



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: engenhariasimonesia@gmail.com

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Índice geral	Página
1. Objetivo e finalidade .....	1
2. Considerações Gerais .....	1
3. Caracterização dos imóveis avaliando.....	2
3.1 Do imóvel.....	2
3.2 Da avaliação.....	7

### 1. Objetivo e finalidade

Elaboração de avaliação dos imóveis urbanos e rurais de diversos lotes de propriedade da Prefeitura Municipal de Simonésia, com a finalidade de determinação do valor de mercado do imóvel e valor de liquidação forçada, com a finalidade de leiloá-los.

### 2. Considerações Gerais

Entende-se por **VALOR DE MERCADO** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento" dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Em relação ao **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**, é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor de liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel. Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: [engenhariasimonesia@gmail.com](mailto:engenhariasimonesia@gmail.com)

pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas pelo solicitante, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e interessado, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

### 3. Caracterização dos imóveis avaliando

#### 3.1 Do imóvel

##### **1º - Escola Municipal Mariano de Araújo**

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego do Sertão - Distrito de Alegria

**Matrícula:** nº 13.561-R/01-Livro nº 02

**Área do terreno:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** Não possui construção

Este imóvel possui apenas as ruínas da Escola Municipal Mariano de Araújo.

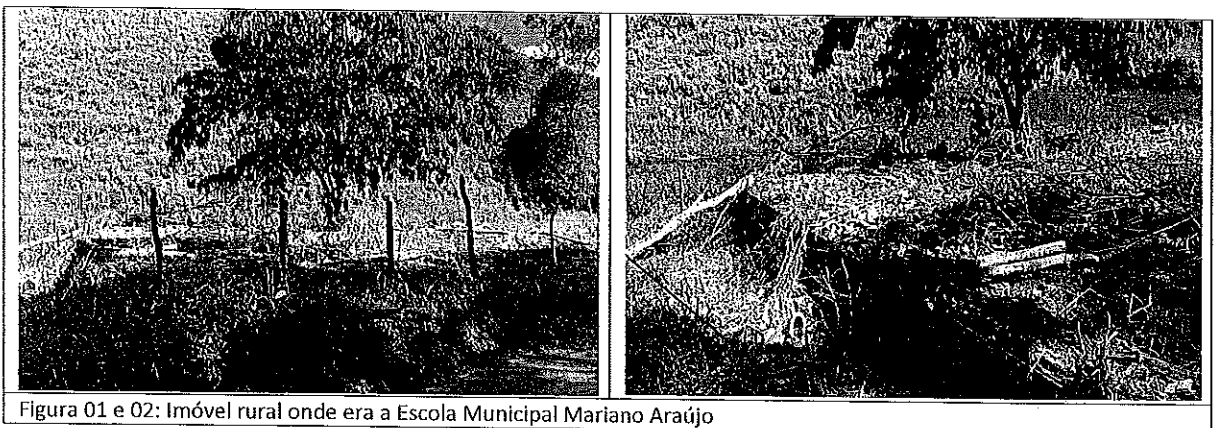


Figura 01 e 02: Imóvel rural onde era a Escola Municipal Mariano Araújo

##### **2º - Escola Municipal Professora Maria Bertolace Vieira (Escola Rural Combinada Boa Esperança)**

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego do Palmeiras – Zona Rural de Simonésia



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: engenhariasimonesia@gmail.com

**Matrícula:** nº 23.954-Livro nº 3-X

**Área do terreno:** 2.000,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** Possui apenas ruínas

Este imóvel possui apenas as ruínas da Escola Municipal Professora Maria Bertolace, sendo (21,20 x 7,70) m totalizando uma área de 163,24 m<sup>2</sup>.

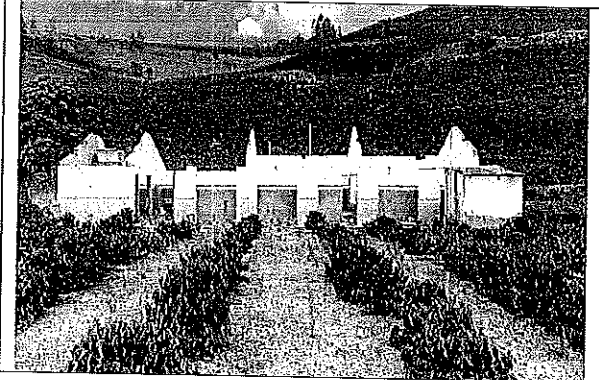


Figura 03 e 04: Frente e fundos respectivamente da E.M. Professora Maria Bertolace Vieira

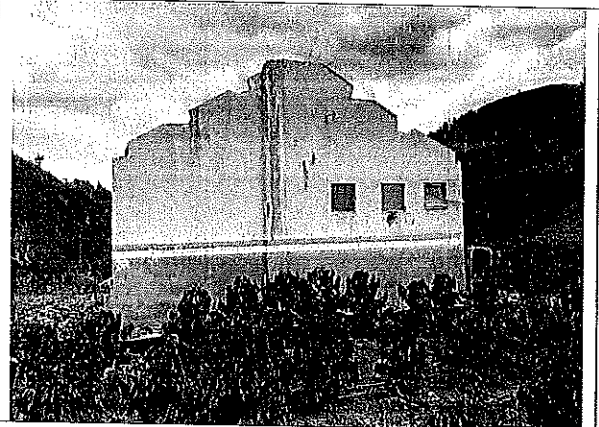
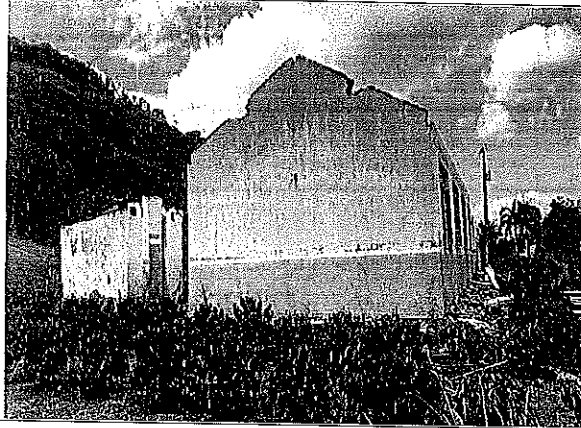


Figura 05 e 06: Laterais da E.M. Professora Maria Bertolace Vieira

**3º - Escola Municipal Felipe dos Santos**

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego da Cachoeira Alta e Poço Fundo (Córrego dos Andrés) – Distrito de Alegria

**Matrícula:** nº 9.344-Livro nº 2

**Área do terreno:** 1.000,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** Possui apenas ruínas

Este imóvel possui apenas as ruínas da Escola Municipal Felipe dos Santo, sendo (17,50 x 7,60) m totalizando uma área de 133,00 m<sup>2</sup>.

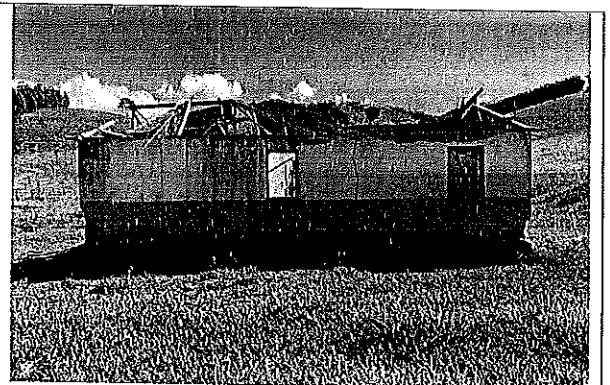


Figura 07 e 08: Frente e fundos respectivamente da E.M. Felipe dos Santos



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: [engenhariasimonesia@gmail.com](mailto:engenhariasimonesia@gmail.com)

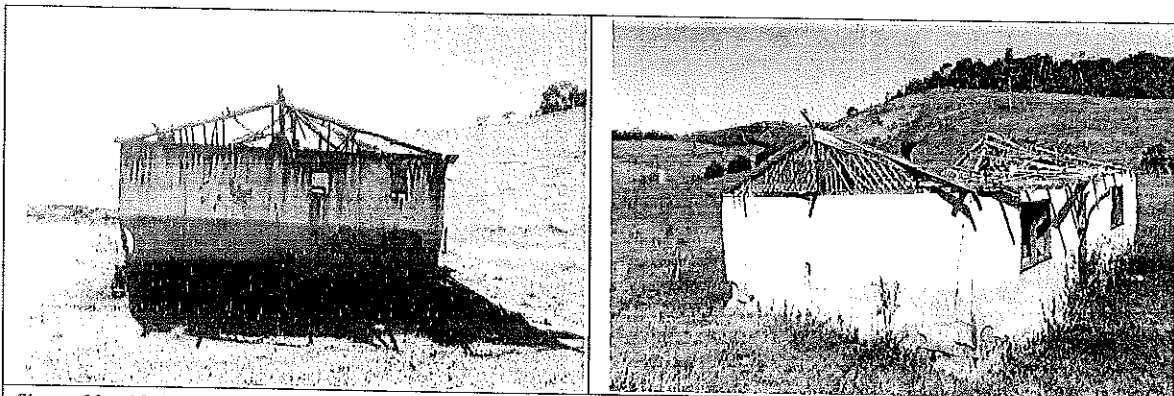


Figura 09 e 10: Laterais da E.M. Felipe dos Santos

## 4º - Escola Municipal Florentino Augusto de Oliveira

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego dos Rufinos – Distrito de Alegria

**Matrícula:** -

**Área do terreno:** 250,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 128,80 m<sup>2</sup>

Projeto arquitetônico no Anexo I.

A escola está atualmente desativada e necessitando de uma reforma.

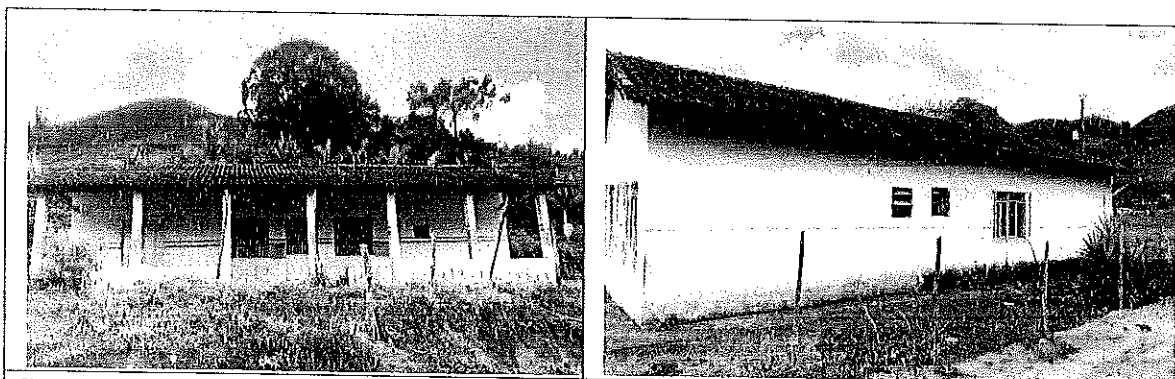


Figura 11 e 12: Frente e fundos respectivamente da E.M. Florentino Augusto de Oliveira



Figura 11 e 12: Laterais da E.M. Florentino Augusto de Oliveira

## 5º - Escola Municipal Coronel Ardelino de Carvalho

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego Palmeiras – Distrito de Alegria

**Matrícula:** nº 13.568-R/01-Livro nº 02

**Área do terreno:** 400,00 m<sup>2</sup>

Praça Getúlio Vargas, 50 – Fone/Fax: (0xx33) 3336-1235 - CEP- 36930-000 - Simonésia – Minas Gerais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: engenhariasimonesia@gmail.com

**Área construída:** Possui apenas ruínas

Este imóvel possui apenas as ruínas da Escola Municipal Coronel Ardelino de Carvalho, sendo (11,00 x 6,00) m totalizando uma área de 66,00 m<sup>2</sup>.

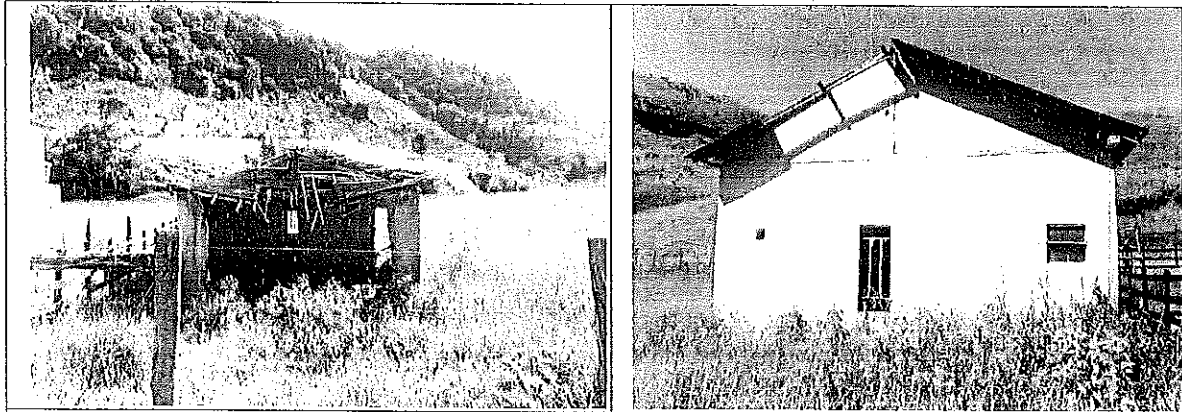


Figura 13 e 14: Frente e fundos respectivamente da E.M. Coronel Ardelino de Carvalho

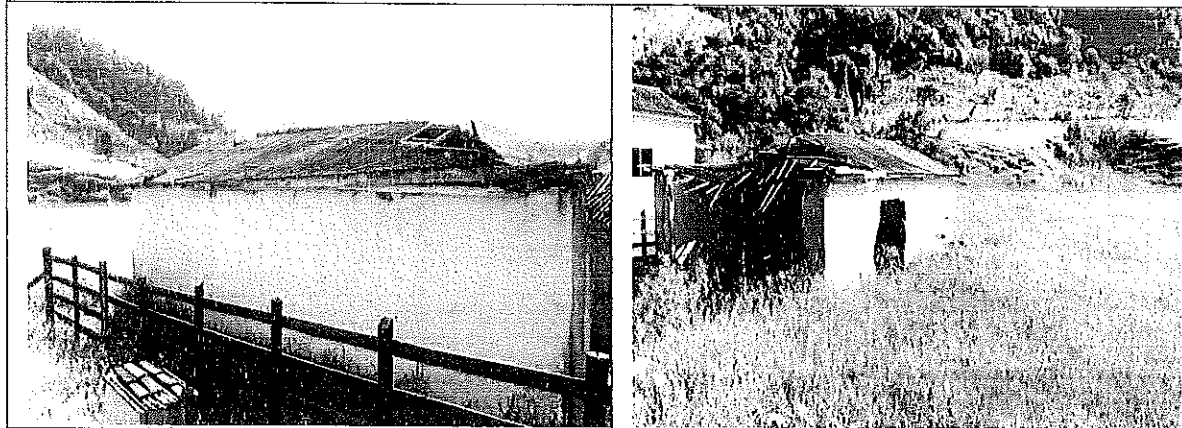


Figura 15 e 16: Laterais da E.M. Coronel Ardelino de Carvalho

## 6ª - Terreno São José

**Tipo do imóvel:** Imóvel Rural

**Localização:** Córrego do Funil– Zona Rural de Simonésia **Área do terreno:** 1.500,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** Não possui construção

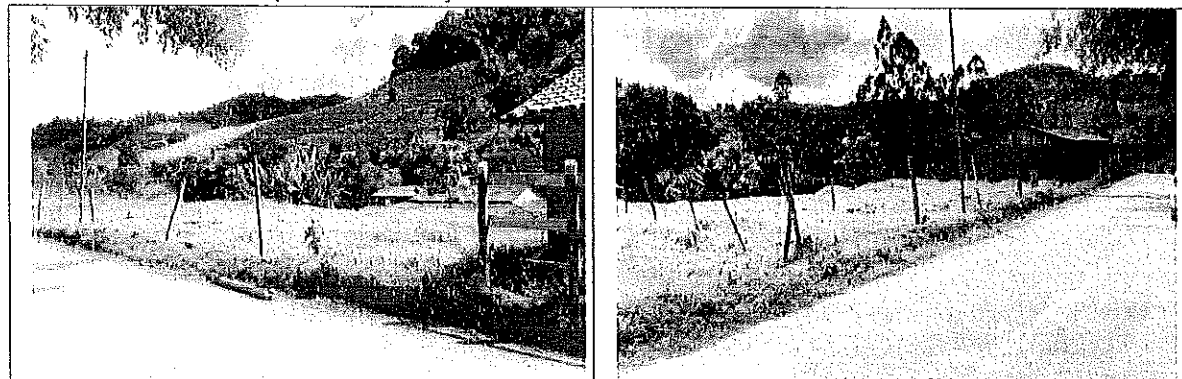


Figura 17 e 18: Vista frontal do terreno



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: engenhariasimonésia@gmail.com

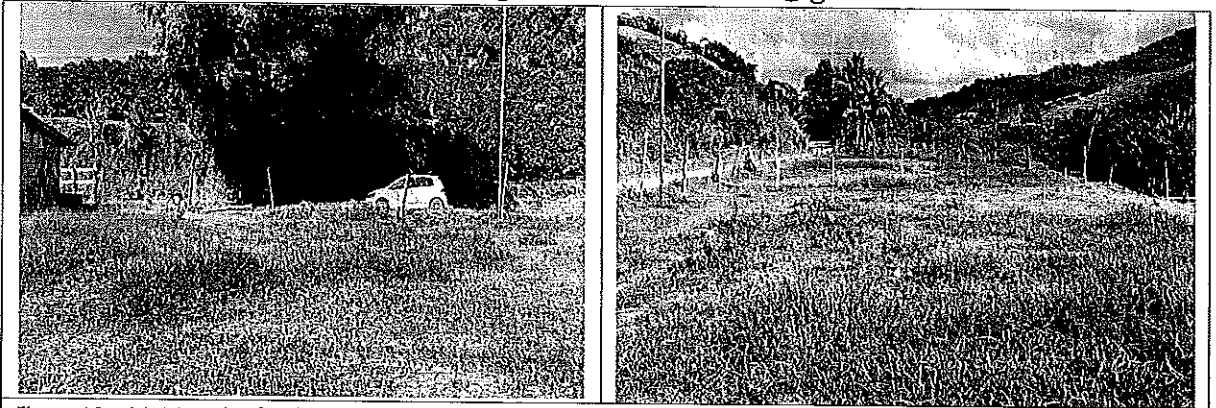


Figura 19 e 20: Vista dos fundos e lateral do terreno respectivamente

**7º - Terreno Bela Vista ou Vista Linda**

**Tipo do imóvel:** Imóvel Urbano

**Localização:** Bairro Bom Sucesso

**Matrícula:** nº 31.966 *lote 2*

**Área do terreno:** 257,19 m<sup>2</sup>

**Área construída:** Não possui construção

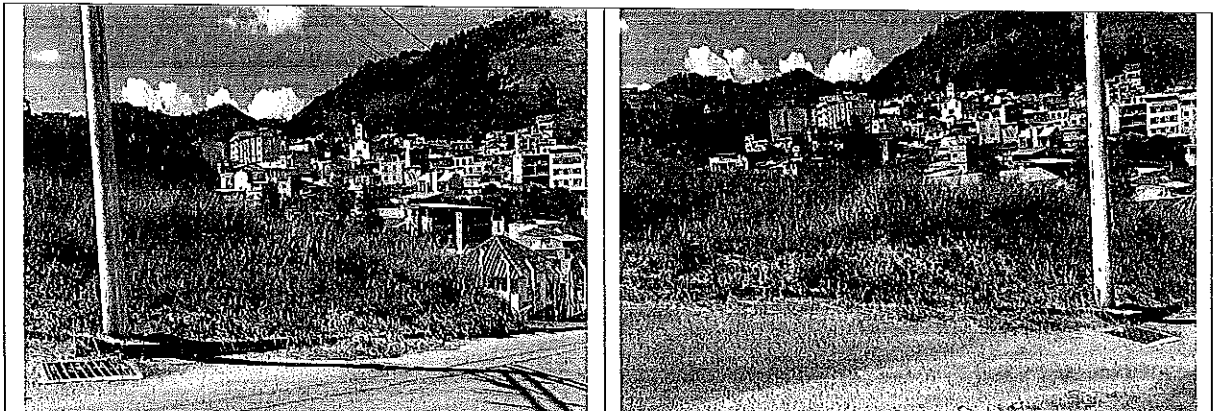


Figura 21 e 22: Vista frontal do terreno localizado em uma esquina



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**


CNPJ: 18.385.120/0001-10

E-mail: engenhariasimonesia@gmail.com

3.2 Da avaliação

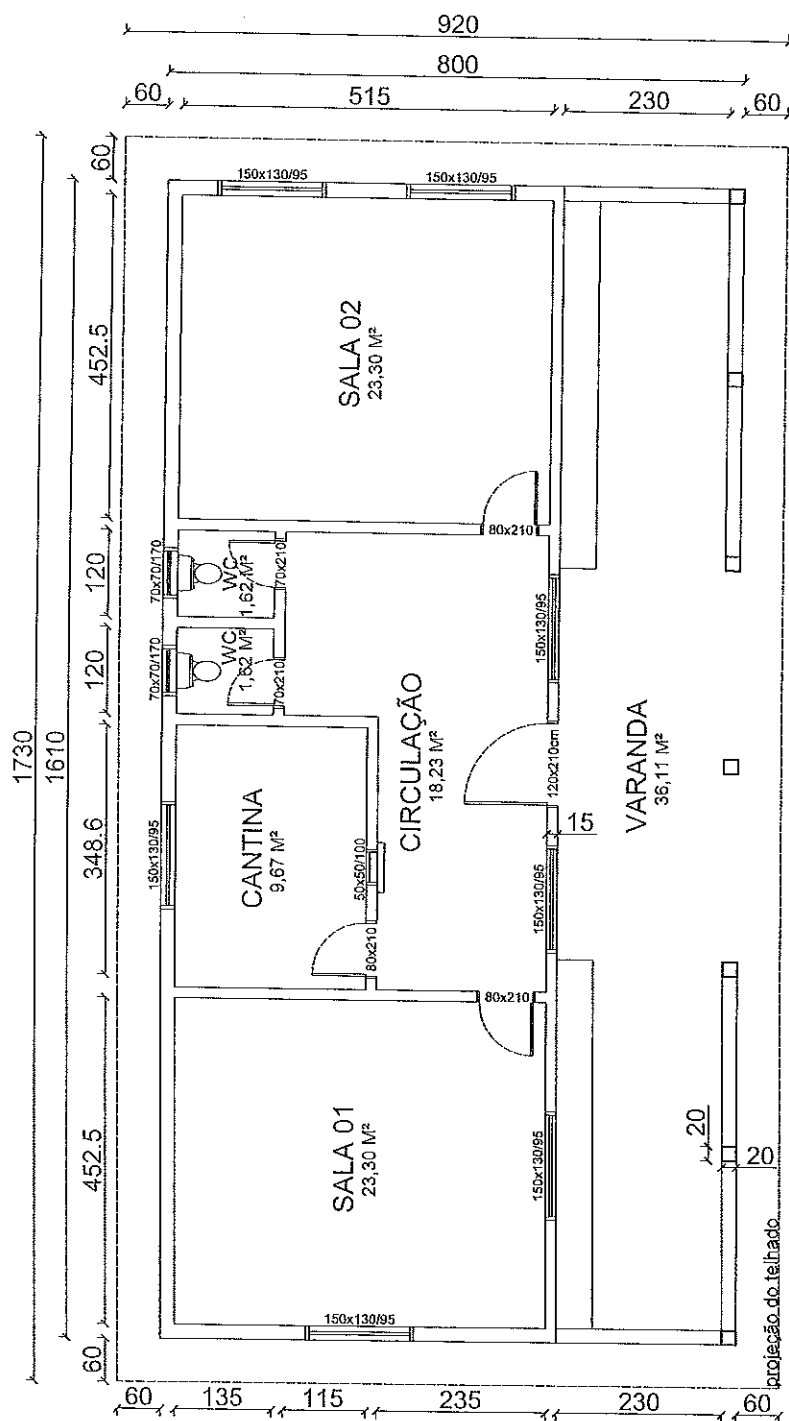
IMÓVEL	M <sup>2</sup>	R\$/M <sup>2</sup>	R\$
1º - Escola Municipal Mariano de Araújo	300,00	133,33	40.000,00
2º - Escola Municipal Professora Maria Bertolace Vieira	2.000,00	60,00	120.000,00
3º - Escola Municipal Felipe dos Santos	1.000,00	40,00	40.000,00
4º - Escola Municipal Florentino Augusto de Oliveira	250,00	300,00	75.000,00
5º - Escola Municipal Santo Apolinário	400,00	112,50	45.000,00
6º - Terreno São José	1.500,0	100,00	150.000,00
7º - Terreno Bela Vista ou Vista Linda	257,19	450,00	115.735,50

Simonésia, 09 de agosto de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**ANDRÉ LUIZ VIEIRA AGOSTINHO PEREIRA**  
Engenheiro Civil - Crea: 251.911/D

  
\_\_\_\_\_  
**MARINALVA FERREIRA**  
Prefeita Municipal

# ANEXO I




PLANTA BAIXA - AS BUILT  
Escala 1 : 100

## Memorial Descritivo

Imóvel rural, com construção executada em concreto armado, blocos de tijolos cerâmicos e cobertura com telhas de cerâmica e estrutura de madeira com área total construída de 128,80 m<sup>2</sup>, constituída apenas do pavimento térreo, contendo duas salas, dois lavabos, cantina, circulação e uma varanda aberta. O portão principal de grade metálica, demais portas e esquadrias são de madeira. As janelas e basculantes com esquadrias metálica e vidro com grade externa metálica. Os pisos internos são do tipo cerâmico PEI IV padrão baixo. As paredes do lavabos e cantina são revestidas com cerâmica até a altura de 1,80m. Todos ambientes, onde não existem revestimentos de cerâmica possuem pintura. As instalações elétricas e hidrossanitárias carecem de manutenção. Há necessidade de reparos e não existem patologias.

  
Marinalva Ferreira  
Prefeita Municipal

  
André Luiz Vieira Agostinho Pereira  
Eng<sup>o</sup> CIVIL - Crea: 251.911/D

### PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA AVALIAÇÃO

4º - E. M. FLORENTINO AUGUSTO DE OLIVEIRA

Tipo do imóvel: Imóvel Rural

Localização: Córrego dos Rufinos - Distrito de Alegria

Área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

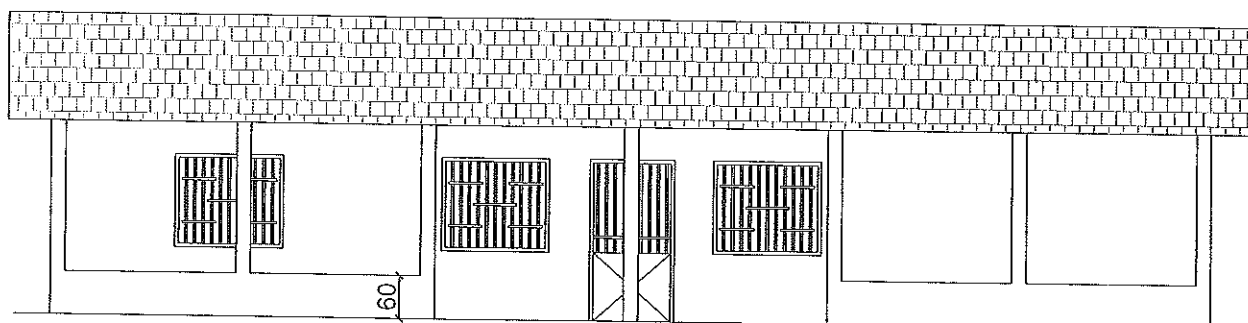
Área construída: 128,80 m<sup>2</sup>

Folha: 01/03

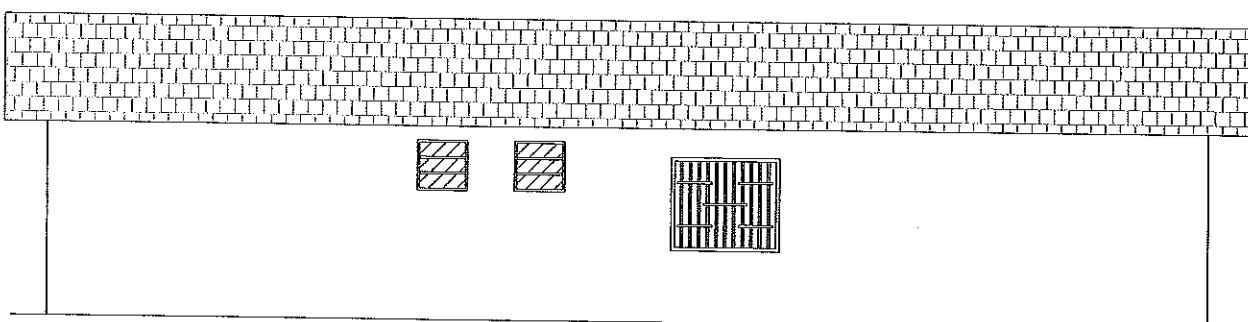




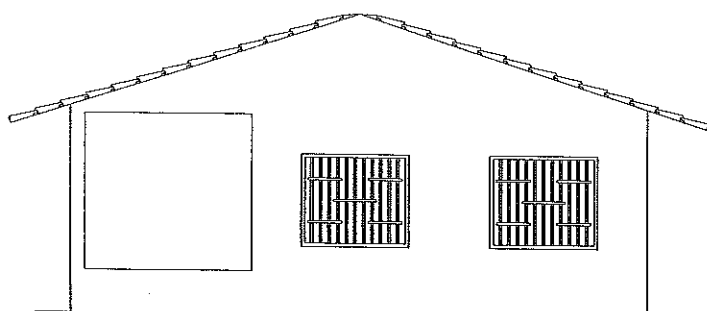
## ANEXO I (continuação)



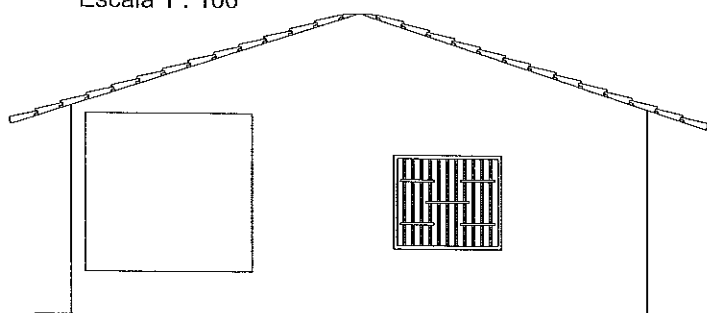
VISTA FRONTAL  
Escala 1 : 100



VISTA FUNDOS  
Escala 1 : 100



VISTA LATERAL ESQUERDA  
Escala 1 : 100



VISTA LATERAL DIREITA  
Escala 1 : 100

Marinalva Ferreira  
Prefeita Municipal

André Luiz Vieira Agostinho Pereira  
Engº Civil - Crea: 251.911/D

### PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA AVALIAÇÃO

4º - E. M. FLORENTINO AUGUSTO DE OLIVEIRA

Tipo do imóvel: Imóvel Rural

Localização: Córrego dos Rufinos - Distrito de Alegria

Área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 128,80 m<sup>2</sup>

Folha: 02/03



ANEXO I (continuação)

*Jose Augusto de Oliveira*  
Nome: Jose Augusto de Oliveira  
CPF: 006.896.566-45



*Jose Augusto de Oliveira*  
Nome: Jose Augusto de Oliveira  
CPF: 006.896.566-45

  
André Luiz Vieira Agostinho Pereira  
Engº Civil - Crea: 251.911/D

*Jose Augusto de Oliveira*  
Nome: Jose Augusto de Oliveira  
CPF: 006.896.566-45

Acesso ao Distrito de Alegria  
Estrada Principal →

  
Marinalva Ferreira  
Prefeita Municipal

PLANTA DE SITUAÇÃO  
Escala 1 : 125

### Memorial Descritivo

Imóvel rural medindo 12,50 metros de frente com a Estrada Principal de acesso ao Distrito de Alegria, 20,00 metros pelo flanco esquerdo confrontando com José Augusto de Oliveira, 12,50 metros de fundos confrontando com José Augusto de Oliveira e 20,00 metros pelo flanco direito com José Augusto de Oliveira, totalizando uma área de 250,00 m<sup>2</sup> e uma área construída de 128,80 m<sup>2</sup>.

### PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMONÉSIA AVALIAÇÃO

4º - E. M. FLORENTINO AUGUSTO DE OLIVEIRA	
Tipo do imóvel: Imóvel Rural	
Localização: Córrego dos Rufinos - Distrito de Alegria	
Área do terreno: 250,00 m <sup>2</sup>	
Área construída: 128,80 m <sup>2</sup>	Folha: 03/03

ADM.: 2021-2024



# SIMONÉSIA

De novo um governo para todos!