

LAUDO DE VALOR DE MERCADO

01. INTERESSADA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

02. SOLICITANTE:

CHEFE ADJUNTO DE GABINETE

03. PROPRIETÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

04. IMÓVEL/OBJETO:

Área institucional, localizada no Bairro Mirante de Santa Bárbara, Pouso Alegre, MG, com área total de: 8.532,50 m² (oito mil quinhentos e trinta e dois, vírgula cinquenta) metros quadrados.

05. FINALIDADE:

Determinar o valor de mercado para compor projeto de lei, que será enviado à Câmara Municipal para permuta.

06. PRESSUPOSTO:

Através da composição de dados comparativos diretos de imóveis similares em mercado aberto, pressupõe-se indicar com relativa e segura margem de precisão (intervalo de confiança), justificativas sólidas que permitam atribuir valor final aos referido imóvel.

07. MÉTODO APLICADO:

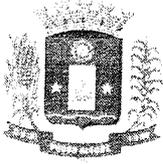
“M.C.D.D.M.” – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

08. JUSTIFICATIVA:

A metodologia utilizada para este fim específico (Comparativo Direto) se fez a mais adequada, haja vista que, além da recomendação normatícia legal, pressupõe convicção e afirmativa de segurança; obtida da disponibilidade quantitativa de imóveis similares (entre ofertados, vendidos e locados) na região pesquisada.

09. NÍVEL DE RIGOR E PRECISÃO:

“Expedito”.



10. DATA BASE DA AVALIAÇÃO:
26 de maio 2014.

11. VALOR FINAL E CONCLUSÃO:

Com relação aos imóveis, observando a sua localização, área total, disponibilidade construtiva, infra-estrutura pública disponível, fator custo de oportunidade, análise do atual contexto do mercado imobiliário, bem como da troca de informações com outros profissionais do ramo e pela média encontrada chegamos finalmente à conclusão do valor do metro quadrado do imóvel em:

R\$ 200,00/m² (duzentos reais).

Área 8.532,50 x R\$200,00 = R\$ 1.706.500,00

Por arredondamento lógico matemático:

VALOR TOTAL:

R\$ 1.706.000,00 (hum milhão setecentos e seis mil reais).

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

12. 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, 26 de maio de 2014.


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



LAUDO DE VALOR DE MERCADO

01. INTERESSADA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

02. SOLICITANTE:

CHEFE ADJUNTO DE GABINETE

03. PROPRIETÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

04. IMÓVEL/OBJETO:

Parte de terras de uma área, localizada no Bairro Santa Adélia, com área total de: 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados).

05. FINALIDADE:

Determinar o valor de mercado para compor projeto de lei, que será enviado à Câmara Municipal para permuta.

06. PRESSUPOSTO:

Através da composição de dados comparativos diretos de imóveis similares em mercado aberto, pressupõe-se indicar com relativa e segura margem de precisão (intervalo de confiança), justificativas sólidas que permitam atribuir valor final aos referido imóvel.

07. MÉTODO APLICADO:

"M.C.D.D.M." – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

08. JUSTIFICATIVA:

A metodologia utilizada para este fim específico (Comparativo Direto) se fez a mais adequada, haja vista que, além da recomendação normatícia legal, pressupõe convicção e afirmativa de segurança; obtida da disponibilidade quantitativa de imóveis similares (entre ofertados, vendidos e locados) na região pesquisada.

09. NÍVEL DE RIGOR E PRECISÃO:

"Expedito".



10. DATA BASE DA AVALIAÇÃO:
26 de maio 2014.

11. VALOR FINAL E CONCLUSÃO:

Com relação ao imóvel, observando a sua localização, área total, disponibilidade construtiva, infra-estrutura pública disponível, fator custo de oportunidade, análise do atual contexto do mercado imobiliário, bem como da troca de informações com outros profissionais do ramo e pela média encontrada chegamos finalmente à conclusão do valor do metro quadrado do imóvel em:

R\$ 57,00/m² (cinquenta e sete reais) o metro quadrado.

Área 30.000,00 x R\$57,00 = R\$1.710.000,00

VALOR TOTAL:

R\$ 1.710.000,00 (hum milhão setecentos e dez mil reais).

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

12. 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 metaria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação.*

Pouso Alegre, 26 de maio de 2014.


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