



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

ANEXO VI



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - OBJETO:

Avaliação de terreno para regularização de convenio firmado entre a Prefeitura Municipal de Nova Lima e a Mineração Morro velho em 16/04/2002.

2 – FINALIDADE

Proporcionar a implantação de uma praça para uso público.

3 - LOCALIZAÇÃO:

Rua Elogio Pimentel, s/nº, Bairro: quintas, Nova Lima/MG
Área 2

4 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Na elaboração deste documento foram aplicados os regulamentos e normas técnicas relativas à incorporação e imóveis e de perícias, sendo utilizado o método comparativo consoante às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE.

A definição do valor do imóvel tem como suporte o método comparativo de dados de mercado. Esta metodologia permite obter o valor do imóvel através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado. A aplicação do método comparativo pressupõe a ocorrência de imóveis com características semelhantes ao bem objeto da avaliação, com a mesma situação geoeconômica.



5 - CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este laudo técnico segue as condições abaixo relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.
- Para fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

6- MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL:

6.1. Bairro:

O Bairro quintas constitui-se em um núcleo residencial. O zoneamento urbano da Prefeitura municipal situou o Bairro na ZOR 1B.

No Bairro Quintas existe toda infra-estrutura urbana de residência / comercio.

6.2. Terreno:

Área de terreno com 233,75 m² (duzentos e trinta e três metros quadrados e setenta e cinco centímetros quadrados), situado em esquina, pedologia normal, topografia irregular e coeficiente de aproveitamento de 91% a 100%.



7- DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO;

A comparação das características dos terrenos pesquisados na região indica o valor do m² do terreno, sendo preservada a precisão da avaliação com a aplicação dos coeficientes de valorização e desvalorização apropriados para cada situação específica.

Valor do m² para o imóvel avaliando: R\$ 500,00 por/ m²

8 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO;

O modelo matemático utilizado para determinação do valor do terreno é a equação:

O valor do terreno é obtido pela expressão:

$$Vt = (S \times V/m^2), \text{ onde:}$$

S é a área do terreno

V/m² é o valor do terreno por m²

Cálculo do terreno;

$$S = 233,75 \text{ m}^2$$

$$V/m^2 = 500,00$$

$$Vt = 233,75 \times 500,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 116.875,00$$



9 – CONCLUSÃO:

O valor justo para o terreno indicado pela Comissão de Avaliação que assinam este laudo é de R\$ 116.875,00 (cento e dezesseis mil oitocentos e setenta e cinco reais).


Esta avaliação se refere ao Processo Administrativo nº 19178/2012.

Nova Lima, 11 de novembro de 2013.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO – DECRETO 4848 DE 27 DEZEMBRO DE 2012


CELSO BATISTA FERREIRA
MEMBRO – MAT. 13350

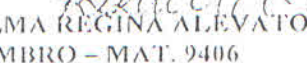

MARCO AURÉLIO COMINI DE FIGUEIREDO
RELATOR – MAT. 9696


LEONARDO RODRIGO SEABRA PEDROSA
MEMBRO – OAB/MG 81365

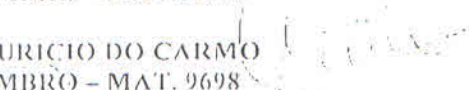

DEBORA CRISTINA ALMEIDA
MEMBRO – MAT. 12231



AMANDA MOREIRA WARDI MELO
MEMBRO – MAT. 2146


SAULO AMARAL HORTA
MEMBRO – OAB/MG 91895


TELMA REGINA ALEVATO LACERDA
MEMBRO – MAT. 9406


MÁRCIO CRUZ GALDINO
MEMBRO – MAT. 10870


MAURÍCIO DO CARMO
MEMBRO – MAT. 9698


RENATO FÁRIA SILVA
MEMBRO – MAT. 13331


VINÍCIUS ROCHA CAMPOS
MEMBRO – MAT. 1072

CERTIDÃO

Matrícula 32.801	IMÓVEL		Registro Anterior Reg. 5.474 Fls 07, Lº 3-E, deste cartório.
Data 25.07.2002	Zona/Bairro Lote Rua Aptº Área do Lote	QUINTAS Área 02 Elógio Pimentel Loja 233,75m2	Índice Secção Nº Sala FR. Ideal
			Livro 2

Proprietária MINERAÇÃO MORRO VELHO LTDA, com sede nesta cidade de Nova Lima-MG, inscrita no CGC/MF sob nº 22.931.299/0001-30.

Características: Imóvel constituído pela área do terreno, designada Área 02 (dois), situada na rua Elógio Pimentel, bairro das Quintas, nesta cidade de Nova Lima-MG, com área de 233,75m2, com as seguintes medidas e confrontações: frente na extensão de 39,00m, para a rua Elógio Pimentel; lado do direito na extensão de 11,00m, para propriedade Antônio Eustáquio Alves; lado esquerdo na extensão de 5,00m, para a rua Dick Morgan; e fundo na extensão 49,50m, para a rua Padre Américo Coelho.

REGISTROS E AVERBAÇÕES

AV-1 - Mt. 32.801 - Protocolo nº 49.669, em 25.07.2002 - ORIGEM DO LOTE - Comforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 17.07.2002 e planta de desmembramento aprovada em 25.07.2002, com a anuência da SEPLAN/MG em 24.06.2002, arquivadas, processo nº 4928/2002, o imóvel objeto desta matrícula originou-se do desmembramento de uma área maior medindo 95.000,00m2, integrante da antiga propriedade denominada Quintas da Boa Vista e Pasto Carioca, registrada sob nº 5.474, neste cartório. Dou fé. O Oficial.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 32801 a que se refere, a que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 29 de agosto de 2012.

____ Cláudio Barroso Ribeiro - Oficial / ____ Wilbe Curty Ribeiro - Substituto
____ Ilana Barroso Ribeiro de Almeida e Silva - Substituta / ____ Melila Barroso Ribeiro - Substituta

Emolumentos: R\$11,62 Recivil: R\$0,69 Taxa fiscalização: R\$4,31 Total: R\$16,62
103.728 - Iras

Selo de Fiscalização

01H 10023