LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, reunida em 13 de novembro de 2023, devidamente nomeada pelo Decreto nº 008 de 03 de Janeiro de 2022, composta pelos membros: Leandro Rodrigues de Oliveira, Mardone Tomain e Leonardo Silva Santos, vem através do presente tendo como finalidade proceder à avaliação de UMA ÁREA DE TERRAS URBANAS (Área de Lazer e Institucional), situada na quadra Q, bairro Jardim Esplanada, na Rua Paulo Brinck, nº 60; entre as Ruas Belo Horizonte e Itelvina Balbina de Jesus, onde tal área será destinada a atender as necessidades do município.

DO IMÓVEL: LOTE ÁREA DE LAZER E INSTITUCIONAL, QUADRA Q:
UM TERRENO urbano de formato irregular composto do lote denominado área de lazer, da quadra Q com a área de 1.002,50 m² (hum mil e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), localizado na Rua Paulo Brinck, esquina com a Rua Itelvina Balbina de Jesus, nº 60, bairro Jardim Esplanada II, lado direito e par da Rua Paulo Brinck e a 40,00 metros da Rua Belo Horizonte, na cidade de Planura-MG, desta comarca de Frutal-MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: Pela frente 10,00 metros com a Rua Paulo Brinck, pelo lado direito (de quem olha do fundo do lote para a rua) 40,00 metros com os lotes 197 e 193; sendo 20,00 metros com o lote 197 e 20,00 metros com o lote 193, pelos fundos 40,13 metros com a Rua Anacleto Felício do Carmo, e finalmente pelo lado esquerdo 50,08 metros com a Rua Belo Horizonte. Existindo Benfeitorias de uma **UMA EDIFICAÇÃO**, com a área construída de aproximadamente 350,00m²; situada na cidade de Planura-MG, na Rua Paulo Brinck, nº 60.

DA ANÁLISE DO IMÓVEL:
O imóvel encontra se em uma área de acesso a rodovia BR 364, onde o terreno apesar de sua grande dimensão (1.002,50m2) é de formato irregular trapezoidal, onde o mesmo encontra se murado e existindo no local uma construção de alvenaria tipo sobrado; mas em estado de abandono (antiga associação de bairros). Os detalhes do imóvel segue conforme relatório fotográfico em anexo.

DA AVALIAÇÃO:
A composição do valor do imóvel avaliado foi obtida após pesquisa realizada na região, a partir do valor do terreno, considerações sobre o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VE) x FC
Onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno ou lote;
VE é o valor da edificação e benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

Determinação do valor do lote (VT)
Após pesquisa realizada na região onde está inserido o lote, foi adotado o seu valor final dentro dos seguintes intervalos:

Lote	Superior	Inferior	Adotado
Área de Lazer	150.000,00	80.000,00	100.000,00

Obs.: Adotou se o valor de R$ 100.000,00 por ser considerado o valor mais adequado, obtido através da observação das amostras ofertadas / transacionadas e devido ao mercado, a localização do imóvel e a região encontrar se em baixa para negociações.

Determinação do valor da edificação e benfeitorias (VE)
Com base em uma análise obtida "in loco" levando se em conta a idade, as condições atuais da edificação e analisando o mercado regional da construção civil, adotou se um valor base para cálculo de R$ 1.000,00 por metro quadrado (devido ao estado da construção); tal resultado segue abaixo:

VI = AI x VB
Onde:
VI é o valor do imóvel:
AI é a área do imóvel;
VB é o valor base de R$/m².
Logo:
VI = 350,00m² x R$ 1.000,00/m²
VI = R$ 350.000,00

AI (m²)	VB (R$)	VI (R$)
350,00	1.000,00	350.000,00

Fator de comercialização (FT)
Foi utilizado um fator de comercialização de 0,50, resultante da razão entre o valor de mercado e seu custo de reprodução, através de elementos pesquisados.

Valor do imóvel (VI)
O valor final do imóvel avaliado corresponderá à somatória dos valores adotados para o lote e edificação próximos ao seu limite médio, conforme segue:

		IMÓVEL
1 – Lote Área de Lazer	R$	100.000,00
2 - Edificação	R$	350.000,00
SOMA	R$	450.000,00
Fator de comercialização - FC		0,50
TOTAL	**R$**	**225.000,00**

Diante do exposto a Comissão entende que tendo em vista as condições do imóvel e após minuciosa pesquisa de preços junto ao mercado imobiliário de Planura, que o IMÓVEL está avaliado em **R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).**

Ao desenvolver os seguintes trabalhos, a Comissão fundamentou se nos princípios da moralidade, transparência, em favor da Administração Pública.

Planura - MG, 13 de novembro de 2023.

LEANDRO RODRIGUES DE OLIVEIRA
Presidente da Comissão Especial

MEMBROS:

MARDONE TOMAIN
Membro da Comissão Especial

LEONARDO SILVA SANTOS
Membro da Comissão Especial

Secretaria Municipal de
INFRAESTRUTURA, ASSUNTOS URBANOS E PLANEJAMENTO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Planura - MG, 13 de novembro de 2023.