



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

Eu, Matheus Alves dos Reis, Engenheiro Civil, registrado no CREA-MA Nº 1119909520, apresento à Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes-MA o laudo de avaliação conforme segue:

Solicitante: Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes.

Objeto vistoriado: Imóvel com área de 7,26 (sete hectares e vinte e seis ares), Localizado na MA-138, registrado sob matrícula de n 560, na Serventia Extrajudicial de São Pedro dos Crentes-MA.

Objetivo: Determinação do Valor de Imóvel

Data da vistoria: 12/03/2024

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de Aquisição de Imóvel que servirá para Doação dos Lotes para Pessoas Carentes do Município de São Pedro dos Crentes-MA, nos termos da Lei 310/2017.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria in loco na data citada acima para determinar a metodologia a ser aplicada para cálculo do objeto em estudo, não sendo possível estimar o valor de mercado com base no valor venal do imóvel, tendo em vista não existir no município cadastro imobiliário ou regularização fundiária dos imóveis, o método que melhor se aplica a realidade é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)*.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e



Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma espaço localizado na MA-138, ladeado com Setor - Bonfim, saída São Pedro dos Crentes com direção a Estreito-Ma, possuindo terreno plano e situada em área dentro da Zona Urbana do Município, apresentando-se como ótima localização e opção para implementação de um loteamento.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, para continuidade do programa de doação de lotes para pessoas carentes, uma vez que fica ladeado com o Setor Bonfim, que foi agraciado anteriormente com o programa de doação de lotes.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Para determinação do valor do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelos proprietários na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado do valor de mercado da referida área.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de

Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

aquisição da área que será usada para o Programa de Doação de Lotes para Pessoas Carentes.

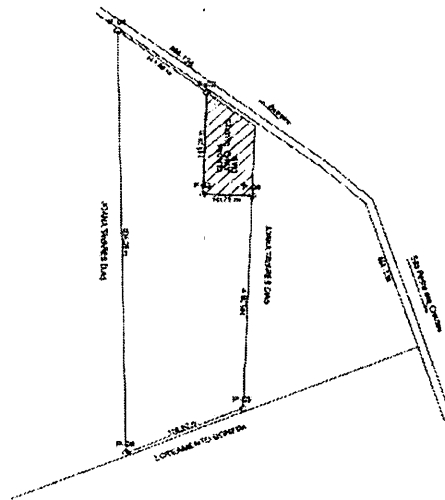
Considerando os valores apresentados na pesquisa de mercado, considerando as nuances da área objeto desta avaliação, identifico que o valor de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), é valor justo para aquisição da aludida área.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1

12/04/2024 12:05

00304.jpg





Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes

7.0 ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constatando de 7 folhas de papel de formato A4, digitadas em um só lado, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimento adicionais que se fizerem necessários.

Matheus Reis

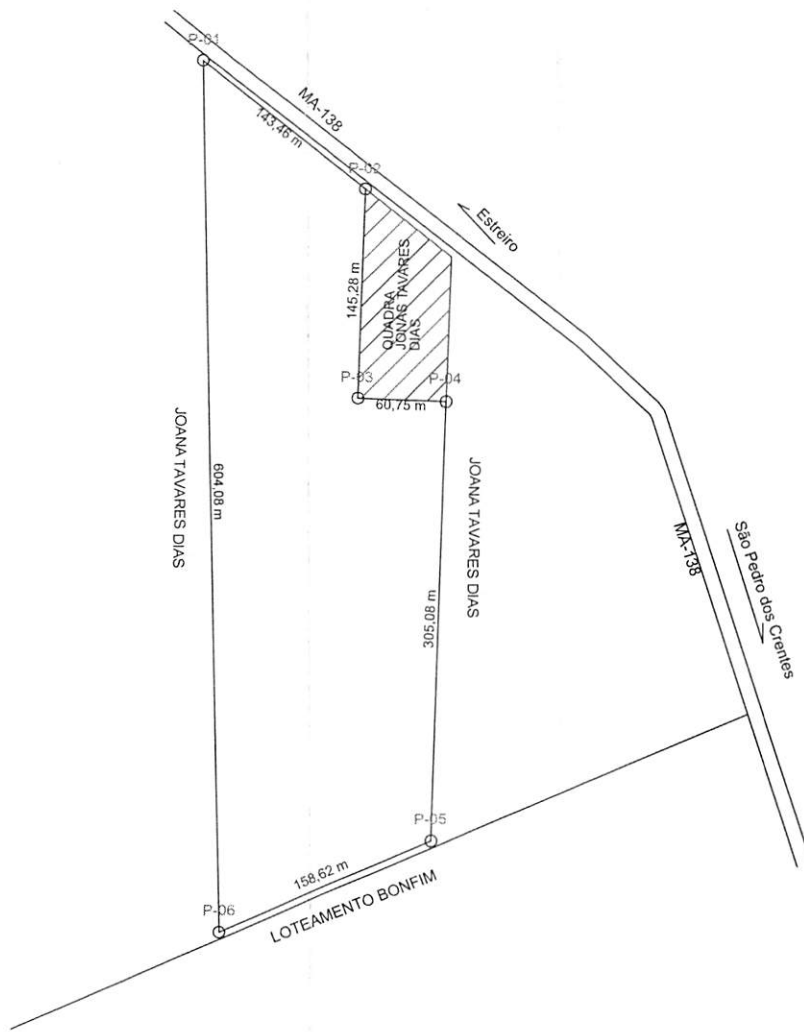
Engº Matheus Alves

São Pedro dos Crentes - MA

ANEXO – MAPA DO TERRENO

Foto 2





De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Latitude	Longitude
P-01	P-02	9.247.084,30	329.983,96	128°42'02"	143,46 m	06°48'32,7405"S	46°32'18,5681"W
P-02	P-03	9.246.939,12	329.978,58	182°07'16"	145,28 m	06°48'37,4662"S	46°32'18,7583"W
P-03	P-04	9.246.936,87	330.039,29	92°07'16"	60,75 m	06°48'37,5457"S	46°32'16,7813"W
P-04	P-05	9.246.632,00	330.028,00	182°07'16"	305,08 m	06°48'47,4693"S	46°32'17,1806"W
P-05	P-06	9.246.570,00	329.882,00	246°59'28"	158,62 m	06°48'49,4725"S	46°32'21,9421"W
P-06	P-01	9.247.174,00	329.872,00	359°03'05"	604,08 m	06°48'29,8089"S	46°32'22,2051"W

Situação:



Sistema de Coordenadas

Coordenadas Planas Sistema U T M

Origem das coordenadas:

Elipsóide: SIRGAS2000

N Equador acrescido de 10 000 000 m

E MC 45° acrescido de 500 000 m

Coordenadas Geodésicas do ponto: P-01

Latitude $\phi = 06^{\circ}48'29,808''$ S

Longitude $\lambda = 46^{\circ}32'22,205''$ W

Coefficiente de Escala: K = 0.999958223

Orientação

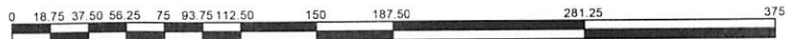
Convergência e declinação do ponto: P-01

Data: 12/07/2023



c = Convergência meridiana: $00^{\circ}10'57,173403''$
d = Declinação magnética: $-21^{\circ}26'50,510930''$
ad = Variação anual da dec. magnética: $-00^{\circ}01'43,784858''$

Escala Gráfica:



PROJETO

Levantamento Planimétrico

PROPRIEDADE / IMÓVEL:

Terreno Urbano

PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes

DATA:

12/03/2024

MUNICÍPIO:

São Pedro dos Crentes

MATRÍCULAS:

-

CNS:

15.708-1

PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes
CPF:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Matheus Reis

Responsável Técnico
Engenheiro Civil
CREA

ÁREA:

726.000,00m² ou 7,26 ha

PERÍMETRO:

1417,27 m

ESCALA:

1 / 5250