



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

POUSO ALEGRE, 06 DE SETEMBRO DE 2016.

OFÍCIO GAPREF Nº 362/16

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para encaminhar às mãos de Vossa Excelência, cópia do Laudo de Avaliação, referente ao imóvel situado na Avenida Abreu Lima, 84, para juntada ao Projeto de 811/2016, que autoriza o Chefe do Poder Executivo a transferir ao Patrimônio da Fundação Tuany Toledo, criada pela Lei Municipal n. 5.725/2016, o mencionado imóvel.

Reafirmando-lhe meus protestos de elevado apreço,
subscrevo-me.


Vagner Márcio de Souza
CHEFE DE GABINETE

Excelentíssimo Senhor
Prof. Maurício Donizete Sales
DD. Presidente da Câmara Municipal
POUSO ALEGRE - MG

15:37 06/09/2016 000264 CMMSO MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE



AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

01. INTERESSADA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS.

03. PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG.

04. IMÓVEL/OBJETO:

Um imóvel denominado CASA DOS JUNQUEIRAS, situado na Avenida Abreu Lima, nº 84, Pouso Alegre - MG, com área de 680,00 m² (seiscentos e oitenta metros quadrados, com construção com área de 413,92 m² (quatrocentos e treze vírgula noventa e dois metros quadrados, com as seguintes confrontações: 20,00 m de frente para a Avenida Abreu Lima; 34,00 m do lado esquerdo, alinhamento da Rua São José; 34,00 m do lado direito dividindo com sucessores de Maria Beraldo Teixeira e 20,00 m de fundo, dividindo com o espólio de Amélia de Azevedo Junqueira conforma Registro Imobiliário nº 26.974, Livro 3-Y, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

05. FINALIDADE:

Obter o provável valor de mercado para compor PROJETO DE LEI Nº811/16 que autoriza o Chefe do Poder Executivo transferir ao Patrimônio da Fundação Tuany Toledo, criada pela Lei Municipal Nº 5.725/2016.

06. PRESSUPOSTO:

Como não existem dados comparativos diretos de imóveis similares tombados pelo Patrimônio Histórico em mercado aberto, utilizamos o valor do ITBI. Pressupõe-se indicar com relativa e segura margem de precisão (intervalo de confiança), justificativas sólidas que permitam atribuir valor final ao referido imóvel.



Prefeitura da Cidade de

POUSO ALEGRE

Todos juntos construindo uma cidade melhor

07. MÉTODO APLICADO:

Para se chegar ao valor do imóvel em tela foi utilizado a Tabela do ITBI, praticado pela Secretaria de Finanças da Prefeitura de Pouso Alegre.

08. JUSTIFICATIVA:

A metodologia utilizada para este fim específico foi o valor praticado pelo ITBI pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, esta metodologia se fez a mais adequada, haja vista que a avaliação destes imóveis antigos tombados pelo Patrimônio Histórico, não possuem elementos de mercado para que se possa efetuar a comparação direta de preços. Portanto não obtendo parâmetros que venham justificar o valor atribuído ao imóvel.

09. NÍVEL DE RIGOR E PRECISÃO:
"Expedito".

10. DATA BASE DA AVALIAÇÃO:
06 de setembro de 2016.

11. BASE DE CÁLCULO

O valor foi calculado com base no Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter vivos – ITBI.

O ITBI é previsto na Constituição Federal/1988, artigo 156, inciso II.

A base de cálculo é o valor venal dos bens. O Valor Venal é uma estimativa que a Prefeitura Municipal de Pouso Alegre realiza sobre o preço de determinados bens. Para a sua quantificação são utilizados critérios objetivos que variam segundo o tempo e o lugar (localização) em que o bem se encontra e segundo o seu gênero e espécie.



12. VALOR FINAL E CONSIDERAÇÕES:

Com relação ao imóvel, observando o valor do ITBI praticado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre no local, chegamos finalmente à conclusão do valor do metro quadrado do imóvel em:

*TERRENO: R\$ 800,00/m² (oitocentos reais).
CONSTRUÇÃO: R\$ 800,00 (oitocentos reais).*

*Portanto: 680,00 m² X R\$ 800,00 = R\$ 544.000,00
413,92 m² X R\$ 800,00 = R\$ 331.136,00
R\$ 875.136,00*

VALOR TOTAL:

Por redondamento lógico matemático.

R\$ 875.000,00 (oitocentos setenta e cinco mil reais).


Obs. O valor arbitrado neste Laudo de Avaliação representa uma situação única e particular, inserida no contexto no presente momento da elaboração.



13. OBSERVAÇÕES:

- I - O fator localização foi levado em conta na avaliação do imóvel.*
- II - Validamos esta avaliação pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias - a contar da data de assinatura do responsável técnico pela mesma.*
- III - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a meteria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação.*

Pouso Alegre, 06 de setembro de 2016.


Mauro Vianna de Andrade
Avaliador Oficial do Município
CRECI/MG 10.352 – CREA/MG 35.092 D
OAB/MG 59.334

RESPONSABILIDADE TÉCNICA – R/T .

Técnico Responsável:
Mauro Vianna de Andrade, Engenheiro Agrônomo, especializado em Engenharia de Avaliação, Pós Graduação em Avaliação de móveis Urbanos e Rurais, pela Faculdade Integrada Cândido Rondon – UNIRONDON, Goiânia, Goiás, Engenheiro Avaliador Oficial da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre-MG, Advogado e Corretor de Imóveis.