

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ RICARDO OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, nascido aos 24/06/1981, corretor de imóveis, CRECI-MG de nº 40867, portador da cédula de identidade MG-11.804.109 SSP/MG, e inscrito no CPF/MF sob o nº 048.338.736-30, residente e domiciliado na cidade de Indianópolis, na Rua Presidente Vargas, nº 1180, Bairro Centro, CEP 38.490-000, na qualidade de avaliador, apresenta o seguinte:

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade do **MUNICÍPIO DE INDIANÓPOLIS/PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANOPOLIS, CNPJ 18.259.390/0001-84**, havido conforme matrícula 60.861 do 1º Serviço Registral de imóveis da Comarca de Araguari-MG.

NÍVEL DE PRECISÃO

Irei utilizar o processo de **AVALIAÇÃO EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e minha experiência profissional na área imobiliária.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, trata-se de uma gleba rural, situada neste Município na Fazenda **Saracura** com área de **5,52,20 hectares** ou seja 55.220,00 m², as margens da represa hidrelétrica de Miranda, com acesso pela Estrada Municipal Euclides José Borges(balsa).



[Handwritten signatures and marks]

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localizado em área nobre deste município, com edificações de chácaras e sítios de recreio aos seus limites confrontantes, com construções residenciais.

Pedologia = solo firme.

Topografia = semi plana à declive

Infraestrutura: rede elétrica nas proximidades, acesso através de estrada municipal toda pavimentada com asfalto em boas condições e sinalização, internet com fibra ótica.

AVALIAÇÃO DA REGIÃO

A área avaliada, trata-se de uma área localizada na **zona de interesse turístico** deste Município, com aproximadamente **440,00 metros** de represa, sendo propícia para loteamento, piscicultura, atividades voltada ao turismo entre outras.

MERCADO

Considerando a localização, imóvel de fácil absorção do mercado.

METODOLOGIA

Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após imediações do imóvel ora avaliado, fiz a opção pelo método comparativo, já que possuo os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, verifiquei a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas mediações.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Pesquisa de mercado

Foram obtidos 4 (quatro) elementos de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim classificados:

Ofertas por imobiliárias: 01

Ofertas de particulares: 03

Vendas: 01

Homogeneização

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:



-Área do terreno (tamanho, metragem de frente para o lago, profundidade, topografia, localização)

- Infraestrutura

A elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha.

Determinação do valor do hectare na região

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabelecemos o valor final hectare (10.000,00 m²), na região é igual a **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinar o valor do imóvel em questão, deve multiplicar os valores obtidos acima, pela área da gleba e somados ao valor agregado das construções (caso haja), porém estabelecendo ainda diferenciação final, conforme a situação da gleba.

Os índices foram determinados em virtude de minha vivência em avaliações do dia a dia da minha profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma, tenho a seguinte fórmula, para obter o valor final do imóvel avaliado: ($V_g = A \times V_u$) Onde: V_g = Valor da gleba; A = Área da Gleba; e V_u = Valor unitário básico (R\$ 350.000,00).

Valor da gleba: utilizando a formula " $V_g = A \times V_u$ " ou seja $V_g = 5,522$ (hectare) x 350.000,00=

R\$ 1.932.700,00 (um milhão, novecentos e trinta e dois mil e setecentos reais).

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DO IMÓVEL** em R\$ **1.932.700,00 (um milhão, novecentos e trinta e dois mil e setecentos reais)**.

Porém, foi solicitado uma avaliação apenas de uma parte da gleba, de aproximadamente 5,10 hectares ou seja **51.000,00 m²**, correspondente a um percentual de **92,357%** da gleba total, avaliação esta, mediante proporcionalidade solicitada é de: R\$ **1.784.983,73 (Hum milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e setenta e três centavos)**.

Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, farei o arredondamento, avaliando o percentual (92,357%) do referido imóvel em **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**.

Indianópolis, 14 de dezembro de 2023.


JOSÉ RICARDO OLIVEIRA
CRECI-MS nº 40867
Diretor de Imóveis




