



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

Pro 9 262/14

POUSO ALEGRE, 21 DE FEVEREIRO DE 2014.

OFÍCIO GAPREF Nº 74/14

Senhor Presidente,

Ref.: Projeto de Lei n. 586/2014

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar à essa Egrégia Câmara Municipal, cópias dos Laudos de Avaliação, referentes às áreas que serão verdes que serão desafetadas e afetadas no Distrito Industrial, para juntada no Projeto de Lei n. 586/2014.

Contando com sua atenção, subscrevo-me,

Vagner Márcio de Souza
ASSESSORIA DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Excelentíssimo Senhor
Ver. Gilberto Guimarães Barreiro
Presidente da Câmara Municipal
POUSO ALEGRE - MG

11:03 21/02/2014 003950 CAMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

11:04 21/02/2014 003950 CAMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE



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

LAUDO DE VALOR DE MERCADO

01. INTERESSADA:
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

02. SOLICITANTE:
CHÉFE ADJUNTO DE GABINETE

03. PROPRIETÁRIA:
FLAMMA AUTOMOTIVA S/A.

04. IMÓVEL/OBJETO:
Parte de terras de uma área, localizada no Distrito Industrial, situada na divisas entre Automotiva Usiminas e área Verde da Prefeitura Municipal, com área total de: 1.200,00 m² metros quadrados.

05. FINALIDADE:
Determinar o valor de mercado para compor projeto de lei, que será enviado à Câmara Municipal para permuta entre o Município de Pouso Alegre e a Usiminas..

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:
18 de fevereiro 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 1.200,00 x R\$200,00 = R\$ 240.000,00

VALOR TOTAL:

R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

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

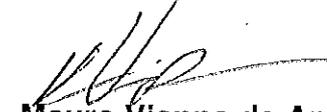
12. OBSERVAÇÕES:

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, 18 de fevereiro de 2014.


Mauro Vianna de Andrade
CREA/MG 35.092/D
Eng^o 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 Distrito Industrial, situada na divisas entre Automotiva Usiminas e área Verde da Prefeitura Municipal, com área total de: 1.200,00 m² metros quadrados.

05. FINALIDADE:
Determinar o valor de mercado para compor projeto de lei, que será enviado à Câmara Municipal para permuta entre o Município de Pouso Alegre e a Usiminas..

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".



Prefeitura da Cidade de

POUSO ALEGRE

Todos juntos construindo uma cidade melhor

10. DATA BASE DA AVALIAÇÃO:
18 de fevereiro 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 1.200,00 x R\$200,00 = R\$ 240.000,00

VALOR TOTAL:

R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

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

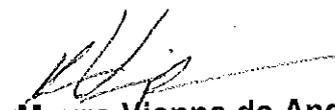
12. OBSERVAÇÕES:

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, 18 de fevereiro de 2014.


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