



**Prefeitura Municipal de Bom Jardim de Minas**

CEP: 37.310-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18 684 217/0001-23

Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Bom Jardim de Minas-MG.

A Comissão de Avaliação de bens móveis e imóveis do município de Bom Jardim de Minas -MG, nomeada Portaria nº 062, de 16 de Março de 2021, no uso de suas atribuições administrativas, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou, por meio do seguinte:

### **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

#### **1 – DO OBJETO:**

Este Laudo Técnico de Avaliação, tem como objeto, vistoriar e avaliar o imóvel de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM DE MINAS, imóvel este situado na Rua São José, nº 9, Centro, Bom Jardim de Minas / MG, com a finalidade de estabelecer o valor da propriedade.

Após colher os elementos de pesquisa do mercado, transações realizadas, em publicações locais e técnicas; os signatários elaboraram esta versão definitiva.

#### **2 – DA VISTORIA:**

O imóvel foi vistoriado no dia 27 de Abril de 2021.

##### **2.1. – DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel a ser avaliado será descrito a seguir:

Uma edificação em dois pavimentos situado na Rua São José, nº 9, Centro, Bom Jardim de Minas, com área total construída igual a 498,82m<sup>2</sup>, em alvenaria de tijolo cerâmico maciço e cobertura em laje maciça.

O prédio abriga:

No pavimento térreo 07 salas, sendo 01 com lavabo, e varanda coberta totalizando 248,15m<sup>2</sup> de área construída neste pavimento, além de área externa 01.

No pavimento subsolo 04 salas, 02 banheiros, 01 cozinha/refeitório totalizando 250,67m<sup>2</sup> de área construída neste pavimento, além de área externa e estacionamento ambos descobertos.



### **3 - DA AVALIAÇÃO:**

Para avaliação do imóvel foram utilizados os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2021**, além da utilização da Tabela de Ross-Heidecke para aplicação da depreciação física devido idade de vida do imóvel.

A construção foi edificada em 1960, e utilizada por anos como grupo escolar **BALÃO MÁGICO**, hoje se encontra fechado e deve ser feito diversos reparos para utilização do espaço:

O espaço é amplo, edificado em alvenaria de tijolo maciço e cobertura em laje maciça aparente, o que devido à falta de cobertura de telha, possui vários pontos de infiltração inclusive na cobertura do piso térreo, e ferragem exposta em parte do piso externo.

As paredes são emboçadas e pintadas, contudo a pintura é antiga, e possuem pontos de infiltrações nas paredes do pavimento subsolo devido as mesmas serem encostadas no aterro lateral.

O piso em sua maior parte é de cimento queimado liso, e nas áreas que possuem piso cerâmico, os mesmos são estilo ladrilho hidráulico com dimensão máxima de 20 x20cm, o que não é encontrado no mercado atualmente.

A instalação elétrica é antiga e possui pontos aparentes inclusive sem eletroduto.

Sendo necessário de reparos simples a reparos importantes principalmente com referência a laje que deve ser coberta e sanadas as infiltrações.

O valor do custo unitário bruto - CUB para a construção utilizando como referência o mês de Março de 2021 é R\$ 918,28 /m<sup>2</sup>, sendo a obra com 498,82m<sup>2</sup> de área construída o valor dessa propriedade é R\$458.056,43, contudo devemos aplicar o percentual de depreciação sobre o imóvel de 65,30%, levando em consideração que o mesmo possui aproximadamente 61 anos de construção, ficando essa propriedade avaliada em **R\$158.945,58**.



*Governo que realiza. Povo que conquista.*



**Prefeitura Municipal de Bom Jardim de Minas**

CEP: 37.310-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18 684 217/0001-23

Este parecer possui três (03) páginas e encerra-se na presente data.

Bom Jardim de Minas-MG, 27 de Abril de 2021.

José Ronaldo de Almeida  
Secretário de Obras – Presidente

Carla Angélica de Seixas Carvalho Bougleaux  
Secretaria de Finanças – Membro

Priscila Cristina de Paula Neto –Engenheira Civil  
CREA 142.702/D

Priscila Cristina de Paula  
Engenheira Civil-CREA-MG 142.702/D  
RT. DE PAULA ENGENHARIA-ME  
CNPJ: 19.442.960/0001-04