

# PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. 189/GP/2020

Ubá, 08 de setembro de 2020.

Exmo. Sr.

**VEREADOR JORGE CUSTÓDIO GERVÁSIO**

Presidente da Câmara Municipal de Ubá


NESTA

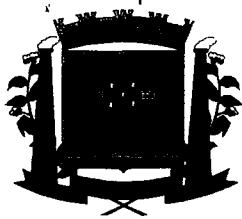
Ref.: OF. PRES. 014/2020, de 18/08/2020

Senhor Presidente,

Fazendo menção ao expediente referenciado, encaminho a V.Exa. laudos de avaliação elaborados pela empresa J. Xavier Imóveis, desta cidade, atendendo solicitação da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final dessa doura Edilidade, para subsidiar análise do projeto de lei nº 067/2020.

Atenciosamente,

  
André Resende Padilha  
Açessor Especial



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. 189/GP/2020

Ubá, 08 de setembro de 2020.

Exmo. Sr.

**VEREADOR JORGE CUSTÓDIO GERVÁSIO**

Presidente da Câmara Municipal de Ubá


NESTA

Ref.: OF. PRES. 014/2020, de 18/08/2020

Senhor Presidente,

Fazendo menção ao expediente referenciado, encaminho a V.Exa. laudos de avaliação elaborados pela empresa J. Xavier Imóveis, desta cidade, atendendo solicitação da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final dessa douta Edilidade, para subsidiar análise do projeto de lei nº 067/2020.

Atenciosamente,

  
André Resende Padilha  
Açessor Especial

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

A **J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e **locação de imóveis**, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**", apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

### **DA PROPRIEDADE**

Os imóveis em apreço são de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ-MG, conforme documentação apresentada e solicitação por e-mail do Sr. Prefeito Municipal, SR. Edson Teixeira Filho.

### **DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS**

**LOTE 14 DA QUADRA 07, SITUADOS A RUA DOUTOR JOSÉ CAVALIERE, S/N – BAIRRO JARDIM INÊS GROppo**, Zona Urbana de Ubá/MG. Medindo 12,00 metros de largura na frente confrontando com a referida rua, 30,00 metros de um lado confrontando com o lote 12, 30 metros do outro lado confrontando com o lote 16, e 12 metros de largura nos fundos confrontando com o lote 15, perfazendo uma área de 360,00 m<sup>2</sup>.

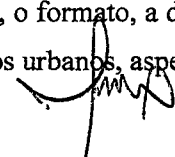
**LOTE 16 DA QUADRA 07, SITUADOS A RUA DOUTOR JOSÉ CAVALIERE, S/N – BAIRRO JARDIM INÊS GROppo**, Zona Urbana de Ubá/MG. Medindo 12,00 metros de largura na frente confrontando com a referida rua, 30,00 metros de um lado confrontando com os lotes 19/20, 30,00 metros do outro lado confrontando com o lote 14, e 12,00 metros de largura nos fundos confrontando com o lote 17, perfazendo uma área de 360,00 m<sup>2</sup>.

### **DO MERCADO**

Os imóveis com médio potencial residencial, de boa absorção pelo mercado, observando para avaliação o seu estado atual.

### **METODOLOGIA**

Quanto aos aspectos de comercialização: a localização, o formato, a distância a pólos de atividade comerciais, acessibilidade, existência de infra-estrutura e serviços urbanos, aspectos do projeto



arquitetônico envolvendo a sua adequação e funcionalidade, as proporções entre áreas privativas e comuns, o número de vagas disponíveis para estacionamento, o padrão construtivo com relação aos materiais e mão de obra utilizados, as dimensão do imóvel, a velocidade de vendas, as influências exógenas de outros mercados, o exame da cadeia dominial, existência de eventuais gravames, etc

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.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização, após verificação *in loco* do imóvel;

**IMPORTA O PRESENTE PARECER SOBRE O VALOR VENAL TOTAL DE MERCADO DO  
IMÓVEL ORA CARACTERIZADO EM:**

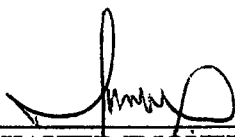
**VALOR TOTAL VENAL**

**R\$ 300.000,00**

**(trezentos mil reais)**

**VALOR DE r\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada terreno .**

Ubá, 03 de setembro de 2020.



\_\_\_\_\_  
**J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**  
**CRECI PJ-1556**  
**pp. JOSE XAVIER GOMES FILHO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI PF- 9.154**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

A **J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e **locação de imóveis**, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**.", apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

### **DA PROPRIEDADE**

O imóvel em apreço é de propriedade da **PAINELTEC REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA.**, conforme documentação apresentada e solicitação por e-mail do Sr. Prefeito Municipal, SR. Edson Teixeira Filho.

### **DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.**

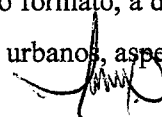
**LOTE 01 DA QUADRA 11 SITUADOS A RUA JOÃO GROppo, Nº 220 – JARDIM INÊS GROppo**, Zona Urbana de Ubá. O terreno tem as seguinte, medidas e confrontações; 12,00 metros de frente confrontando com a referida rua, 30,00 metros de um lado confrontando com o Lote 02, 25,00 metros do outro lado confrontando com a Rua Oito e 10,00 metros de fundos confrontando com parte do Lote 06 e a Rua Oito, perfazendo uma área originalmente de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

### **DO MERCADO**

Imóvel com médio potencial residencial e comercial, de boa absorção pelo mercado, observando para avaliação o seu estado atual. O terreno abrigava uma edificação de 04 pavimentos que desabou devido a erosão do solo causada pelo desvio do curso do Rio Ubá após intensas chuvas, sendo a presente avaliação de valor para parâmetros de mercado para fins de indenização.

### **METODOLOGIA**

Quanto aos aspectos de comercialização: a localização, o formato, a distância a pólos de atividade comerciais, acessibilidade, existência de infra-estrutura e serviços urbanos, aspectos do projeto



arquitetônico envolvendo a sua adequação e funcionalidade, as proporções entre áreas privativas e comuns, o número de vagas disponíveis para estacionamento, o padrão construtivo com relação aos materiais e mão de obra utilizados, as dimensão do imóvel, a velocidade de vendas, as influências exógenas de outros mercados, o exame da cadeia dominial, existência de eventuais gravames, etc

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.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização, após verificação *in loco* do imóvel;

**IMPORTA O PRESENTE PARECER SOBRE O VALOR VENAL TOTAL DE MERCADO DO  
IMÓVEL ORA CARACTERIZADO EM:**

**VALOR TOTAL VENAL**

**RS 300.000,00**

**(trezentos mil reais)**

Ubá, 03 de setembro de 2020.



**J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**  
**CRECI PJ-1556**  
**pp. JOSE XAVIER GOMES FILHO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI PF- 9.154**