



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 1.405/22

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir um imóvel urbano, tipo Galpão, de uso Comercial / Industrial, situado a Rua Lucy Vasconcellos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre-MG, de propriedade da empresa ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38, com todas as suas instalações, benfeitorias, pertences e acessórios, com 1.665,58m² de área construída, sendo salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso em todo do galpão em cimento usinado, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, Portão automático, 1 guarita com banheiro; sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex. No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro, 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro, 1 DML. No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito, aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região, num terreno de plano com 2.142,00m², devidamente Registrado por Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1, na Circunscrição de Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000 pelo valor de R\$ 8.320.000,00 (oito milhões, trezentos e vinte mil reais), em conformidade com avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 2º O Município efetuará o pagamento da metade do valor após a assinatura da escritura de transferência do imóvel e a outra metade do valor no ato da entrega das chaves, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, podendo o prazo ser acrescido até a regularização das certidões.

Art. 3º As despesas decorrentes da presente lei correrão à conta da dotação orçamentária: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000, da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 4º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre/MG, 12 de dezembro de 2022.

JOSE DIMAS DA
SILVA FONSECA
34209514691

Assinado digitalmente por JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA:
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Videoconferencia,
CN=34209514691
* Brasil - RFB, OU=ARSP, OU=RFB e-CPF A3, CN=JOSE
DIMAS DA SILVA FONSECA/34209514691
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.12.15 11:55:40
Font Reader Versão: 10.0.1

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

EYDER DE
SOUZA LAMBERT
87852144691

Assinado digitalmente por EYDER DE SOUZA LAMBERT:
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Videoconferencia,
CN=87852144691
* Brasil - RFB, OU=ARSP, OU=RFB e-CPF A3, CN=EYDER DE
SOUZA LAMBERT/87852144691
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.12.15 11:55:12
Font Reader Versão: 10.0.1

Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa o presente Projeto de Lei, que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e da outras providências.”

A Secretaria Municipal de Saúde de Pouso Alegre faz uso atualmente de três espaços destinados a estocagem e acondicionamento de seus insumos, componentes, peças e equipamentos necessários ao bom funcionamento de toda a estrutura de saúde em nossa cidade.

O almoxarifado conceitua-se como local destinado à guarda de materiais, considerando suas naturezas, garantindo a preservação, conservação e disponibilidade dos itens alocados.

Na área de saúde tal espaço cumpre um papel importantíssimo vez que guarda materiais médicos hospitalares, de escritório, higiene e limpeza, medicamentos e equipamentos que possibilitam a plena efetivação de políticas públicas aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

No intuito constante do aprimoramento na prestação dos serviços de saúde, surgiu o interesse de unificar todos os armazenamentos num só espaço, otimizando a organização, mão de obra e logística de nossos almoxarifados.

Sendo assim bucou-se um imóvel em nossa cidade que fosse adequado a realidade da Secretaria Municipal de Saúde e dotado de estrutura singular.

Para a unificação citada, levou-se em conta no imóvel ora pretendido, a sua localização privilegiada e de fácil acesso para carga e descarga, a sua acessibilidade, a sua estrutura de alvenaria diferenciada, a divisão adequada para os diversos tipos de itens e todas as suas benfeitorias, como aparelhagem para climatização do espaço que se mostra de grande valia para determinados tipos de remédios e itens médico hospitalares.

A aquisição do imóvel contendo infra estrutura adequada, será um grande investimento voltado a política pública em saúde do município e trará benefícios consideráveis a nossa população.

Considerando o norteamo da moralidade pública, economicidade e eficiência enquanto princípios da administração, foi realizada avaliação imobiliária por profissional técnico, demonstrando o real valor de mercado do imóvel.

Ante a tais circunstâncias e considerando os apontamentos relevantes elencados, no intuito de concretizar o pleno atendimento do interesse público através do aprofundamento dos princípios, diretrizes e fundamentos da atenção à saúde, é que se justifica a aquisição do imóvel mencionado.

As despesas decorrentes da aquisição do imóvel objeto desta justificativa correrão por conta da dotação: 02.011.0010.0122.0002.1186-3.44.90.61.00.1023000.

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação da presente propositura.

Pouso Alegre - MG, 12 de dezembro de 2022.

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



**DECLARAÇÃO DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DE COMPATIBILIDADE COM A LEI DE
DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E COM O PLANO PLURIANUAL**

DO OBJETO: Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Almojarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Declaro, para os devidos fins, que o objeto da propositura em comento é compatível com a LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias) no que se refere às metas da Administração, assim como é compatível com o PPA (Plano Plurianual).

Pouso Alegre, 06 de Dezembro de 2022.

Silvia Regina Pereira da Silva
Secretária Municipal de Saúde

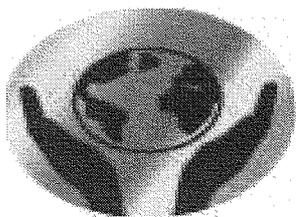


ACCESSUS

negócios imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

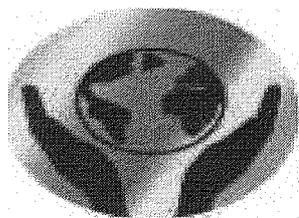
Endereço do imóvel: – Pouso Alegre - MG	
Objetivo da avaliação: Elaborar Laudo de Avaliação de Valor venal do Imóvel para o Município de Pouso Alegre - MG	
Finalidade da avaliação: Avaliar imóvel para fins de venda.	
Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Secretaria Municipal de Saúde	
Foto: ÁREA COM GALPÃO	
Tipo do Imóvel: COMERCIAL	
Área de terreno do Imóvel: 2.142,00m ²	
Área de construção do imóvel: 1.665,58m ²	
Metodologia adotada: Método Comparativo de Dados de Mercado- ABNT NBR 14653 - 2	
VALOR MÁXIMO DA VENDA: R\$9.173.269,60	
VALOR MÉDIO DA VENDA: R\$8.339.336,00	
VALOR MÍNIMO DA VENDA: R\$7.505.402,40	
Pressupostos e Ressalvas. Não foram observadas ressalvas 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- PJ -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 – MERCADO IMOBILIÁRIO	05
6 – HISTÓRIA DO IMÓVEL... ..	05
7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA	05
8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	06
8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m ²	06
09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS.....	10
10 – CONCLUSÃO.....	11
11 - ENCERRAMENTO	12
12 – FONTES DE PESQUISA	13
13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
14 – BIBLIOGRAFIA	25
15 – SITES DE PESQUISA	25
16– MATRÍCULA	18
17 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI.....	20



ACCESSUS
negócios imobiliários

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, número do pedido informe o 30/2022, para avaliação do imóvel solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde, do Galpão que está localizado no Bairro Mirante do Paraíso, Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 – 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: Galpão - de uso Comercial / Industrial
- Prédio Comercial em complexo industrial na cidade de Pouso Alegre - MG
- Proprietária: ALA Ltda, inscrita no CNPJ nº. 05.465.874.0001-38.
- Endereço: Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso - Pouso Alegre -MG.
- Descrição do Bem: área construída 1.665,58m² - Galpão Comercial/ Industrial (com infraestrutura climatizada para medicamento);
- com Salas em estrutura pré-moldado cimento/concreto, piso todo do galpão em piso industrial, exceto os escritórios, revestimento interno de manta térmica, rotoplas (circuladores de ar), pé direito bem alto (10m), área coberta para carga e descarga, com 4 Docas, 1 rampa de acesso, portão automático, 1 guarita com banheiro; Sistema hidráulico e elétrico em bom estado, escritórios com laje em concreto e pintura em tinta látex;
- No primeiro pavimento, partes de escritório em piso cerâmico claro: 1 recepção com banheiro; 1 sala de diretoria com banheiro, 1 sala de reuniões, 1 banheiro; 1 DML;
- No segundo pavimento, acesso por duas escadas, 1 de estrutura metálica e outra em concreto com corrimão, 1 sala administrativa com divisórias



ACCESSUS

negócios imobiliários

em PVC, 2 banheiros Masculino e Feminino, 1 DML, 2 salas TI, 1 copa com bancada e pia de granito;

- aspectos construtivos tecnológicos, comparados com a documentação disponível; aspectos arquitetônicos funcionais, inclusive com adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- Área de terreno plano com 2.142,00m²
- Registrado Escritura Pública de Nº 70.025, Livro nº.2 – Registro Geral fls.1 Circunscrição: Pouso Alegre - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;
- Inscrição Cadastral: 004.0692.0680.000.

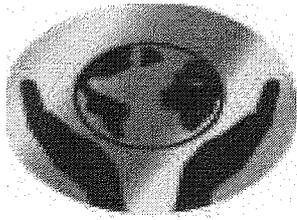
4 GEOGRAFIA – LOCALIZAÇÃO

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, localiza-se em um Complexo Industrial, em Bairro de fácil acesso, ao lado do Bairro Santa Branca e Bairro Santa Rita, próximo a hotel, comércio local, Supermercado, Fórum da cidade, Fábrica Unilever, Grupo Cimed e demais empresas estabelecidas na mesma localidade.



VISÃO PANORÂMICA DO BAIRRO



ACCESSUS
negócios imobiliários

5 MERCADO IMOBILIÁRIO

Em análise junto ao mercado imobiliário e verificando os elementos comparativos amostrais, podemos considerar que o imóvel avaliando encontra-se com fácil acesso de localização, e pode ser considerado com bom nível estrutural para os fins a que vem a ser usado.

6 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada em outubro/2022.

Trata-se de um Galpão, com área construída de 1.665,58m².

Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado por uma empresa de medicamentos, a qual não nos permitiu fotografar seu interior, a fim de evitar contaminação ambiental de medicamentos.

A vistoria do imóvel revelou que o local é predominantemente adaptado com climatizadores para receber medicamentos e com boas condições em sua infraestrutura.

O Relatório Fotográfico da vistoria na parte externa encontra-se no Anexo.

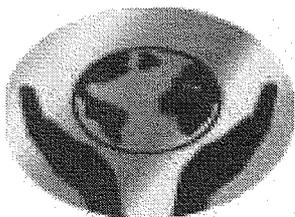
7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

PARA FAZER A AVALIAÇÃO USOU-SE O MÉTODO COMPARATIVO

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter o valor médio para o imóvel.

A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Norma 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 direito 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 pesquisas foram imobiliárias que atuam na cidade e estendemos a cidades próximas onde há construção de galpão similar.

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.



8 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 (Galpões), considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados e bem localizados, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas e corretores.

Foram pesquisados (04) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (04) 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 e Localização;

8.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

8.2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

IMÓVEL AVALIANDO: ÁREA: 1.666M²

8.2.1 MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o *método comparativo direto com homogeneização por fatores*, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

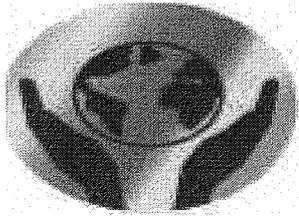
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores: F1: Fator Oferta e Localização

8.2.2 IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

Imóvel 1: Ofertado por Satiro Imóveis	
Área:	700m ²
Valor:	R\$11.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$15.714,29
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,75

Imóvel 2: Ofertado por Classe A Campinas



ACCESSUS

negócios imobiliários

Área:	7.000m ²
Valor:	R\$20.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.857,14
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,80

Imóvel 3:Ofertado por Satiro Imóveis	
Área:	2.000m ²
Valor:	R\$6.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.200,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,00

Imóvel 4:Ofertado por Exacto Imóveis	
Área:	18.142m ²
Valor:	R\$50.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.756,04
Fator de homogeneização Fator Oferta:	1,00

8.2.3 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/m ²	F1	R\$/m ² homog.
1	15.714,29	0,75	11.785,71
2	2.857,14	0,80	2.285,71
3	3.200,00	1,00	3.200,00
4	2.756,04	1,00	2.756,04

8.2.4 VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 5.006,87$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$ S = 4.534,62

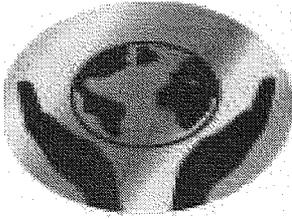
8.2.5 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

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.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = 11.785,71 - 5.006,87 / 4.534,62 = 1,49 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 2.285,71 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,60 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 3.200,00 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,40 < 1,54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2.756,04 - 5.006,87 / 4.534,62 = 0,50 < 1,54$	(amostra pertinente)



ACCESSUS

negócios imobiliários

8.2.6 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.

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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = 5.006,87 - 1.64 * 4.534,62/\sqrt{4 - 1} = 713,24$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 5.006,87 + 1.64 * 4.534,62/\sqrt{4 - 1} = 9.300,50$

8.2.7 CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.506,18 a R\$5.507,55

8.2.8 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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.006,87

8.2.9 RESULTADO:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R\$5.006,87 * 1.665,58 = R\$8.339.336,00
Valor do imóvel avaliando: R\$8.339.336,00

Endereço	Bairro	Informante	Área construída	Vir. Mínimo	Vir. Médio	Vir. Máximo
R. Lucy Vasconcelos Teixeira, nº100	Bairro Mirante Paraíso	Prefeitura Municipal	1.665,58 m ²	R\$7.505.402,40	R\$8.339.336,00	R\$9.173.269,60

9 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.

$$AP = \frac{LS-LI}{X} = \frac{5.507,55 - 4.506,18}{5.006,87} = 0,20$$

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

Grau de Fundamentação: No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a



ACCESSUS

negócios imobiliários

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

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 6 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

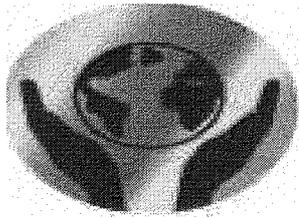
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

10 CONCLUSÃO

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

Localização: Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 – Mirante do Paraíso – Pouso Alegre - MG
Área total terreno m ² : 2.142,00
Área total construída m ² : 1.665,58
Valor mínimo: R\$ 7.505.402,40
Valor médio estimado: R\$8.339.336,00
Valor máximo: R\$9.173.269,60

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 28 de outubro de 2022.



ACCESSUS

negócios imobiliários

11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação do imóvel - Galpão empresarial, Rua Lucy Vasconcelos Teixeira, 100 - Bairro Mirante do Paraíso – Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 27 de outubro de 2022, seguindo o Empenho 3574 do contrato 36/2021 para avaliação do imóvel, número do pedido informe o 30/2022, solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº. 11.

Obteve-se no presente laudo o valor médio de **R\$8.339.336,00 (oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e seis reais)**

Por ocasião da variação dentro do intervalo de confiança, pode-se estimar um valor mínimo R\$7.505.402,40 e máximo R\$9.173.269,60.

Importante destacar que o intervalo de confiança é definido tendo como referência os dados de uma amostra coletada pelo avaliador. Sendo assim, o intervalo de confiança é o intervalo onde a média populacional estará, considerando a confiança predeterminada no estudo. A NBR 14.653-2 (2011) para móveis urbanos define como nível de confiança o valor de 80%

Levando-se em consideração todos os fatores e características, incentivos que possam influenciar no valor do imóvel bem como o estado de conservação constatado na vistoria, tipo de revestimento em manta térmica, sistema de climatização no galpão e toda estrutura de suporte de paletes que compõem o imóvel avaliando, utilizou-se nesse laudo o limite superior de R\$9.173.269,60, e limite inferior de R\$7.505.402,40.

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, 28 de outubro de 2022

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

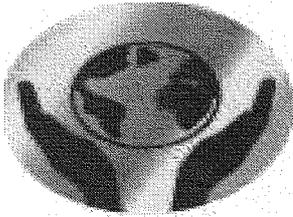
Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora – CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

Renato Faria de Carvalho – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Augusto Schäd de Abreu – Avaliador / vistoriador de Imóveis

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora / vistoriadora de Imóveis

Daniel Silva Rezende – Engenheiro – CREA 230 284 D



ACCESSUS

negócios imobiliários

12 FONTES DE PESQUISA – AMOSTRAS

No caso da presente avaliação, como se trata de um padrão construtivo atípico, por se ter um imóvel climatizado e todo estruturado para receber medicamentos, e o mesmo, no momento está alugado por uma empresa de medicamentos, trabalhamos com amostras no padrão de construção galpão industrial.

- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-francisca-augusta-rios-bairros-pouso-alegre-com-garagem-700m2-venda-RS11000000-id-2521330780/>



R\$11.000.000,00 – 700m² - Galpão/Depósito/Armazém e 6 banheiros à Venda, 700 m² por R\$ 11.000.000 COD. BK3R7U - Avenida Moisés Lopes, 45 - Francisca Augusta Rios, Pouso Alegre – MG – Satiro Imóveis - (35) 99865-8762

- 2- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-cdi-bairros-pouso-alegre-7000m2-venda-RS20000000-id-2552391308/>



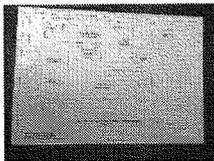
R\$20.000.000,00 – 7.000m² - Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 7000 m² por R\$ 20.000.000 COD. GA0417 - Distrito Industrial CDI, Pouso Alegre – MG ANUNCIANTE: Classe A Campinas - GONCALVES & CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – ME -(19) 98405-2234

- 3- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-arvore-grande-bairros-pouso-alegre-2000m2-venda-RS64000000-id-2519478782/>

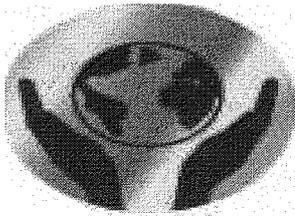


Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 2000 m² por R\$ 6.400.000,00 - COD. 1804402 - Avenida Moisés Lopes, 45 - Árvore Grande, Pouso Alegre – MG Satiro Imóveis - (35) 99865-8762

- 4- <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-bairros-pouso-alegre-com-garagem-18142m2-venda-RS50000000-id-2583516705/>



Galpão/Depósito/Armazém e 10 banheiros à Venda, 18142 m² por R\$ 50.000.000,00 - COD. GA002992- Centro, Pouso Alegre - MG – ANUNCIANTE: Exacto Imóveis-(19) 3307-5005



ACCESSUS

negócios imobiliários

13 CROQUI E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA FACHADA EXTERNA



Magalhães & Sousa
arquitetura especializada

FOLHA **Única**

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO COMERCIAL
DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS

PROPRIETÁRIO: **ALA LTDA.**
CNPJ: **05.485.874/0001-38**

ENDEREÇO: **RUA "A", S/ N°**
MIRANTE DO PARAISO
POUSO ALEGRE - MG
CEP: **37.580-000**

ÁREA TOTAL	2.145,16m²
ÁREA ÚTIL	1.688,98m²
ÁREA COBERTA	1
ÁREA DE PAVIMENTO	63,77m²
ÁREA DE SERVIÇO	0,00

[Handwritten signatures and stamps]

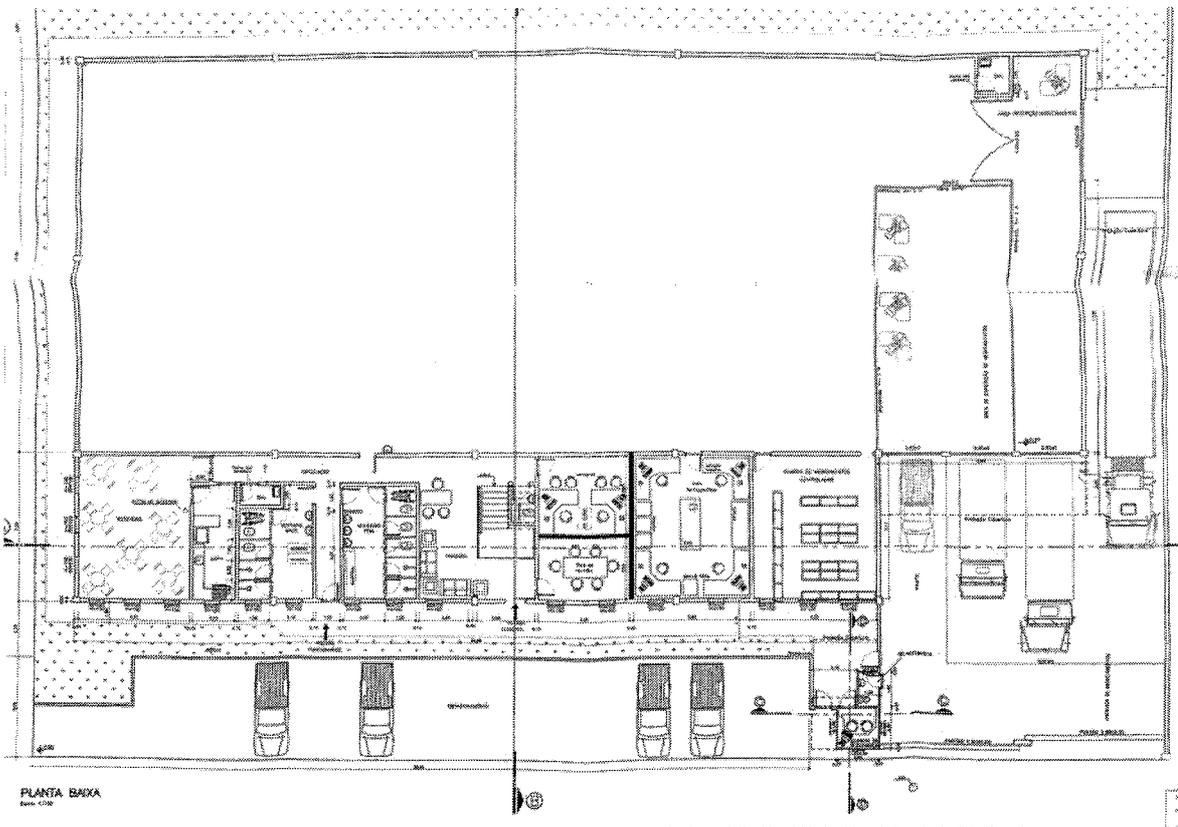
EMBELOS:

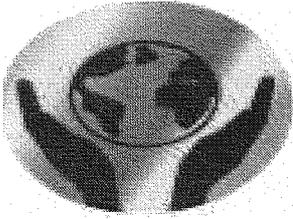


CREA-MG - Inspeção Pouso Alegre
ART N° **1.410.166-0**
DATA: **09/12/2008**

APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA DOBROHEBIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DISTRITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

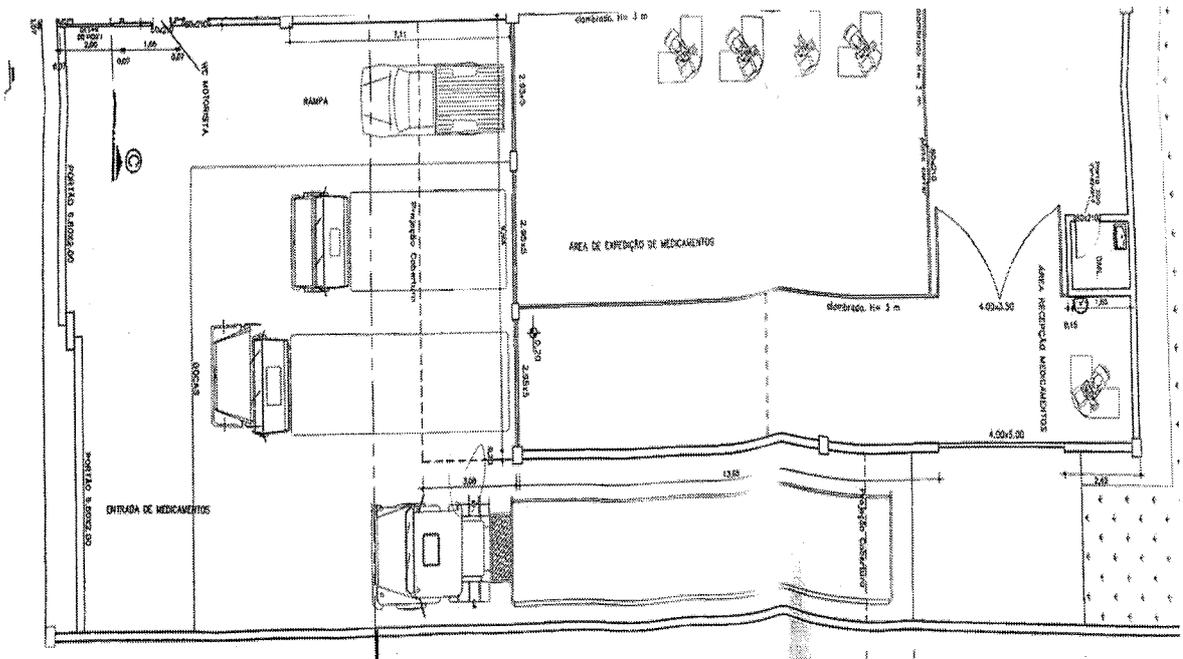
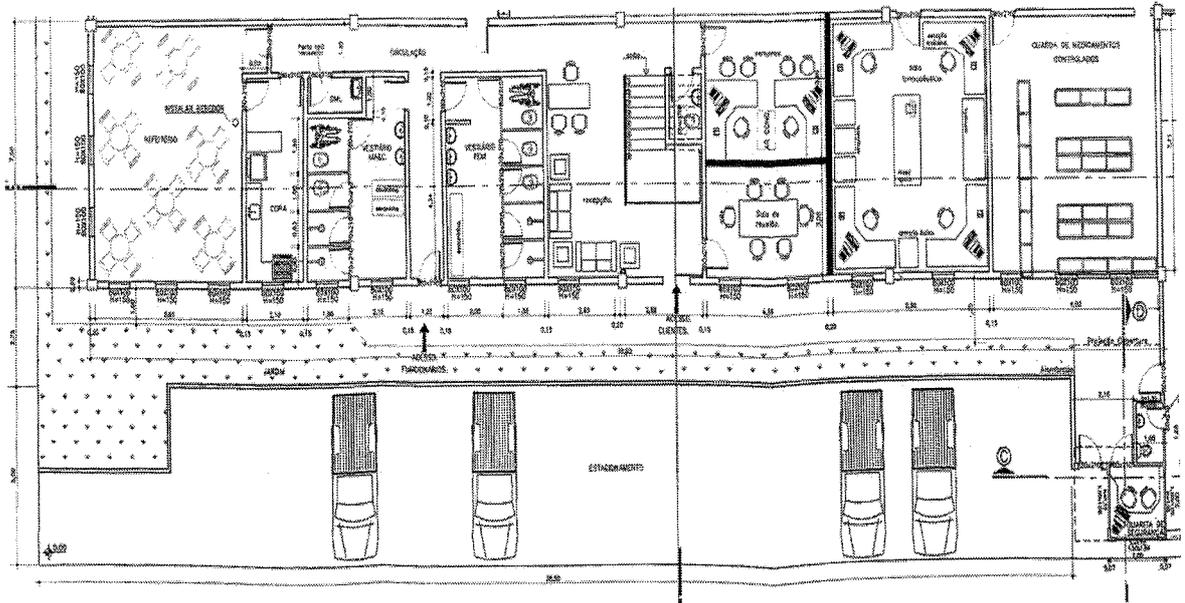
ALA	INDICAÇÃO	DATA	DEZEMBRO/2008
		DESENHO	ORF. LIZIE

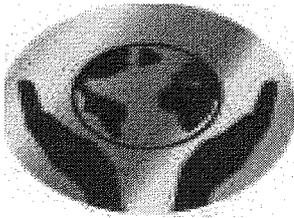




ACCESSUS

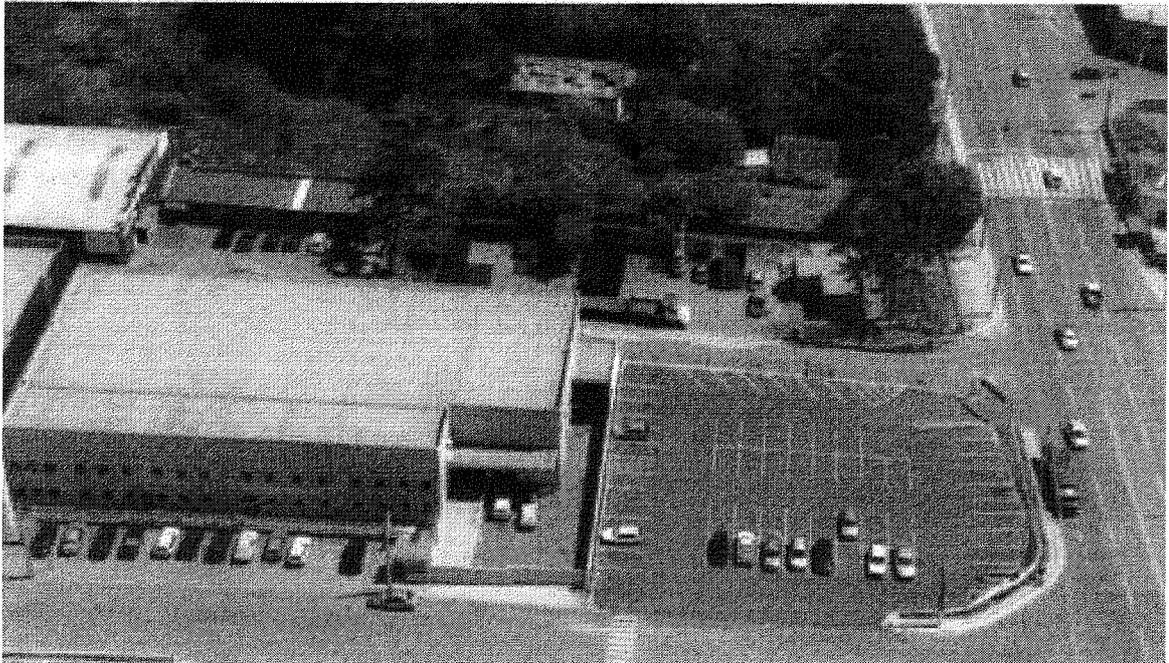
negócios imobiliários

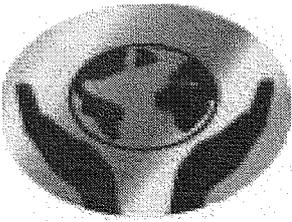




ACCESSUS

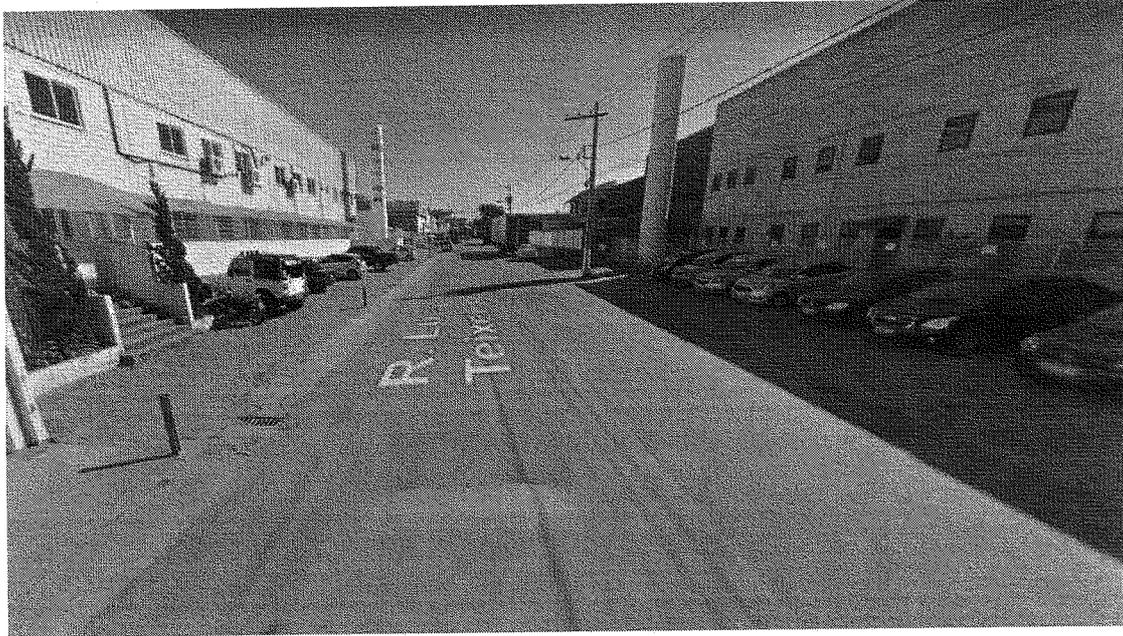
negócios imobiliários





ACCESSUS

negócios imobiliários



14 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.

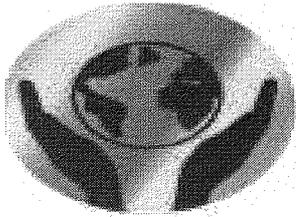
MARCELLO, João Diniz, *Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL* – Porto Alegre 2012.

15 SITES DE PESQUISA

-Wikipedia – www.wikipesia.org

-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

-Google Earth – www.google.com.br/earth



ACCESSUS

negócios imobiliários

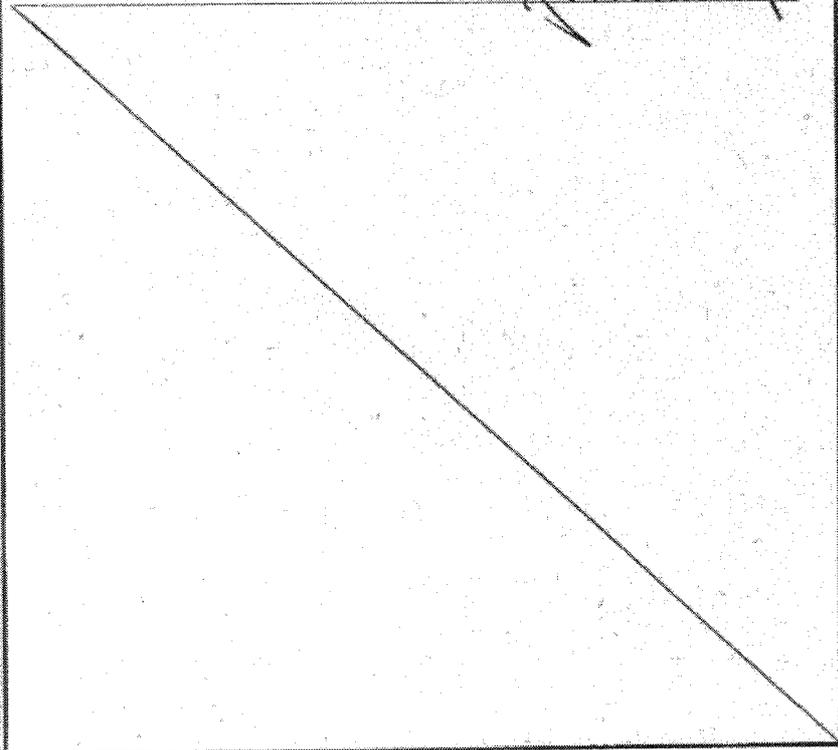


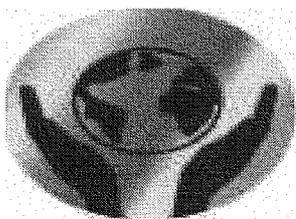
REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Lúcia de Almeida Cavaleiro

AV.02.- Pouso Alegre, 29(vinte e nove) de setembro de 2009.- Fica averbado no registro 01 da matrícula retro, a construção de um galpão comercial, assim descrito: Depósito e Área administrativa, com dois pavimentos, contendo: Salas, refeitório, vestiários e banheiros; edificado para dentro do alinhamento da Rua A, coletada pelo nº 100, no Bairro Paraíso, nesta cidade, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, com a área construída de 1.665,58 metros quadrados, conforme Certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre nº 14050 em data de 20/09/2007 e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 181782009-11031030, que se juntam ao requerimento devidamente arquivado neste cartório protocolado sob o nº 191.761 - O OFICIAL: -/

Lucia
[Handwritten Signature]





ACCESSUS

negócios imobiliários

16 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Amaral

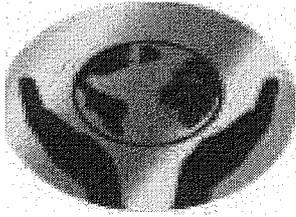
Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fis. 01.-

MATRÍCULA Nº 70.025

Denominação do Imóvel: Bairro Paraíso -.

IMÓVEL: Um Terreno denominado AREA 03; situado nesta cidade, no Bairro Paraíso, com a área de 2.142,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - 56,00 metros de frente para a Rua A do Loteamento Mirante do Paraíso, 56,00 metros nos fundos em divisas com propriedade de Marcos Joaquim Fagundes; 38,25 metros de um lado confrontando com propriedade da Empresa Nova Minas; e 38,25 metros do outro lado, confrontado com a AREA 04.- **PROPRIETÁRIA:** ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874.0001.38.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro 01 das matrículas 70.023 e 70.024 do Livro 02.- Pouso Alegre, 23(vinte e três) de janeiro de 2008. **O OFICIAL:-/**

R.01.- Pouso Alegre, 23(vinte e três) de janeiro de 2008.- Unificação de Imóvel urbano nesta cidade.- **PROPRIETÁRIA:** ALA Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ 05.465.874.0001.38.- **TÍTULO:** Unificação.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Lº 267-N, fls 137 e 138, em data de 16(dezesseis) de janeiro de 2008.- **VALOR:** R\$60.000,00.- **CONDIÇÕES:** Consta na escritura que a presente divisão, unificação e caracterização das áreas ora vendida é feita com fundamento no Ofício expedido pelo Senhor Prefeito Municipal em data de 14 de novembro de 2007, arquivado no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de arquivos e documentos de nº 22 a fls.053, também conforme memorial descritivo e croqui da área, elaborados pelo engenheiro Civil Benedito de Souza Ferreira, inscrito no CRA/MG sob o nº 77.031/D, cujos documentos também encontram arquivados no 2º Tabelionato de Notas, no Livro de registro e Documentos de nº 22, fls.054; consta ainda que consta no Ofício de autorização para divisão de área, a seguinte condição: Os proprietários assumem expressa e incondicionalmente a responsabilidade por quaisquer obras de infra-estrutura que eventualmente possam vir a ser necessárias para a implantação de desmembramento/membramento sob questão, além do que, o uso predominante do solo será comercial e industrial de pequeno porte, ficando proibido atividades que provoquem ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emissão incômoda ou prejudicial a vizinhança, além de ter que obedecer o recuo de 6,00(seis) metros para a via pública.- (EM 576,80 + 205,96 = 742,46). **O OFICIAL:-/**



ACCESSUS

negócios imobiliários

17 ORDEM DE SERVIÇO



Prefeitura Municipal
de **Pouso Alegre**

Secretaria de
Saúde

Pouso Alegre, 06 de Outubro de 2022.

De: Sílvia Regina Pereira da Silva - Secretária de Saúde.

Para: Silvestre Cândido de Sousa Turbino - Secretário de Finanças.

Prezado Secretário,

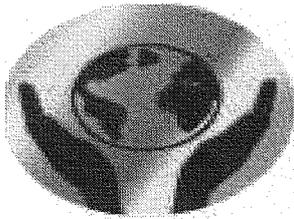
Solicito a V.Sa. providências quanto a realização de laudo de avaliação mercadológica para aquisição de imóvel, situado a Rua Lucy de Vasconcelos Teixeira, nº. 100, Bairro Mirante do Paraíso, Pouso Alegre - MG.

A aquisição do imóvel pretendido incluirá benfeitorias, como a estrutura climatizadora de ambientes para guarda de medicamentos, estantes porta pílulas para armazenamento de materiais no sistema de plataformas metálicas e conjunto contra incêndios.

Atenciosamente,


Sílvia Regina Pereira da Silva
Secretária de Saúde

Rua Comendador José Garcia, 280 - Centro - Pouso Alegre - MG - 37500-000
Tel.: 35 3449-4901



ACCESSUS

negócios imobiliários

18 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

COFECI
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselene 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 Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - AVALIAÇÃO GALPÃO RUA LUCY VASCONCELOS TEIXEIRA, 100 MIRANTE DO PARAISO

POUSO ALEGRE-MG, 27 de Outubro de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 032882



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 032882, 27 de Outubro de 2022