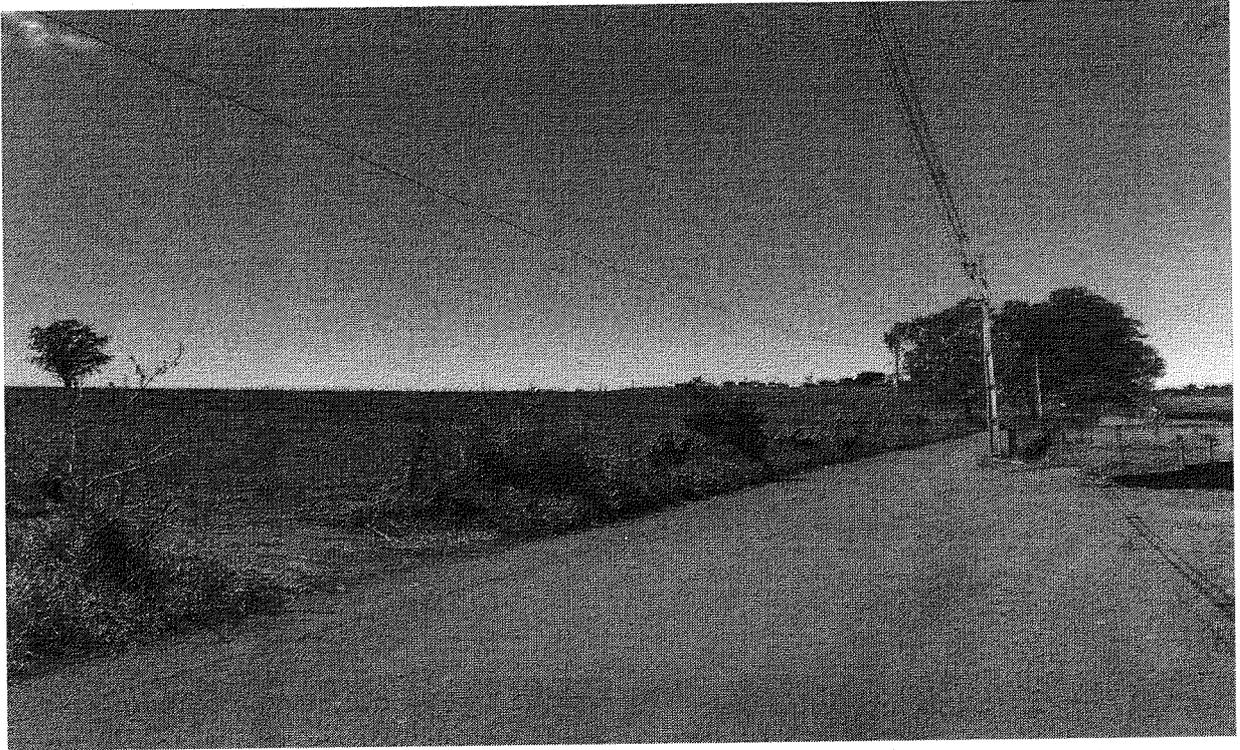


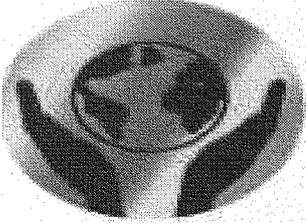


# ACCESSUS

---

negócios imobiliários





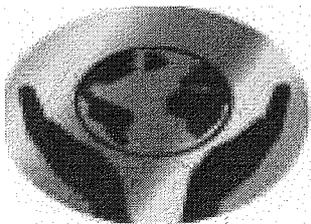
# ACCESSUS

---

negócios imobiliários

FRENTE ACESSO A ESTRADA

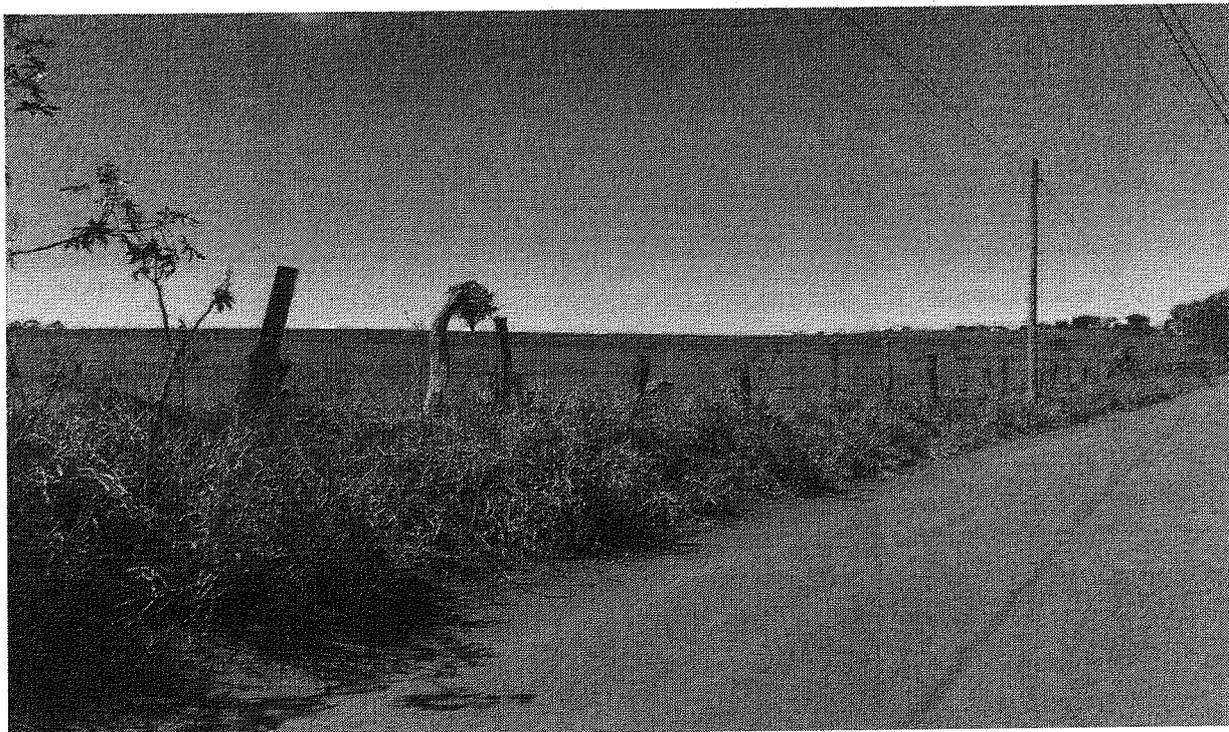


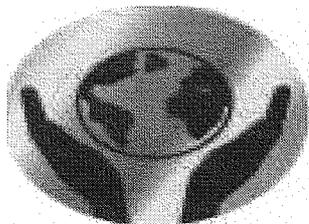


# ACCESSUS

---

negócios imobiliários





# ACCESSUS

---

## negócios imobiliários

### 15 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações - uma introdução à metodologia científica*. São Paulo: Pini, 1998.

MARCELLO, João Diniz, *Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre 2012*.

### 16 SITES DE PESQUISA

-Wikipedia – [www.wikipesia.org](http://www.wikipesia.org)

-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

-Google Earth – [www.google.com.br/earth](http://www.google.com.br/earth)

### 17 MATRÍCULA

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://pocoselegre.ms.sistemasregi.com.br/#validar-certificacao>, utilizando o código de verificação: 0035-C0034WEG00-0176.



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE POUSO ALEGRE  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DORIS LUIZ DA AMEIDA CARVALHO

#### CERTIDÃO

**Certifico**, a pedido verbal da parte interessada, que a descrição a seguir é reprodução fiel da Transcrição 43.265, Livro 3AH, fls. 236: “ Nº de Ordem e da Transcrição anterior: 43.265, registro anterior: 42.999 Lº 3AH, Data: 24 de setembro de 1975; Circunscrição: Pouso Alegre; Denominação ou Rua e número: Fazenda da Limeira; Característica e Confrontações: Uma parte de terras de campos e pastagens, sita neste distrito, no lugar Fazenda da Limeira, com a área de 17,82,04 ha (dezessete hectares, oitenta e dois ares e quatro centiares), dentro das seguintes divisas: Começa em uma valeta, na margem do córrego, daí segue em linha reta, confrontando com Antônio Luiz de Almeida, até encontrar uma valeta; daí segue a direita em linha reta, confrontando com o mesmo, até encontrar uma valeta da estrada velha de Pouso Alegre a Estiva; daí segue a direita pela mesma estrada, até encontrar uma cerca, na cabeceira da pista do aeroporto de Pouso Alegre; daí segue a direita pela referida cerca, até encontrar um canto; daí segue a esquerda, ainda confrontando com o mesmo aeroporto, até encontrar uma valeta; daí segue a direita, confrontando com Cecília Pereira da Silva, até encontrar uma valeta; daí segue a direita até encontrar a valeta onde teve início e finda esta demarcação. (INCRA 340909950262). Nome, domicílio, profissão, estado e residência do adquirente: Maria Lúiza Vale Carozza, brasileira, casada, do lar, residentes nesta cidade; Nome, domicílio, estado e profissão do transmitente: Sebastião Pascoal e sua mulher Lazara Pereira Pascoal, brasileiros, casados, eis pecuarista, ela do lar, residentes em Barra Mansa, RJ; Título ou transmissão: Compra e Venda; Forma do Título, data e serventário: Escritura lavrada pelo Tabelião do 2º Ofício desta cidade, Lº 135, fl. 17, em 10 de setembro de 1975; Valor do contrato: Cr\$90.000,00 (noventa mil cruzeiros); Condições do contrato: Não houve.

#### Observação:

Nos termos do artigo 950 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG, a presente certidão não faz prova de propriedade, devendo ser pedida certidão negativa de alienações posteriores.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pouso Alegre/MG, 01 de setembro de 2022

Assinado digitalmente por ISABELA FERNANDES DE SOUZA FERREIRA

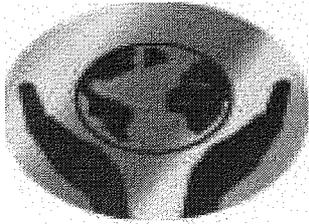
A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Custas: Emol: R\$ 23,59 - Recômpe: R\$ 1,42 - TFJ: R\$ 8,63 - ISSQN: R\$ 1,25 - Total: R\$ 35,89 (Código do Ato: 8401).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

Rua: Coronel Otávio Moura, 995, Centro - Pouso Alegre/MG  
contato@pocoselegre.ms.br | 35 3421-6440  
1190050-949476-000022

Selo: FZK60024 - Página 1 de 2



**ACCESSUS**  
negócios imobiliários

## 18 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

**COFECI**

4ª Região - Minas Gerais

### DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselené Pereira Gonçalves, CPF nº 00917428625, RG nº M7.910.816-SSP/MG, CRECI nº 40272, Endereço: Victor Laraia 173 Casa Jardim Santa Lucia, Pouso Alegre-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - (IMÓVEL BAIRRO LIMEIRA POUSO ALEGRE)

POUSO ALEGRE-MG , 19 de Setembro de 2022

---

Assinatura do requerente

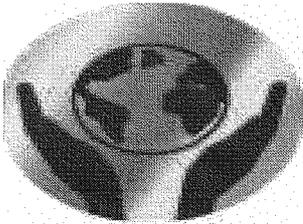
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 030614



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 030614, 19 de Setembro de 2022

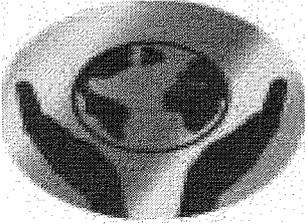


# ACCESSUS

negócios imobiliários

## 19 – AUTORIZAÇÃO – ORDEM DE SERVIÇO

 <b>Prefeitura Municipal de Pouso Alegre</b>	<b>Secretaria de Administração e Finanças</b>
<b>AUTORIZAÇÃO PARA SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	
EMPENHO Nº: 3574 CONTRATO Nº: 36/2021	<b>AUTORIZAÇÃO Nº: 024/2022</b>
AO AVALIADOR:	Accessus Avaliações de Bens Imóveis Ltda.
A Prefeitura Municipal de Pouso Alegre através deste, autoriza a realização do serviço de avaliação imobiliária com fornecimento de laudo, do imóvel e para a finalidade abaixo descritos:	
Secretaria Solicitante:	Secretaria Municipal de Educação
Servidor:	Evandro
Descrição do Serviço:	Avaliação do imóvel para fins de aquisição situado na zona rural bairro da Limeira em Pouso Alegre - MG.
Descrição do Imóvel:	Matrícula
PROTOCOLO 89040/2022	
Pouso Alegre/MG, 12/09/2022.	
 <b>EUGÊNIO MOZART SILVA FILHO</b> <b>GERENTE DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO PATRIMONIAL</b>	
<small>P.S.: Os pagamentos referentes as avaliações, só ocorrerão com a apresentação desta autorização, assinada pelo Setor de Gestão Patrimonial.</small>	



# ACCESSUS

---

## negócios imobiliários



Prefeitura Municipal  
de Pouso Alegre

Secretaria de  
Educação  
e Cultura

CI N°50/2022 DOMS/SMEC/PMPA

Pouso Alegre, 09 de setembro de 2022.

**De:** Evandro Carvalho Lopes  
Gerente Departamento de Orçamento de Materiais e Serviços  
Secretaria Municipal de Educação e Cultura

**Para:** Departamento de Gestão Patrimonial  
Secretaria Municipal de Administração e Finanças

**Assunto:** Avaliação de imóvel para aquisição e para locação.

Prezados,

Solicitamos um laudo avaliatório da matrícula e endereço constantes no anexo, sendo medida administrativa para um estudo de viabilidade de aquisição de imóvel para os objetivos educacionais da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

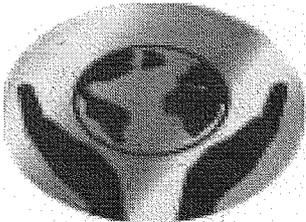
Sem mais para o momento, agradecemos e renovamos os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
Evandro Carvalho Lopes  
Gerente Depto. Orç. Mat. Serviços

---

Rua Tupinambás, S/N – Santo Antônio, Pouso Alegre – MG, 37552-122  
Tel.: 35 3449-4100/35 3449-4101



## MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA: 2,4200 ha (24.200,000 m<sup>2</sup>)  
PERÍMETRO: 633,957 m

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

O imóvel inicia junto ao marco V1, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM Este (X) 405.586,269 e Norte (Y) 7.534.003,729; do vértice V1 segue em direção até o vértice V2 no azimute 167°56'40", em uma distância de 140,351 m, confrontando com Maria Luiza Vale Carrozza, por divisa com ; do vértice V2 segue em direção até o vértice V3 no azimute 246°53'14", em uma distância de 176,600 m, confrontando com José João da Silva, por divisa com ; do vértice V3 segue em direção até o vértice V4 no azimute 350°27'09", em uma distância de 39,731 m, confrontando com Av. João Baptista Piffer / Antiga estrada velha Pouso Alegre - Estiva, por divisa com ; do vértice V4 segue em direção até o vértice V5 no azimute 347°00'52", em uma distância de 73,669 m, do vértice V5 segue em direção até o vértice V6 no azimute 346°47'24", em uma distância de 27,004 m, finalmente do vértice V6 segue até o vértice V1, (início da descrição), no azimute de 66°53'14", na extensão de 176,602 m, confrontando com Maria Luiza Vale Carrozza, descrevendo assim uma área de 2,4200 ha.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, fuso 23S, tendo como datum o SIRGAS-2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Responsável Técnico: Leonardo Fiore Barros Franco  
Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo  
CREA: MG-212949/D