



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNDO NOVO

Estado de Mato Grosso do Sul
"Governo Popular e Participativo"

DECRETO Nº 1596/97 de 10 de novembro de 1997

A Prefeita Municipal de Mundo Novo, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições legais e,

DECRETA:

Art. 1º - Fica homologado o incluso laudo de avaliação dos terrenos da quadra nº 13, do Distrito Sede deste Município, emitido pela Comissão constituída através do Decreto nº 1.593, de 27 de outubro de 1.997.

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua assinatura, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Mundo Novo-MS., 10 de novembro de 1997.


Dorcelina de Oliveira Folador
PREFEITA MUNICIPAL

PUBLICADO NO ORGÃO OFICIAL
DO MUNICÍPIO "O Liberal"

Nº 105 / Data 25/11/97

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Maria Nadir Spitzer, Secretária Municipal de Educação; *Nelson Tatsuno*, Engenheiro Civil; *João Ravazini Filho*, Secretário Municipal de Administração; comissão constituída através do Decreto nº 1593, de 27 de outubro de 1.997; tendo procedido estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar a V.Exa. as conclusões que chegamos, consubstanciado no seguinte **Laudo**:

Constitui o objetivo do presente trabalho a determinação dos valores dos terrenos e benfeitorias sito à quadra 13 do Parque Residencial Fleck no Município de Mundo Novo-MS.

Os imóveis em estudos são constituídos por terrenos de formato retangular, solo superficial seco, sem afloramentos de rocha e em declive em relação a Rua Mato Grosso.

<i>Lote</i>	<i>Testada</i>	<i>Profund.</i>	<i>Logradouro</i>	<i>Área (m²)</i>
01	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
02	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
03	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
04	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
05	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
06	15,00	30,00	Rua José Maria Lopes	450,00
07	15,00	45,00	Rua Mato Grosso	675,00
08	15,00	45,00	Rua Mato Grosso	675,00
09	15,00	45,00	Av. Adjalmo Saldanha	675,00
10	15,00	45,00	Av. Adjalmo Saldanha	675,00
11	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00
12	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00
13	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00
14	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00
15	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00
16	15,00	30,00	Rua Vilarino Jorge	450,00

As benfeitorias estão situadas no lote 07; é uma construção de madeira com 18,45 m², alicerce em tijolo maciço, cobertura de telha fibro cimento. esquadria metálica e madeira, piso cimentado, padrão monofásico e rede de água e energia.

No lote 08 uma construção mista com 35,15 m², alicerce em tijolos, parede de madeira e alvenaria, cobertura de telha e fibro cimento, piso cimentado, esquadrias metálicas e madeira; e uma construção de alvenaria com 8,70 m², alicerce e parede em tijolos de 6 furos, piso cimentado, cobertura com telha de barro e revestimento de chapisco, rede de água e energia, padrão monofásico e cerca de madeira.

A metodologia básica, aplicada será através do método comparativo conforme NB-502/89, da A.B.N.T. (Norma de avaliação de imóveis urbanos).

Os levantamentos relativos à coleta de informações dos terrenos, em oferta ou transacionando na região próxima, segue:

- 01 -** Endereço: *Av. Perimetral*
Quadra: 04 Lote: 05
Área: 412,50 m²
Valor: R\$ 1.000,00 V/m²: R\$ 2,42
Informante: *Sr. Vinicius Antunes*
- 02 -** Endereço: *Rua Padre Anchieta / Rua José Mesquita*
Quadra: 03 Lote: 14
Área: 450,00 m²
Valor: R\$ 1.000,00 V/m²: R\$ 2,22
Informante: *Sr. Moretti*
- 03 -** Endereço: *Rua José Mesquita*
Quadra: 11 Lote: 14
Área: 450,00 m²
Valor: R\$ 800,00 V/m²: R\$ 1,77
Informante: *Sra. Lourde*
- 04 -** Endereço: *Rua Capitão Olinto Marques de Freitas*
Quadra: 06 Lote: 02
Área: 450,00 m²
Valor: R\$ 750,00 V/m²: R\$ 1,66
Informante: *Sra. Dalva Pereira*
- 05 -** Endereço: *Rua Padre Anchieta / Rua José Mesquita*
Quadra: 06 Lote: 11
Área: 450,00 m²
Valor: R\$ 1.500,00 V/m²: R\$ 3,33
Informante: *Sr. José Garcia Araújo*
- 06 -** Endereço: *Rua Mato Grosso*
Quadra: 10 Lote: 11
Área: 450,00 m²
Valor: R\$ 1.000,00 V/m²: R\$ 2,22
Informante: *Sr. José Garcia Araújo*

Como os elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utilizamos os seguintes fatores visando homogenizá-los:

- Fator de Oferta (Fo)
- Fator de Atualização (Fa)
- Fator de Localização (Fl)
- Fator de Melhoramentos Públicos (Fm)
- Fator de Testada (Ft)
- Fator de Profundidade (Fp)

	V/m ²	Fo	Fa	Fl	Fm	Ft	Fp	V/m ² homog.
01	2,42	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,96
02	2,42	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,74
03	1,77	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,13
04	1,66	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,34
05	3,33	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	2,13
06	2,22	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,59

Média (X) => R\$ 1,64 / m²

Coef. variação => 8%

Valor mínimo => 1,51 / m²

Valor máximo => 1,77 / m²

O cálculo dos valores das benfeitorias foi obtido pelo método do custo de reprodução, levando em conta a depreciação e estado de conservação.

Construção de Madeira:

V. mínimo => R\$ 58,16 / m²

V. máximo => R\$ 64,29 / m²

Construção de Alvenaria:

V. mínimo => R\$ 82,22 / m²

V. máximo => R\$ 90,87 / m²

Construção Mista:

V. mínimo => R\$ 66,60 / m²

V. máximo => R\$ 73,61 / m²

A partir dos valores unitários, teremos os seguintes valores:

Lote	Custo do Terreno (R\$)		Custo das Benfeitorias (R\$)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
01	679,50	796,50	-----	-----
02	679,50	796,50	-----	-----
03	679,50	796,50	-----	-----
04	679,50	796,50	-----	-----
05	679,50	796,50	-----	-----
06	679,50	796,50	-----	-----
07	1.019,25	1.194,75	3.056,30	3.377,95
08	1.019,25	1.194,75	1.073,05	1.186,15
09	1.019,25	1.194,75	-----	-----
10	1.019,25	1.194,75	-----	-----
11	679,50	796,50	-----	-----
12	679,50	796,50	-----	-----
13	679,50	796,50	-----	-----
14	679,50	796,50	-----	-----
15	679,50	796,50	-----	-----
16	679,50	796,50	-----	-----

Considerado a especulação do mercado imobiliário, praticado pelos proprietários, houve um aumento nos custos dos imóveis. Portanto, concluímos que o valor dos imóveis sejam de:

Lotes 01 a 06 => R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais);

Lote 07 com benfeitorias => R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais);

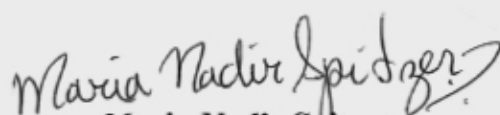
Lote 08 com benfeitorias => R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais);

Lotes 09 e 10 => R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais);

Lotes 11 a 16 => R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais).

Nada mais havendo a esclarecer dá por encerrado o presente laudo.

Mundo Novo-MS, 10 de novembro de 1.997



Maria Nadir Spitzer
Sec. Mun. de Educação



Nelson Tatsuno
Engenheiro Civil



João Ravazini Filho
Sec. Mun. de Administração