PROJETO DE LEI Nº 1.476, 31 DE OUTUBRO DE 2023

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Centro de Testagem e Aconselhamento 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, sendo uma casa situada nesta cidade na Rua Afonso Pena, n°. 254, centro, contendo Área privativa do Imóvel construída em 345m², mais 46,80m² de edícula aos fundos, totalizando 391,80m² de área construída, sendo a área do terreno totalizada em 590,00m², com suas benfeitorias, conforme Matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG, sob o n° 44.418 e Cadastros Técnicos Municipais – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG, n° 001.0065.0235.001 e nº 001.0065.0235.002. A propriedade do imóvel é da Empresa MLF Empreendimentos e Gestão Imobiliária LTDA, com sede na cidade de Pouso Alegre/MG, na Av. Getúlio Vargas, nº 163, sala 10, Centro, CEP nº 37550-037, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.084.752/0001-90, pelo valor de R$1.944.000,00 (um milhão, novecentos e quarenta e quatro mil reais), conforme avaliação anexa, que fica fazendo parte integrante da presente lei, independente de transcrição, para abrigar o Centro de Testagem e Aconselhamento.

Art. 2º. O Município efetuará o pagamento em quinze dias úteis após a assinatura da escritura de transferência do imóvel com correspondente 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: 02.011.000.0010.0122.0002.1186.344906100.15000001002, 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, 31 de outubro de 2023.

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Renato Garcia de Oliveira Dias
Chefe de Gabinete Interino

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o Centro de Testagem e Aconselhamento e da outras providências.".

O Centro de Testagem e Aconselhamento é uma unidade de saúde que oferece diagnóstico sorológico de infecções sexualmente transmissíveis, como o HIV, de forma gratuita, atendendo a sua demanda social, tanto espontânea quanto provocada.

A confidencialidade e o aconselhamento são as marcas distintivas desse serviço. Os indivíduos diagnosticados são encaminhados para assistência e acompanhamento permanentes e apoio técnico.
Ou seja, o Centro de Testagem e Aconselhamento deve ser compreendido como um prestador de serviços na área da prevenção das Infecções Sexualmente Transmissíveis, tendo suas ações dirigidas e adequadas às necessidades da população onde atuam.

Além de servirem como referência para a oferta de informações sobre prevenção, o Centro de Testagem e Aconselhamento busca expandir o acesso ao diagnóstico da infecção sexualmente transmissível, contribuir para a redução dos riscos de transmissão de infecção sexualmente transmissível, estimular a adoção de práticas seguras, encaminhar as pessoas testadas e positivadas para os serviços de referência, auxiliando os usuários no processo de adesão aos tratamentos, estimular o diagnóstico das parcerias sexuais, levar informações sobre prevenção das IST/HIV.

O Centro de Testagem e Aconselhamento deve estar situado em local de fácil acesso, tanto para a população geral quanto para as populações-alvo, com recomendação de que a equipe técnica do referido Centro tenha dependências exclusivamente destinadas à realização das suas atividades, como salas para recepção, atendimento individual, coleta de exames, assistência farmacêutica, odontológica e equipe. Os serviços são oferecidos gratuitamente, e atendem a demanda tanto espontânea quanto provocada por outros serviços ou profissionais de saúde.

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

Considerando o norteamento 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: 02.011.000.0010.0122.0002.1186.344906100.15000001002.

Ante o exposto, solicitamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta egrégia Casa Legislativa a fim de debater e aprovar a presente propositura.

Pouso Alegre - MG, 31 de outubro de 2023.

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

INDICAÇÃO DE PRÉVIA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA-IMPACTO

Impacto orçamentário para instruir projeto de lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel para abrigar o CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO – CTA, a ser contabilizada na dotação orçamentária 02.011.0011.0122.0002.1186.3449061.15000001002, ficha 945, cujo saldo orçamentário atual é de R$ 5.465.900,00 o qual será suficiente para garantir o empenho de tais despesas no exercício de 2023, as quais são estimadas em R$ 1.944.000,00 a ser(em) comprometida(s) durante o ano de 2023.

A referida despesa é objeto de dotações específica e suficiente, estando abrangida por crédito genérico previsto no programa de trabalho constante do orçamento anual, assim como atende a Lei de Diretrizes Orçamentárias e encontra-se adequada aos parâmetros financeiros da administração, não infringindo, portanto, quaisquer disposições da legislação, notadamente os art. 16 e 17 da LC 101/2000.

Estimamos também que o total de tais despesas com o referido projeto de lei, comprometerá 1,94 % dos recursos estimados para o exercício financeiro atual, igual ao percentual da despesa fixada para o exercício.

METODOLOGIA DE CÁLCULO

Total dos recursos para o exercício de 2023	R$ 99.977.800,00
Valor do impacto para o exercício de 2023	R$ 1.944.000,00
Percentual das despesas sobre os recursos	1,94%

Concluímos, portanto, que o Município disporá de recursos orçamentários e financeiros suficientes para a realização desta despesa.

Pouso Alegre - MG, 26 de outubro de 2023.

Assinado eletrônicamente por:
SILVESTRE CANDIDO DE SOUZA TURBINO:53788273615
537.882.736-15
SECRETÁRIO DE FINANÇAS

Silvestre Cândido de Souza Turbino
Secretário Municipal de Finanças

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 27/10/2023 17:07 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://e.atenda.net/p653c187671a3b.

DECLARAÇAO DA ADEQUAÇAO 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 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO.

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, 27 de Outubro de 2023.

Silvia Regina Pereira da Silva
Secretária Municipal de Saúde

Rua Comendador José Garcia 280, Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-010
(35) 3449-4901 | smsaude2017@gmail.com

CNM: 054023.2.0044418-57

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro n.º dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls.01

MATRÍCULA N.º 44.418.-.

Denominação do Imóvel: Rua Afonso Pena.-.

IMÓVEL: Uma casa residencial, situada nesta cidade, à Rua Afonso Pena, nº 254, com a área construída de 345,00 metros quadrados, contendo:-duas suítes, sendo uma com closet, dois quartos, sala de estar intimo, cozinha, copa, sala de jantar, living, banheiro social, quarto de costura com banheiro, vestíbulo e duas varandas; e no subsolo, garagem, com todas as suas instalaçoes, benfeitorias e pertences, e seu respectivo terreno com a área de 589,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontaçoes:-inicia-se na Rua Afonso Pena em divisas com Dr. Gilberto de Magalhaes, segue com este na extensão de 29,60 metros até as divisas de Guilhermina Costa Moretti, segue com esta na extensão de 8,20 metros até as divisas de sucessores de Cel. Otavio Meyer, volta a direita com estes na extensão de 12,15 metros até as divisas de herdeiros de Plinio Pinto de Souza, faz canto, volta a direita com estes herdeiros na extensão de 4,20 metros, onde faz canto e volta a esquerda na extensão de 2,85 metros, sempre dividindo com herdeiros de Plinio Pinto de Souza, volta a direita com estes, na extensão de 33,60 metros até a Rua Afonso Pena, volta a direita pela Rua Afonso Pena na extensão de 17,30 metros até as divisas do Dr. Gilberto de Magalhaes, onde teve início e finda.-.-.-.
PROPRIETARIOS:-Sebastiao de Paiva Garcia e s/m. Maria Lúcia Bastos Garcia, brasileiros, casados, ele industrial, ela do lar, residentes em Sao José dos Campos, CPF 018.355.218-00; Francisco de Paiva Garcia, brasileiro, solteiro, maior e capaz, religioso, residente em Amparo, CPF 010.103.956-53 e Fábio Paiva Garcia, brasileiro, empresário, casado com Maria Salete de Faria Garcia, residentes nesta cidade, CPF 018.343.558-34.-.TITULO AQUISITIVO:-Transporte da transcriçao 40.422 para a presente matrícula.-.Pouso Alegre, doze(12) de setembro de 1995.-.O OFICIAL:/.-.-.-

trial, ela do lar, residentes em São José dos Campos;' Francisco de Paiva Garcia, brasileiro, solteiro, maior e capaz, religioso, residente em Amparo.-.ADQUIRENTE:- Fábio Paiva Garcia, brasileiro, empresário, casado com Maria Salete de Faria Garcia, residentes nesta cidade, CPF 018.343.558-34.-.TITULO:-Compra e venda.-.FORMA DO TITULO:-Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade Lº 171, fls. 160, em data de 21 de agosto de 1995.-.-. VALOR:-R$60.000,00.-.CONDIÇOES:-Com a presente compra, o adquirente, FABIO PAIVA GARCIA, torna-se proprietário de TODO o imóvel.-.Constou na escritura que o adquirente dispensou a apresentaçao das certidoes negativas de que trata a Lei 7.433/85.-.O OFICIAL:/-.-.-.-.

R.02.-Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de outubro de 2007.- **CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE:-** Fica registrado na matrícula retro, **a Escritura pública de constituição de sociedade** do imóvel retro descrito, arquivada e registrada na JUCEMG sob o nº 3120793553-5 e protocolado sob o nº **071879463**, em 10.09.2007, **ficando assim o imóvel transferido à COPAIBA EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede nesta cidade, à Av. Getulio Vargas, nº 163, sala 05, centro, CNPJ 09.067.517/0001-72 juntando a este os documentos necessários, **e dando a este para efeitos fiscais o valor de R$100.000,00**, conforme escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 273, fls. 162, em data de 05 de julho de 2007, e protocolada sob o nº 177.243, em 25 de outubro de 2007.- **O OFICIAL:-/**

Continua na ficha 02

CNM: 054023.2.0044418-57

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 12 de setembro de 1995

Matrícula	Ficha
44.418	02

Av-3-44.418 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - Protocolo nº 337.088, em 23/06/2023 - Conforme dados constantes na Declaração de Quitação de ITBI, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município de Pouso Alegre/MG sob o nº **001.0065.0235.001** e **001.0065.0235.002.** *(Emolumentos: R$ 22,65 Recompe: R$ 1,36 TFJ: R$ 7,54 ISS: R$ 1,20 Total: R$ 32,75. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GVF37009. Cód. Segurança: 9070576219630871).* Dou fé. Pouso Alegre, 17 de julho de 2023. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul _____.

R-4-44.418 - CISÃO SOCIETÁRIA - Protocolo nº 337.088, em 23/06/2023 - Nos termos da 10ª Alteração e Consolidação Contratual da Copaíba Empreendimentos Ltda, datado de 05/12/2022, e 1ª Alteração do Contrato Social da MLF Empreendimentos e Gestão Imobiliária, datada de 22/02/2022, registrados na JUCEMG sob o nº 9813034 em 16/12/2022 e 9230316 em 10/03/2022, a proprietária **COPAÍBA EMPREENDIMENTOS LTDA, transmitiu, a título de cisão parcial,** o imóvel objeto da presente matrícula à pessoa jurídica **MLF EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 43.084.752/0001-90, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 163, sala 10, Centro, Pouso Alegre/MG. **Valor atribuído:** R$47.333,65. **Valor Fiscal:** R$1.800.000,00. Recolhido o ITBI conforme documentos que ficam arquivados nesta Serventia. *(Emolumentos: R$ 3.975,53 Recompe: R$ 238,52 TFJ: R$ 3.252,70 ISS: R$ 210,70 Total: R$ 7.677,45. Qtd: 1. Cod. 4522. Selo: GVF37009. Cód. Segurança: 9070576219630871).* Dou fé. Pouso Alegre, 17 de julho de 2023. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul _____.

Av-5-44.418 - ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO - Protocolo nº 338.381, em 25/07/2023 - De acordo com a Certidão de Habite-se nº 27193/2023, emitida em pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG em 19/07/2023, na casa, situada na Rua Afonso Pena, nº 254, Bairro Centro, averba-se a **área construída de acréscimo de 46,80m²**, com valor venal de R$ 120.410,78 e valor declarado para fins de emolumentos e TFJ de R$ 27.814,17, totalizando uma **área construída de 391,80m²**. *(Emolumentos: R$ 1.042,66 Recompe: R$ 62,56 TFJ: R$ 513,55 ISS: R$ 55,26 Total: R$ 1.674,03. Qtd: 1. Cod. 4210. Selo: GWM30845. Cód. Segurança: 2988863915900447).* Dou fé. Pouso Alegre, 04 de agosto de 2023. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa _____.

Av-6-44.418 - CND/INSS - Protocolo nº 338.381, em 25/07/2023 - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.015.66900/75-001, referente à área comercial construída de obra nova de 46,80m². *(Emolumentos: R$ 22,65 Recompe: R$ 1,36 TFJ: R$ 7,54 ISS: R$ 1,20 Total: R$ 32,75. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GWM30845. Cód. Segurança: 2988863915900447).* Dou fé. Pouso Alegre, 04 de agosto de 2023.

Continua no verso.

CNM: 054023.2.0044418-57

Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa

CERTIDÃO

1 - Certifico , nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 44.418** a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Pouso Alegre/MG, 24 de agosto de 2023

Guilherme Fernandes Reque Carvalho – Escrevente

Custas: Emol: R$ 24,92 - Recompe: R$ 1,49 - TFJ: R$ 9,33 - ISSQN: R$ 1,32 - Total: R$ 37,06 (Código do Ato: 8401).

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG
CNS: 05.402-3

SELO DE CONSULTA: GZG05404
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1263838777847457

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Guilherme Fernandes Reque Carvalho – Escrevente
Emol. R$ 24,92 - TFJ R$ 9,33 - ISS: R$ 1,32- Total R$ 37,06
Consulte a validade deste Selo no site
https://selos.tjmg.jus.br

VERSO EM BRANCO

ACCESSUS
negócios imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - MG

Endereço do imóvel: Rua Afonso Pena, 254 – centro – Pouso Alegre - MG

Objetivo da avaliação: Elaborar Laudo de Avaliação de Valor do Imóvel para o Município de Pouso Alegre - MG

Finalidade da avaliação: Avaliar imóvel para fins de verificar valor de mercado.

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – Gestão Patrimonial

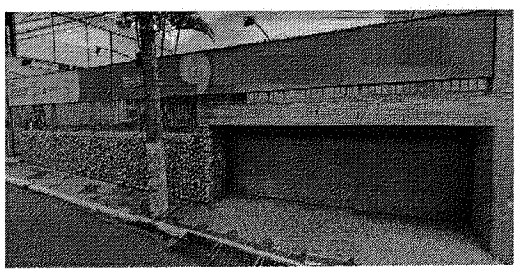


Foto: Fachada do Imóvel

Tipo do Imóvel: Urbano

Área privativa do Imóvel construída: 340,30m² casa + 48,30m² da edícula = 388,60m²
Área do terreno: 590,00m²

Metodologia adotada: Método Evolutivo - ABNT NBR 14653 -2

Com base nos valores estimados, fica a negociação por conta dos especuladores.

Valor Mínimo: R$1.750.141,23	***Valor Médio: R$1.944.601,37***	***Valor Máximo: R$2.139.061,51***

Pressupostos e Ressalvas. Não Foram observadas ressalvas ou fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho;

Grau de Fundamentação Avaliação: III

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 – MERCADO IMOBILIÁRIO....04

6 – VISTORIA DO IMÓVEL....05

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA....05

8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL....05

8.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR m²....05

09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS....07

10 – CONCLUSÃO....08

11 - ENCERRAMENTO....09

12 – FONTES DE PESQUISA....10

13 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO....18

14 – BIBLIOGRAFIA....21

15 – SITES DE PESQUISA....41

16– CROQUIS....41

17 – MATRÍCULA....43

18 – SELO CERTIFICADOR DIGITAL - COFECI....45

19- ORDEM DE SERVIÇO....46

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 imobiliário, seguindo Empenho: 3574; Contrato 36/2021, Autorização 033/2022, para avaliação do imóvel, que está localizado à Rua Afonso Pena, 254 – centro – 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 estatístico dos dados coletados.

3 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo: Imóvel do tipo residência urbana.
- Endereço: Rua Afonso Pena, 254 – Centro - Pouso Alegre - MG.
- Descrição do Bem: Casa com área total construída do imóvel: 388,60m², área principal de terreno 590,60m², pavimento térreo.
- Registrado Escritura Pública DE Nº 44.418 - Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;

- O imóvel possui uma estrutura em alvearia com laje, telhado com telha colonial, fachada de muro de arrimo com jardim e com grade; um acesso por portão social e escadas e outro acesso pela garagem com portão de correr e por escadas; O imóvel possui um elevador de acessibilidade no nível da calçada;
- Entrada em piso claro de granito, portas e janelas amplas de madeira com vidros; paredes pintadas com tinta látex com terminado em gesso;
- piso interno taco sintecado; revestimento dos banheiros em piso cerâmico antigo, alguns tipos ladrilhos; piso da cozinha em granito, bancada em granito e armários pré-moldados;

- Divisão da casa: Hall de entrada, sala de visita, hall de circulação, 1 suíte, jardim de inverno com 1 depósito; cozinha com copa conjugada, 1 banheiro social no corredor de acesso aos quartos; antessala aos quartos; 4 quartos tipo solteiro; 1 suíte, ambos com armários embutidos, ventiladores e ar-condicionado;

- Casa possui ainda 1 quintal com área descoberta e 1 edícula de (sala, copa, cozinha, banheiro e quarto), área de serviço com tanque e corredor de circulação externo;

- O Imóvel apresenta ótimo estado de estabilidade e solidez; necessidade regular de reparos.

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 22º13'48" sul e a uma longitude 45º56'11" 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 do imóvel é privilegiada, localizado no centro da cidade em Pouso Alegre -MG, de fácil acesso.

5 MERCADO IMOBILIÁRIO

Existem no bairro muitos estabelecimentos comerciais distribuídos entre vários segmentos da cadeia do comércio, lojas e serviços, dentre outros, bairro com infraestrutura, iluminação pública, Rede de água, Luz domiciliar, telefone, Coleta de lixo, Transportes públicos, Vias pavimentadas, estas com guias e sarjetas.

Classifica-se o imóvel vistoriado com fácil liquidez, ou seja, está localizado em uma região muito boa para o comércio imobiliário, imóvel com boa estrutura, em bom estado de conservação e com melhorias nas benfeitorias como elevador por exemplo.

6 VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada em 01/12/2022. 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, assegurando que este esteja ciente do estado real do estabelecimento.

7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o MÉTODO EVOLUTIVO que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).
Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.
Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, e para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:
"... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".
Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON- MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil), devidamente depreciados em relação ao "estado novo" pela tabela de "Hoss Heideck" e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 22,12% sobre as benfeitorias. (BDI adotado de 22,12%, (Tipo de obra: construção de edifícios – padrão médio) conforme Acordão - nº 2622/2013 TCU Plenário). Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os investidores imobiliários devem tentar encontrar pelo menos três composições de amostras para uma análise precisa do mercado. A pesquisa de mercado imobiliário concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliado (terreno declive na região próxima ao imóvel avaliando) no caso da apuração do valor; e quanto a localização, dimensões em M² e infraestrutura urbana, no caso da apuração do terreno onde está instalado o imóvel, 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 (10) elementos amostrais na mesma região do imóvel avaliando, dos quais (10) foram efetivamente aproveitados.

Após os tratamentos, homogeneização onde as seguintes variáveis mostram-se consistentes e significativas:

A) Localização (V1): variável independente. Nesse caso, definiu-se um ponto no centro da cidade como polo valorizante pois é a zona com maior número de comércios e serviços da cidade.

8 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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	7	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 2,50ª
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 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
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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau III todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU III.**

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

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

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.

$$AP = \frac{LS - LI}{X} = \frac{3.078,60 - 2.196,67}{2.702,70} = 0,32$$

9 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores nas amostras dos terrenos. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

O fator utilizado na correção foi o fator oferta.

O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

10 CONCLUSÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o ***valor venal*** de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área		Valor Médio (R$) Terreno	
Terreno	590,00m²		R$1.594.593,00	
ITEM	Área		Valor Médio (R$) Construção	
Benfeitoria casa	388,60m²		R$350.008,37	

Os cálculos de valores do imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 06 de dezembro de 2022.

11 ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação do imóvel da Rua Afonso Pena, 254 – centro Pouso Alegre - MG, se deu por encerrado em 06/12/2022, seguindo a solicitação do IPSEMG – Instituto da Previdência dos Servidores do Estado de Minas Gerais para avaliação de valor do imóvel (Casa) registrado na Matrícula nº. 44.418 – do Ofício de Imóveis de Pouso Alegre - MG, este é rubricado pelos avaliadores que subscrevem esta folha de nº. 09.

Considerando os elementos amostrais coletados, verificando suas características e todos os fatores influenciáveis, bem como o estado de conservação constatado na vistoria, utilizou-se nesse laudo o ***valor final***:

ITEM	Área	Valor Máximo	Valor Médio (R$)	Valor Mínimo
CASA	388,60M² construído	R$2.139.061,51	R$1.944.601,37	R$1.750.141,23

Diante do exposto, considere-se que: A avaliação dessa propriedade abrange detalhes subjetivos da negociação e embora se possam utilizar índices unitários de mercado no seu conjunto, o seu preço afasta-se das regras de mercado livre e concorrencial, uma vez que possui instalação de um elevador, ar-condicionado em todos os quartos, ventiladores. Por esta razão deve-se partir de uma posição prudente deixando a especulação ao critério dos negociadores.

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 -1 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, 06 de dezembro de 2022.

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

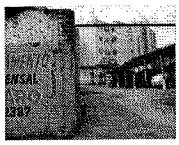
Daniel Silva Rezende – Engenheiro -CREA 230 284 D

ANEXO I

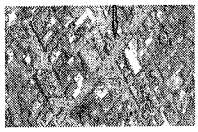
MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA APURAÇÃO VALOR

1.1 FONTES DE PESQUISA: lotes

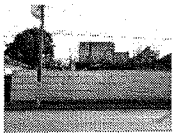
1- https://www.canovasimoveis.com.br/imovel/terreno-de-444-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-1332000/TE0115-CAA?from=sale


Terreno, 444 m², à venda por R$ 1.332.000 - Centro - Pouso Alegre/MG TE0115-CAA – 3421-5556 – Canovas Imóveis

2- https://www.canovasimoveis.com.br/imovel/terreno-de-269-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-1150000/TE0689-CAA


Terreno de 269 m² Centro - Pouso Alegre, à venda por R$ 1.150.000 - TE0689-CAA - 3421-5556 – Canovas Imóveis

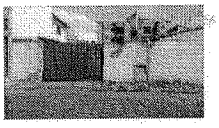
3- https://www.canovasimoveis.com.br/imovel/terreno-de-700-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-1000000/TE0141-CAA


Terreno de 700m² Centro - Pouso Alegre, à venda por R$ 1.000.000 - TE0141-CAA -3421-5556 – Canovas Imóveis

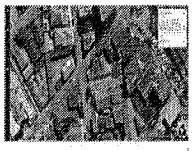
4- https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-pouso-alegre-600m2-venda-RS1200000-id-2591221161/

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R$ 1.200.000 COD. 48 - Rua Olegário Maciel - Centro, Pouso Alegre – MG – Dani Campanella (35) 3421-6011

5- https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-pouso-alegre-bairros-pouso-alegre-360m2-venda-RS750000-id-2461603849/


Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R$ 750.000 COD. TE0091 - Nova Pouso Alegre, Pouso Alegre – MG Alfa Imóveis (35) 3421-3785

6- https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-pouso-alegre-444m2-venda-RS1200000-id-2451759377/


Lote/Terreno à Venda, 444 m² por R$ 1.200.000 COD. TE0061 - Centro, Pouso Alegre – MG – Alfa Imóveis (35) 3421-3785

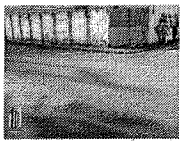
7- https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-doroteia-bairros-pouso-alegre-802m2-venda-RS1200000-id-2451758006/

Lote/Terreno à Venda, 802 m² por R$ 1.200.000 COD. TE0038 - Santa Dorotéia, Pouso Alegre – MG - Alfa Imóveis (35) 3421-3785

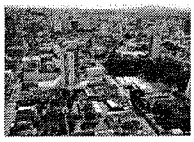
8- https://www.franciscacorretora.com.br/imovel/terreno-de-238-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-530000/TE0200-FRX?from=sale

Terreno de 238 m² Centro - Pouso Alegre, à venda por R$ 530.000,00 -TE0200-FRX - Francisca Nunes - (35) 8862-2042

9- https://www.aristeurios.com.br/imovel/lote-perfeito-e-plano/TE0195-ARI4?from=sale


TE0195-ARI4 Centro Pouso Alegre, R$1.100.000,00 – 298m² Aristeu Rios Imóveis 35-3449-5000

10- https://www.tadeuimoveis.imb.br/imovel/terreno-de-1-296-m-centro-pouso-alegre-a-venda-por-r-4-500-000/TE0610-TAZ?from=sale


Lote 1296 m² CENTRO DE POUSO ALEGRE - TE0610-TAZ

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando - Terreno Área: 590m²

Método empregado:
Para a avaliação do terreno 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 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 Localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Imóvel 1
Área: 444m²
Valor: R$1.332.000,00
Valor por metro quadrado: R$3.000,00
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 2:
Imóvel 2
Área: 269m²
Valor: R$1.150.000,00
Valor por metro quadrado: R$4.275,09
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 3:
Imóvel 3
Área: 700m²
Valor: R$1.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.428,57
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 4:
Imóvel 4
Área: 600m²
Valor: R$1.200.000,00
Valor por metro quadrado: R$2.000,00
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 5:
Imóvel 5
Área: 360m²
Valor: R$750.000,00
Valor por metro quadrado: R$2.083,33
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 6:
Imóvel 6
Área: 444m²
Valor: R$1.200.000,00
Valor por metro quadrado: R$2.702,70
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 7:
Imóvel 7
Área: 802m²
Valor: R$1.200.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.496,26
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 8:
Imóvel 8
Área: 238m²
Valor: R$530.000,00
Valor por metro quadrado: R$2.226,89
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 9:
Imóvel 9
Área: 298m²
Valor: R$1.100.000,00
Valor por metro quadrado: R$3.691,28
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Imóvel 10:
Imóvel 10
Área: 1.296m²
Valor: R$4.500.000,00
Valor por metro quadrado: R$3.472,22
Fator de homogeneização Fator Localização: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	R$/m² homog.
1	3.000,00	1,00	3.000,00
2	4.275,09	1,00	4.275,09
3	1.428,57	1,00	1.428,57
4	2.000,00	1,00	2.000,00
5	2.083,33	1,00	2.083,33
6	2.702,70	1,00	2.702,70
7	1.496,26	1,00	1.496,26
8	2.226,89	1,00	2.226,89
9	3.691,28	1,00	3.691,28
10	3.472,22	1,00	3.472,22

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 2.637,63

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
S = 958,62

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 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: d = |3.000,00 - 2.637,63| / 958,62 = 0,38 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 2: d = |4.275,09 - 2.637,63| / 958,62 = 1,71 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 3: d = |1.428,57 - 2.637,63| / 958,62 = 1,26 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 4: d = |2.000,00 - 2.637,63| / 958,62 = 0,67 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 5: d = |2.083,33 - 2.637,63| / 958,62 = 0,58 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 6: d = |2.702,70 - 2.637,63| / 958,62 = 0,07 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 7: d = |1.496,26 - 2.637,63| / 958,62 = 1,19 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 8: d = |2.226,89 - 2.637,63| / 958,62 = 0,43 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 9: d = |3.691,28 - 2.637,63| / 958,62 = 1,10 < 1.96	(amostra pertinente)
Amostra 10: d = |3.472,22 - 2.637,63| / 958,62 = 0,87 < 1.96	(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.
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 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 2.637,63 - 1.38 * 958,62/√ (10 - 1) = 2.196,67
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 2.637,63 + 1.38 * 958,62/√ (10 - 1) = 3.078,60

Cálculo do campo de arbítrio:
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$2.373,87 a R$2.901,40

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$2.702,70

Resultado:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$2.702,70 * 590,00 = R$1.591.593,00
Valor do imóvel avaliando: R$1.591.593,00

Como o Valor do Terreno foi calculado pelo método comparativo de dados de mercado, e foram usados só dados de oferta, o fator de comercialização foi multiplicado apenas pelo custo de reedição, para comparar o resultado com as amostras. Usando somente amostras de oferta.
A metodologia utilizada para o resultado da benfeitoria foi pelo método de Ross-Heidecke.

1.3 TABELAS DE REFERÊNCIA PARA CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Tabela 1 – Coeficiente de Ross-Heidecke

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,30
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,80
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,00	44,60	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,50	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,50	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,50	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,00	48,00	49,30	52,60	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,70	59,20	66,70	76,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,80	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,90	63,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	61,00	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	63,10	66,80	72,90	80,80	90,00
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,50	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,80	99,30
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Tabela 2 – Vida referencial e valor residual

É necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos
Para aplicar a tabela Ross-Heidecke, será necessário utilizar a regra de três simples.

CÁLCULO DE REGRA DE TRÊS PARA CALCULAR O % D VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Tabela 3 – Estados de conservação

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	57,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

1.4 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada DE ACORDO COM ABNT NBR 12721: 2006 - Avaliação de custos de construção. SINDUSCON-MG – SÃO OS SEGUINTES PROJETOS PADRÕES UTILIZADOS PARA CÁLCULO CUB M², de NOVEMBRO 2022, abaixo reproduzida:

ACCESSUS
negócios imobiliários

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novas memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações; subsolos/embasamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevadores(as); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.106,77
PP-4	1.989,27
R-8	1.887,06
PIS	1.430,68

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.504,49
PP-4	2.376,18
R-8	2.078,46
R-16	2.012,54

PADRÃO ALTO	
R-1	3.155,43
R-8	2.952,81
R-16	2.848,19

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.396,76
CSL-8	2.057,28
CSL-16	2.748,06

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.580,06
CSL-8	2.246,23
CSL-16	2.999,59

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.127,98
GI	1.128,53

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Novembro/2022)

Número Índice: 909,290 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,10%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 02/12/2022 10:56

- Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e *closet*, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	39,56	39,56

***1.3 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS*:**

Para o cálculo das edificações e benfeitorias usaremos o método da quantificação de custo da forma simplificada.

VB = S x P/m² x Kia x Kadm

VB = Valor da benfeitoria

S = Área construída

P/m² = Preço por metro quadrado (CUB - SINDUSCON/MG – Novembro 2022)

Kia = Fator idade aparente = 50 anos

Kadm = Fator Administração 10% = 1,10

No imóvel avaliando encontram-se benfeitoria de valor específico que segue uma metodologia de cálculo individualizada e resultando em um valor, considerado na presente avaliação, como verba.

Segue demonstrativo individualizado: CONFORME TABELA SINDUSCON – CONSTRUÇÃO NORMAL R1- CUB 2.504,46 vide tabela CUB anexa

Fator de idade aparente= 0,323

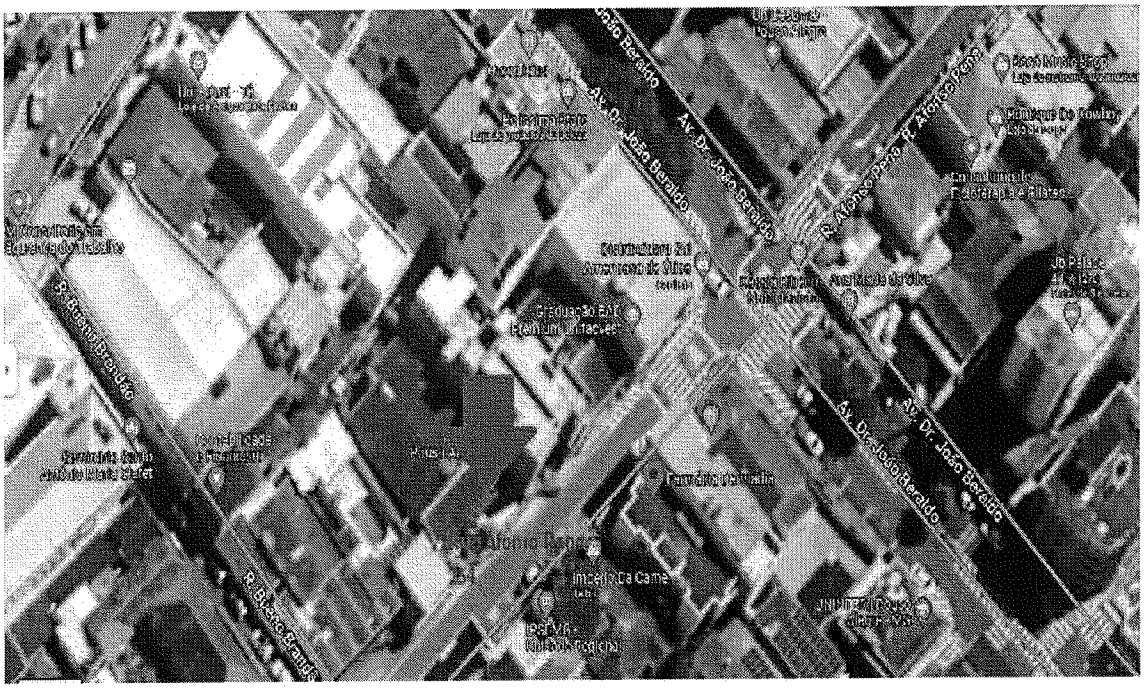
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL – (casa de 1 pavimento) Área total: 388,60m² COM EDÍCULA

QUADRO DE CÁLCULO - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

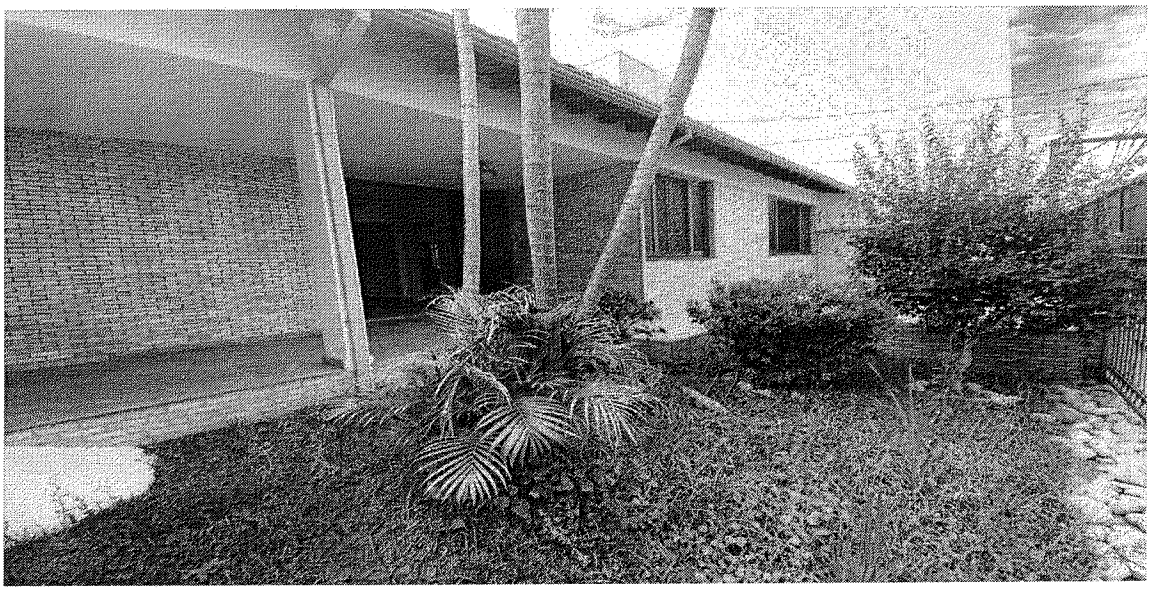
QUADRO DA AVALIAÇÃO					
Prédio	Área (m²)	CUB R$/m²	K_{ad}	K_{ia}	R$
PRINCIPAL	388,60	2.504,46	1,10	0,323	R$ 345.789,74
	388,60				R$ 345.789,74
BDI	***1,22%***				***R$ 4.218,63***
					R$ 350.008,37

BDI *é uma taxa que se adiciona ao custo de uma obra para cobrir as despesas indiretas que tem o construtor, mais o risco do empreendimento, as despesas financeiras incorridas, os tributos incidentes na operação, eventuais despesas de comercialização, o lucro do empreendedor e o seu resultado é fruto de uma operação matemática baseados em dados objetivos envolvidos em cada obra.*
O BDI adotado pela Administração para o cálculo do "orçamento estimado" previsto nos artigos 6º, 7º e 48º da Lei nº 8666/93 deve ser considerado apenas como um parâmetro de avaliação para a obtenção do valor de referência para julgamento da licitação por parte da Comissão Julgadora da licitação.
BDI adotado de 22,12%, (Tipo de obra: construção de edifícios – padrão médio) conforme Acordão - nº 2622/2013 TCU Plenário

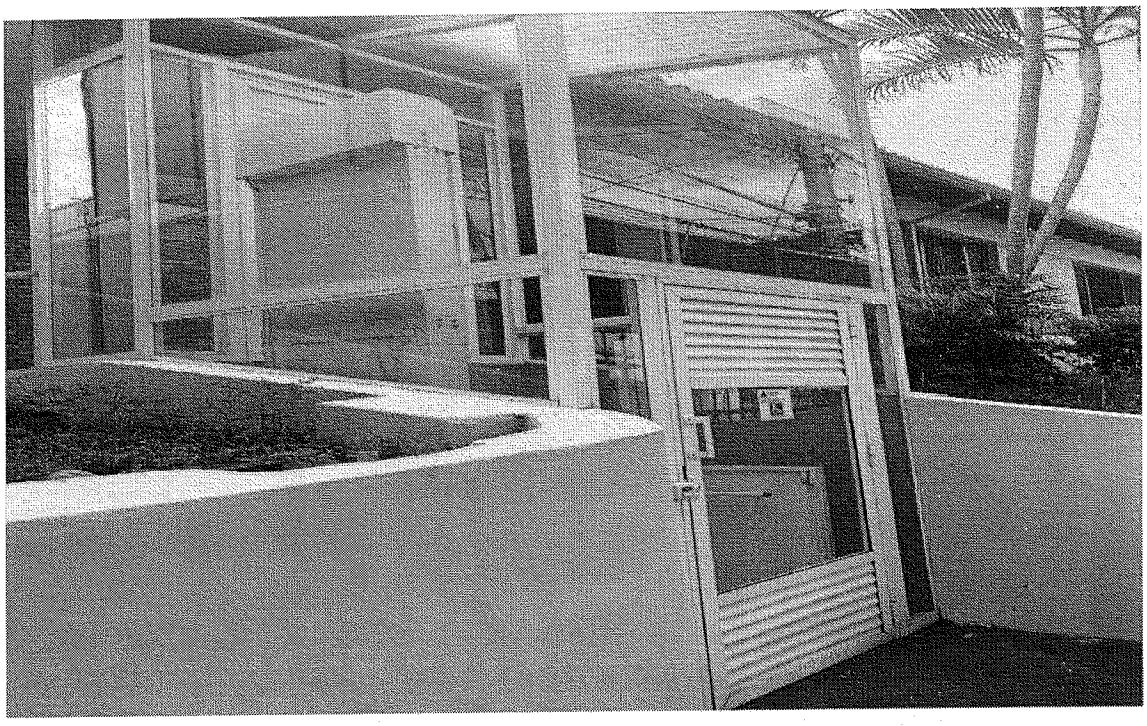
12 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

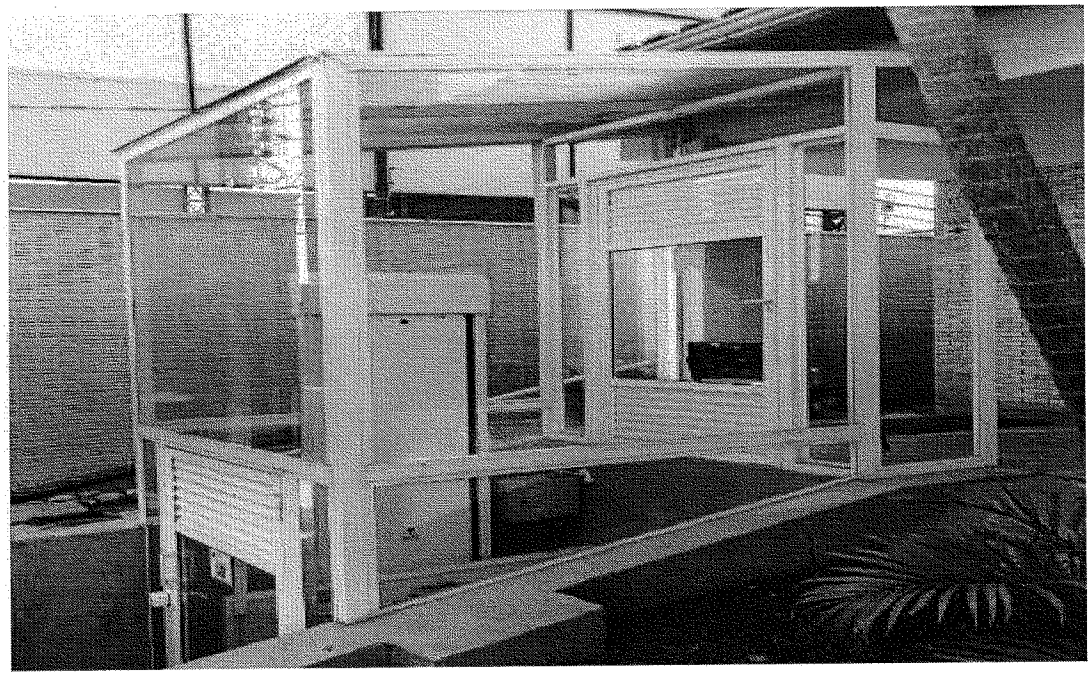


13 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

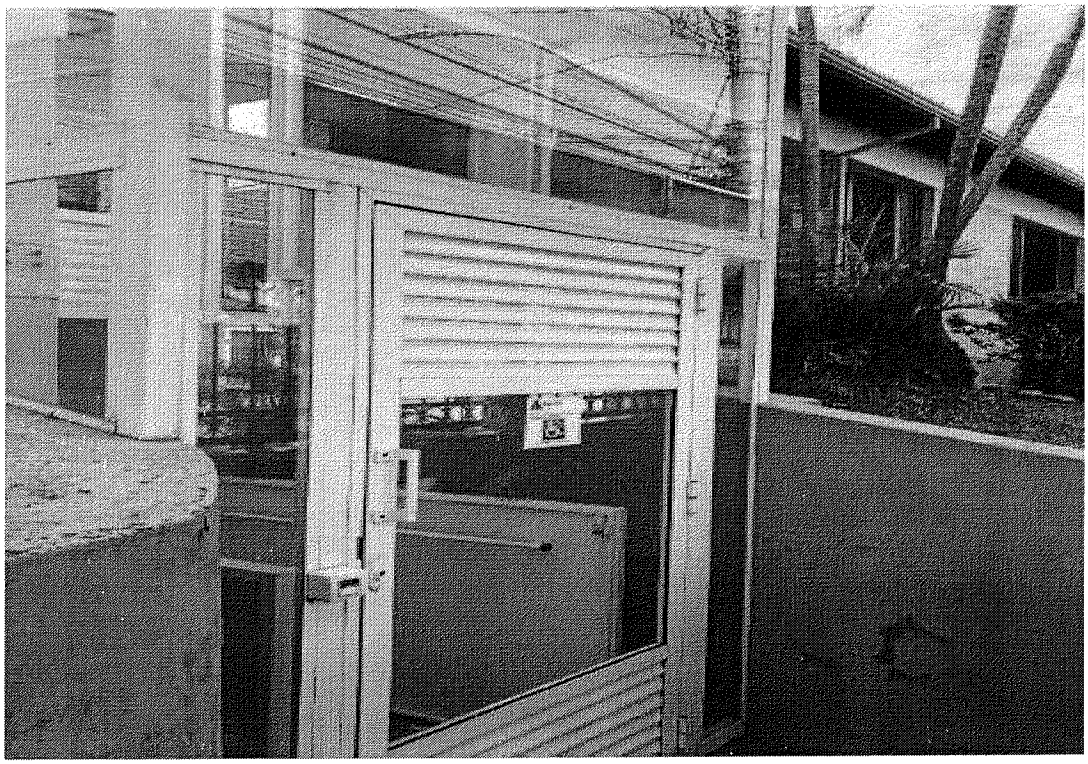


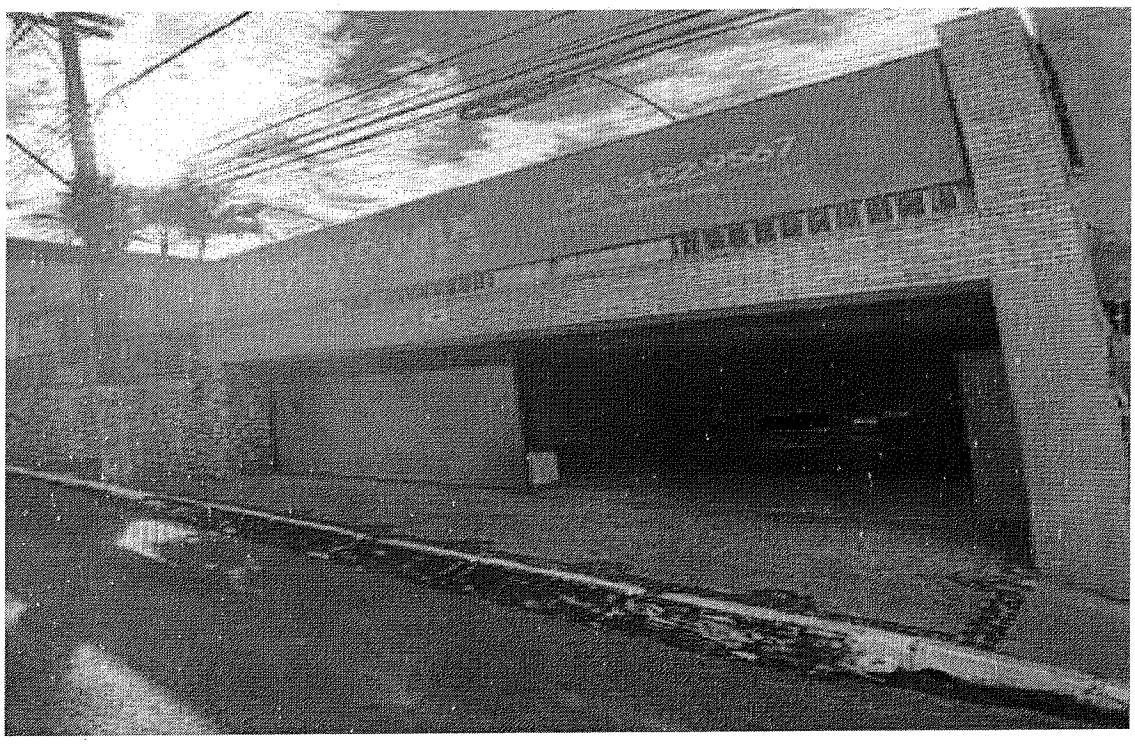
ACCESSUS
negócios imobiliários



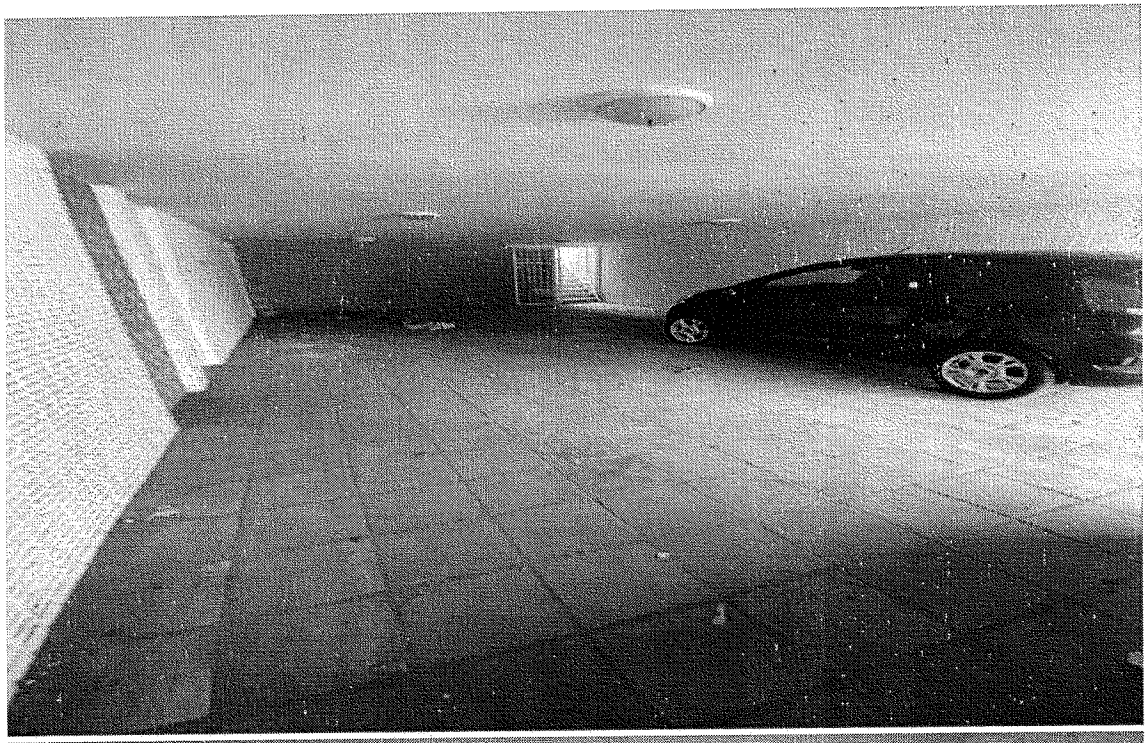


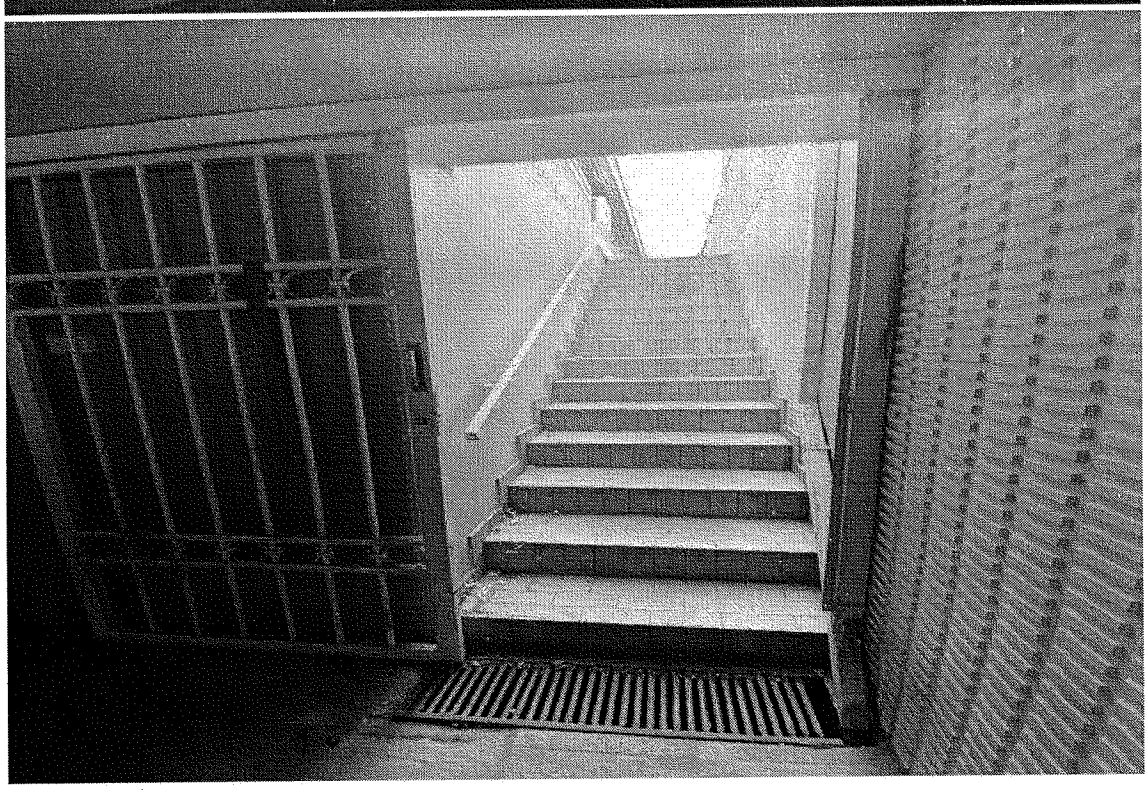
ACCESSUS
negócios imobiliários



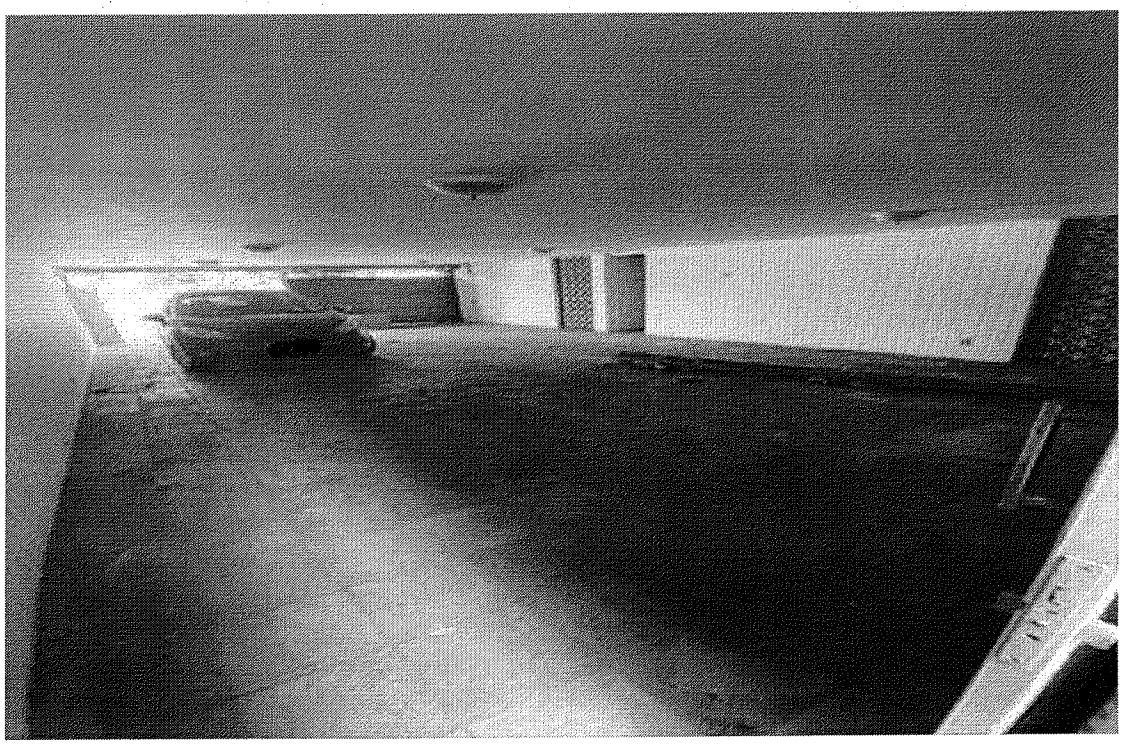


ACCESSUS
negócios imobiliários

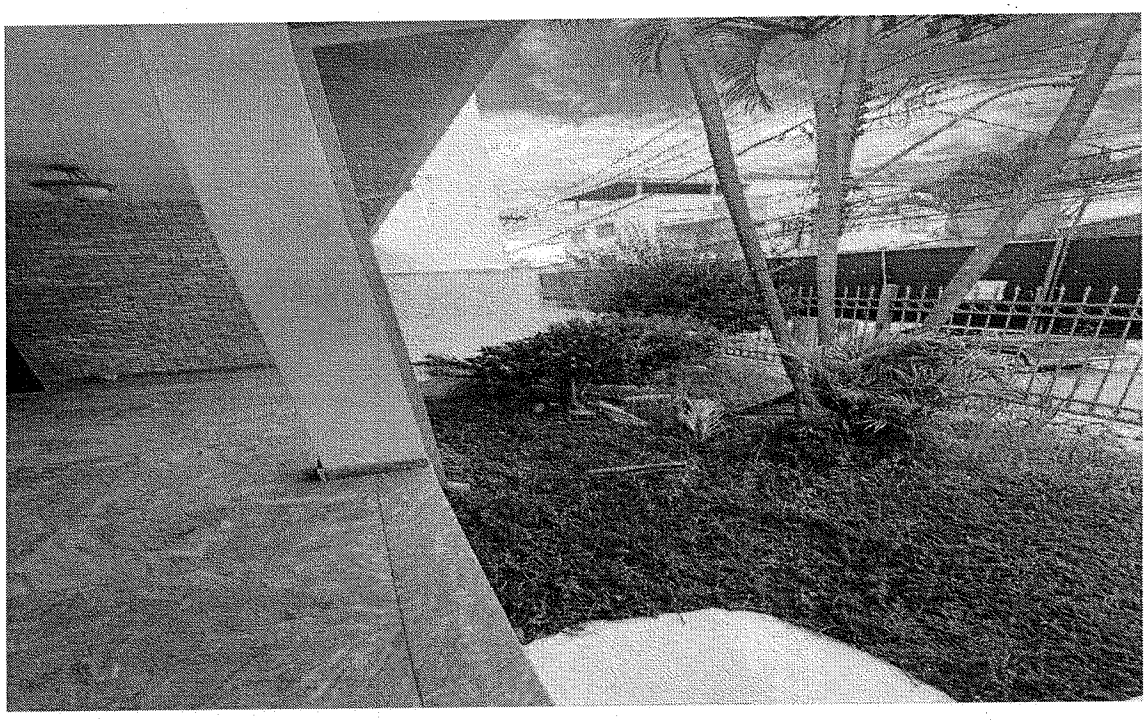


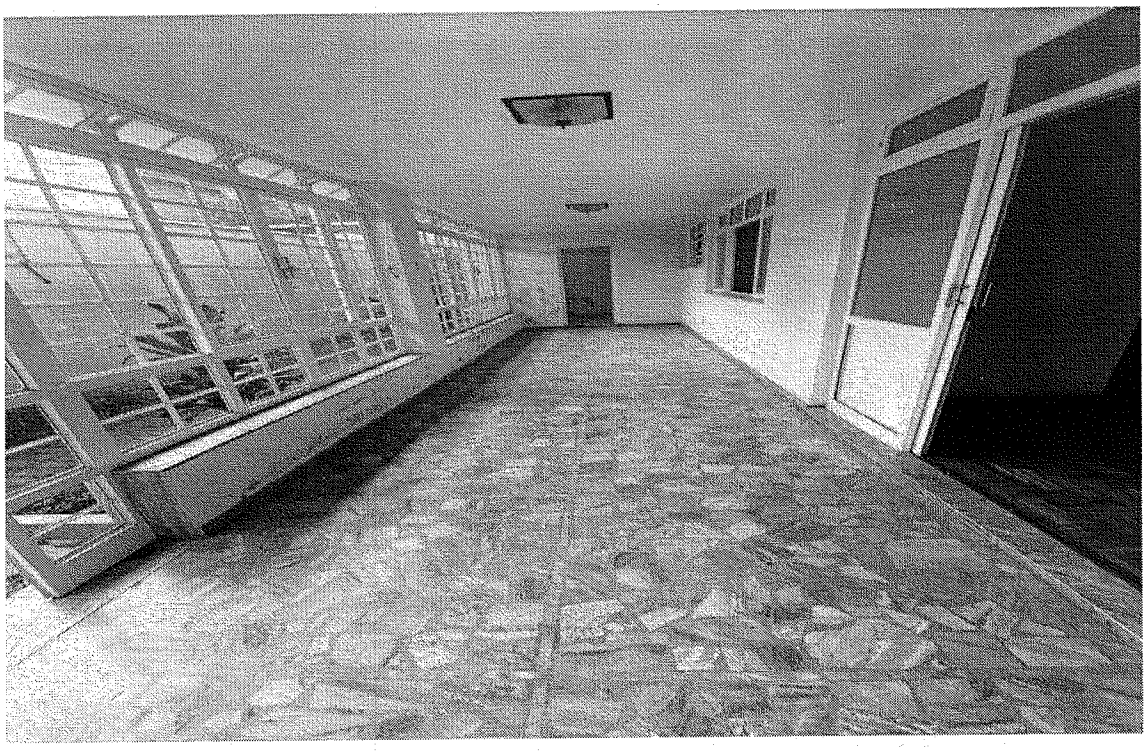


ACCESSUS
negócios imobiliários

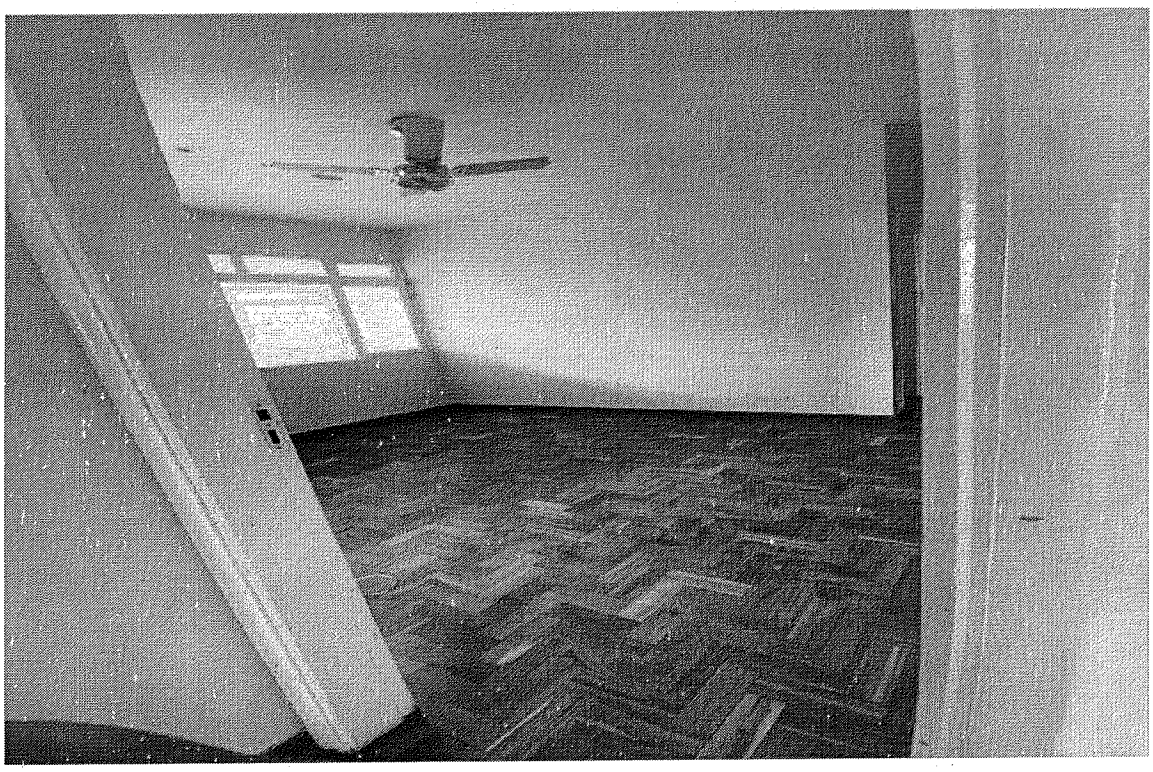


ACCESSUS
negócios imobiliários

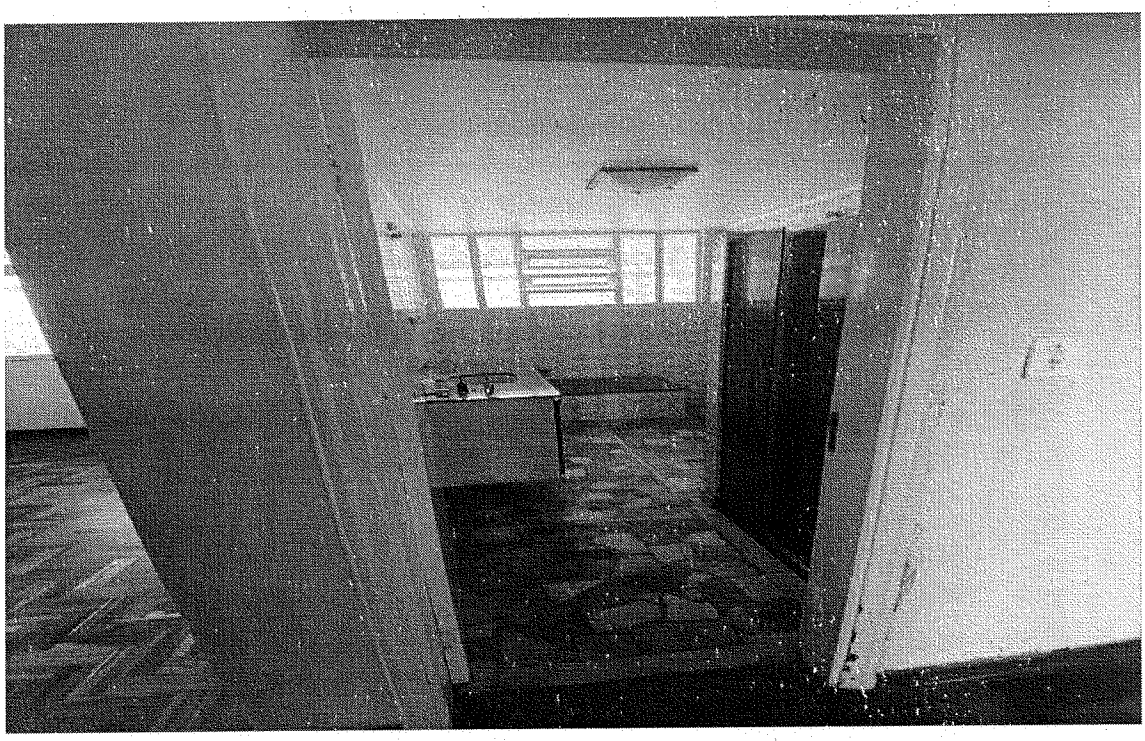


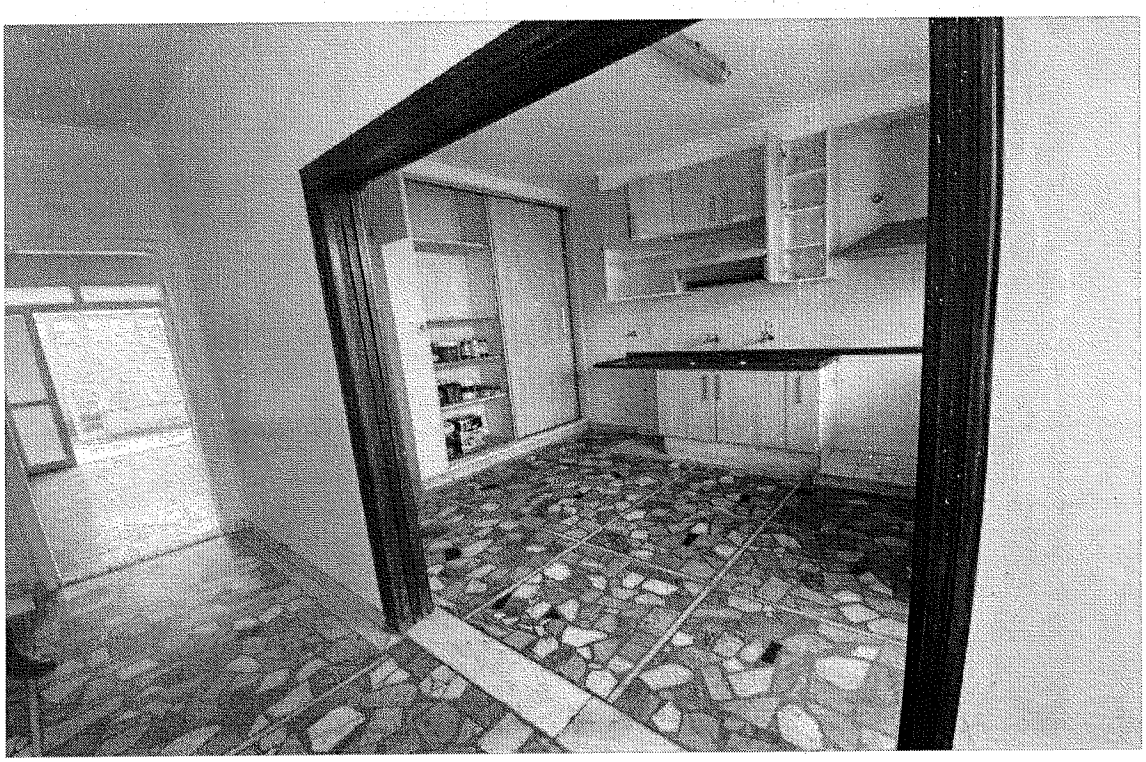


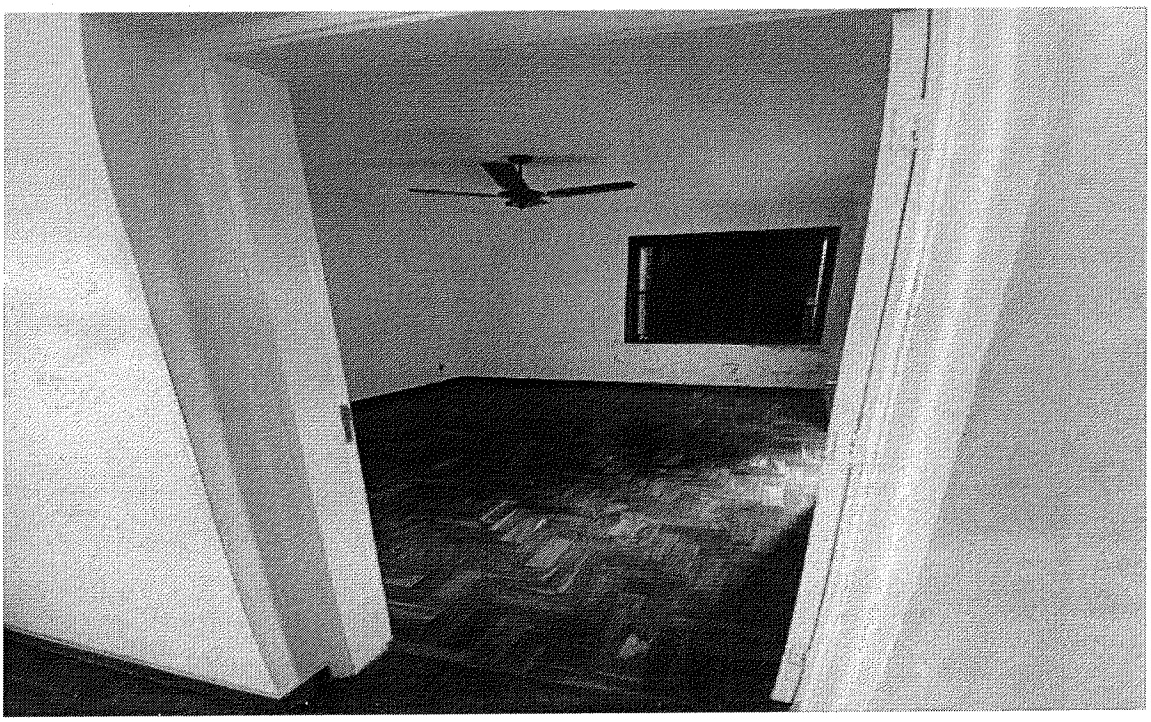
ACCESSUS
negócios imobiliários



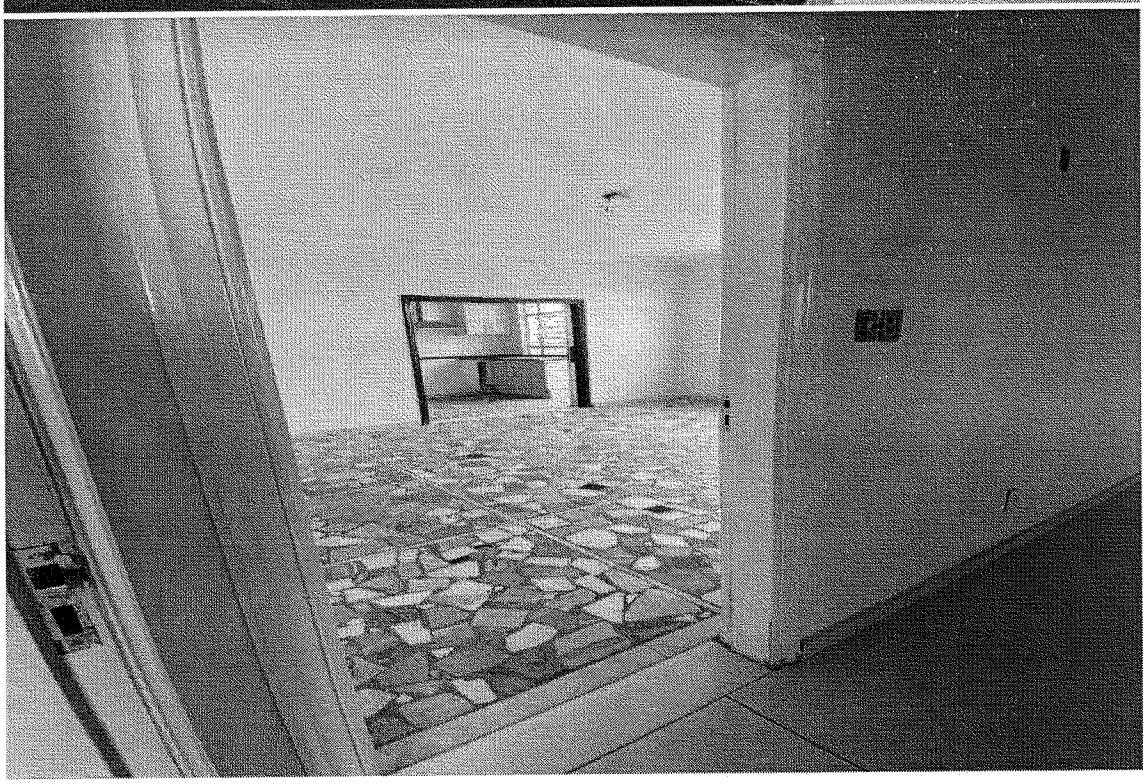
ACCESSUS
negócios imobiliários



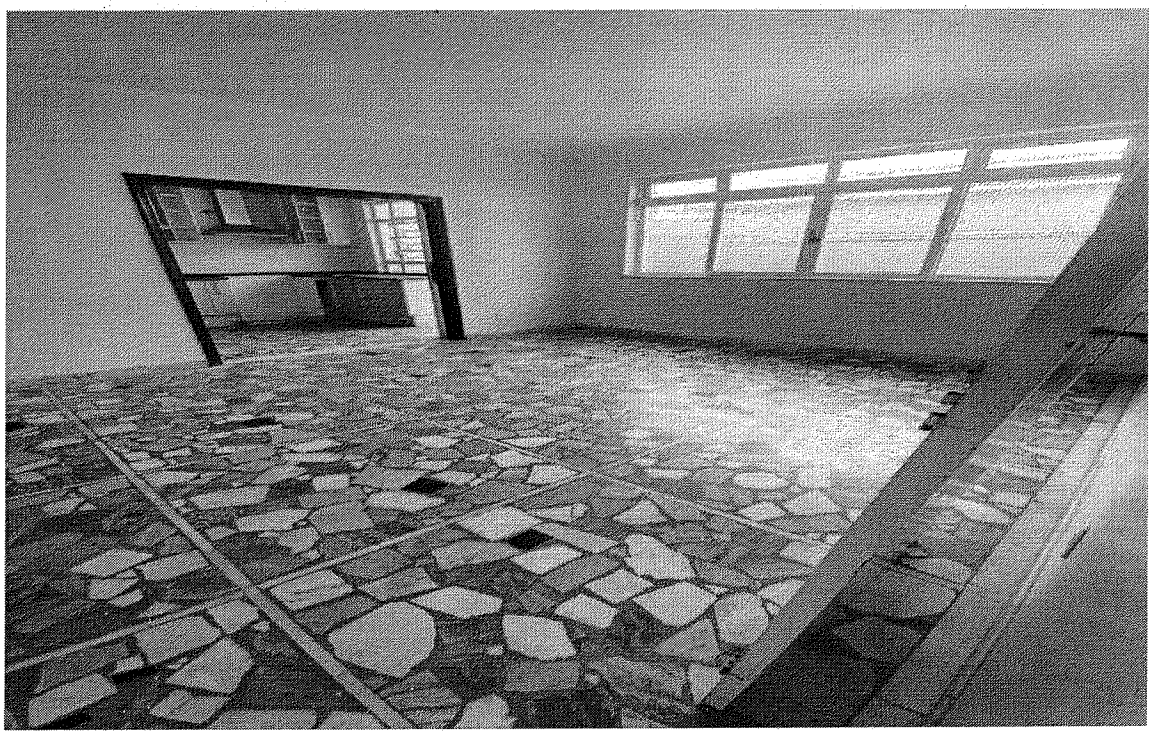


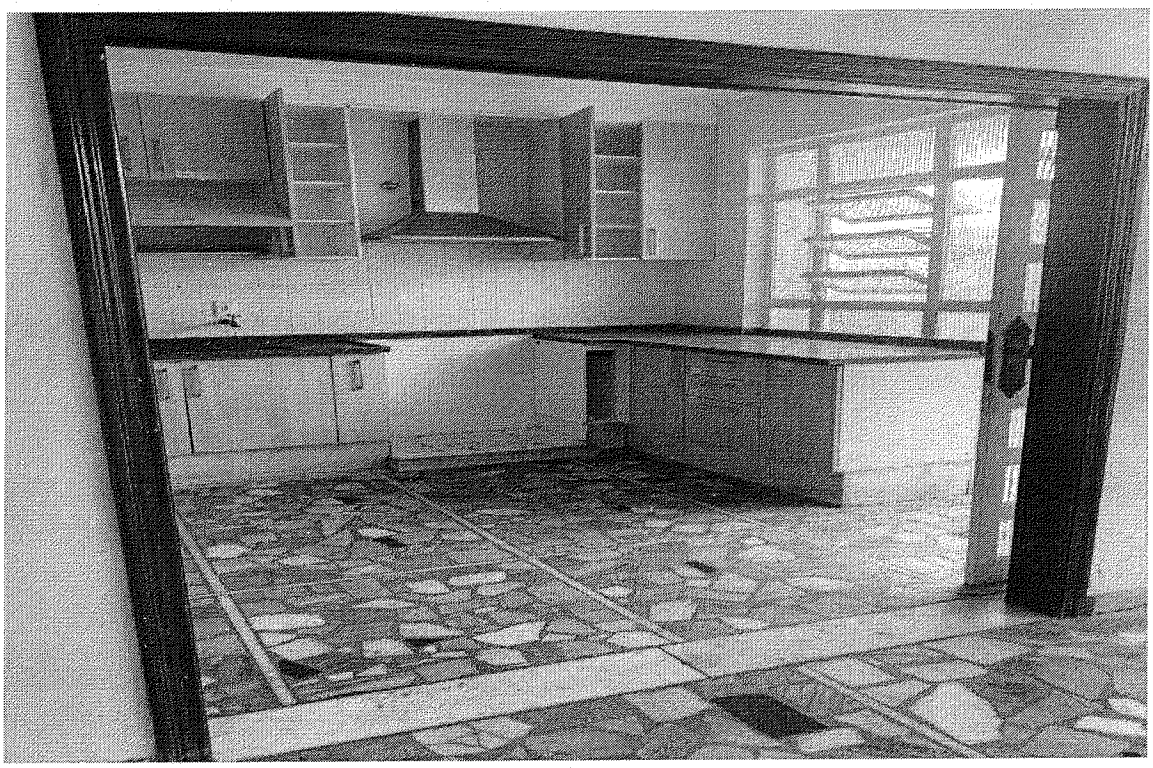


ACCESSUS
negócios imobiliários

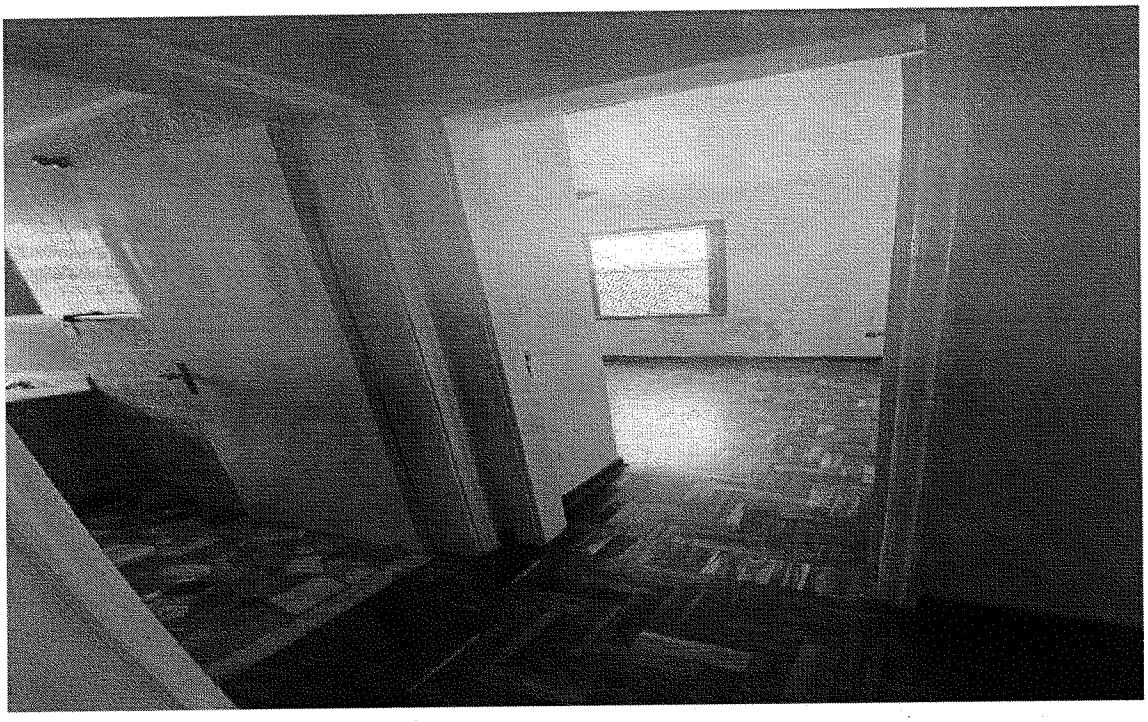


ACCESSUS
negócios imobiliários

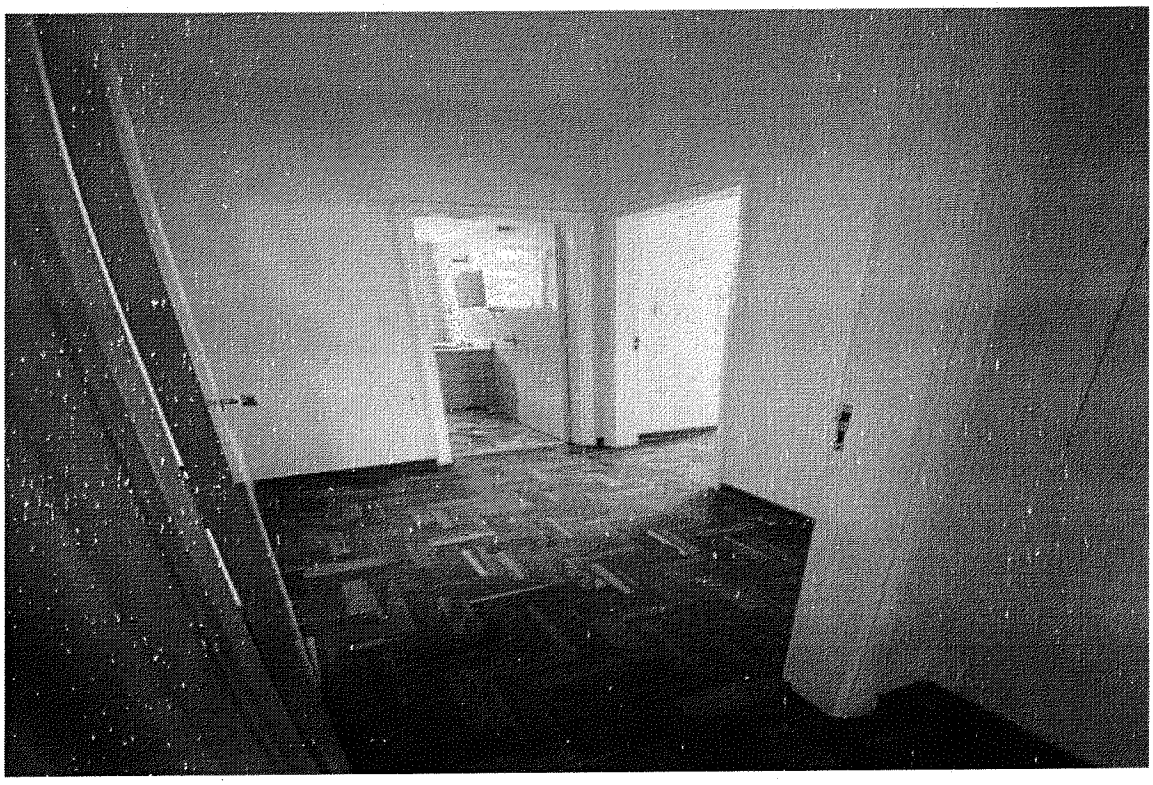




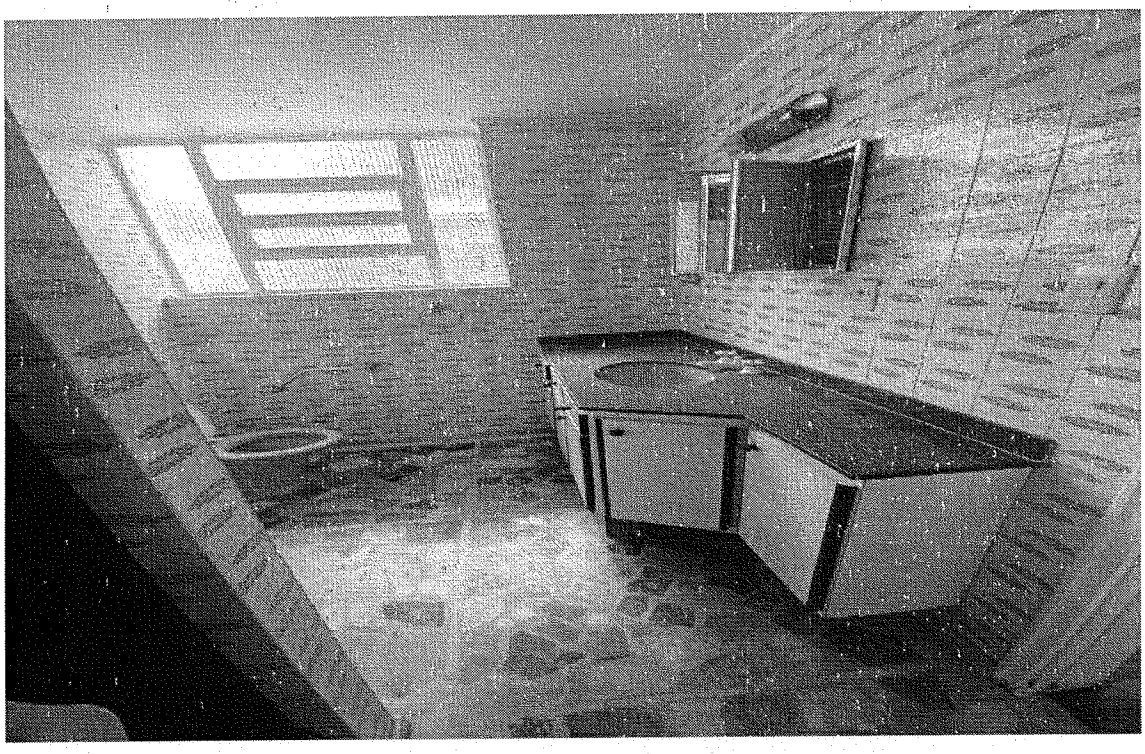
ACCESSUS
negócios imobiliários

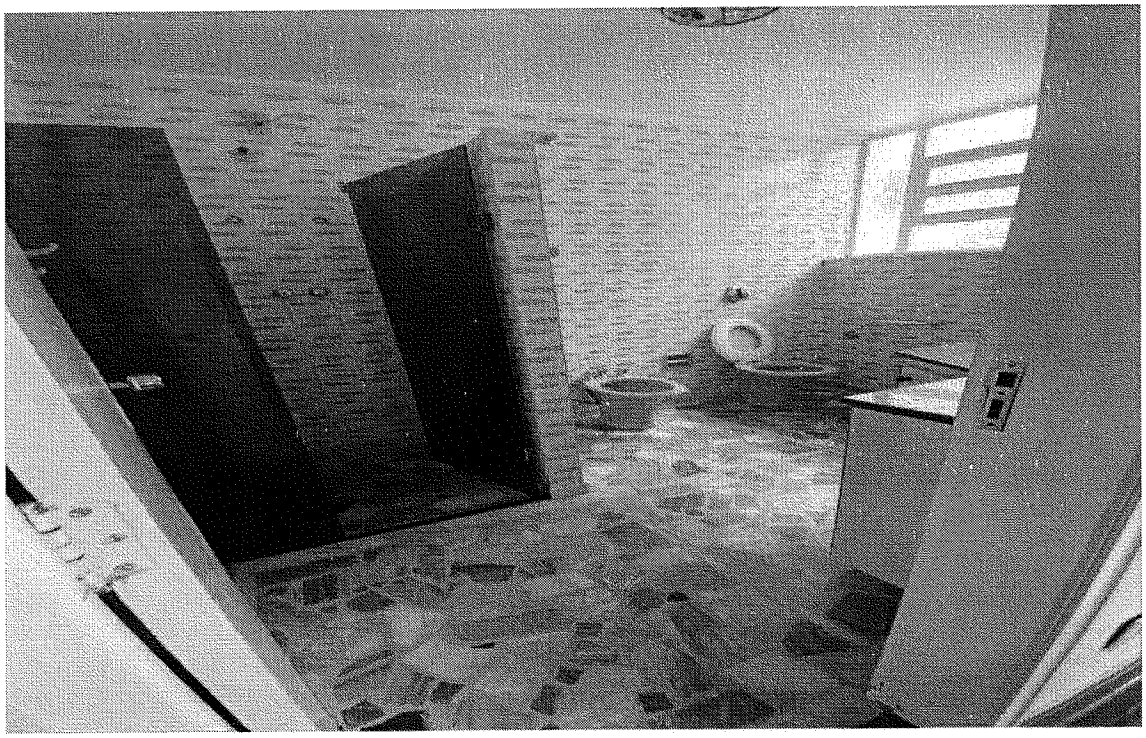


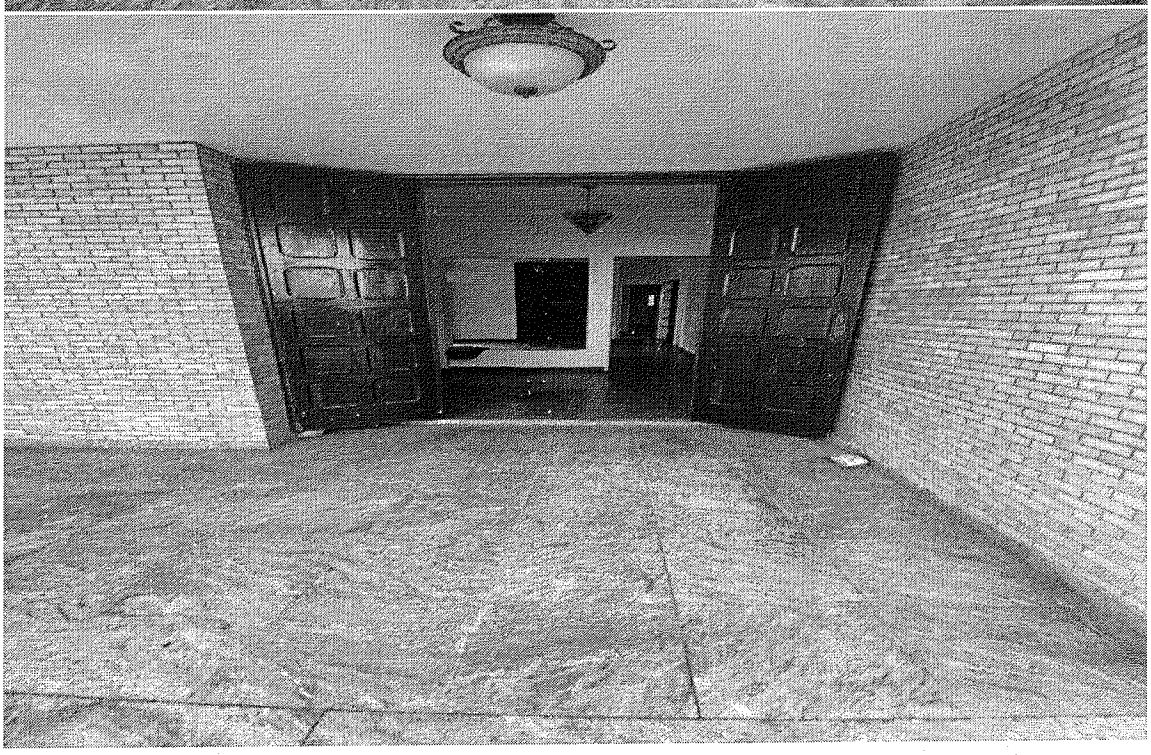
ACCESSUS
negócios imobiliários



ACCESSUS
negócios imobiliários







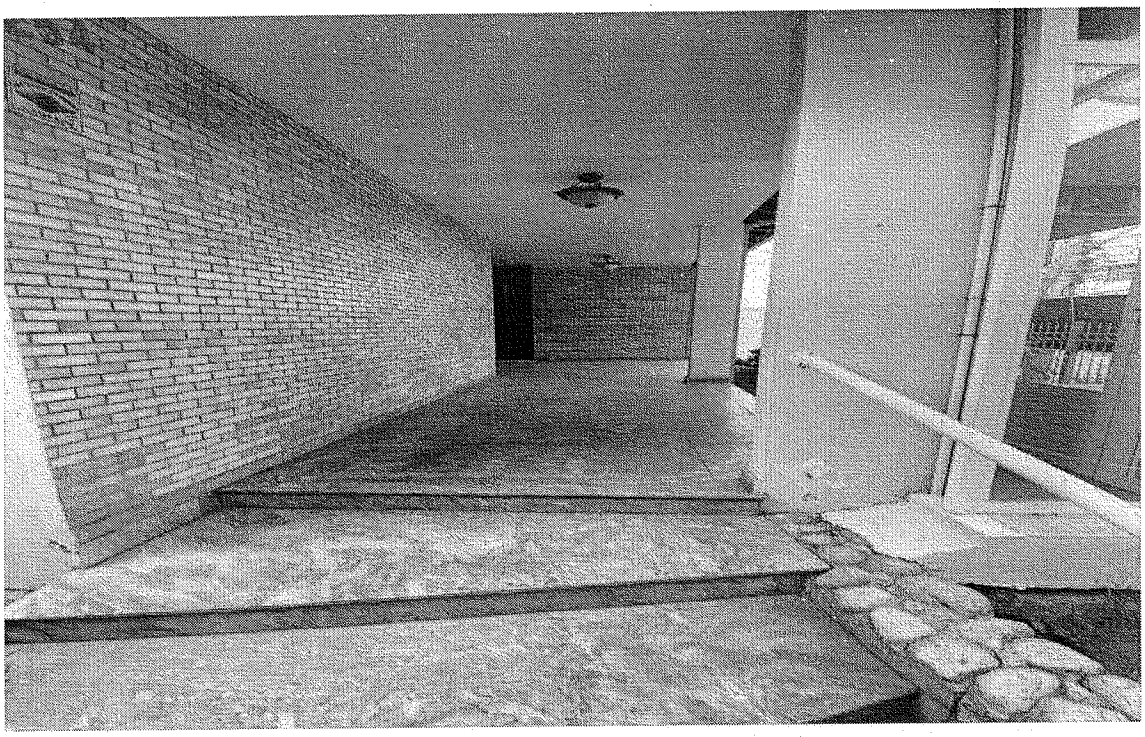
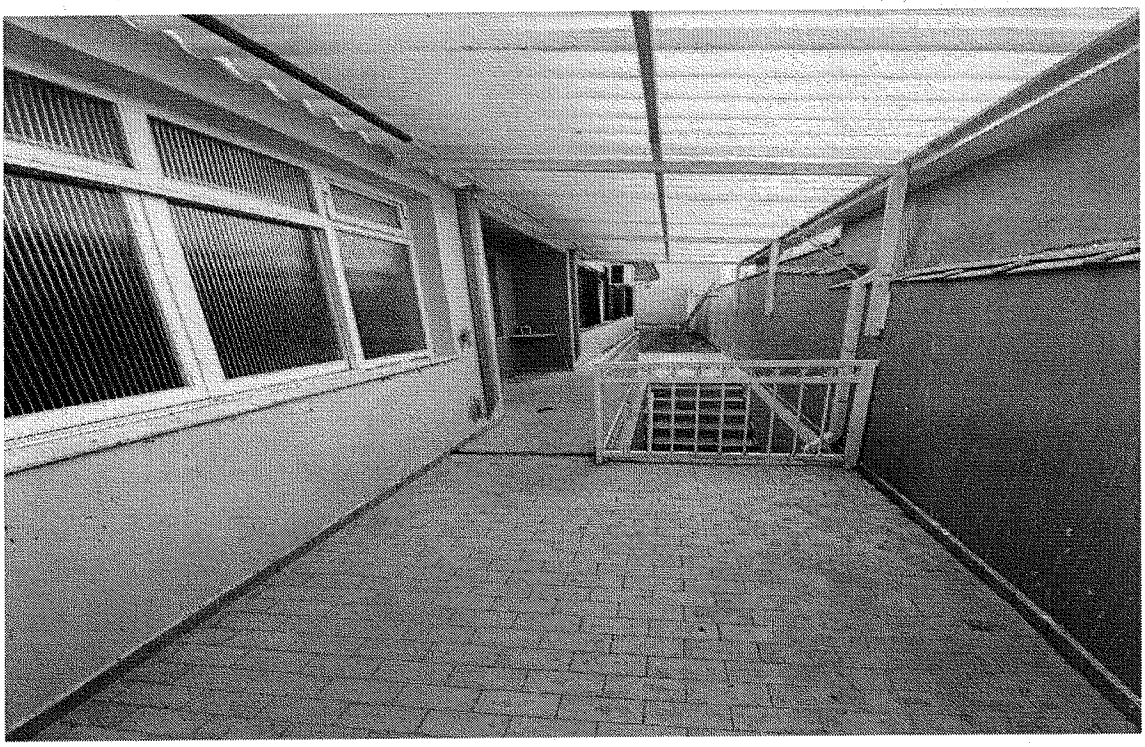
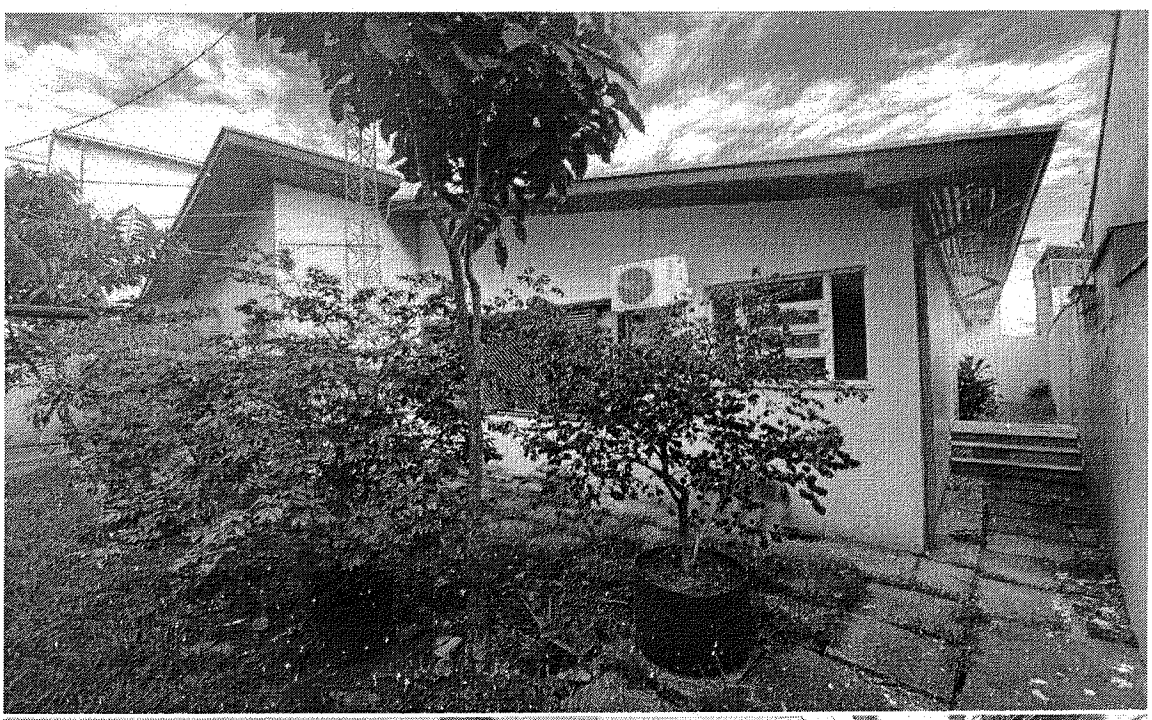
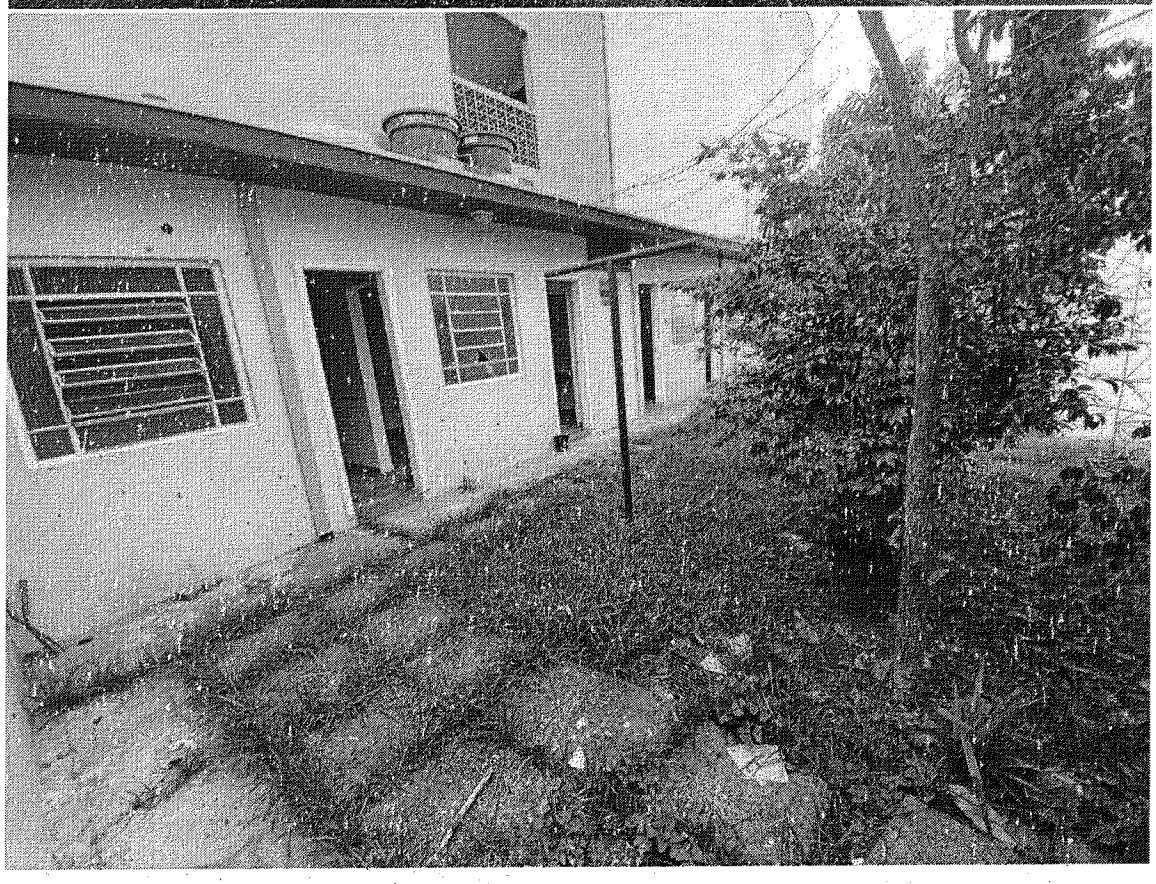


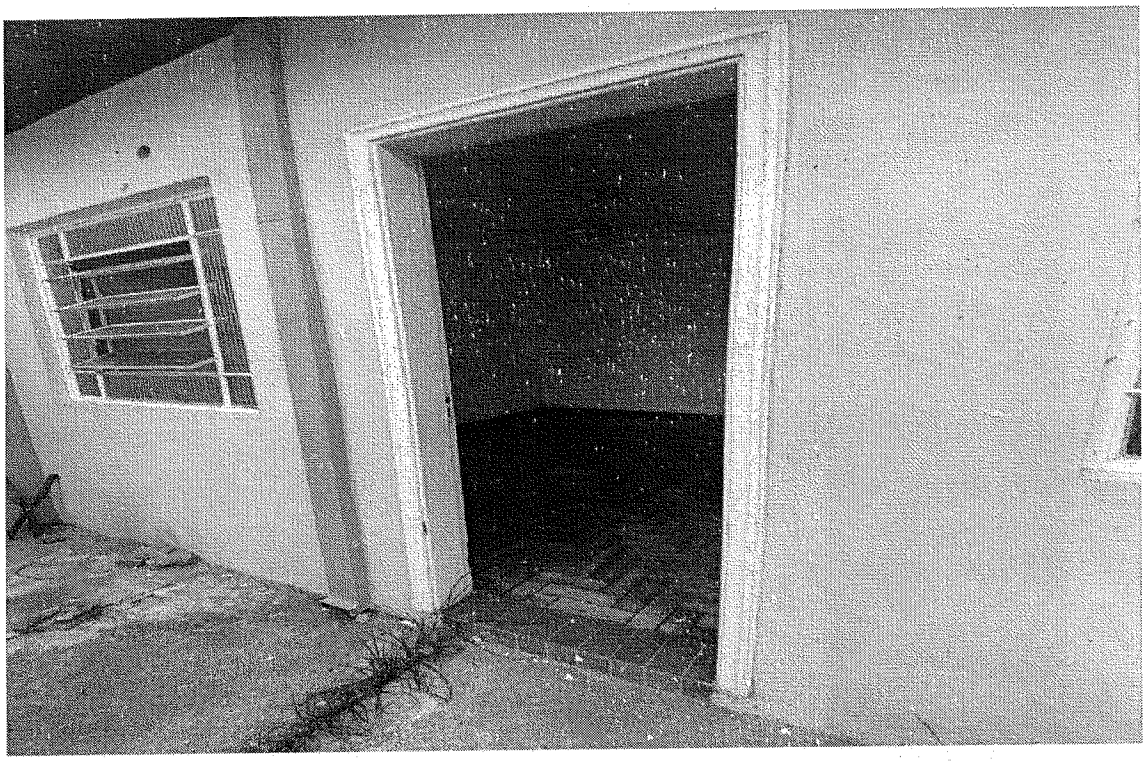
FIGURA 1

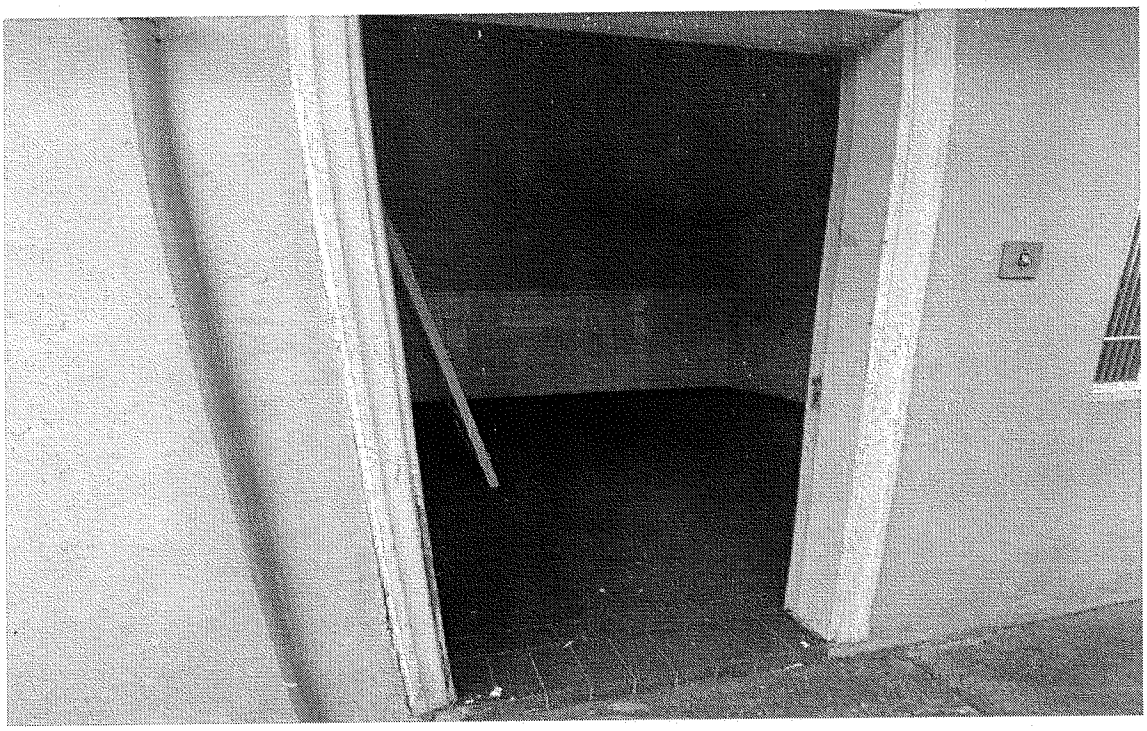


ACCESSUS
negócios imobiliários

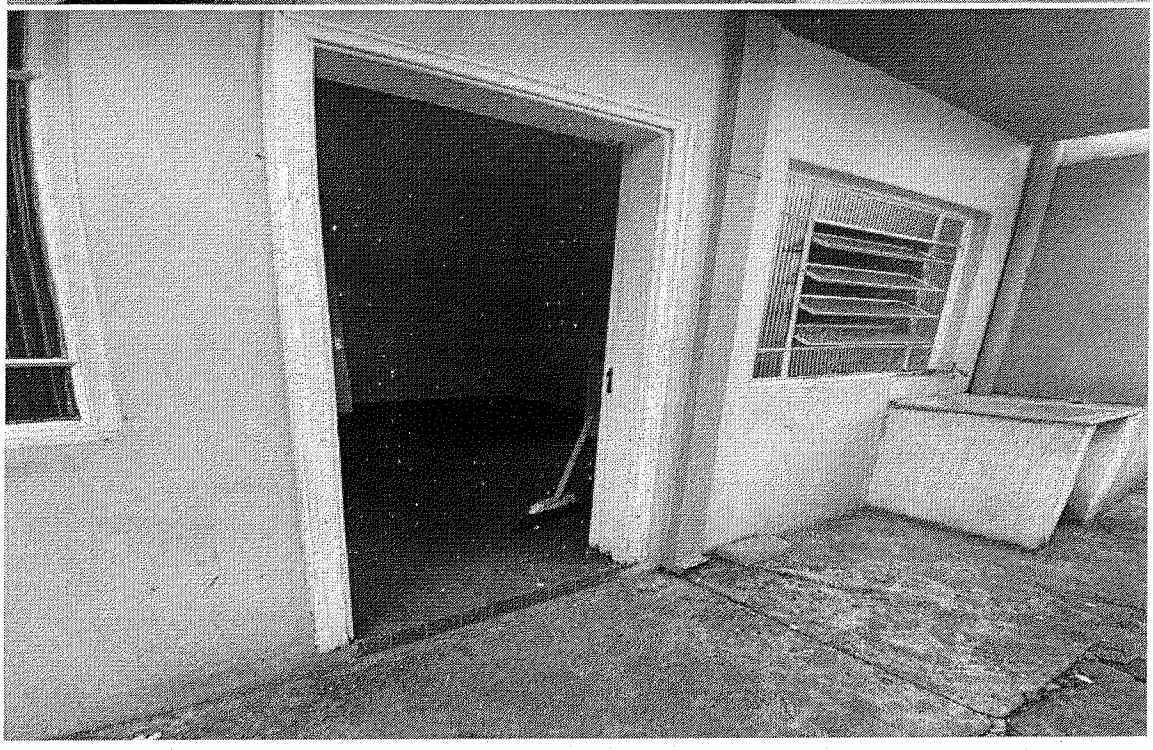




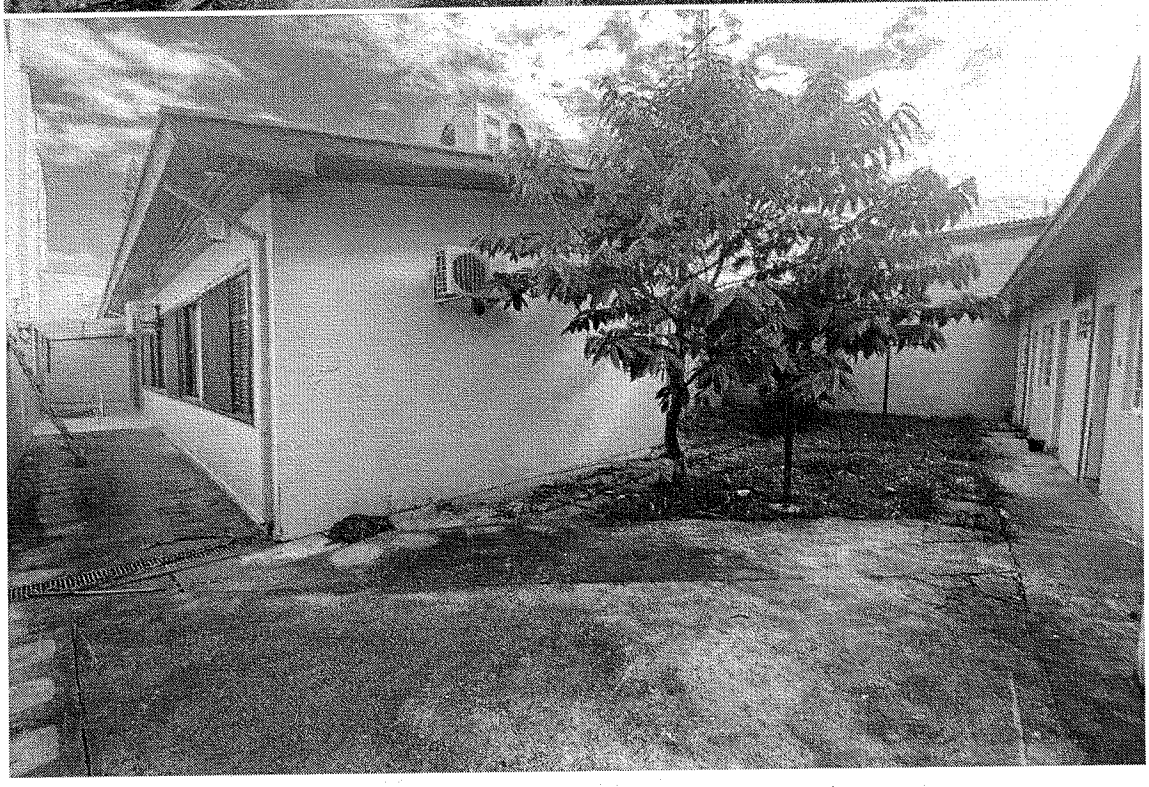




ACCESSUS
negócios imobiliários



ACCESSUS
negócios imobiliários



14 BIBLIOGRAFIA

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

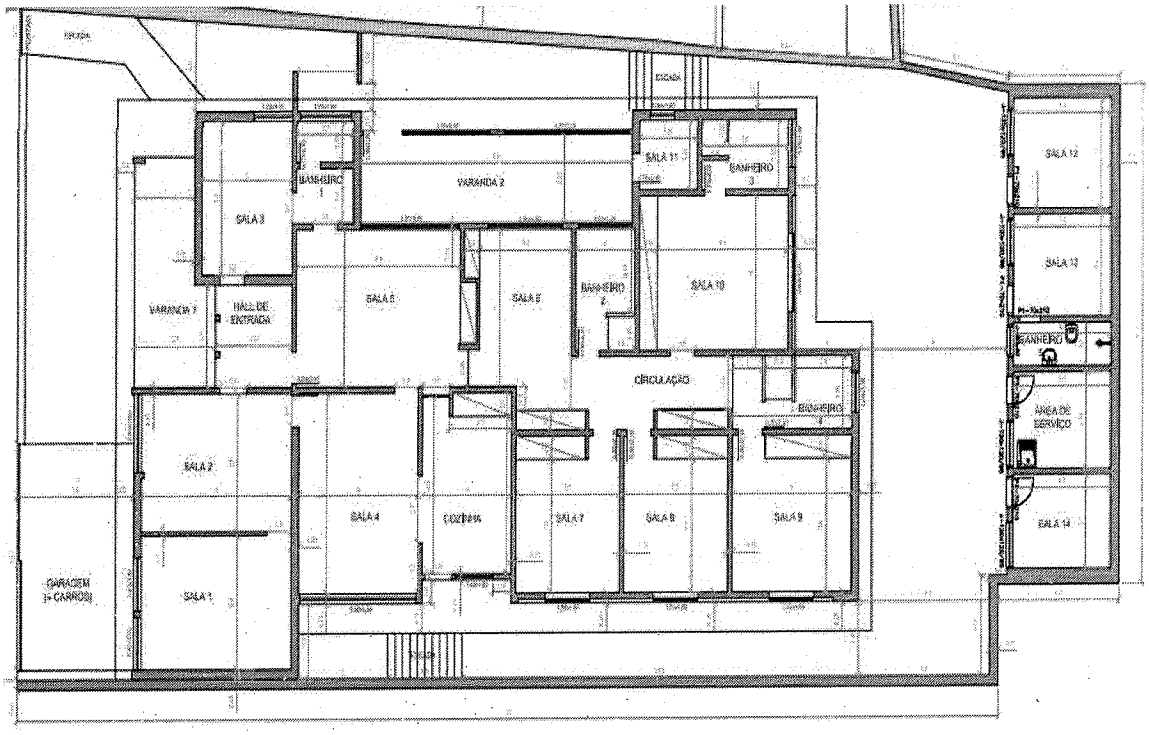
DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações* - uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

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

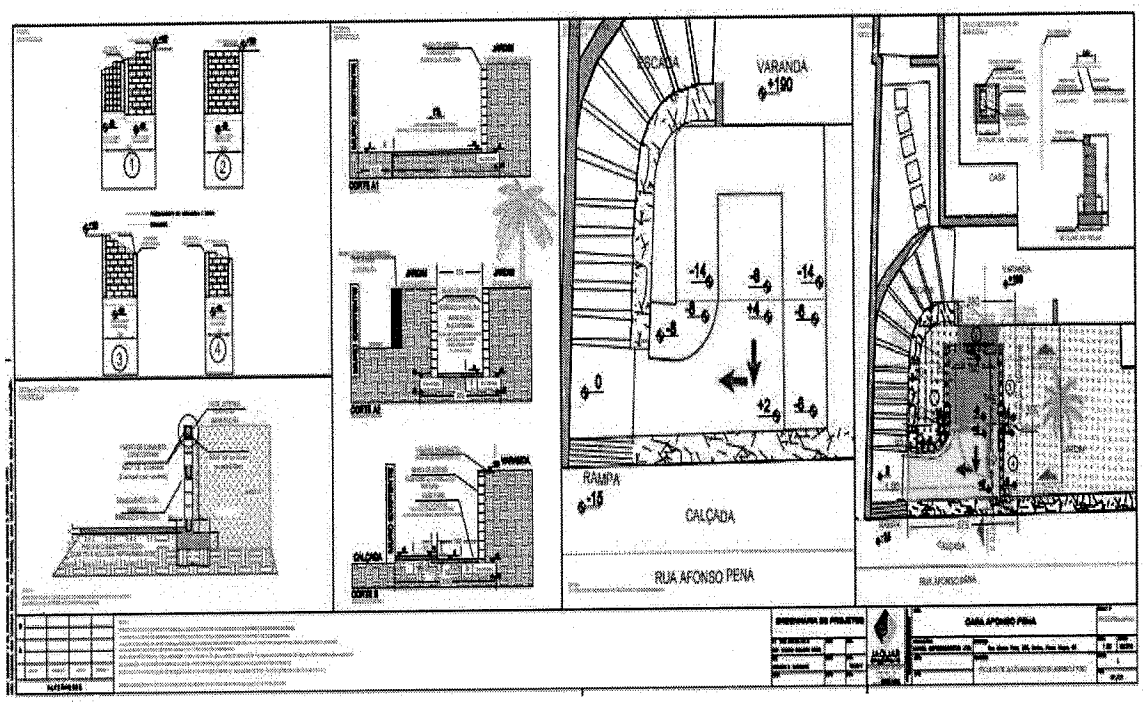
15 SITES DE PESQUISA

-Wikipedia – www.wikipesia.org
-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
-Google Earth – www.google.com.br/earth

16 CROQUI



CASA PRINCIPAL	
Descrição	Qtde
ÁREA DO TERRENO	590,6m²
ÁREA CONSTRUÍDA - CASA	340,3m²
ÁREA CONSTRUÍDA - EDÍCULA	46,3m²
SALAS	14
BANHEIROS	5
HALL DE ENTRADA	1
COZINHA	1
ÁREA DE SERVIÇO	1
VAGAS DE GARAGEM	4



PROJETO DO ELEVADOR (ENTRADA DO IMÓVEL)

17 MATRÍCULA

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG
Livro n.º dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls.01

MATRÍCULA N.º 44.418.--.

Denominação do Imóvel: Rua Afonso Pena.--.

IMÓVEL: Uma casa residencial, situada nesta cidade à Rua Afonso Pena, nº 254, com a área construída de 345,00 metros quadrados, contendo:-duas suítes, sendo uma com closet, dois quartos, sala de estar íntimo, cozinha, copa, sala de jantar, living, banheiro social, quarto de costura com banheiro, vestíbulo e duas varandas; e no subsolo, garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu respectivo terreno com a área de 589,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:-inicia-se na Rua Afonso Pena em divisas com Dr. Gilberto de Magalhaes, segue com este na extensão de 29,60 metros até as divisas de Guilhermina Costa Moretti, segue com esta na extensão de 8,20 metros até as divisas de sucessores de Cel. Otavio Meyer, volta a direita com estes na extensão de 12,15 metros até as divisas de herdeiros de Plinio Pinto de Souza, faz canto, volta a direita com estes herdeiros na extensão de 4,20 metros, onde faz canto e volta a esquerda na extensão de 2,85 metros, sempre dividindo com herdeiros de Plinio Pinto de Souza, volta a direita com estes, na extensão de 33,60 metros até a Rua Afonso Pena, volta a direita pela Rua Afonso Pena na extensão de 17,30 metros até as divisas do Dr. Gilberto de Magalhaes, onde teve início e finda.-.-.-.
PROPRIETARIOS:-Sebastião de Paiva Garcia e s/m. Maria Lucia Bastos Garcia, brasileiros, casados, ele industrial, ela do lar, residentes em Sao José dos Campos, CPF 018.355.218-00; Francisco de Paiva Garcia, brasileiro, solteiro, maior e capaz, religioso, residente em Amparo, CPF 010.103.956-53 e Fábio Paiva Garcia, brasileiro, empresário, casado com Maria Salete de Faria Garcia, residentes nesta cidade, CPF 018.343.958-34.--.TITULO AQUISITIVO:-Transporte da transcrição 40.422 para a presente matrícula.--.Pouso Alegre, doze(12) de setembro de 1995.--.O OFICIAL:/.-.-.-

trial, ela do lar, residentes em São José dos Campos; Francisco de Paiva Garcia, brasileiro, solteiro, maior e capaz, religioso, residente em Amparo.--.ADQUIRENTE:-Fábio Paiva Garcia, brasileiro, empresário, casado com Maria Salete de Faria Garcia, residentes nesta cidade, CPF 018.343.558-34.--.TITULO:-Compra e venda.--.FORMA DO TITULO:-Escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade Lº 171, fls. 160, em data de 21 de agosto de 1995.--.-. VALOR:-R$60.000,00.--.CONDIÇÕES:-Com a presente compra, o adquirente, FÁBIO PAIVA GARCIA, torna-se proprietário do TOTO o imóvel.--.Constou da escritura que o adquirente dispensou a apresentação das certidões negativas de que trata a Lei 7.433/85.--.O OFICIAL:/-.-.-.-.-.

R.02.-Pouso Alegre, 25 (vinte e cinco) de outubro de 2007.- **CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE:-** Fica registrado na matrícula retro, a **Escritura pública de constituição de sociedade** do imóvel retro descrito, arquivada e registrada na JUCEMG sob o nº 3120793553-5 e protocolado sob o nº 071879463, em 10.09.2007, **ficando assim o imóvel transferido à COPAIBA EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede nesta cidade, à Av. Getulio Vargas, nº 163, sala 05, centro, CNPJ 09.067.517/0001-72 juntando a este os documentos necessários, **e dando a este para efeitos fiscais o valor de R$100.000,00**, conforme escritura lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, Lº 273, fls. 162, em data de 05 de julho de 2007, e protocolada sob o nº 177.243, em 25 de outubro de 2007.- **O OFICIAL:-/**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório do Registro de Imóveis de Pouso Alegre de Pouso Alegre - MG
Selo de Fiscalização: **BDM56044**
Código de Segurança: **6095.1279.5716.0320**
Quantidade de Atos: 01 **Emitido em: 16/01/2017 10:56**
Emol.: R$17,05; TFJ: R$ 6,02; Total: 23,07
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Bel. Luiz Inácio Raquejo do Amaral
Oficial
Especialista em Direito Registral - PUC/MG

18 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

C O F E C I
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: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - IMÓVEL LOCALIZADO A RUA AFONSO PENA, 254

POUSO ALEGRE-MG., 6 de Dezembro de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 035124

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 035124, 6 de Dezembro de 2022

ACCESSUS
negócios imobiliários

19 – AUTORIZAÇÃO – ORDEM DE SERVIÇO

Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Secretaria de Administração e Finanças

AUTORIZAÇÃO PARA SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EMPENHO Nº: 3574
CONTRATO Nº: 36/2021

AUTORIZAÇÃO Nº: 033/2022

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: Locação.

Secretaria Solicitante: Secretaria de Saude
Servidor: Jorge Luis- 104678/2022

Descrição do Serviço: Avaliação de imóvel para fins de aquisição.

Descrição do Imóvel: Avaliação do imóvel localizado na rua Afonso Pena, número 254, Bairro Centro, conforme matrícula 44.418.

Pouso Alegre/MG, 07/11/2022.

EUGÊNIO MOZART SILVA FILHO
GERENTE DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO PATRIMONIAL

P.S. Os pagamentos referentes as avaliações, ao Departamento Fiscal e administração desta autorização, ficarão para Setor de Gestão Patrimonial.