


À  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**Pouso Alegre - MG**

**Assunto: Parecer Técnico de Avaliação**  
**Objeto Avaliando: Imóvel Rural**  
**Localização: BR 459 - Bairro Chaves - Pouso Alegre**

**ENGEL – Projetos e Serviço Ltda.**, inscrita no CNPJ 24.730.969/0001-86, estabelecido na Rua João Vaz de Lima, nº 15, Bairro Centro de Pouso Alegre - MG, Empresa contratada para elaborar Parecer Técnico de Avaliação do imóvel denominado "Gleba no Bairro Chaves", de propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, 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 Serviço Ltda.  
CREA-MG 068740  
Lucas Antonio de Melo  
CREA-MG: 201.364/D

## PARECER DE AVALIAÇÃO

**Objeto Avaliando:** imóvel rural – terreno comercial  
Matrícula 72.884

**Propriedade:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

**Localização:** às margens da Rodovia BR 459  
Bairro Chaves  
Pouso Alegre – MG

**I SÍNTESE DA AVALIAÇÃO**

**Solicitante:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG

**Proprietária do imóvel:** Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

**Objeto Avaliando:** Imóvel registrado no CRI de Pouso Alegre sob Matrícula 72.884

**Localização:** às margens da Rodovia BR 459  
Bairro Chaves  
Pouso Alegre – MG

**Metodologia:** Método Comparativo com Dados de Mercado

**Data-base da avaliação:** março de 2.017

**Valor total dos imóveis:** R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

**Valor do terreno:** R\$1.965.161,00

**Valor das benfeitorias:** R\$ 465.159,00

## II Preliminares

- 1.0 A Interessada** no presente trabalho é a proprietária do imóvel – 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 às margens da Rodovia BR 459, no Bairro "Chaves" nesta cidade de Pouso Alegre.

**9.0 Acesso:** partindo do trevo conhecido como "Brasilinha", na Rodovia Fernão Dias, toma-se a direção para a cidade de Santa Rita do Sapucaí, percorre aproximadamente 4,7 km até um grande galpão industrial denominado "Up Side". O imóvel avaliando é contíguo ao "UP Side", pelo lado esquerdo.

**10.0 Matrícula:** o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre sob a Matrícula 72.884.

**11.0 Área do terreno:** 65.680,00 m<sup>2</sup>. Adotamos o critério de área obtida no Levantamento Topográfico ("ad mensurum"), independente se esta confere com o Título de Propriedade.

**12.0 Infraestrutura do local:** o local é dotado de rede de energia da Concessionária CEMIG, do acesso através da Rodovia e de outro acesso através da estrada municipal, sem pavimentação.

Há transporte coletivo, partindo do centro da cidade há cada 60 minutos.

Junto ao imóvel avaliando há um Posto de Saúde, mantido pela Prefeitura Municipal.

Verificamos que há sinal telefônico celular das operadoras Oi, Vivo e TIM.

**13.0 Topografia:** Originalmente o terreno era ondulado, no entanto, a Prefeitura promoveu a terraplenagem de grande parte do terreno, seguindo um projeto no qual seria implantado dois grandes platôs. O serviço não foi concluído, embora tenha ocorrido grande movimentação de terra no local. Estimamos que movimentou-se aproximadamente 90.000 m<sup>3</sup> de terra.

O serviço de terraplenagem executado tem seu valor, mas há que se considerar que o serviço executado não tenha utilidade para o interessado no imóvel. Com isso, o valor dessa benfeitoria é relativo.

**14.0 Infraestrutura e benfeitoria no imóvel:** verificamos que existia diversas benfeitorias no imóvel, no entanto, estas ficaram totalmente abandonadas à ação das intempéries e dos vândalos. A maior parte das benfeitorias existentes não é recuperável, devido ao péssimo estado de conservação.

Somente a casa sede, a casa de despejo, a área de lazer e o poço artesiano são passíveis de recuperação. Estas edificações foram avaliadas, depreciadas e valorizadas no presente trabalho. As demais edificações fora totalmente desprezadas.

**15.0 Divisas:** estão todas definidas, com cercas.

**16.0 Ocupação:** encontramos um funcionário da Prefeitura de Pouso Alegre residindo na casa sede.

**17.0 Estrada Municipal - acesso secundário:** esse é um fator importante, que valoriza o imóvel. Há uma estrada municipal que divide com o imóvel, pelo fundo. É uma estrada em boas condições que permite o trânsito até de caminhões.

### III Relatório Fotográfico



**Foto 01:** Vista frontal do imóvel avaliando, localizado na margem da Rodovia BR459, Bairro "Chaves", Pouso Alegre.



**Foto 02:** Vista geral da testada do imóvel, a qual está voltada para a Rodovia BR-459.



**Foto 03:** Vista da divisa do imóvel avaliando com o vizinho à direita - "UP SIDE Acatado e Distribuidor".

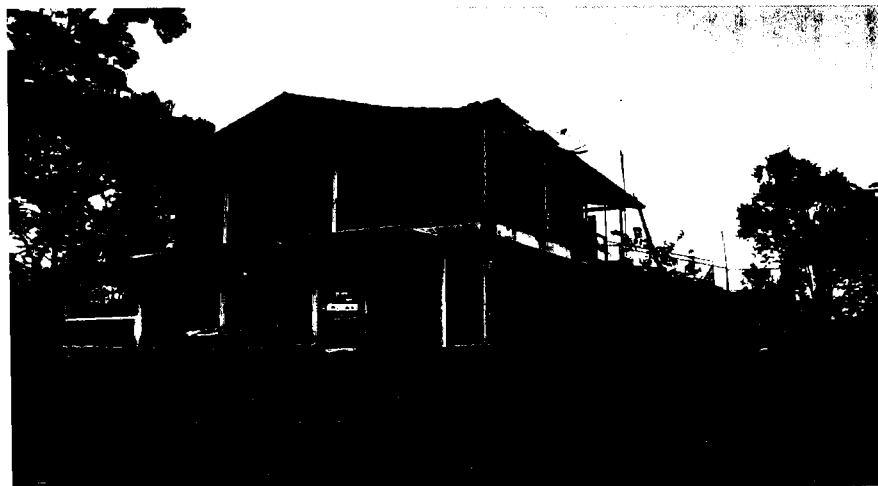


**Foto 04:** Vista parcial da terraplenagem implantada no terreno.

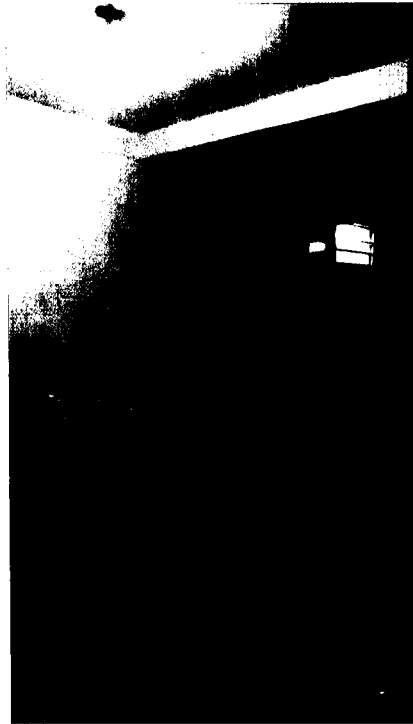




**Foto 05:** Nova vista parcial do imóvel; detalhe para a terraplenagem executada no terreno.



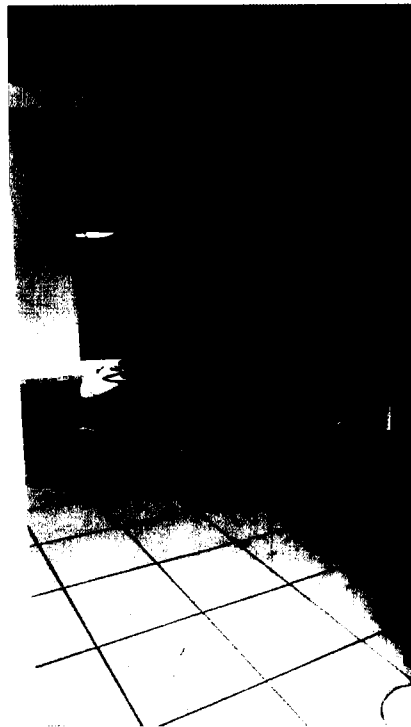
**Foto 06:** vista da fachada principal da casa sede. Esta edificação é perfeitamente aproveitável, embora necessite de reforma geral.



**Foto 07:** Vista interna da casa sede – copa. Esta edificação necessita de reforma, mas é perfeitamente aproveitável, portanto, tem valor comercial.



**Foto 08:** Vista da casa de despejo implantada na parte do fundo da casa sede. Seu estado de conservação é razoável; esta edificação tem valor comercial.



**Foto 09:** Vista interna da casa sede – sala de estar. Esta edificação necessita de reforma, mas é perfeitamente aproveitável, portanto, tem valor comercial.



**Foto 10:** Vista geral da área de piscina e vestiários. O péssimo estado de conservação da edificação torna inviável sua recuperação.



**Foto 11:** Vista geral da Área de Lazer em péssimas condições de conservação, fato que desvaloriza muito o valor comercial da edificação.



**Foto 12:** Vista da casa de caseiro, em péssimo estado de conservação, cuja recuperação é inviável, portanto, sem valor comercial.

## IV Pesquisa de Mercado

**1.0 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 Porto Sapucaí

**Descrição:** Terra bruta, topografia diversa

**Área de terreno:** 12.000 m<sup>2</sup>

**Preço :** R\$450.000,00 ou R\$ 37,50 / m<sup>2</sup>



### Amostra 02

**Informante:** Proprietária da Chácara – 35 99971 7473

**Local:** Bairro Chaves

**Descrição:** Chácara com toda infra estrutura, com casa sede de 90 m<sup>2</sup> e outras benfeitorias. Boa topografia do terreno.

**Área de terreno:** 3.500 m<sup>2</sup>

**Preço :** R\$ 190.000,00

**Valor das Benfeitorias:** R\$ 95.000,00

**Valor do terreno:** R\$ 95.000,00 ou R\$ 27,14 / m<sup>2</sup>



### **Amostra 03**

**Informante:** Imobiliária Mauro – 35 34211859

**Local:** Bairro Chaves

**Descrição:** Terreno terraplenado, casa sede com 70 m<sup>2</sup>

**Área de terreno:** 18.000 m<sup>2</sup>

**Preço:** R\$1.500.000,00

**Valor das Benfeitorias:** R\$520.000,00

**Preço:** R\$980.000,00 ou R\$ 54,44 / m<sup>2</sup>



**V Avaliação do imóvel**

**1.0 Área do imóvel:** segundo o Levantamento Topográfico, o terreno tem 65.680,00 m<sup>2</sup>, que deve ser dividida em dois quinhões, a saber:

- a) Quinhão classificado como área aproveitável;
- b) Quinhão classificado como "área com função ambiental", destinada Área de Preservação Permanente. Esta área consiste naquela que está ao longo do córrego existente, numa largura de 30 metros, conforme determina o Código Florestal. Segundo o Levantamento Topográfico esta área tem 7.187,50 m<sup>2</sup>

**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 do imóvel em questão é de:  
 $65.680,00 - 7.187,50 = 58.492,50 \text{ m}^2$ .

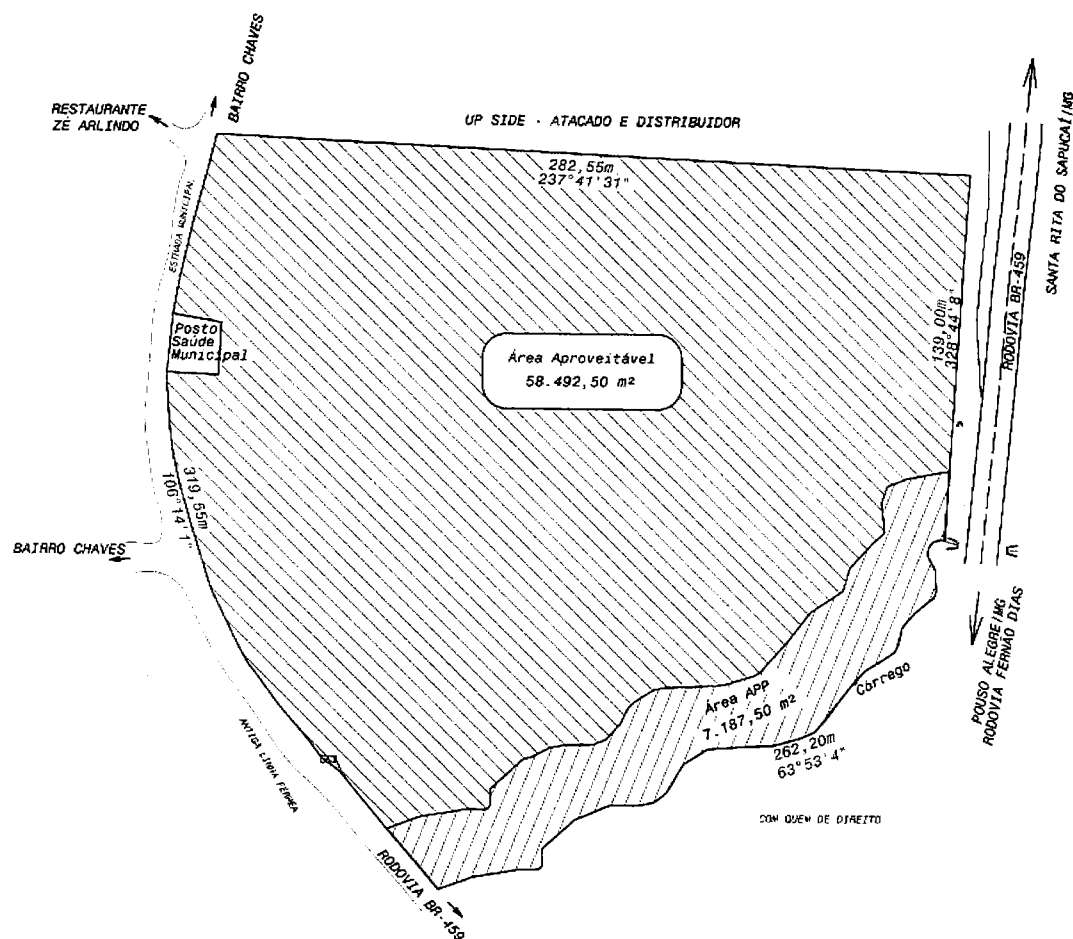
**3.0 Valor Comercial de APP:** No Mercado Imobiliário de Pouso Alegre áreas destinadas à Preservação Permanente estão sendo comercializadas a R\$15.000,00 / hectare (quinze mil reais / hectare), correspondente a R\$1,50 / m<sup>2</sup>.

**4.0 Cálculo do valor do Quinhão com a função ambiental:**

$$7.187,50 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1,50 / \text{m}^2 = \text{R}\$10.781,00$$

**Primeira Conclusão:** o quinhão do terreno avaliando, destinado a função ambiental, fica avaliado em R\$10.781,00 (dez mil, setecentos e oitenta e um reais).

## Planta Área Aproveitável e APP



### 5.0 Cálculo do valor do Quinhão da área aproveitável:

- 5.1 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 quinhão aproveitável em: R\$52,68.
- 5.2 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;

5.3 Cálculo do Valor da área aproveitável:  
 $58.492,50 \text{ m}^2 \times \text{R}\$52,68 / \text{m}^2 = \text{R}\$1.954.380,00$

**Segunda Conclusão:** o quinhão do terreno, classificado como aproveitável, fica avaliado em R\$1.954.380,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais).

### 6.0 Cálculo do valor das benfeitorias:

6.1 Valor das edificações:

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO UNIT. R\$/m <sup>2</sup>	VALOR EDIF. NOVA	VALOR DEPRECIADO
Casa Sede	186,00	1.180,00	219.480,00	98.766,00
Casa Despejo	48,00	730,00	35.040,00	17.870,40
Área Lazer	62,00	650,00	40.300,00	16.523,00
Poço Artes.	1,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00
<b>Valor total das Edificações</b>				<b>177.159,40</b>

6.2 Valor da terraplanagem e outras benfeitorias:

Poço Artesiano:	R\$18.000,00
Padrão CEMIG	R\$ 4.000,00
Terraplanagem:	R\$266.000,00
<b>Total:</b>	<b>R\$288.000,00</b>

**7.0 Valor total das benfeitorias:**

$$R\$177.159,00 + R\$288.000,00 = R\$465.159,00$$

**Terceira Conclusão:** as benfeitorias verificadas no imóvel ficam avaliadas em R\$ 465.159,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, cento e cinquenta e nove reais).

**8.0 Valor total do imóvel:**


$$R\$1.965.161,00 + R\$ 465.159,00 = R\$2.430.320,00$$

**Quarta Conclusão:** o imóvel em questão fica avaliado em R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

## VI Conclusão Final

Após pesquisas, estudos, vistorias e análises, concluímos que o imóvel denominado "Gleba no Bairro Chaves", em Pouso Alegre, com 65.680,00 m<sup>2</sup>, de propriedade da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, devidamente identificados neste trabalho através do Título de Propriedade, Levantamento Topográfico e de fotos, fica avaliado em R\$2.430.320,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, trezentos e vinte reais).

Pouso Alegre, 31 de março de 2017.

  
ENGEL - Projetos e Serviço Ltda.

CREA-MG 068740

Lucas Antonio de Melo

CREA-MG: 201.364/D



