



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

LOCAL: Área Rural do Distrito de Conceição de Minas

ENDEREÇO: Zona Rural, Distrito de Conceição de Minas

MUNICÍPIO: Dionísio

ESTADO: Minas Gerais

ÁREA DO TERRENO: Registrada de 400,00m<sup>2</sup>

### **1 INTERESSADO**

Prefeitura Municipal de Dionísio.

### **2 FINALIDADE DA ÁREA**

Destinado ao funcionamento da Estação de Tratamento de Esgoto do Distrito de Conceição de Minas, Dionísio - MG.

### **3 OBJETIVO**

Determinar o valor venal justo de mercado para o imóvel, considerando a realidade do mercado imobiliário local, para aquisição do mesmo pelo Município de Dionísio.

### **4 PROPRIETÁRIO**

Terreno Particular

### **5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Com a finalidade de realizar a avaliação do mesmo, objetivando o uso deste para instalação da Estação de Tratamento de Esgoto do Distrito de Conceição de Minas. O espaço a ser desapropriado é de domínio particular. Consta o croqui do imóvel, onde foram feitas as medições do terreno por meio de equipamento topográfico.

Também utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis e de boa fé.

  
João Paulo Silva Rodrigues  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA - MG 204.411/D



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIONÍSIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 6.1 Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado na Zona Rural do Distrito de Conceição de Minas, Município de Dionísio/MG, na área de expansão urbano do Distrito, a cerca de 330 metros de distância chegada principal do distrito. Margeando o perímetro urbano do mesmo.

### 6.2 Área do Terreno

O terreno avaliado possui cerca de 720,00m<sup>2</sup>. A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco e apresenta topografia irregular, declive, coordenada do centro do terreno 741.947 (E) e 7.810.66 (N).

### 6.3 Uso do Solo

A área em questão possui ótima localização e excelente possibilidade de utilização para o fim proposto.

### 6.4 Percurso

O imóvel está situado na área de expansão urbana do Distrito de Conceição de Minas, estando a 18 (dezoito) quilômetros da Sede do Município, tendo como tempo aproximado de percurso de 20 (vinte) minutos.

### 6.5 Planta Geral

O Anexo 02 – Croqui da Planta de Situação contém a área do imóvel.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário em Dionísio, mais precisamente no Distrito de Conceição de Minas, encontra-se em fase de resseção, devido, tanto ao cenário econômico federal, quanto a baixa movimentação economia local, movida, em sua maioria, por pecuária, agricultura familiar e pelo comércio local.

  
João Paulo Silva Rodrigues  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA - MG 204.411/D



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIONÍSIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

## 8 METODOLOGIAS UTILIZADAS

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consultas a moradores e comerciantes da localidade.

## 9 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO BEM - TERRENO

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

**RS87,96/m<sup>2</sup>** (oitenta e sete reais, noventa e seis centavos por metro quadrado).

## 10 CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel, conclui-se que os Valores de Mercado do Imóvel, localizado no Distrito de Conceição de Minas são os seguintes:

- Valor de Mercado do lote de terreno com 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) é de:

**RS 63.331,20** (sessenta e três mil trezentos e trinta e um reais e vinte centavos).

## 11 ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel digitado em 04 (quatro) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanhada de 02 (anexos) anexos:

-ANEXO 01- MEMORAL DE CÁLCULO

-ANEXOS 02 – LEVANTAMENTO PLANIAL TIMÉTRICO GEOREFERENCIADO

Dionísio, 23 de agosto de 2022.

JOÃO PAULO SILVA RODRIGUES  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA MG 204.411/D

João Paulo Silva Rodrigues  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA - MG 204.411/D



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIONÍSIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

## ANEXO I

### 1.0 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

#### 1.1 – PESQUISA MERCADOLÓGICA:

##### F-1 – VENDEDOR LOCAL:

Vende lote de 360 m<sup>2</sup> próximo a entrada do distrito

Dentro do perímetro urbano sem edificação:

Por 31.698,00 reais, ou seja, **R\$ 88,05 / m<sup>2</sup>**.

##### F-2 – VENDEDOR LOCAL:

Vende lote 300m<sup>2</sup>

Dentro do perímetro urbano sem edificação:

Por 27.750,00 reais, ou seja, **R\$ 92,50 / m<sup>2</sup>**

##### F-3 – VENDEDOR LOCAL:

Vende lote 360m<sup>2</sup>

Dentro do perímetro urbano sem edificação:

Por 30.000,00 reais, ou seja, **R\$ 83,33 / m<sup>2</sup>**

### 1.2 - Homogeneização da fonte

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

### 1.3 – CÁLCULO DO VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO DO TERRENO:

$$X = \frac{\sum \text{Preços}/m^2}{3} = \frac{(88,05+92,50+83,33)}{3} = R\$158,33/m^2$$

### 1.4 – Preço total do terreno

$$R\$ 87,96/m^2 \times 720,00m^2 = R\$ 63.331,20$$

  
João Paulo Silva Rodrigues  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA - MG 204.411/D