



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 578/13

AUTORIZA AO CHEFE DO PODER EXECUTIVO DE POUSO ALEGRE A PERMUTAR IMÓVEL COM O PATRIMÔNIO DA UNIÃO E DÁ 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 Chefe do Poder Executivo de Pouso Alegre, autorizado a permutado com o Patrimônio da União - Superintendência de Minas Gerais, imóvel situado no Loteamento Serra Morena, com área total de 13.052,000m² (treze mil e cinqüenta e dois metros), área Institucional 2, que tem a seguinte descrição: inicia o perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (x) 404.005,731 e Norte (Y) 7.536.568,112; situado na calçada da Rua 10, interseção com a Rua 12 do Loteamento Serra Morena, deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 10 do Loteamento Serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: 29°21'13" e 19,5m até o ponto 2; em arco de raio 119,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 67,5m e corda com azimute 13°05'52" e distância 66,6m até o ponto 3; 356°50'30" e 24,1m até o ponto 4; desde segue confrontando por linha imaginária com o Ramo 01 do Loteamento Serra Morena em arco de raio 75,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 71,9m e corda com azimute 329°22'23" e distância 69,2m até o ponto 5; deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 01 do Loteamento Serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: 301°54'15" e 101,1m até o ponto 6; em arco de raio 100,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 17,4m e corda com azimute 296°54'44" e distância 17,4m até o ponto 7; 291°55'13" e 6,7m até o ponto 8; em arco de raio 3,00m no sentido anti horário, desenvolvimento 7,6m e corda com azimute 218°54'01" e distância 5,7m a até ponto 9; deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 12 do Loteamento Serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: em arco de raio 662,00m no sentido horário, desenvolvimento 90,7m e corda com azimute 149°48'14" e distância 90,6m até o ponto 10; 153°43'40" e 163,3m até o ponto 11; em arco de raio 3,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 6,5 e corda com azimute de 91°32'27" e distância 5,3m até o ponto 1, início desta descrição perimétrica, conforme planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, que ficam fazendo partes integrantes da presente Lei.

Art. 2º. O Município de Pouso Alegre receberá do Patrimônio da União o imóvel situado na Rua Cel. Joaquim Duarte, com área de



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

2.222,30m² (dois mil, duzentos e vinte e dois vírgula trinta metros quadrados), com área construída de 331,26m² (trezentos e trinta e um vírgula vinte e seis metros quadrados), que tem a seguinte descrição: inicia no vértice A, de coordenadas N-1.031,076m e E-993.767m, situado na interseção da área verde, e o alinhamento da Rua Cel. Joaquim Roberto Duarte; deste segue com azimute de 100°47'09" e distância de 42,60m, confrontando com o alinhamento da referida rua, até encontrar o vértice B, de coordenadas N-1.023,104m e E-1.035,614m; deste segue com azimute de 190°22'14" e distância de 23,55m, confrontando neste trecho com Francisco Assis Brunhara, até o vértice C, de coordenadas N-999,939m e E-1.031,375m; deste segue com azimute de 147°27'29" e distância de 26,45m, confrontando neste trecho com Francisco Assis Brunhara, até o vértice D, de coordenadas N-977,694m e E-1.045,569m; deste segue com azimute 251°50'39" e distância de 45,25m, confrontando neste trecho com a Rua Profª Alda de O. Matragrano, até o vértice E, de coordenadas N-963,661m e E-1.002,776m; deste segue com azimute de 352°23'6" e distância de 68,19m, confrontando neste trecho com Carmelita de Fátima Santos Muniz, Valdir de Lacerda, Francisco Assis Brunhara e Área Verde, até o vértice A, de coordenada N-1.031,076m e E-993.767m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, conforme planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, que ficam fazendo partes integrantes da presente Lei.

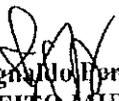
Art. 3º. Fica desafetada a área descrita no art. 1º para a finalidade de realizar a permuta com o Patrimônio da União.

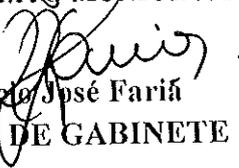
Art. 4º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a doar a área descrita no art. 2º desta Lei à Fundação Pouso-Alegrense Pró-Valorização do Menor – PROMENOR, para a finalidade de construir sua sede.

Art. 5º. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta da dotação orçamentária própria do orçamento vigente.

Art. 6º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 06 DE DEZEMBRO DE 2013.


Agnaldo Prugini
PREFEITO MUNICIPAL


Marcelo José Fariã
CHEFE DE GABINETE



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA:

Ref.: Projeto de Lei n. 578/2013

Objetiva o presente Projeto de Lei a autorização para permuta de imóveis entre o Município de Pouso Alegre e o Patrimônio da União.

Representantes da Receita Federal do Brasil (RFB) procuraram este Poder Executivo, expondo o interesse e necessidade de construir em Pouso Alegre a sede própria da RFB. Para possibilitar a construção do prédio próprio, foi entabulado que o Município transferirá o imóvel situado no Loteamento Serra Morena, com área de 13.052,00m² (treze mil e cinquenta e dois metros quadrados) e a RFB transferirá o imóvel, patrimônio da União, situado na Rua Cel. Joaquim Roberto Duarte, com área de 2.222,30m² (dois mil, duzentos e vinte e dois vírgula trinta centímetros quadrados).

O imóvel que será transferido ao Município de Pouso Alegre servirá para funcionamento da sede própria da Fundação Pouso-Alegrense Pro-Valorização do Menor que atualmente funciona em prédio alugado. Por outro lado, há possibilidade de ampliar as instalações da atual construção existente no imóvel do Patrimônio da União.

Com a permuta será possível a Fundação PROMENOR além de funcionar em local mais adequado economizar as despesas com aluguel.

Estes os motivos da elaboração do presente Projeto de Lei o qual solicito seja votado favoravelmente nessa Casa.


Agnello Perugini
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura da Cidade de
POUSO ALEGRE
Todos juntos construindo uma cidade melhor

LAUDO TÉCNICO DE VALOR

1. APRESENTAÇÃO

O presente trabalho visa avaliar um imóvel urbano, que será permutado com o Município de Pouso Alegre e a União.

2. PROPRIETÁRIA

UNIÃO DOS ESTADOS FEDERATIVOS DO BRASIL – PRÉDIO DA RECEITA FEDERAL.

3. LOCALIZAÇÃO - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Cel. Joaquim Roberto Duarte, nº 713, Bairro Santo Ivo, Pouso Alegre – MG.

4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

OBS: A documentação fornecida pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre considera-se para efeito de avaliação como livre de hipoteca, arresto, usufruto, penhor e qualquer ônus ou problemas que impeçam sua transferência. (Doc. anexo).

MR

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa e válida não tendo sido efetuadas análises jurídicas.

5. CONSIDERAÇÕES / METODOLOGIA

O presente trabalho é legitimado pelas resoluções n.º 218/73 e 345 de 27.07.90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, que dispõe de normas do exercício das atividades de laudos e perícias, as quais são atividades de profissionais de Nível Superior, cujas funções são regulamentadas pelas atribuições fixadas no Art. 7, alínea "c", da Lei n.º 5.194/66 e elaborado de conformidade com as diretrizes da NBR- 14653-1, Avaliação de Imóveis Urbanos, enquadrado em nível de precisão normal.

6. NÍVEL DE PRECISÃO:

Avaliação de Precisão: EXPEDITA.

Os dados corretos de valores das referidas transações, representadas por pesquisas mercadológicas, possuem dificuldades de obtenção, pois parte das vezes são ocultados os verdadeiros valores, por questões tributárias, comerciais, fiscais, etc.

A coleta de informações junto a Corretores de Imóveis, comerciantes e outros, ajudam no processo avaliatório, desde que a fonte seja fidedigna e também sejam obtidas as médias dos valores atribuídos.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Com base em nosso conhecimento, por vistoria in loco e por elementos colhidos no MEMOTRIAL DESCRITIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG, o imóvel possui as seguintes características:

Prédio urbano, edificado em alvenaria, com laje e cobertura em telhas galvanizadas, portão frontal de metalon, fechamento frontal em grades de metalon e laterais com muros de alvenaria, com salas, escritórios, e banheiros, área total do terreno: 2.222,30 m² (dois mil duzentos e vinte e dois vírgula trinta metros quadrados) e área total construída de: 332,26 (trezentos e trinta e dois vírgula vinte e seis metros quadrados).

8. PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados imóveis semelhantes na circunvizinhança, comerciantes locais e corretores de imobiliárias para se obter parâmetros de valores da área do lote do imóvel em tela.

FONTE	LOCALIZAÇÃO	VALOR DO M ²	CONDIÇÃO
Zeção Imóveis	Região do imóvel	R\$1.200,00	Opinião de mercado
Sidney Fernandes Imóveis	Região do imóvel	R\$1.500,00	Opinião de mercado
Camargo Imóveis	Região do imóvel	R\$ 1.350,00	Opinião de mercado
Imóvel à venda	Região do imóvel	R\$ 1.000,00	Opinião de mercado
Pesquisa local	Região do imóvel	R\$ 1.800,00	Opinião de mercado

Consideramos as opiniões de valores, tomadas de boa fé, com pleno conhecimento do objeto, sua localização, área, aptidão e uso do solo.

8.1. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para o cálculo da avaliação, valem-nos da ponderação da média dos valores encontrados em relação aos dados pesquisados por áreas análogas ao bem avaliando.

Média de valores pesquisados: R\$ 1.370,00 (MIL TREZENTOS E SETENTA REAIS), o metro quadrado de terreno.

9. PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

O método utilizado na presente avaliação trata-se de comparativos de preços e opiniões de valores de mercado para área do lote do imóvel e a área construída, os valores se referem aos Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção, (CUB/m²) do SINDUSCON-MG, mês de NOVEMBRO/2013. (Doc. Anexo).

10. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O presente Trabalho Técnico de Avaliação apresentou o valor total de:

Área Total: 2.222,30 m² X R\$ 1.370,00 = R\$ 3.044.551,00

Área Construída: 333,26 m² X R\$ 1.382,80 = R\$ 460.831,00

TOTAL GERAL: R\$ 3.505.382,00

Por arredondamento lógico matemático:

R\$ 3.500.000,00 (TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS) em dezembro de 2013.

13. OBSERVAÇÕES:

I – Validamos esta avaliação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de assinatura do responsável técnico pela mesma.

II – O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional,

III - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

IV – Valor obtido pelo CUB/m² - Padrão Normal – CSL (comercial salas e lojas), CSL = R\$ 1.382,80 (doc. anexo).

Pouso Alegre, 09 de dezembro de 2013.



Mauro Vianna de Andrade
Engº de Avaliação-PMPA
CREA /MG 35.092/D

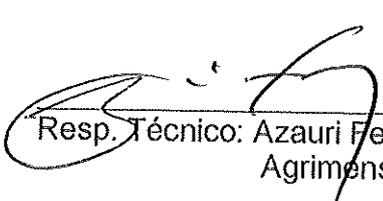
MEMORIAL DESCRITIVO

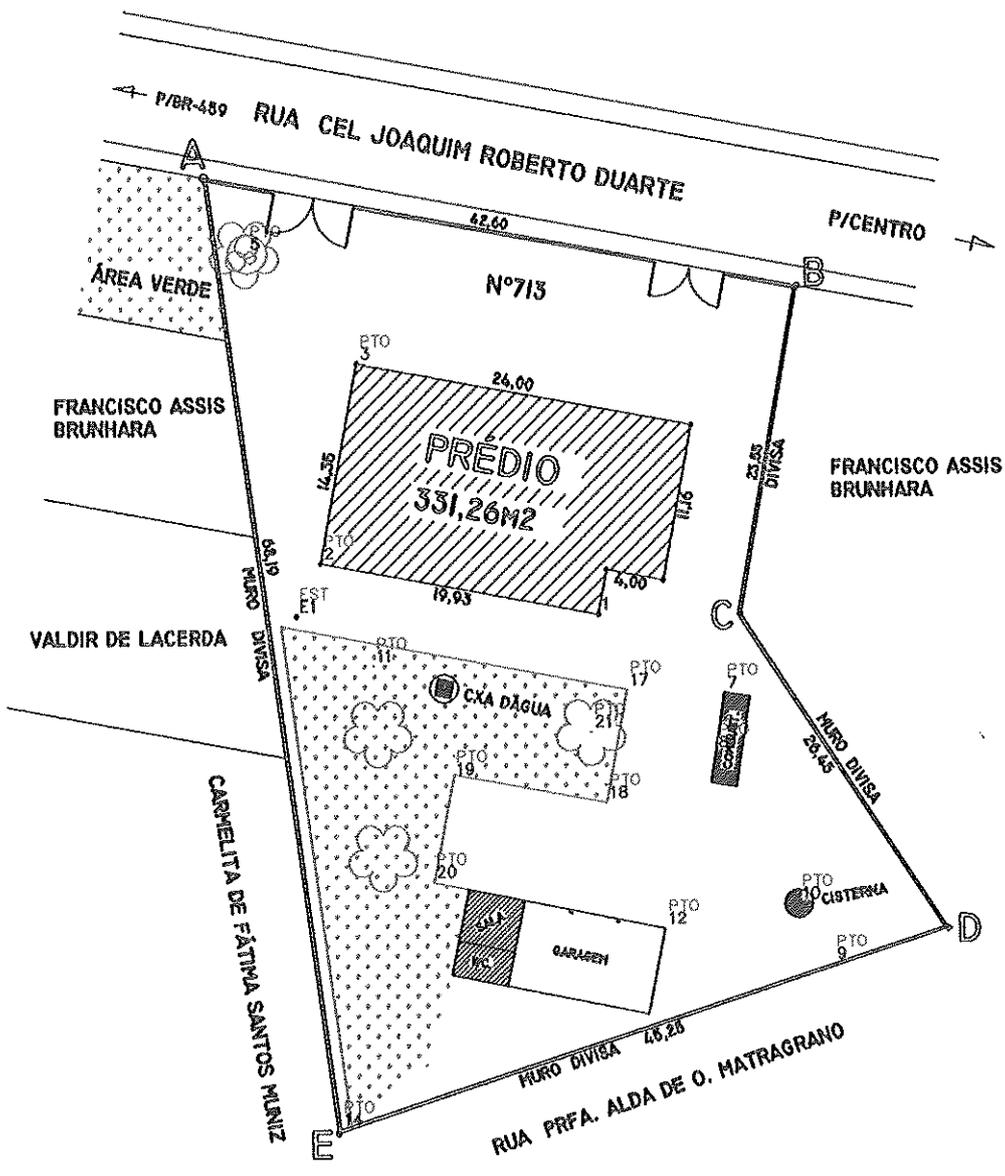
Imóvel: ANTIGO PRÉDIO DA RECEITA FEDERAL
Proprietário: _____ Município: POUSO ALEGRE-MG
Comarca: POUSO ALEGRE - MG UF: MG ESTADO - MINAS
GERAIS

Área (m2): 2.222,30 m2 Perímetro 206,51 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **A**, de coordenadas **N 1.031,076 m.** e **E 993,767 m.**, situado na interseção da área verde, e o alinhamento da rua Cel. Joaquim Roberto Duarte; deste, segue com azimute de $100^{\circ}47'09''$ e distância de 42,60 m., confrontando com o alinhamento da referida rua, até encontrar o vértice **B**, de coordenadas **N 1.023,104 m.** e **E 1.035,614 m.**; deste, segue com azimute de $190^{\circ}22'14''$ e distância de 23,55 m., confrontando neste trecho com Francisco Assis Brunhara, até o vértice **C**, de coordenadas **N 999,939 m.** e **E 1.031,375 m.**; deste, segue com azimute de $147^{\circ}27'29''$ e distância de 26,45 m., confrontando neste trecho com Francisco Assis Brunhara, até o vértice **D**, de coordenadas **N 977,694 m.** e **E 1.045,569 m.**; deste, segue com azimute de $251^{\circ}50'39''$ e distância de 45,25 m., confrontando neste trecho com a Rua Profª Alda de O. Matragrano, até o vértice **E**, de coordenadas **N 963,661 m.** e **E 1.002,776 m.**; deste, segue com azimute de $352^{\circ}23'16''$ e distância de 68,19 m., confrontando neste trecho com Carmelita de Fátima Santos Muniz, Valdir de Lacerda, Francisco Assis Brunhara e Área Verde, até o vértice **A**, de coordenadas **N 1.031,076 m.** e **E 993,767 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro, Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Pouso Alegre-MG, 6 de Dezembro 2013


Resp. Técnico: Azauri Felipeto da Rosa
Agrimensor Crea: 127.407/TD



QUADRO DE ÁREAS:

TERRENO: 2.222,30M2

<p>PLANTA BAIXA DO PRÉDIO ONDE FUNCIONAVA A ANTIGA RECEITA FERERAL</p>		
<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE-MG</p>		
<p>SECRETARIA DE PLANEJAMENTO - DEP. DE TOPOGRAFIA</p>		<p>DESENHO N° 043/13</p>
<p>ASSUNTO: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO/CADASTRAL</p>		<p>ESCALA UNIDADE 1:100 M</p>
<p>LOCAL: B° STO IVO - RUA CEL JOAQUIM ROBERTO DUARTE, 713</p>		<p>DATA: DEZEMBRO/13</p>
<p>PROP.: R. T. <i>[Signature]</i> AZAURI FELIPETO DA ROSA - CREA: 127407/104ºR.</p>		<p>FOLHA ÚNICA</p>

CREA-MG - INSPECTORIA DE P. ALEGRE

ART Nº 51408306

Proj. Arquitetônico Execução da obra
 Proj. Elétrico Execução Elétrica
 Instalação Plano Sanitário
 Outros: 3244/2344

Data: 08.02.2011 Func. *[Assinatura]*

Lucas Gomes de Paula
 Assistente Administrativo
 Inspectoria de Pouso Alegre
 CREA-MG

LOTEAMENTO SERRA MORENA

RUA 01

LOTEAMENTO SERRA MORENA

ÁREA INSTITUCIONAL 2

RAMO 01

RUA 12

RUA 10

ÁREA INSTITUCIONAL 2

De	Para	Azimute	Distância
1	2	29°21'13"	19,5 m
2	3	13°05'52"	66,6 m
Raio: 119,0 m		AC: 32°30'43"	Des: 67,5 m
3	4	356°50'30"	24,1 m
4	5	329°22'23"	69,2 m
Raio: 75,0 m		AC: 54°56'15"	Des: 71,9 m
5	6	301°54'15"	101,1 m
6	7	296°54'44"	17,4 m
Raio: 100,0 m		AC: 9°59'02"	Des: 17,4 m
7	8	291°55'13"	6,7 m
8	9	218°54'01"	5,7 m
Raio: 3,0 m		AC: 146°02'24"	Des: 7,6 m
9	10	149°48'14"	90,6 m
Raio: 662,0 m		AC: 7°50'51"	Des: 90,7 m
10	11	153°43'40"	163,3 m
11	1	91°32'27"	5,3 m
Raio: 3,0 m			Des: 6,5 m

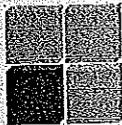
Área: 13.052 m²

Perímetro: 576,4 m

MATRÍCULA DE ORIGEM: 77.485
 ART: 1-51408306

E= 404005.731
 N=7536568.112

LOTEAMENTO SERRA MORENA



DOMÍNIO Engenharia

CREA-PF: 014922
 Av. Góes Vargas, 183 - Centro
 Pouso Alegre - MG
 Fone: (35) 3422.1434

engenharia@dominioengenharia.com.br
 www.dominioengenharia.com.br

OBRA:		LOTEAMENTO SERRA MORENA	
PROPRIETÁRIO:	Bustamante & Stephon Const. Imob. e Inc. Ltda	DESENHO Nº:	OTO-B/LVT/DEP008
ENDEREÇO:	BAIRRO DO PARAISO OU CURRALINHO POUSO ALEGRE - MG	ESCALA:	1:1000
CONTEÚDO:	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PERIMÉTRICO ÁREA INSTITUCIONAL 2	REVISÃO:	0
APROVADO POR:	ENG. MARCELO PAGLIARINI GARCIA	UNIDADE:	METRO
DEPTO:	PROJETOS	FOLHA:	01/01
	Jan/2011	ELABORADO POR:	Cássio P. Garcia

ESTE DESENHO É DE PROPRIEDADE DA DOMÍNIO ENGENHARIA E EMPR. IMOBILIÁRIOS LTDA. NÃO PODEM SER COPIADO PARCIAL OU TOTALMENTE, SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.

MEMORIAL DESCRITIVO

REF: OTO-B/RME/DEP/011

Levantamento Topográfico Perimétrico: OTO-B/LVT/DEP/008

Imóvel: Área Institucional 2

Matrícula de origem: 77.485

Local: Loteamento Serra Morena – Pouso Alegre MG

Proprietário: Bustamante & Stephan Const. Imob. e Inc. Ltda

Área: 13.052m²

Perímetro: 576,4m

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, de coordenadas Este (X) 404.005,731 e Norte (Y) 7.536.568,112; situado na calçada da Rua 10, interseção com a Rua 12 do Loteamento Serra Morena, deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 10 do Loteamento Serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: 29°21'13" e 19,5m até o ponto 2; em arco de raio 119,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 67,5m e corda com azimute 13°05'52" e distância 66,6m até o ponto 3; 356°50'30" e 24,1m até o ponto 4; deste segue confrontando por linha imaginária com o Ramo 01 do Loteamento Serra Morena em arco de raio 75,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 71,9m e corda com azimute 329°22'23" e distância 69,2m até o ponto 5; deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 01 do Loteamento Serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: 301°54'15" e 101,1m até o ponto 6; em arco de raio 100,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 17,4m e corda com azimute 296°54'44" e distância 17,4m até o ponto 7; 291°55'13" e 6,7m até o ponto 8; em arco de raio 3,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 7,6m e corda com azimute 218°54'01" e distância 5,7m até o ponto 9; deste segue confrontando por linha imaginária com a Rua 12 do Loteamento serra Morena com os seguintes azimutes e distâncias: em arco de raio 662,0m no sentido horário, desenvolvimento 90,7m e corda com azimute 149°48'14" e distância 90,6m até o ponto 10; 153°43'40" e 163,3m até o ponto 11; em arco de raio 3,0m no sentido anti horário, desenvolvimento 6,5m e corda com azimute 91°32'27" e distância 5,3m até o ponto 1, início desta descrição perimétrica.



Marcelo Pagliarini Garcia

CREA 060.054.139-8

A.R.T.- 1-51408306



Prefeitura da Cidade de
POUSO ALEGRE
Todos juntos construindo uma cidade melhor

LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1. APRESENTAÇÃO

O presente trabalho visa avaliar um terreno urbano, para elaborar Projeto de Lei.

2. PROPRIETÁRIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG.

3. LOCALIZAÇÃO - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Área institucional localizada no Loteamento Serra Morena, Bairro do Paraíso ou Curralinho, Pouso Alegre – MG.

4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

OBS: Documentação fornecida pelo solicitante. Preliminarmente, consideraram-se, para efeito de avaliação, os bens como livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa e válida não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

5. CONSIDERAÇÕES / METODOLOGIA

O presente trabalho é legitimado pelas resoluções n.º 218/73 e 345 de 27.07.90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, que dispõe de normas do exercício das atividades de laudos e perícias, as quais são atividades de profissionais de Nível Superior, cujas funções são regulamentadas pelas atribuições fixadas no Art. 7, alínea "c", da Lei n.º 5.194/66 e elaborado de conformidade com as diretrizes da NBR- 14653-1, Avaliação de Imóveis Urbanos, enquadrado em nível de precisão normal.

6. NÍVEL DE PRECISÃO:

Avaliação de Precisão: EXPEDITA.

Os dados corretos de valores das referidas transações, representadas por escrituras de compra e venda, possuem dificuldades de obtenção, pois parte das vezes são ocultados os verdadeiros valores, por questões tributárias, comerciais, fiscais, etc.

Coleta de informações junto a imobiliárias, corretores de imóveis, comerciantes e outros, ajudam no processo avaliatório, desde que a fonte seja fidedigna e também sejam homogeneizados os valores atribuídos.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Com base em nosso conhecimento, por vistoria in loco e por elementos colhidos na escritura a área em pauta, caracteriza-se como:

Imóvel urbano com área total de 13.052 m² (treze mil cinquenta e dois) metros quadrados, como reza o LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PERIMÉTRICO DA DOMÍNIO ENGENHARIA, aprovado pelo Eng^o: Marcelo Pagliarini Garcia

8. PESQUISA DE MERCADO

Foram pesquisados imóveis assemelhados na circunvizinhança, comerciantes locais e corretores de imobiliárias para se obter parâmetros de valores do metro quadrado do imóvel em tela.

FONTE	LOCALIZAÇÃO	VALOR DO M ²	CONDIÇÃO
Zeção Imóveis	Região do imóvel	R\$ 300,00	Opinião de mercado
Domus Imobiliária	Região do imóvel	R\$ 280,00	Opinião de mercado
Camargo Imóveis	Região do imóvel	R\$ 250,00	Opinião de mercado
Imóvel à venda	Região do imóvel	R\$ 260,00	Opinião de mercado
Pesquisa local	Região do imóvel	R\$ 320,00	Opinião de mercado

Consideramos as opiniões de valores, tomadas de boa fé, com pleno conhecimento do objeto, sua localização, área, aptidão e uso do solo.

MR

Para o cálculo da avaliação, valemo-nos da ponderação da média dos valores encontrados em relação aos dados pesquisados por imóveis análogos ao bem avaliando.

Média de valores pesquisados: R\$ 282,00 (duzentos oitenta e dois reais), o metro quadrado.

9. PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

O método utilizado na presente avaliação trata-se de comparativo de preço de mercado para o valor total do imóvel.

OBS.: Não existem benfeitorias que possam ser mensuradas no imóvel.

10. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O presente Trabalho Técnico de Avaliação do Imóvel Urbano com área de 13.052 metros quadrados apresentou o Valor Total de:

Área Total: $13.052 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 282,00 = \text{R\$ } 3.680.664,00$

Por arredondamento lógico matemático:

R\$ 3.680.000,00 (três milhões seiscentos e oitenta mil reais) em dezembro de 2013.

11. CONCLUSÃO

Pode-se concluir que o valor do imóvel em tela é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou valor mais provável a ser atingido em transações normais, em dado momento. Elas não necessariamente coincidem com o preço, por causa da imperfeição do mercado, que provoca dificuldades nos julgamentos dos indivíduos, formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.

MR

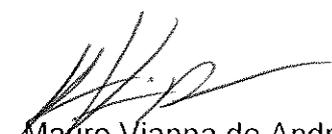
12. OBSERVAÇÕES:

I – Validamos esta avaliação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de assinatura do responsável técnico pela mesma.

II – O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional,

III - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Pouso Alegre, 10 de dezembro de 2013.


Mauro Vianna de Andrade
Engº de Avaliação
CREA /MG 35.092/D