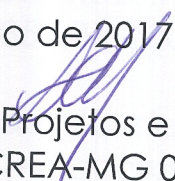


À
PREFEITURA MUNICIPAL
Pouso Alegre - MG

Assunto: Parecer Técnico de Avaliação
Objeto Avaliando: Imóvel Urbano
Localização: Distrito industrial de Pouso Alegre

ENGEL – Projetos e Serviço Ltda., inscrita no CNPJ 24.730.969/0001-86, estabelecido na Rua João Vaz de Lima, nº 15, Centro de Pouso Alegre - MG, contratada para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação do imóvel denominado "Terreno no Distrito Industrial" de Pouso Alegre, de propriedade da Empresa "NUTRACON Indústria e Comércio Ltda.", após vistorias, pesquisas, análises e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento à missão que lhe foi delegada, vem apresentar os resultados a que chegou.

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL – Projetos e Serviços Ltda.
CREA-MG 068.740
CNPJ 24.730.969/0001-86
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG 201.364/D

PARECER DE AVALIAÇÃO

Objeto Avaliando: imóvel urbano – terreno comercial
Matrícula 59.934

Propriedade: NUTRACON Indústria e Comércio LTDA
CNPJ 25.859.018/0001-74

Localização: Distrito Industrial de Pouso Alegre – MG
Lote 42 B – Quadra 2

I SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

Espécie: Parecer Técnico de Avaliação

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pouso Alegre I

Proprietária: NUTRACON Indústria e Comércio Ltda.
CNPJ 25.859.018/0001-74

Objeto Avaliando: Terreno Registrado no CRI sob
Matrícula 59.934

Localização: Distrito Industrial de Pouso Alegre – MG
Lote 42 B – Quadra 2

Metodologia: Método Comparativo com Dados de
Mercado

Data-base da avaliação: março de 2.017

Valor total do imóvel: R\$ 1.860.540,00

II Preliminares

- 1.0 A Interessada** no presente trabalho é a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG.
- 2.0 Escopo do trabalho:** avaliação do bem tangível: terreno e as benfeitorias.
- 3.0 Objetivo deste trabalho:** determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653, como a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".
- 4.0 Finalidade do Laudo:** fornecer subsídios técnicos que embasarão o Processo comercialização e/ou doação do imóvel.
- 5.0 Metodologia adotada:** Utilizamos o "Método Comparativo com Dados do Mercado". Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por ha) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Utilizamos o Software denominado "Cálculo Exato" para elaborar os cálculos de avaliação.
- 6.0 O Levantamento Topográfico** utilizado neste trabalho foi executado por terceiros.
- 7.0 Vistoriamos o imóvel avaliando** nos dias 26 e 27 do mês de março do ano corrente. Neste procedimento fomos acompanhados pelo Profissional Alexandre Braga Machado, que acompanhou elaboração de todo trabalho Técnico.
- 8.0 Localização:** o imóvel avaliando localiza-se no Distrito Industrial de Pouso Alegre.

- 9.0 Acesso:** partindo da primeira rotatória do Distrito Industrial, toma-se a segunda saída, em direção até a outra rotatória, passando pela Indústria Sobral Invicta. Neste local toma-se a estrada vicinal, sem pavimentação, que dá acesso à "Hípica Campo das Palmeiras". É este ponto que se inicia o imóvel avaliando. Vide mapa anexo. O imóvel avaliando dista aproximadamente 13,0 km do centro da cidade.
- 10.0 Matrícula:** o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre sob a Matrícula 59.934.
- 11.0 Proprietária:** segundo consta na Matrícula o imóvel é propriedade da Empresa NUTRACON Indústria e Comércio Ltda. inscrita no CNPJ sob nº CNPJ 25.859.018/0001-74, com sede à Av. Cel. Rubens Storino, nº 2750, Bairro Jardim Paraíso, nesta cidade de Pouso Alegre – MG.
- 12.0 Área do terreno:** 112.480,77 m². Adotamos o critério de área obtida no Levantamento Topográfico ("ad mensurum"), independente se esta confere com o Título de Propriedade.
- 13.0 Infraestrutura do Distrito Industrial:** o local é dotado da seguinte infraestrutura urbana:
- a) Acesso: através de vias pavimentadas e de Rodovias. O Distrito Industrial dista aproximadamente treze quilômetros do centro da cidade.
 - b) Transporte Coletivo Público: o serviço de transporte público da cidade ao Distrito está disponível em seis horários diários.
 - c) Rede de energia elétrica: todos os lotes do Distrito Industrial têm à disposição rede de energia elétrica, fornecida pela concessionária CEMIG.
 - d) Rede de água e esgoto: Todos os lotes do Distrito Industrial têm à disposição rede de água e esgoto sanitário as quais estão sob a concessão da COPASA.
 - e) Serviços de telefonia celular: as operadoras Oi, Vivo e TIM têm sinal satisfatório em todo Distrito Industrial.

14.0 Divisas: estão todas definidas, com cercas.

15.0 Topografia: parte do terreno, cerca de 40 %, tem pequena declividade, o restante tem declividade acentuada, dificultando o seu aproveitamento o que é fator de desvalorização.

16.0 Vocação do imóvel: a propriedade avalianda é um lote comercial, dentro do Distrito Industrial de Pouso Alegre. Seu uso é exclusivo para atividades industriais, não se permitindo nenhum outro uso.

Há um fator importante a se considerar: a cobertura vegetal sobre o lote. Como o terreno ficou anos sem nenhum uso, possibilitou a formação de determinada vegetação de cobertura, composta de arbustos, de espécies nativas, de pequeno e médio porte, típico de cerrado.

A ocupação total do terreno requer Licenciamento Ambiental, junto aos Órgãos Governamentais. Certamente será necessária uma compensação, para se autorizar a supressão total da vegetação existente. Este fator desvaloriza substancialmente o imóvel.

17.0 Infraestrutura e benfeitoria no imóvel: verificamos que não há nenhuma benfeitoria no imóvel avaliando com exceção da cerca divisória, com mourões de madeira e arame farpado.

18.0 Ocupação: não verificamos nenhuma atividade, de qualquer natureza, no imóvel em questão.

19.0 Estrada de acesso à propriedade "Hípica Campo das Palmeiras": a propriedade avalianda é recortada por uma estrada que dá acesso à propriedade de terceiros. É uma servidão que existe há muitos anos.

Sugerimos que para o melhor aproveitamento do terreno a estrada deve ser reconstruída deslocando-a para a borda

do terreno. Esta obra demanda recursos significativos tendo em vista a dimensão da via.

20.0 Taxa de aproveitamento: tendo em vista da cobertura vegetal existente no terreno e a topografia, estimamos que a taxa máxima de ocupação seja de 25 %.

21.0 Infraestrutura: será necessária a implantação de obras de infraestrutura (rede de energia, de iluminação, rede de água, de esgoto e de drenagem) para a devida utilização do terreno, pois para o aproveitamento da

V Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando



Foto 01: Vista parcial do imóvel avaliando. Destaque para a cerca de arame farpado que defini as divisas.



Foto 02: Outra vista parcial do imóvel avaliando. Destaque para a vegetação predominante.



Foto 03: Outra vista parcial do imóvel avaliando. Detalhe para a cerca divisória em bom estado de conservação.



Foto 05: Vista parcial da estrada existente no interior do terreno.



Foto 07: Outra vista de estrada existente no interior da propriedade.



Foto 10: Vista detalhada da etiqueta fixada no tronco da árvore, com os dados catalogados da espécie.

VII Pesquisa de Mercado

Pesquisamos junto ao mercado imobiliário de Pouso Alegre (Imobiliárias e corretores independentes) e nas publicações constantes na Internet onde encontramos as seguintes amostras de imóveis rurais em oferta:

Amostra 01:

Informante: Imobiliária Sutil – 35 3422 6062

Local: Bairro Distrito Industrial

Descrição: Lote do CDI, topografia diversa

Área de terreno: 30.000 m²

Preço: R\$ 9.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m²



Amostra 02:

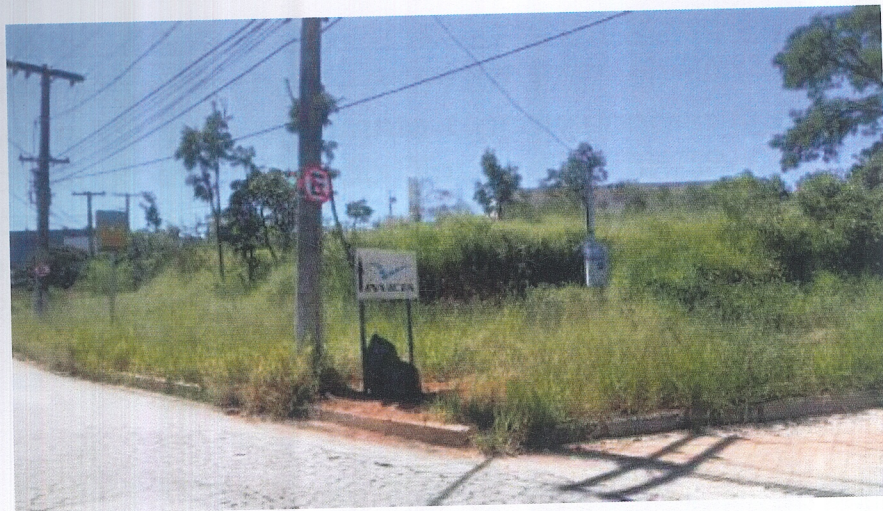
Informante: Imobiliária Rios – 35 3449 5000

Local: Bairro Distrito Industrial

Descrição: Lote do CDI, terreno em aclive

Área de terreno: 10.000 m²

Preço: R\$ 2.800.000,00 ou R\$ 280,00 / m²

**Amostra 03:**

Informante: Renato/Wanderley – 35 99971 7473

Local: Bairro Ipiranga, margem direita Rodovia Fernão Dias, sentido SP/BH

Descrição: Terreno bruto, topografia em alicive

Área de terreno: 10.000 m²

Preço: R\$ 4.000.000,00 ou R\$ 400,00 / m²



Amostra 04:

Informante: Jésus Paschoal – 35 99907 1757

Local: Bairro Ipiranga em frente Concessionária Scania, margem direita Rodovia Fernão Dias, sentido BH/SP

Descrição: Terreno bruto, topografia em aclave

Área de terreno: 20.000 m²

Preço: R\$ 6.000.000,00 ou R\$ 300,00 / m²



Amostra 05:

Informante: João – 35 9.9105.0033

Local: Bairro Ipiranga ao lado Concessionária Arteris, trevo BR-459 com Rodovia Fernão Dias

Descrição: Terreno bruto, topografia em aclave

Área de terreno: 5.300 m²

Preço: R\$ 2.500.000,00 ou R\$ 471,70 / m²



VIII Avaliação do imóvel

1.0 Área do imóvel: segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 112.480,77 m². Este imóvel deve ser dividido em dois quinhões:

- a) Quinhão classificado como área aproveitável;
- b) Quinhão classificado como “área com função ambiental”, destinada Área de Preservação Permanente ou Reserva Legal. No caso em tela, grande parte do terreno, aproximadamente 75 %, só pode ser utilizada como Área de Preservação Permanente – APP ou para Reserva Legal, tendo em vista a cobertura vegetal existente e a topografia.

2.0 Área aproveitável: O valor da terra nua está diretamente relacionado com a sua capacidade de uso, isto é, quanto maior o grau de aproveitamento e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior o seu valor.

Assim, a área aproveitável é de:
 $112.480,77 \text{ m}^2 \times 25 \% = 28.120,00 \text{ m}^2$.

3.0 Cálculo da Área com função ambiental - Preservação Permanente ou de Reserva Legal:

Diante da colocação acima, a área destinada a Preservação Permanente ou Reserva Legal é de:

$112.480,77 \text{ m}^2 \times 75 \% = 84.360,00 \text{ m}^2$

4.0 Valor Comercial de APP ou de Reserva Legal: No Mercado Imobiliário de Pouso Alegre áreas destinadas à Preservação Permanente e/ou Reserva Legal estão sendo comercializadas a R\$15.000,00 / hectare (quinze mil reais / hectare), correspondente a R\$1,50 / m².

5.0 Cálculo do valor do Quinhão com a função ambiental:

$$84.360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1,50 / \text{m}^2 = \text{R\$}126.540,00$$

Primeira Conclusão: o quinhão do terreno avaliando, destinado a função ambiental, fica avaliado em R\$126.540,00 (cento e vinte e seis mil, quinhentos e quarenta reais).

6.0 Cálculo do valor do Quinhão da área aproveitável:

6.1 Utilizando o Método Comparativo com dados de Mercado e tomando as amostras coletadas, através de cálculos estatísticos (Software "Cálculo Exato") obtemos o valor unitário do terreno de R\$61,65.

6.2 No cálculo estatístico acima citado utilizamos os seguintes fatores para homogeneização das amostras:

- Fator de fonte;
- Fator de transposição;
- Fator de topografia;
- Fator de acesso;
- Fator de infraestrutura.

6.3 Cálculo do Valor da área aproveitável:

$$28.120 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 61,65 / \text{m}^2 = \text{R\$}1.734.000,00$$

Segunda Conclusão: o quinhão do terreno, classificado como aproveitável, fica avaliado em R\$1.734.000,00 (um milhão setecentos e trinta e quatro mil reais)

6.5 Cálculo do valor do terreno:

a) Valor unitário médio:

$$75,0 \% \times \text{R\$}1,50 + 25,0 \% \times 61,65 = \text{R\$}16,54 / \text{m}^2$$

b) Valor o Terreno

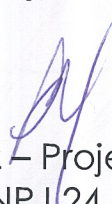
$$R\$16,541 / m^2 \times 112.480,77 m^2 = \text{R\$ } 1.860.540,00$$

Terceira Conclusão: o terreno em questão fica avaliado em **R\$1.860.540,00** (um milhão oitocentos e sessenta mil e quinhentos e quarenta reais).

IX Conclusão Final

Após pesquisas, estudos, vistorias e análises, concluímos que o imóvel denominado Lote 42B da Quadra 2 do Distrito Industrial de Pouso Alegre, com 112.480,77 m², de propriedade de NUTRACON Indústria e Comércio LTDA, devidamente identificados neste trabalho através do Título de Propriedade, Levantamento Topográfico e de fotos, fica avaliado em **R\$1.860.540,00** (um milhão oitocentos e sessenta mil e quinhentos e quarenta reais).

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.


ENGEL – Projetos e Serviços Ltda.
CNPJ 24.730.969/0001-86
CREA-MG 068.740
Lucas Antonio de Melo
CREA-MG 201.364/D

LEGENDAS

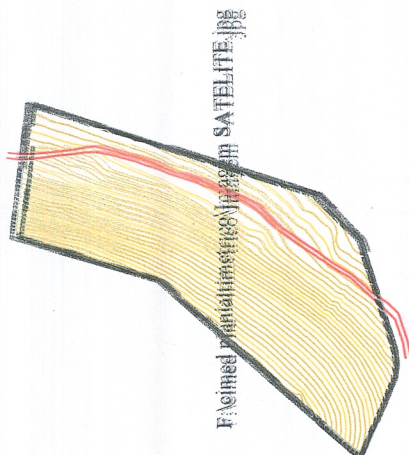
- DIVISAS COM CERCAS
- DIVISAS ENTRE CONFRONTANTES
- ESTRADAS
- CURSO DE ÁGUAS
- CURVAS DE NÍVEL

EQUIP. UTILIZADO: GNSS JAVAB COM RTK
 *OBS.: COORDENADAS APENAS LOCAIS, NÃO EM TÃO GEOREFERENCIADAS.

ESCALA GRÁFICA

20 0m 20 40 60 80 100 120 140 160 180m

IMAGEM DE SATELITE - GOOGLE EARTH



Folha Única

Levantamento Topográfico Planimétrico

LOCAL: LOTE 42-B, da QUADRA 02,
 BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL TUANY TOLEDO
 MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - MG

PROPRIETÁRIO:

NUTRACON IND. e COM. LTDA EPP, CNPJ - 25.859.018/0001-74

ÁREA MEDIDA:

112.480,77m²

ESCALA:

GRÁFICA

DATA:

12/12/2011

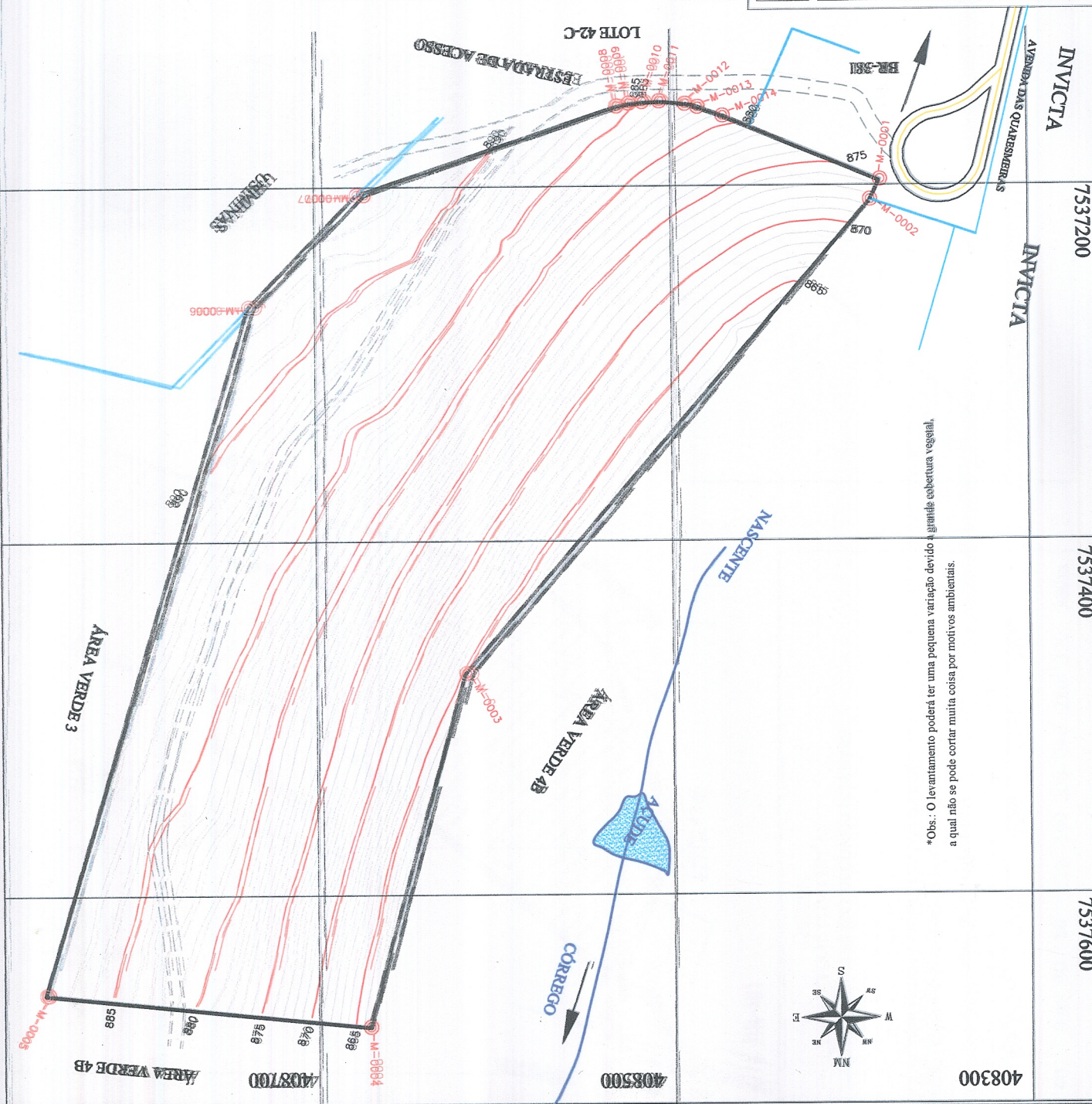
Autor:

BENEVALDO OLIVEIRA COSTA

TÉCNICO AGRÍCOLA

TÉCNICO EM MEIO AMBIENTE

CREAMG: 44.502/ID Tel: 035 9903 5777



*Obs.: O levantamento poderá ter uma pequena variação devido a grande cobertura vegetal, a qual não se pode cortar muita coisa por motivos ambientais.

