



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA

AÇÃO: AVALIAÇÃO 01 - ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO - INSTITUCIONAL 01

ENDEREÇO: Rua B, s/nº – Bairro Vila Alegre - Loteamento Parque da Lagoa - Ouro Preto/MG

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Câmara Municipal de Ouro Preto
Protocolo

Nº 93733

Correspondência Recebida

Em 30 / 07 / 18

Ass. 15 Hs e 49 Min

1.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Os trabalhos avaliatórios tiveram início com a análise dos documentos referentes ao imóvel, enviados pela Procuradoria Jurídica, documentos compostos de uma planta de situação atual e um memorial descritivo. Foi realizada uma vistoria no imóvel no dia 16/07/2018 e foi levantado mais informações sobre o imóvel junto à Procuradoria Jurídica que representa o proprietário.

O imóvel é composto por uma área total de 6.417,07 m² (seis mil e quatrocentos e dezessete vírgula zero sete metros quadrados), tudo conforme planta topográfica e levantamento planialtimétrico. O terreno situasse à Rua B, s/nº – bairro Vila Alegre - Loteamento Parque da Lagoa, na zona urbana do distrito de Cachoeira do Campo, município de Ouro Preto/MG.

1.2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Prévia é determinar o justo valor compatível com o mercado imobiliário da região.

1.3 – FINALIDADE:

O presente Laudo de Avaliação Prévia tem como finalidade a futura disponibilidade do imóvel.

1.4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

a) Região:

- ✓ Zona ZAR-2 – Zona de Adensamento Restrito 2;
- ✓ Região urbana residencial;
- ✓ Padrão de acabamento normal;
- ✓ Região de média densidade demográfica;
- ✓ Acesso pelas Ruas Seis, Rua Cruz dos Monjes, Rua Oito e Rua Nove ou Rua do Contorno, Rua Conselheiro Lafaiete e Rua Dez, bairro Vila Alegre;

[Assinatura]



Apresenta infraestrutura básica, com pavimentação asfáltica, meio-fios em pedra/concreto, iluminação pública. O logradouro possui coleta de lixo regular, sistema de captação de esgoto e drenagem pluvial.

Possui sistema de transporte coletivo nas proximidades e localiza-se na zona denominada ZAR-2 – Zona de Adensamento Restrito 2.

b) Edificação:

O terreno em questão não possui benfeitorias, apenas encontra-se cercado com cerca de arame liso/farpado e mourões em madeira e de concreto.

1.5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação possui a seguinte especificação:

**01 - Cálculo do Valor do Aluguel
(método da renda)**

Área apróximada do terreno (m²) 6.417,07 Institucional 01 - PMOP Rua B - Loteamento Parque da Lagoa - Bairro Vila Alegre
Valor do Terreno (R\$/m²) 312,90 Valor Planta Genérica (LEI Nº 1069 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2017)
Valor Total do terreno (R\$) 2.007.901,20

Área de Edificação (m²)

CUB (R\$/m²)

k - Hoss Heidecke

d

Valor Unitário Depreciado (R\$/m²) 0,00

Valor total da edificação 0,00

Valor total do imóvel 2.007.901,20

Valor Médio Estimado do Imóvel 1.124.424,67

Área Institucional 01 - 6.417,07m ²	
R\$ 312,90	m ²
10% equipamentos urbanos	5.775,36
1/3 implantação	3.850,24
Valor Venal	R\$ 1.204.740,72

Área Institucional 01 - 6.417,07m ²	
Lote até 250,0m ²	
R\$ 281,61	m ²
10% equipamentos urbanos	5.775,36
1/3 implantação	3.850,24
Valor Venal	R\$ 1.084.266,65

Área Institucional 01 - 6.417,07m ²	
Lote acima de 360,0m ²	
R\$ 281,61	m ²
10% equipamentos urbanos	5.775,36
1/3 implantação	3.850,24
Valor Venal	R\$ 1.084.266,65

J. Moura



Intervalo de áreas	Fator Corretivo
De 500,00 m ² até 1.000,00 m ²	0,9
De 1.000,01 m ² até 2.000,00 m ²	0,8
De 2.000,01 m ² até 5.000,00 m ²	0,7
De 5.000,01 m ² até 10.000,00 m ²	0,6
De 10.000,01 m ² até 20.000,00m ²	0,5
Acima de 20.000,00m ²	0,3
Espécie	Fator Corretivo
Quatro Esquinas	1,4
Três Esquinas	1,3
Duas Esquinas	1,2
Uma Esquina	1,1
Meio Quadra 1	1
Meio Quadra 2	1,1
Vila	0,9
Encravado	0,8

7. Tabela para FP - Fator Corretivo da Pedologia do Terreno

Pedologia	Fator Corretivo
Firme / Rochoso	1
Alagável / Inundável	0,7

AÇÃO: AVALIAÇÃO 02 - ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO - INSTITUCIONAL 02

ENDEREÇO: Rua A , s/nº – Bairro Vila Alegre - Loteamento Parque da Lagoa - Ouro Preto/MG

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

2.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Os trabalhos avaliatórios tiveram início com a análise dos documentos referentes ao imóvel, enviados pela Procuradoria Jurídica, documentos compostos de uma planta de situação atual e um memorial descritivo. Foi realizada uma vistoria no imóvel no dia 04/06/2018 e foi levantado mais informações sobre o imóvel junto à Novelis que representa o proprietário.

O imóvel é composto por uma área total de 6.493,10 m² (seis mil e quatrocentos e noventa e três vírgula dez metros quadrados), tudo conforme planta topográfica e levantamento planialtimétrico. O terreno situa-se à Rua A, s/nº – bairro

A. Mariani



Vila Alegre - Loteamento Parque da Lagoa, na zona urbana do distrito de Cachoeira do Campo, município de Ouro Preto/MG.

2.2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Prévia é determinar o justo valor compatível com o mercado imobiliário da região.

2.3 – FINALIDADE:

O presente Laudo de Avaliação Prévia tem como finalidade a determinação do valor do imóvel.

2.4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

a) Região:

- ✓ Zona ZAR-2 – Zona de Adensamento Restrito 2;
- ✓ Região urbana residencial;
- ✓ Padrão de acabamento normal;
- ✓ Região de média densidade demográfica;
- ✓ Acesso pelas Ruas Seis, Rua Cruz dos Monjes, Rua Oito e Rua Nove ou Rua do Contorno, Rua Conselheiro Lafaiete e Rua Dez, bairro Vila Alegre;

Apresenta infraestrutura básica, com pavimentação asfáltica/ terra, meio-fios em pedra/concreto, passeios, iluminação pública. O logradouro possui coleta de lixo regular, sistema de captação de esgoto e drenagem pluvial.

Possui sistema de transporte coletivo nas proximidades e localiza-se na zona denominada ZAR-2 – Zona de Adensamento Restrito 2.

b) Edificação:

O terreno em questão não possui benfeitorias, apenas encontra-se cercado com cerca de arame liso/farpado e mourões em madeira e de concreto.

2.5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação possui a seguinte especificação:

01 - Cálculo do Valor do Aluguel
(método da renda)

Área apróximada do terreno (m²) 6.493,10 Institucional 02 - PMOP Rua A - Loteamento Parque da Lagoa - Bairro Vila Alegre
Valor do Terreno (R\$/m²) 312,90 Valor Planta Genérica (LEI Nº 1069 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2017)
Valor Total do terreno (R\$) 2.031.690,99

Área de Edificação (m²)

CUB (R\$/m²)

k - Hoss Heidecke

d

Área Institucional 02 - 6.493,10m ²	
R\$ 312,90	m ²
10% equipamentos urbanos	5.843,79
1/3 implantação	3.895,86
Valor Venal	R\$ 1.219.014,59

Manoel



Valor Unitário Depreciado (R\$/m²) 0,00

Valor total da edificação 0,00

Valor total do imóvel 2.031.690,99

Valor Médio Estimado do Imóvel 1.137.746,95

Área Institucional 02 - 6.493,10m ²	
Lote até 250,0m ²	
R\$ 281,61	m ²
10% equipamentos urbanos	5.843,79
1/3 implantação	3.895,86
Valor Venal	R\$ 1.097.113,13

Área Institucional 02 - 6.493,10m ²	
Lote acima de 360,0m ²	
R\$ 281,61	m ²
10% equipamentos urbanos	5.843,79
1/3 implantação	3.895,86
Valor Venal	R\$ 1.097.113,13

Intervalo de áreas	Fator Corretivo
De 500,00 m ² até 1.000,00 m ²	0,9
De 1.000,01 m ² até 2.000,00 m ²	0,8
De 2.000,01 m ² até 5.000,00 m ²	0,7
De 5.000,01 m ² até 10.000,00 m ²	0,6
De 10.000,01 m ² até 20.000,00m ²	0,5
Acima de 20.000,00m ²	0,3
Espécie	Fator Corretivo
Quatro Esquinas	1,4
Três Esquinas	1,3
Duas Esquinas	1,2
Uma Esquina	1,1
Meio Quadra 1	1
Meio Quadra 2	1,1
Vila	0,9
Encravado	0,8

7. Tabela para FP - Fator Corretivo da Pedologia do Terreno

Pedologia	Fator Corretivo
Firme / Rochoso	1
Alagável / Inundável	0,7

R. Mariani



3 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Assim um valor justo para as áreas avaliadas é de:

Área Institucional 01: **R\$ 1.124.424,67** (hum milhão, cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos).

Área Institucional 02: **R\$ 1.137.746,95** (hum milhão, cento e trinta e sete mil, setecentos e quarenta e seis reais e noventa e cinco centavos).

Ouro Preto, 25 de julho de 2018.

Eng. Paulo César Morais – CREA: 55.995/D
Presidente da Comissão de Avaliações de Imóveis

C - Bibliografia:

- 1 – NBR 14.653-1 e 2:2004 - Avaliação de Bens – ABNT
- 2 – Livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de avaliações
Autor: Sérgio Antônio Abunahman - Editora: PINI
- 3 – Lei Complementar nº. 1069 de 15 de dezembro de 2017.