



Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis - PMI

Processo 5565/2023 – Companhia de Saneamento de Minas Gerais COPASA MG

Proprietário: Prefeitura Municipal de Ipatinga.

Imóvel: Área pública, (praça) localizada na Quadra 20 - Desenho U-2165.

Endereço: Frente para a Rua Ilhéus, bairro Planalto II, Ipatinga/MG.

Uso e Ocupação: Equipamento urbano tipo “Booster” da COPASA instalado na área pública.

1. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste laudo é determinar o valor de mercado do imóvel localizado em Ipatinga/MG, com base no método comparativo de dados de mercado, para a finalidade de cessão de uso gratuito destinado exclusivamente a implantação de elevatória de água tratada tipo booster do empreendimento particular de interesse social do Residencial Planalto.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de porção de terreno inserido na malha urbana, integrante de loteamento aprovado, dotado de infraestrutura completa, topografia plana, formato regular e superfície seca. De acordo com a planta de loteamento U-2165, o local está identificado como área de praça com 1.260m² e frente à rua Ilhéus, confrontando pelo lado direito com o lote nº 06 e lado esquerdo com a rua 30, fração desta área da praça pública será destinada a implantação de elevatória de água tratada tipo booster com medida de 80,00 m² (oitenta metros quadrados), situada na quadra 20, da Rua Ilhéus, do bairro Planalto II, no município de Ipatinga/MG do desenho U-9025.

3. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

Após vistoria no local, a Comissão de Avaliação, além das características já descritas no item anterior, observou a localização, a estimativa dos bens para efeitos fiscais e os preços de mercado imobiliário para bens da mesma espécie e nas mesmas condições na vizinhança.

De acordo com a NBR-14653-1:2019, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Portanto, para elaboração do Laudo de Avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para formação do valor de mercado dos imóveis avaliando tivemos como parâmetro os valores de ofertas identificado nas 03 amostras durante a pesquisa. Ressalta-se que os valores encontrados nas amostras se referem a imóveis localizados próximo ao bairro Planalto II.

4. PESQUISA E ANÁLISE DE DADOS DE MERCADO

ITEM	BAIRRO	CÓDIGO	PESQUISA DE MERCADO					
			DESCRIÇÃO	ÁREA	PREÇO	PREÇO M2	FONTE	LINKS
01	PARQUE DAS AGUAS	3816	LOTE À VENDA, R. RIO JORDÃO - IPATINGA- PARQUE DAS AGUAS - IPATINGA/MG	02 Lotes 1200	1.200.000,00	1.000,00	Diferencial Imóveis	LINK
02	PARQUE DAS AGUAS	L089	LOTE A VENDA CONTRAESQUINA R. RIO JORDÃO - IPATINGA- PARQUE DAS AGUAS - IPATINGA/MG	596,56	600.000,00	1.005,77	Chaves na Mão	LINK
03	PARQUE DAS AGUAS	5723	LOTE NA RUA RIO NEGRO PARQUE DAS AGUAS - IPATINGA/MG	250	250.000,00	1.000,00	Diferencial Imóveis	LINK

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com base nos dados coletados, o valor do imóvel avaliado é:

Bairro Planalto II (Desenho U-2165)		
Valor do (m²): R\$1.000,00		
Quadra/Lote	Área (m²)	Total (R\$)
Parte da Quadra 20	80,00	80.000,00
Total Geral		80.000,00
Oitenta mil reais		

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

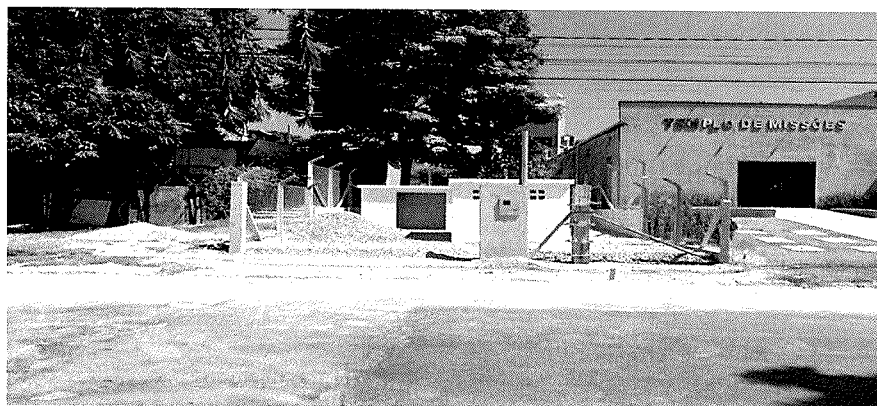


FOTO 02



FOTO 03

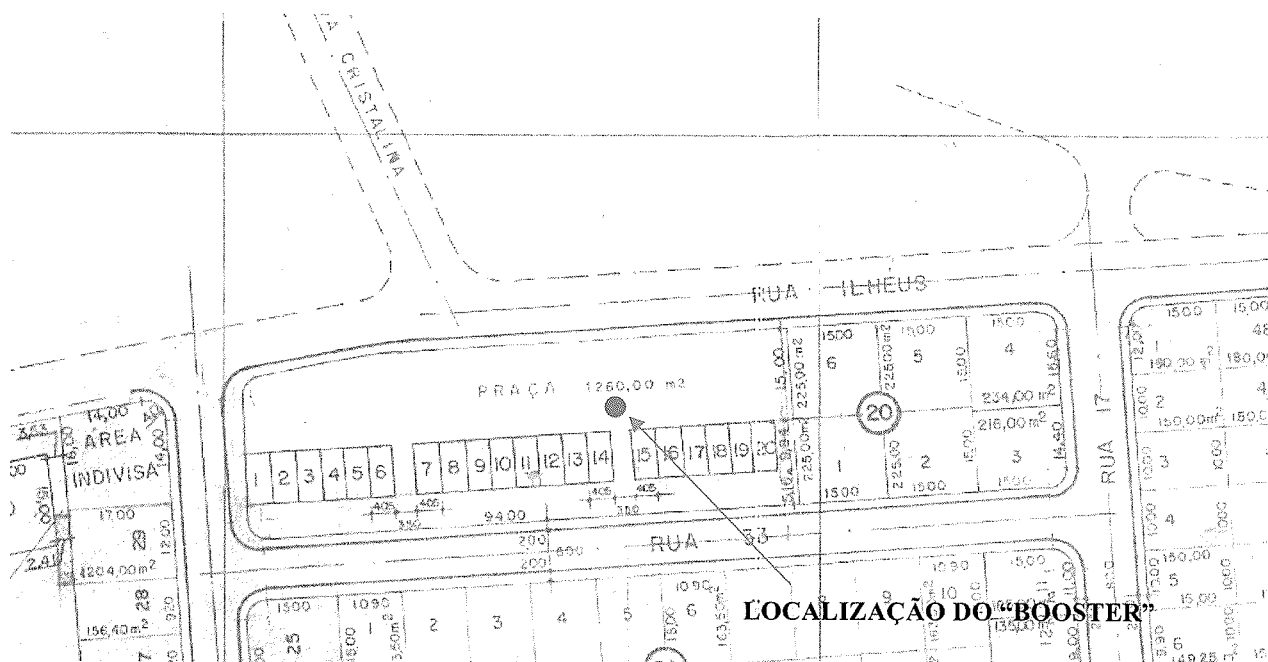


IMAGEM EXTRAÍDA DO DESENHO U-2165 (PLANALTO II)

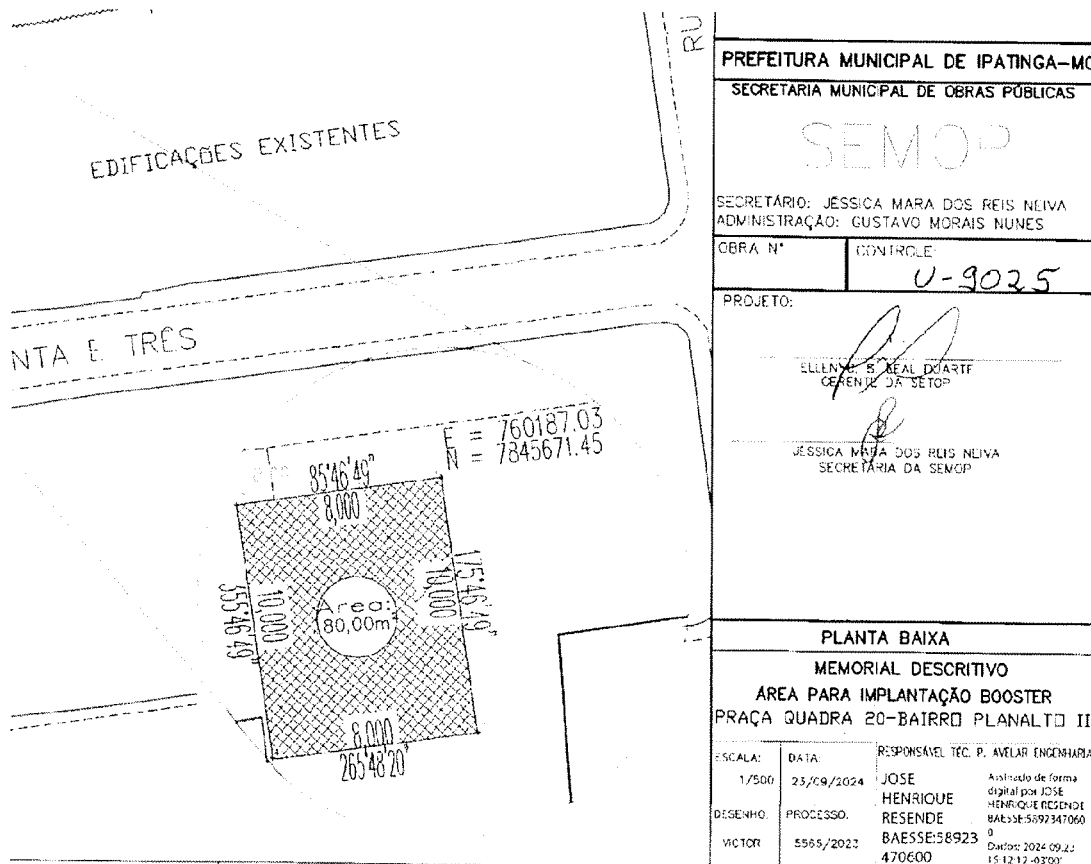


IMAGEM EXTRAÍDA DO DESENHO U-9025 (PLANALTO II)



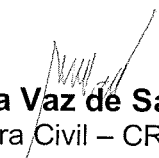
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo foi elaborado com base nas informações disponíveis à data de sua emissão e com critérios técnicos respaldados com dados encontrados nas pesquisas de mercado.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO

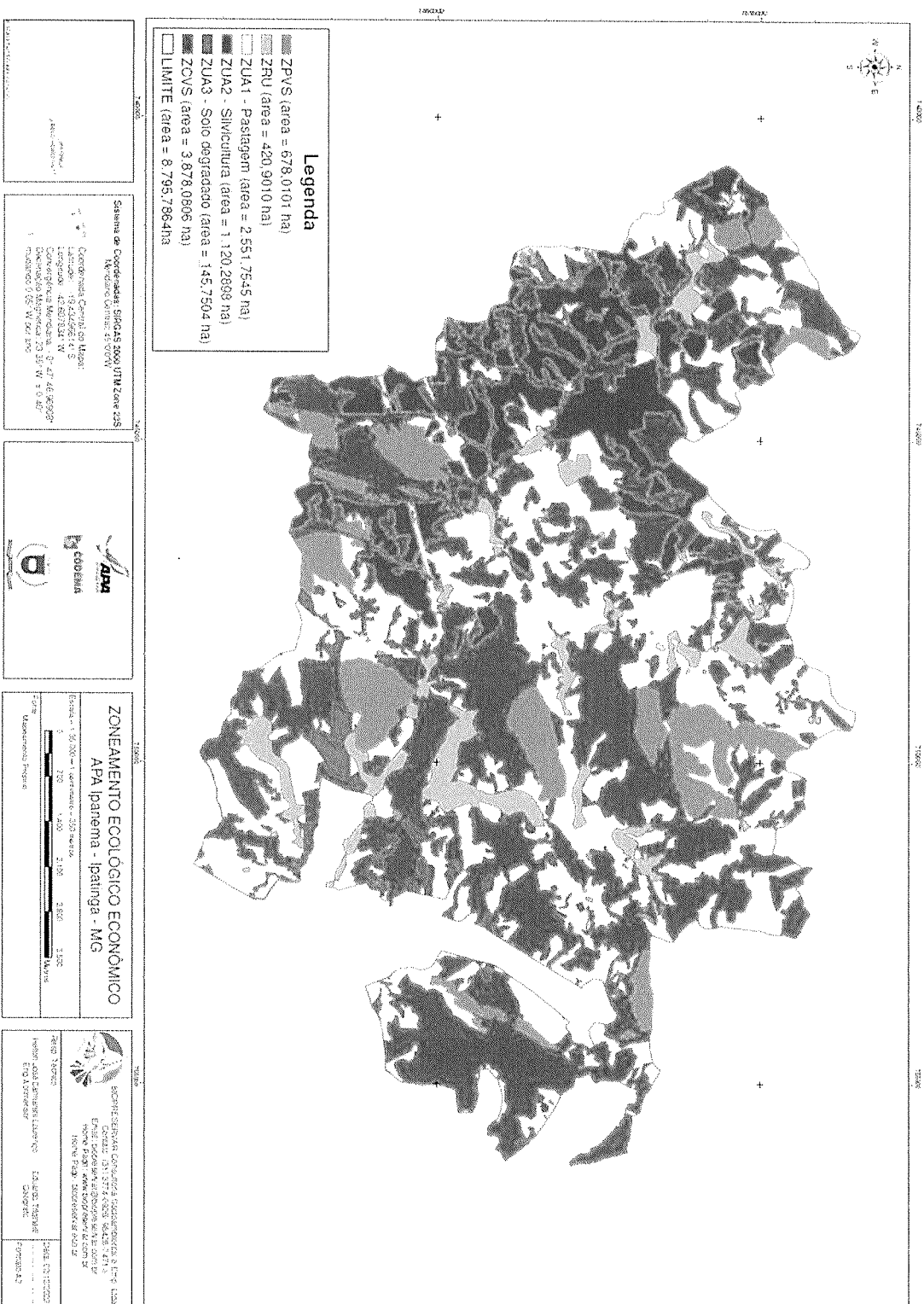

Thatiane Vieira Martins

Arquiteta Urbanista – CAU/MG 49161-6
Vice-Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis


Maysa Vaz de Sales Bicalho
Engenheira Civil – CREA/MG 32095/D

Ipatinga, 18 de fevereiro de 2025.

ANEXO II



Página de assinaturas

RECEBEMOS

Secretaria Geral - CMI

Secretaria Geral

034.247.546-09

Recipiente

HISTÓRICO

21 fev 2025

17:58:56



Seger/pmi criou este documento. (Email: governo@ipatinga.mg.gov.br)

24 fev 2025

08:28:02



Secretaria Geral (Email: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) acusou recebimento este documento por meio do IP 191.243.213.41 localizado em Periquito - Minas Gerais - Brazil

