



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA

AÇÃO: AVALIAÇÃO 03 - ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO - INSTITUCIONAL 03

ENDEREÇO: Rua Mariana, s/nº – Bairro Vila Alegre – distrito de Cachoeira do Campo
- Ouro Preto/MG

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

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 20/07/2018 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 8.952,69m² (oito mil e novecentos e cinqüenta e dois vírgula sessenta e nove metros quadrados), tudo conforme planta topográfica e levantamento planialtimétrico. O terreno situasse à Rua Mariana, s/nº – bairro Vila Alegre, 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;

Mariana

- ✓ Acesso pelas Ruas Seis, Rua Cruz dos Monjes, Rua Oito e Rua Nove ou Rua do Contorno, Rua Conselheiro Lafaiete e Rua Mariana, bairro Vila Alegre;

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 aproximada do terreno (m ²) | 8.952,69 | Institucional 03 - PMOP | Rua Mariana – distrito de Cachoeira do Campo - Bairro Vila Alegre |
| Valor do Terreno (R\$/m ²) | 312,90 | Valor Planta Genérica (LEI Nº 1069 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2017) | |
| Valor Total do terreno (R\$) | 2.801.296,70 | | |
| Área de Edificação (m ²) | | | |
| CUB (R\$/m ²) | | | |
| k - Hoss Heidecke | | | |
| d | | | |
| Valor Unitário Depreciado (R\$/m ²) | 0,00 | | |
| Valor total da edificação | 0,00 | | |
| Valor total do imóvel | 2.801.296,70 | | |

| | |
|--|-------------------------|
| Área Institucional 03 - 8.952,69m ² | |
| R\$ 312,90 | m ² |
| 10% equipamentos urbanos | 8.057,42 |
| 1/3 implantação | 5.371,61 |
| Valor Venal | R\$ 1.680.778,02 |

| | |
|--|-------------------------|
| Área Institucional 03 - 8.952,69m ² | |
| Lote até 250,0m ² | |
| R\$ 281,61 | m ² |
| 10% equipamentos urbanos | 8.057,42 |
| 1/3 implantação | 5.371,61 |
| Valor Venal | R\$ 1.512.700,22 |

| | |
|--|-------------------------|
| Área Institucional 03 - 8.952,69m ² | |
| Lote acima de 360,0m ² | |
| R\$ 281,61 | m ² |
| 10% equipamentos urbanos | 8.057,42 |
| 1/3 implantação | 5.371,61 |
| Valor Venal | R\$ 1.512.700,22 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Valor Médio Estimado do Imóvel | 1.568.726,15 |
|---------------------------------------|---------------------|

Mariano

| 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

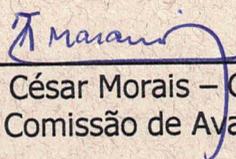
| Pedologia | Fator Corretivo |
|----------------------|-----------------|
| Firme / Rochoso | 1 |
| Alagável / Inundável | 0,7 |

2 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Assim um valor justo para a área avaliada é de:

Área Institucional 03: **R\$ 1.568.726,15** (hum milhão, quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e vinte e seis reais e quinze 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.

S. Mariani