



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LOURENÇO - MG

CNPJ 18.188.219/0001-21 - Praça Duque de Caxias, nº 61

ANEXO II

Processo Licitatório nº 0438/2022 – Concorrência nº 0003/2022

1 - DO OBJETO

- 1.1** - Alienação de imóvel pertencente ao Município de São Lourenço, inscrito na matrícula nº 35.991 do livro 2 do Registro de Imóveis da Comarca, localizado na Rua Castro Alves, Bairro Centro, nesta cidade, com autorização pela Lei Complementar nº 69/2021 alterada pela Lei Complementar nº 82/2022.

2 – LAUDO AVALIAÇÃO E DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

- 2.1** – Integra este Anexo II o inteiro teor do minucioso **LAUDO DE AVALIAÇÃO** elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis, designada pela Portaria nº 3.081 de 25/11/2021 que é composto do detalhamento necessário, do possível valor mínimo, considerando o m2 (metro quadrado), bem como todo o acervo fotográfico do estado de conservação do mencionado imóvel.

Prefeitura Municipal de São Lourenço, 28 de Dezembro de 2022.

Keila Cristina Palma Coelho
Presidente Comissão Permanente de Licitações



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

ALEXANDRE

São Lourenço, 10 de Outubro de 2022.

Ofício nº 073/2022.

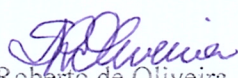
Da: Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

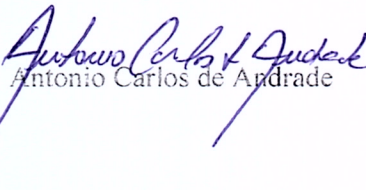
Para: Secretaria Municipal de Governo

ILMO. SR. SECRETÁRIO EXECUTIVO DE GABINETE.

Servimo-nos do presente, a fim de encaminhar-lhe relatório de avaliação e ata relativa à reunião 048/2022 realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,


Sérgio Roberto de Oliveira


Antonio Carlos de Andrade


Anderson Barbosa de Andrade

ILMO. SR.

SECRETÁRIO EXECUTIVO DE GABINETE

ALEXANDRE PAULINO LOPES


05/12/22



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

São Lourenço, 10 de Outubro de 2022.

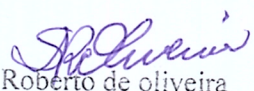
ATA 048/2022 DOS MEMBROS DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

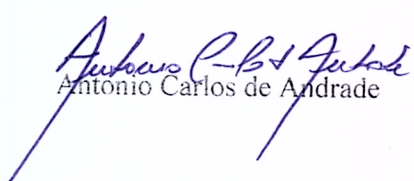
Aos dez dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois, reuniram-se os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, constituída através da portaria 3.081 de 25/11/2021, com a finalidade de análise e estudo de solicitação enviada a esta comissão, conforme se segue:

MEMORANDO INTERNO Nº 0845/2022

Assunto: Solicitação de laudo de avaliação pela Secretaria Municipal de Governo do Bem Público, área destinada ao prolongamento da Rua: Castro Alves, Bairro Centro, nesta cidade de São Lourenço, Minas Gerais, inscrição municipal 08.64.085.001, propriedade do Município de São Lourenço, CNPJ 18.188.219/0001-21, área 125,00 M2 conforme levantamento planimétrico, matrícula no Registro de Imóveis inexistente. Com o fim específico de aferir o valor corrente de mercado do imóvel público objeto de alienação. Após exposição do Presidente foram postas considerações acerca da proposta, cujos estudos mostram a dificuldade de se encontrar ofertas de imóveis com características específicas, principalmente com forte inclinação sendo a área inaproveitável isoladamente. Tendo sido juntado parecer de análise mercadológica, amostras de imobiliárias e informações de particulares, que serviram de base para sustentar o resultado final de avaliação. Deliberou-se sobre o assunto e o valor apurado foi aprovado por todos os membros. Emitimos o laudo de avaliação, anexamos fotos do local e demais documentos.

Tendo sido todos os assuntos discutidos e nada mais havendo a tratar, foi a presente reunião encerrada e cuja ata vai devidamente assinada por seus membros para que possa surtir seus efeitos legais.


Sergio Roberto de oliveira


Antonio Carlos de Andrade


Anderson Barbosa de Andrade



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

São Lourenço, 10 de Outubro de 2022.

Da: Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

Para: Secretaria Municipal de Governo

Assunto: Encaminha Laudo de avaliação de imóvel.

Em atendimento ao Memorando interno nº 0845/2022, vimos por meio deste, encaminhar laudo de avaliação de imóvel abaixo descrito e caracterizado, situado no prolongamento da Rua: Castro Alves, Bairro Centro, nesta cidade de São Lourenço, Minas Gerais. Objetivando estimar o valor compatível com os praticados na região próxima a localização do avaliando, com a finalidade de atender a Secretaria Municipal de Governo, visando alienação de imóvel público.

<u>CARACTERÍSTICAS E DADOS DO TERRENO.</u>	
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO, CNPJ 18.188.219/0001-21	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: PROLONGAMENTO DA RUA: CASTRO ALVES, BAIRRO CENTRO, SÃO LOURENÇO, MG.	
ÁREA TERRENO: 125,00 M2 (LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO)	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 08.64.085.001	
SITUAÇÃO	
Localização na Quadra	DUAS FRENTES
Topografia	ACLIVE ACENTUADO
Pedologia	FIRME E SECO
Posicionamento do Imóvel	FRENTE
Ocupação	VAGO
Delimitação	MURO
Testada	10,66 M (VÉRTICES P3/P4)
Lado direito	10,65 M (VÉRTICES P4/P1)
Lado esquerdo	14,35 M (VÉRTICES P3/P2)
Fundos	10,00 M (VÉRTICES P1/P2)

AC



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

Partimos do princípio que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas, presume-se que as dimensões constantes no levantamento planimétrico; são confiáveis. Verificou-se na elaboração do estudo preliminar de avaliação a Lei Complementar que autoriza a alienação de imóvel público pertencente ao município. O bem alienado compreende um trecho sem saída com limite elevado de difícil acesso e com perfil muito acentuado, localizado no prolongamento da Rua Castro Alves, confrontando com dois imóveis de propriedade do Sr. Fabrício Lelis Flore Silva, medindo do lado esquerdo 14,35 M (Vértices P3/P2), lado direito 10,65 M (Vértices P4/P1), dados do levantamento.

Analisando o imóvel objeto de alienação com área de 125,00 M² (Cento e vinte e cinco metros quadrados), localizado no bairro Centro. Levamos em consideração todos os fatores incidentes sobre o bem avaliando, tais como: localização; acesso; topografia; uso e ocupação do solo; infraestrutura urbana e valorização imobiliária na região. Aplicando os fatores, optamos pela adoção da média ponderada entre os valores apurados, em consequência do aclave muito acentuado que tornou à área inaproveitável isoladamente, com baixa liquidez e limitada perspectiva de mercado.

Adotou-se na pesquisa de mercado a busca de ofertas e transações de imóveis, que por suas características específicas permitiam comparações. Entretanto, nos deparamos com a ausência de amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem analisado esteja inserido, da mesma forma que não encontramos imóveis com os perfis transversais e longitudinais semelhantes para constituir a base do processo avaliativo. Neste contexto, nos baseamos na Norma de avaliação que detalha os procedimentos gerais e faculta o arbitramento a sentimento do avaliador, desse modo, consideramos o parecer técnico de análise mercadológica elaborado por profissional habilitado (anexo), assim como as informações de valores praticados pelas imobiliárias e de particulares.

Em face do exposto, atendendo a solicitação da Secretaria Municipal de Governo na urgência de análise de avaliação do prolongamento da Rua: Castro Alves, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis com base no que prescreve o art. 17, I, da lei 8.666/ 93, após pesquisa, concluímos que o valor de mercado do imóvel objeto de análise equivale à **R\$ 75.375,00 (Setenta e cinco mil e trezentos e setenta e cinco reais)**

AC

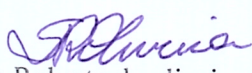


PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

Assim sendo, os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, exaram a sua avaliação, frente ao que se verificou e para que possa surtir seus efeitos legais.


Sergio Roberto de oliveira


Antonio Carlos de Andrade


Anderson Barbosa de Andrade



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

São Lourenço, 10 de Outubro de 2022

AMOSTRAS DOS VALORES PRATICADOS NO MERCADO

PREÇO MÉDIO DE VENDA- R\$/M2

- IMOBILIÁRIA/ BARBOZA IMÓVEIS

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 280.000,00 área 263,25 M2, valor do M2, R\$ 1.064,00.

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 295.000,00 área 500 M2, valor do M2, R\$ 590,00

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 350.000,00 área 420 M2, valor do M2, R\$ 833,00

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 375.000,00 área 475 M2 valor do M2 R\$ 789,00

- IMOBILIÁRIA/ MAIA FERNANDES

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 280.000,00 área 355 M2, valor do M2, R\$ 789,00

- IMOBILIÁRIA/ MELLO VIANA IMÓVEIS

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 500.000,00 área 534 M2, valor do M2, R\$ 936,00

- IMOBILIÁRIA/ ANCORA IMÓVEIS

Terreno para venda/ Bairro Centro, R\$ 350.000,00 área 720 M2, valor do M2, R\$ 486,00

AL



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

- IMOBILIÁRIA/ MORADA IMÓVEIS

Terreno para venda/Bairro Centro, R\$ 550.000,00 área 530 M2, valor do M2, R\$ 1.037,00

Terreno para venda/ Bairro Parque Olímpico, R\$ 220.000,00 área 357 M2, valor do M2, R\$ 616,00

Terreno para venda/ Bairro Solar dos Lagos, R\$ 200.000,00 área 260 M2, valor do M2, R\$ 769,00

Terreno para venda/ Bairro Solar dos Lagos, R\$ 150.000,00 área 420 M2, valor do M2, R\$ 357,00

Terreno para venda/ Bairro Solar dos Lagos, R\$ 150.000,00 área 406 M2, valor do M2, R\$ 369,00

Terreno para venda/ Bairro Solar dos Lagos, R\$ 160.000,00 área 420 M2, valor do M2, R\$ 381,00

- IMOBILIÁRIA/ REALIZA IMÓVEIS

Terreno para venda/ Bairro Solar dos Lagos, R\$ 180.000,00 área 420 M2, valor do M2, R\$ 429,00

Terreno para venda/ Bairro Vale dos Pinheiros, R\$ 170.000,00 área 400 M2, valor do M2, R\$ 425,00

Terreno para venda/ Bairro Vale dos Pinheiros, R\$ 160.000,00 área 360 M2, valor do M2, R\$ 444,00

Terreno para venda/ Bairro Estação, R\$ 80.000,00 área 177,50 M2, valor do M2, R\$ 451,00

Terreno para venda/ Bairro Estação, R\$ 80.000,00 área 180 M2, valor do M2, R\$ 444,00

Valor Médio Apurado, R\$ 623,00/ M2

AL



PODER EXECUTIVO MUNICIPAL SÃO LOURENÇO – MG

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Portaria 3.081 de 25/11/2021

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os terrenos pesquisados com valores/ M2 inferiores à R\$ 561,00 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 685,00 (média aritmética + 10%).

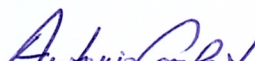
Média Ponderada R\$ 603,00/ M2.

Determinação do valor de Mercado do imóvel avaliando.

$$VI = 125 \text{ M2} \times \text{R\$ } 603,00/\text{M2} = \text{R\$ } 75.375,00$$

Amostras pesquisadas em outubro de 2022.


Sergio Roberto de Oliveira


Antonio Carlos de Andrade


Anderson Barbosa de Andrade

SÃO LOURENÇO, 07 DE OUTUBRO DE 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO

1) LOCALIZAÇÃO:

Rua Castro Alves, s/nº. Bairro Centro. São Lourenço – MG. CEP 37470-000. O imóvel encontra-se em zona urbana mista e considerado área nobre da cidade.

2) CARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído pelo terreno vago com área total de 125,00 m². Inscrição Cadastral de nº 08.64.085.001.

Através do projeto elaborado pelo engenheiro Thiago Macedo Pires, CREA/MG 215747/D em 04/05/2022 e aprovado em 23/05/2022 pelo Depto. de Obras da Prefeitura Municipal de São Lourenço/MG, constatou-se as medidas e a área total em metros quadrados.

3) DESCRITIVO DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado em área central, em rua sem saída que termina com margem elevada, de difícil acesso e com aclive bastante acentuado, área de 125,00 m², com 10,66 m de frente, com 10,00 m de fundos, 10,65 m pelo lado direito e 14,35 m pelo lado esquerdo.

4) METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O critério adotado para esta avaliação é o Método Comparativo de Dados de Mercado. Este método está baseado em pesquisa imobiliária realizada nesta mesma região, levando-se em conta valores de vendas e ou ofertas de imóveis semelhantes, em função da área do terreno e sua localização, área construída e padrão construtivo, estado de conservação, idade física, etc.

5) VISTORIA:

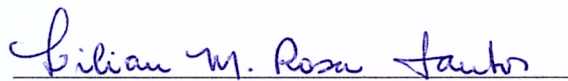
O imóvel com área de 125,00 m², foi vistoriado em 05/10/2022.

6) ANÁLISE:

Tendo em vista o bem avaliado como um todo, classifica-se como de baixa liquidez, com média perspectiva de mercado, em função de sua condição atual, com o fator de valorização baixo, em médio estado de conservação dentre outros aspectos físicos gerais.

7) CONCLUSÃO – Avaliação Final

Em análise de todos os aspectos físicos e gerais do imóvel, aliados à tendência mercadológica atual da região, verifiquei que o valor médio geral fica em torno de R\$ 605,00 (seiscientos e cinco reais) preço por metro quadrado, valor total R\$ 75.625,00 (setenta e cinco mil, seiscientos e vinte e cinco reais), tenho como justo e razoável avaliar esse imóvel nesta data.



Lilian Maria Rosa dos Santos
CRECI- 18382



AL



AL



AC