

Assunto: Re: Proposta Avaliação - Área Estação de Penido
De: Santa Helena Engenharia <she.engenharia@gmail.com>
Data: 20/10/2025, 16:37
Para: Patrimonio <patrimonio@cesama.com.br>

Prezado Márcio Pereira,

informo ciência e concordância com o Termo de Referência.

Segue em anexo documentos solicitados.

Solicito também a Matrícula do imóvel (documento completo) e carnê de IPTU, para realização do trabalho.

Att,
Aline Reis

Em seg., 20 de out. de 2025 às 09:22, Patrimonio <patrimonio@cesama.com.br> escreveu:

Bom dia, Aline

Gostaria de saber se seria possível encaminhar os seguintes documentos, a fim de darmos andamento ao processo de contratação:

- Certidão Negativa de Débitos do FGTS
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
- Certidão Negativa de Débitos do INSS
- Contrato Social

Em anexo, envio o Termo de Referência, no qual estão descritas as condições e os prazos propostos para sua ciência e concordância.

Peço-lhe a gentileza que assine a Declaração de conformidade ao artigo 38 da Lei 13.303/216, Lei das Estatais.

at.te,

Márcio Pereira
Analista de Saneamento - Contador
Departamento Financeiro (DEFI)
(32) 3692-9187



Em 14/10/2025 15:40, Santa Helena Engenharia escreveu:

A/C Márcio Pereira - Analista de saneamento - contador

Prezado,

segue em anexo a Proposta solicitada.

Quaisquer dúvidas ou esclarecimentos, estou à disposição.

--

Att,

Aline Reis
Santa Helena Engenharia
(32) 3212-3806 / 99123-3885

--

Att,

Aline Reis
Santa Helena Engenharia
(32) 3212-3806 / 99123-3885

— Anexos: —

Consulta Regularidade do Empregador.pdf	102KB
certidao_10750554000160.pdf	84,0KB
2ª Alteração Contratual Consolidada.jsf.pdf	423KB
Declaração-de-conformidade-art.38-Lei-13303-.pdf	201KB
Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa.pdf	77,5KB

SANTA HELENA ENGENHARIA LTDA
Engenharia de Avaliações

Juiz de Fora, 14 de outubro de 2025.

De: SANTA HELENA ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 10.750.554/0001-60

Para: CESAMA - Companhia de Saneamento Municipal
CNPJ 21.572.243/0001-74

Ref.: **Proposta de Laudo de Avaliação de Área Urbana**

1- Objeto:

Proposta de elaboração de Laudo de Avaliação para a determinação do valor de mercado de “faixa de terras”, conforme descrito:

- Parte da área “B”, na Fazenda Alterosa, próxima da Estação de Penido, distrito de Rosário de Minas, no município de Juiz de Fora / MG. Matrícula 27.872, como segue:

MATRÍCULA Nº: 27.872

DATA: 29/10/1990

IMÓVEL: Área “B” com 55 hectares e 7568 centiares, na Fazenda Alterosa, antes do distrito de Rosário, deste Município, próxima da Estação de Penido, com as seguintes divisas: começando na Estrada de Rodagem, na Estação de Penido, por uma cerca de arame e cava, até o alto, em divisa com João Carlos C. Afonso, dali voltando a esquerda, por valos de arame, até o alto, em divisa com Rita Umbelina de Aquino Ramos, descendo à esquerda, por valos e cerca de arame até a cava e por este abaixo até o fim de cava, descendo à direita até a represa e descendo por este abaixo até o boeiro da estrada de ferro e por esta estrada até o córrego em divisa com José Fagundes Netto e com João Carlos da Cunha Afonso, a seguir voltando para trás até a estrada de ferro e por esta até a estrada de rodagem seguindo por esta abaixo até o córrego e daí voltando para trás até a estrada de ferro e por esta até um pequeno córrego, a esquerda até os fundos, das casas (50,00m) voltando a direita até a cerca de arame em divisa com José Fagundes Netto, daí voltando à esquerda por uma cerca de arame até o ponto de partida em divisa com João de Carlos Afonso. Proprietário: LUIZ CARLOS DOMINGUES CURY, comerciante, CPF nº 037.059.438-04, a sua mulher MARIA DO CARMO GALIANO CURY, do lar, brasileiros, residente nesta cidade. Registro de Aquisição: R- 01-17.963 neste Cartório. O Oficial. *Deuziana Miranda Levasseur Rocha*

- “Faixa de terras” que totaliza 3.285,00m², somatório das áreas:
 - Área “01” - Estrada de acesso ao reservatório: 1.721,50m²;
 - Área “02” - Filtro e reservatório: 1.370,50 m;
 - Área “03” - Redes distribuição e Recalque: 193,00 m².

2- Condições:

O Laudo de Avaliação será elaborado em conformidade com as condições apresentadas na Norma Técnica Brasileira da ABNT, NBR 14.653, partes 1 e 2 e devidamente registrado junto ao CREA-MG.

Para os cálculos do valor do imóvel será utilizado preferencialmente o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Caso haja necessidade frente à impossibilidade da utilização do método anteriormente citado, para uma ou mais das tipologias apontadas, poderão ser utilizados / conjugados outros métodos de cálculo, desde que atendam à Norma Técnica NBR 14.653 Partes 1 e 2, tais como o “Método Evolutivo”, “Método Involutivo”, “Método da Renda” e outros.

SANTA HELENA ENGENHARIA LTDA
Engenharia de Avaliações

O trabalho terá como base toda documentação apresentada pelo solicitante, tais como Matrículas no Cartório do Registro de Imóveis, projetos e/ou anteprojetos arquitetônicos, espelho do IPTU, levantamento topográfico, etc.

Ressalta-se que não figuram como objetos desta avaliação, benfeitorias (construções, muros, pavimentações, etc.), máquinas e equipamentos existentes.

A “área de terras” será avaliado como se vazio estivesse.

Não estão incluídos nesta proposta levantamentos topográficos, obtenção de documentos, elaboração de plantas / projetos, etc.

3- Valores e prazos:

Valor global da proposta: R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)

Prazo de entrega: 30 dias corridos após assinatura e aceitação da proposta.

Pagamento: à vista, contra entrega do Laudo de Avaliação (meio Digital).

Validade da proposta: 30 dias

4- Observações:

O Contratante deverá fornecer plantas, Registro de Imóveis, bem como outros documentos que se fizerem necessários;

Caso haja necessidade de elaboração de plantas ou projetos, para a elaboração do trabalho, estas deverão ser realizadas às expensas do Contratante;

O Contratante deverá fornecer os dados para elaboração de ART e emissão de nota fiscal e indicar pessoa para acompanhar a vistoria ao imóvel;

Quaisquer alterações nas áreas informadas ou situações não constantes desta proposta ocasionará revisão dos termos do item 3 (Valores e prazos);

O Laudo de Avaliação será entregue em uma via digital (via e-mail), acompanhado de ART, assinado digitalmente. Impressão a cargo do solicitante.

Atenciosamente,

ALINE DUARTE
REIS:04300619603

Assinado digitalmente por ALINE DUARTE REIS
ID: C8B8, CN=C8B8, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARNCERT,
OU=RFB e-CNPJ A1, C=BRASIL, E=ALINE.DUARTE@REIS.04300619603
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localidade:
Data: 2025.10.14 15:34:43-03007
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

ALINE DUARTE REIS
CPF: [REDACTED]
Representante Legal
SANTA HELENA ENGENHARIA LTDA.
CNPJ – 10.750.554/0001-60
REG. CREA – MG 44.114

CREA-MG 44.114

she.engenharia@gmail.com - WhatsApp: 32991233885

A EMPRESA

MARANHÃO ENGENHARIA LTDA.

A **MARANHÃO ENGENHARIA LTDA** é uma empresa prestadora de serviços, especializada em Engenharia Civil e Engenharia Agrônoma, com profissionais altamente qualificados e com vasta experiência para a realização de trabalhos técnicos com qualidade, imparcialidade e confiabilidade, assegurando resultados e conclusões capazes de auxiliar a tomada de decisões.

Fundada em 2004 tem compromisso com a inovação e está sempre acompanhando o desenvolvimento de novas técnicas, metodologias, tecnologia e equipamentos, apostando na diferenciação para a melhoria dos resultados obtidos trabalhando sempre em conformidade com as normas técnicas.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

- Avaliação de Imóveis Urbanos
- Avaliação de Imóveis Rurais
- Avaliação Econômica de Empreendimentos
- Avaliações para Fins de Seguros e Atualização dos Valores Patrimoniais
- Desenvolvimento de Planta de Valores
- Projeto de Desapropriação para rodovias e ferrovias
- Projetos para Servidão de linhas de transmissão e gasodutos



LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS

- Equipamentos de última geração e equipe experiente para satisfazer as necessidades dos clientes apresentando com tempestividade um trabalho de qualidade e precisão, realizando os seguintes trabalhos:
- Levantamento planialtimétrico cadastral
- Levantamento para o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (Lei 10.267 / 2001 – Certificação do INCRA)
- CAR – Cadastro Ambiental Rural
- Elaboração de Projetos de Loteamento

PERÍCIAS JUDICIAIS

- Assessoria pericial nas seguintes ações:
- Desapropriações
- Partilha de Bens
- Revisionais e Renovatórias de aluguel
- Reintegração de posse
- Servidões
- Nunciação de obra nova
- Usucapião
- Vistorias cautelares
- Dissolução de Sociedade

ENGENHARIA AGRÔNOMICA

- Projetos Agropecuários e Agroindustriais
- Viabilização de financiamentos e créditos junto ao BNDES
- Fiscalizações
- Licença ambiental conforme Deliberação Normativa nº 74

Ato Declaratório Ambiental – ADA – Lei 9.393/96

Declarações do Imposto Territorial Rural - ITR

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR



PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL

PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

MARANHÃO ENGENHARIA LTDA, estabelecida à Rua Batista de Oliveira, nº 470, sala 404, Centro, Juiz de Fora – MG, CNPJ: 06.945.697/0001-50, neste ato representada por seu responsável técnico GUILHERME MARANHÃO, brasileiro, divorciado, Engenheiro Civil, Técnico em Agropecuária, CREA nº 78.359/D-MG, Código de Credenciamento no INCRA – GAI, Código no IBAPE MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias nº 858, doravante denominada Contratada, propõe executar para CESAMA., através de sua representante MÁRCIO, doravante designado por Contratante, os serviços abaixo especificados.

2. OBJETO DOS SERVIÇOS

Constitui objeto desta proposta a elaboração de trabalhos de Engenharia de Avaliações realizados no imóvel rural denominado Área “B” com 55 hectares e 7568 centiares na Fazenda Alterosa, no distrito de Penido, Juiz de Fora / MG.

- Objetivo: valor de mercado para indenização em desapropriação necessárias à implantação do Reservatório Penido e seu acesso.

Área a ser desapropriada é de 3.285,00 m² composta pelas áreas:

- Área 01: 1.721,50 m²
- Área 02: 1.370,50 m²
- Área 03: 193,00 m²

Estão previstas as seguintes atividades para o desenvolvimento dos serviços:

- Análise da documentação fornecida pelo Contratante;
- Vistoria “in loco” do imóvel objeto;
- Pesquisa de valores (coleta de dados de mercado);
- Identificação dos dados pesquisados, suas fontes de informação e documentação fotográfica;
- Diagnóstico do Mercado;
- Tratamento dos dados coletados;
- Caracterização do Imóvel avaliando (características intrínsecas e extrínsecas);
- Memória de cálculo do valor de mercado de arrendamento;
- Apresentação do relatório final e de seus anexos.

3. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. Os trabalhos avaliatórios serão elaborados em obediência às condições exigíveis nas seguintes Normas Técnicas Brasileiras da ABNT:

- NBR 14653-1: Avaliação de Bens;
- NBR 14653-2: Avaliação de Imóveis urbanos;
- NBR 14653-3: Avaliação de Imóveis rurais e seus componentes;

4. EQUIPE TÉCNICA

Profissionais envolvidos na execução dos trabalhos:

Guilherme Maranhão - Engenheiro Civil / Técnico em Agropecuária

Jairo Maranhão - Engenheiro Agrônomo

5. PRODUTO FINAL

5.1. Será apresentado ao Contratante, como produto final uma via digital do Laudo de Avaliação contendo assinatura digital dos engenheiros.

5.2. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do serviço realizado.

6. PRAZO

6.1. A validade desta proposta será de 30 dias.

6.2. O prazo para execução dos serviços constantes do item 2, será de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data de emissão da Ordem de Serviço.

7. PREÇOS DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O preço para execução dos serviços, conforme item 2, será de R\$11.800,00 (onze mil e oitocentos reais), mediante aprovação da proposta e assinatura do contrato.

8. CONDIÇÕES GERAIS:

8.1. O Contratante deverá fornecer todas as informações e/ou documentos básicos para a perfeita execução dos serviços, bem como facilitar à Contratada a obtenção de dados

necessários ao seu trabalho, colocando à disposição os documentos indispensáveis ao seu bom andamento.

O Contratante deverá fornecer os seguintes documentos dos imóveis:

- Registro de Imóvel; Planta (se existir), CCIR, ITR e Perímetro do imóvel em kmz.

8.2. A Contratada será isenta de qualquer responsabilidade advinda de erros ou falhas em documentos a ela fornecidos, e compromete-se a manter sigilo sobre as informações que o Cliente classificar como confidenciais.

8.3. O Contratante deverá fornecer uma pessoa para acompanhar as vistorias

8.4. Ficará a cargo da Contratada, recolher a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica referente ao trabalho executado.

9. ENCERRAMENTO

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente

Juiz de Fora, 14 de outubro de 2025.

**GUILHERME
MARANHÃO**

Assinado de forma digital por
GUILHERME MARANHÃO
Dados: 2025.10.14 10:50:41 -03'00'

GUILHERME MARANHÃO
ENG.º CIVIL / TEC. AGROPECUÁRIA
CREA-MG 78.359/D
IBAPE MG nº 858

JAIRO MARANHÃO

Assinado de forma digital por JAIRO
MARANHÃO
Dados: 2025.10.14 10:51:03 -03'00'

JAIRO MARANHÃO
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA-MG 6.938/D
IBAPE MG nº 859

CURRÍCULO

GUILHERME MARANHÃO

Engenheiro Civil – CREAMG 78.359D

e-mail: gm@maranhaoengenharia.com.br

Cel.: 32 98847 1211

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Universidade Federal de Juiz de Fora
Engenharia Civil

Universitat Politècnica de València – UPV
Máster en Ingeniería de la Tasación y Valoración

Faculdade de Engenharia de Minas Gerais – FEAMIG
Curso de Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Universidade Federal de Juiz de Fora
Curso de Especialização em Métodos Estatísticos Computacionais

Universidade Federal de Minas Gerais
MBA – Gestão Estratégica
Área de Atuação: Gestão de Negócios

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste de Minas
Técnico em Agropecuária

CREA: MG 78.359/D

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIA: IBAPE – MG associado n.º 858.

INCRA: Código Geomensor - GAI

CURSOS, CONGRESSOS E SEMINÁRIOS

- **Medalha Hélio de Caires** - Melhor Trabalho na Área de Engenharia de Avaliações com o trabalho intitulado “Avaliação de Unidades Geradoras de Energia” no **XXI COBREAP** - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Goiânia/novembro/2021
- 46º Curso de Perícia Judicial e Ambiental – CREA RJ – Rio de Janeiro/fevereiro/2025.
- Cúpula e Conferência Valuation 2024 – São Paulo/setembro/2024
- **XXII COBREAP** - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – São Paulo/setembro/2023
- Curso Introdução ao Método Involutivo aplicado a Avaliação de Glebas Urbanizáveis - IBAPE-SP – EAD – Novembro 2022.

- Avaliações de Propriedades Rurais: Modelos e Técnicas de Tomada de Decisão em Análise Multicritério – Híbrido, IBAPE-SP – Setembro 2022.
- Seminário Nacional de Avaliações e Perícias: Bens Rurais e Ambientais, IBAPE MG – Belo Horizonte/abril/2022.
- XX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Salvador/outubro/2019
- 2º Seminário Nacional de Desapropriação e Reassentamento – DNIT, Brasília/DF/set./2019
- XXXI Congresso Pan-Americano de Avaliações – Avaliações em Desapropriações – Rio de Janeiro/outubro/2016
- XVIII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Belo Horizonte/outubro/2015
- XVII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Florianópolis/outubro/2013
- Curso Avaliação Econômica de Empreendimentos e Imóveis – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE-SC – Florianópolis/outubro/2013.
- Curso Cadastro Territorial Multifinalitário e Planta de Valores Genéricos – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE-SC – Florianópolis/outubro/2013.
- Curso Extensão - Introdução ao Geoprocessamento - Centro de Ensino Superior de Juiz de Fora (agosto a novembro de 2004).
- Curso Teórico e Prático de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Módulo Avançado – Fundamentos e Aplicação da Inferência Estatística/Regressão Linear e de Redes Neurais Artificiais – IBAPE-MG – Belo Horizonte/novembro/03.
- XII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Belo Horizonte/setembro/03.
- Curso de Patologia das Edificações – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE-MG – Belo Horizonte/setembro/03.
- Curso de Inferência Estatística Aplicada a Avaliações de Imóveis – Módulo Básico – Full Next Pelli Sistemas - Belo Horizonte/março/2002.
- Engenharia de Avaliações e Perícias – UFJF (outubro/2000 a março/2001).

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL:

Principais Trabalhos Realizados:

Atualização da Planta de Valores

Ano: 2025

Local: Parati / RJ

Contratante: Comunitas Parcerias Para o Desenvolvimento Solidário

Principais características do projeto: Prestação de Serviços de elaboração de Planta Genérica de Valores Imobiliários, Análise da metodologia utilizada, estudo do mercado imobiliário para definição das amostras a serem coletadas, ampla pesquisa de mercado (oferta / transação), validação dos dados pesquisados, verificação das zonas fiscais, definição das variáveis a serem adotadas no cálculo do valor venal do terreno, tratamento dos dados e modelo estatístico (Inferência Estatística), transposição na planta base do município das estimativas de valores, análise dos custos de reedificação, segundo NBR 14.653-2, NBR 12.721, para determinação da Tabela de Preços da Edificação, verificação dos resultados obtidos junto ao mercado imobiliário e a sua compatibilidade as normas definidas pela ABNT.

Estimativa da PGVT – Planta Genérica de Valores de Terreno, sua validação e aprovação, junto a prefeitura.

Análise de dados, gestão de documentos e consultoria

Ano: 2025

Local: Belo Horizonte / MG

Contratante: Concessionária de Rodovia Nova 381 S.A.

Principais características do serviço: Prestação de serviço de análise minuciosa da documentação pertinente a duplicação, restauração e melhoramentos da BR-381/MG, que o DNIT repassou à concessionária vencedora do leilão, para extração e sintetização dos dados, reorganizando-os em conformidade com as disciplinas de engenharia viária.

Projeto Desapropriação da Transposição da Via Férrea - Viaduto Benjamin Constant

Ano: 2021

Local: Juiz de Fora / MG

Contratante: MRS Logística S.A

Principais características do projeto: Projeto de Desapropriação contendo Identificação e cadastro de propriedades, plantas cadastrais, memoriais descritivos, laudo de avaliação, volumes: Ato Declaratório de Utilidade Pública, Relatório Genérico de Valores e Cadastros Técnicos para Desapropriação

Projeto Desapropriação para obras de contenção / estabilização de talude

Ano: 2021

Local: Rodovia BR 116 - Rio – Teresópolis, km 76+400 (Bairro Prata)

Contratante: Concessionária Rio Teresópolis S.A - CRT

Principais características do projeto: Laudo de avaliação para fins de prestação de contas de desapropriações referentes a 23º ano de concessão

Projeto Desapropriação para obras de contenção de talude

Ano: 2021

Local: Rodovia BR040 em Cristiano Ottoni /MG.

Contratante: Concessionária BR040 S/A

Principais características do projeto: Identificação e cadastro de propriedades, plantas cadastrais, memoriais descritivos, laudo de avaliação, volumes: Ato Declaratório de Utilidade Pública, Relatório Genérico de Valores e Cadastros Técnicos para Desapropriação

Vistoria Cautelar

Ano: 2020

Local: Rodovia BR040 em Congonhas e Belo Horizonte/MG.

Contratante: Concessionária BR040 S/A

Principais características do projeto: Laudos de Constatação de Danos - Antes e Depois da Obra de contenção de encosta. Vistoria em 27 unidades residenciais – casas.

Projeto Desapropriação da Transposição da Via Férrea - Viaduto Mariano Procópio

Ano: 2020

Local: Juiz de Fora / MG

Contratante: Ferreira Consultoria e Engenharia Ltda.

Principais características do projeto: Projeto de Desapropriação contendo Identificação e cadastro de propriedades, plantas cadastrais, memoriais descritivos, laudos de avaliação, volumes: Ato Declaratório de Utilidade Pública, Relatório Genérico de Valores e Cadastros Técnicos para Desapropriação

Planta de Valores Municipais

Ano: 2018

Local: Município de Lima Duarte

Contratante: Geoline Engenharia Ltda

Principais características do projeto: Elaboração de Planta Genérica de Valores Imobiliários, Cadastro Imobiliário (utilizando VANT – Veículo Aéreo Não Tripulado), Regularização Fundiária e aperfeiçoamento da Tributação relativa ao IPTU e ITBI, visando incrementar a receita e justiça tributária.

Vistoria Cautelar

Ano: 2018

Local: Rodovia BR393 km 178 Barão de Angra - Paraíba do Sul/RJ.

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Laudos de Constatação de Danos - Antes e Depois da Obra de duplicação da rodovia.

Projeto de Desapropriação e Cadastro de Interferência da Duplicação de Três Rios a Paraíba do Sul - km 178+000 ao Km 182+400

Ano: 2015

Local: Rodovia BR 393 no trecho entre Três Rios a Paraíba do Sul

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Cadastro de proprietários e propriedades, urbanas e rurais, lindeiras a rodovia, objetos de desapropriação. Execução de Plantas, Memorial Descritivo, Folha Resumo Geral e Individual para compor o processo de desapropriação junto a ANTT.

Cadastro de Interferências, com mapeamento da rede de dutos, cabeamento, solicitação de remoção, orçamentos e cronograma de retirada junto às concessionárias responsáveis.

Projeto de Desapropriação e Cadastro de Interferência das obras de implantação de capacidade do Ponto Azul - km 167+400 ao Km 168+400 e de obras de melhoria do Trevo das Garças - km 168+400 ao 169+100

Ano: 2015

Local: Rodovia BR 393 - Três Rios

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Cadastro de proprietários e propriedades, urbanas e rurais, lindeiras a rodovia, objetos de desapropriação. Execução de Plantas, Memorial Descritivo, Folha Resumo Geral e Individual para compor o processo de desapropriação junto a ANTT.

Cadastro de Interferências, com mapeamento da rede de dutos, cabeamento, solicitação de remoção, orçamentos e cronograma de retirada junto às concessionárias responsáveis.

Levantamento Planialtimétrico, Topo batimetria dos corpos hídricos e geração de seções transversais

Ano: 2015

Local: Rio das Ostras / RJ

Contratante: Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A.

Principais características do projeto: Levantamento planialtimétrico, topo batimetria dos corpos hídricos e geração das seções transversais do açude, do Rio das Ostras e Canal Jundiá.

Serviços de elaboração dos cadastros e laudos de avaliação individuais de propriedades ao longo da Rodovia BR-040

Ano: 2015

Local: Rodovia BR040 no trecho entre Juiz de Fora e Cristalina

Contratante: Concessionária BR040 S/A

Principais características do projeto: Execução do Cadastro, com apresentação de Planta, Memorial Descritivo, Folha Resumo e Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

Serviços de elaboração dos laudos de avaliação individuais de propriedades à margem da Rodovia BR-040 km 782,5

Ano: 2015

Local: Rodovia BR040 no km 782,5

Contratante: Companhia de Concessão Rodoviária Juiz de Fora – Rio – CON CER

Principais características do projeto: Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais para subsidiar processo de desapropriação para implantação de passagem inferior Ceasa – Km 782,5.

Projeto de Desapropriação da Duplicação do Ramal Ferroviário de Paraopeba

Ano: 2014/2015

Local: Brumadinho, São Joaquim de Bicas, Mário Campos e Sarzedo / MG

Contratante: MRS Logística S.A.

Principais características do projeto: Projeto de Desapropriação referente a duplicação do ramal ferroviário Paraopeba, subtrecho 8 ao 13.

Cadastro de Interferência do km 255+600 ao 277+000

Ano: 2014

Local: Rodovia BR 393 no trecho entre Barra do Piraí a Volta Redonda

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Cadastro de Interferências junto às concessionárias ou operadoras de serviços públicos no intuito de quantificar as redes, dutos e cabeados existentes objetos de remoção ou remanejamento, incluindo a solicitação de remoção, orçamentos e cronograma de retirada junto às concessionárias responsáveis.

Projeto de Desapropriação das Praças de Pedágio da BR040

Ano: 2014

Local: Rodovia BR040 no trecho entre Juiz de Fora a Brasília

Contratante: Concessionária BR040 S/A

Principais características do projeto: Execução de Plantas, Memorial Descritivo, Folha Resumo e Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais para a Concessionária BR040 para as 11 (onze) praças de pedágio no trecho entre Juiz de Fora a Brasília.

Projeto de Desapropriação da Rodovia BR393 do km 255+600 ao 277+000

Ano: 2014

Local: Rodovia BR393

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Duplicação do trecho entre Barra do Piraí a Volta Redonda, com a Execução de Plantas, Memorial Descritivo, Folha Resumo e Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

Projeto de Desapropriação da BR393

Ano: 2012/2013

Local: Rodovia BR393

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Projeto de Desapropriação da Variante Jamaparã- Km 104+200 ao Km 110+500 (distância total de 7,0 km), Variante Sapucaia- Km 130+300 ao Km 136+500 (distância total de 7,74Km) e Variante Anta- Km 140+400 ao Km 143+800 (distância total de 4,3Km), com a Execução de Plantas, Memorial Descritivo, Folha Resumo e Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

Levantamento Planialtimétrico e Cadastral de área de 1.766.323,00 m²

Ano: 2012

Local: Rio das Ostras / RJ

Contratante: Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A.

Principais características do projeto: Levantamento planialtimétrico e cadastral, implantação de marcos georreferenciado ao sistema nacional, processo de verificação de medidas, revisão para demanda ambiental.

Projeto de Desapropriação da BR393

Ano: 2012

Local: Rodovia BR393

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Correção de Traçado Km 114+800 ao Km 115+100 e Correção de Traçado Km 146+600 ao Km 146+900, realizando o Cadastramento individual dos imóveis nos trechos

rurais afetados pelas modificações propostas no projeto geométrico, identificando o proprietário da área a ser desapropriada e as benfeitorias/culturas existentes dentro da faixa. Auxiliar na composição do processo administrativo para desapropriação das áreas afetadas, emissão de Planta de Desapropriação, Memorial Descritivo e Laudos de Avaliação de Imóveis.

Levantamento Planialtimétrico e Cadastral de área de 4.735.200,00 m²

Ano: 2011

Local: Juiz de Fora / MG

Contratante: Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A.

Principais características do projeto: Levantamento planialtimétrico e cadastral, implantação de marcos georreferenciado ao sistema nacional, processo de retificação de área e inserção de medidas, processo de reserva legal, processo de desmembramento e fusão, revisão para demanda ambiental.

Projeto de Desapropriação da BR393 Variante Madalena e Curva da Biquinha

Ano: 2009

Local: Rodovia BR393

Contratante: Acciona Concessões Rodovia do Aço S/A

Principais características do projeto: Elaboração de Projeto de Desapropriação entre Km 195+500 ao 201+000 e Km 243+000 ao Km 244+300, realizando o Cadastramento individual dos imóveis nos trechos rurais afetados pelas modificações propostas no projeto geométrico, identificando o proprietário da área a ser desapropriada e as benfeitorias/culturas existentes dentro da faixa. Auxiliar na composição do processo administrativo para desapropriação das áreas afetadas, emissão de Planta de Desapropriação, Memorial Descritivo e Laudos de Avaliação de Imóveis.

Levantamento topográfico de todos os elementos dos sistemas de tratamento de efluentes sanitários existentes no Terminal de Campos Elíseos

Ano: 2009

Local: Duque de Caxias / RJ

Contratante: PETROBRAS TRANSPORTES S.A. - TRANSPETRO

Principais características do projeto: Levantamento planialtimétrico cadastral de todos os elementos dos sistemas de tratamento de efluentes sanitários existentes no Terminal de Campos Elíseos.

Planta de Valores Municipais

Ano: 2009

Local: Município de Rio Pomba

Contratante: Município de Rio Pomba

Principais características do projeto: Prestação de Serviços de elaboração de Planta Genérica de Valores Imobiliários, Cadastro Imobiliário, Aperfeiçoamento da Legislação Tributária Municipal pertinente de forma a capacitar a Prefeitura e seus técnicos para uma gestão efetiva dos tributos imobiliários municipais, visando incrementar a sua receita e propiciar maior justiça tributária.

Trabalhos Avaliatórios e complementação dos Projetos de Desapropriação referentes a Duplicação da Pista Simples da BR-040.

Ano: 2005

Local: Rodovia BR040 entre os km 771,2 a 808,00 / Trecho MG.

Contratante: Companhia de Concessão Rodoviária Juiz de Fora – Rio – CON CER

Principais características do projeto: Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais para subsidiar processo de desapropriação de 35 imóveis ao longo da rodovia e a respectiva complementação do projeto de desapropriação.

Levantamento Planialtimétrico Cadastral, Locação e Nivelamento de projeto aprovado, e levantamentos especiais (Batimetria)

Ano: 2005

Local: Bonfim a Piedade dos Gerais (20,10 km) e Capela Nova a Carandaí (39,09 km)

Contratante: Multitek Serviços de Engenharia Ltda

Principais características do projeto: Levantamento Planialtimétrico Cadastral, Locação, Nivelamento e Contranivelamento de projeto aprovado, e levantamentos especiais (Batimetria) em quatro córregos e suas obras de arte.

Participação na Elaboração da Planta Genérica de Valores de Juiz de Fora (Prefeitura de Juiz de Fora) para o IPTU/2002, avaliando 160.000 imóveis cadastrados.

Vasta experiência em Georeferenciamento do INCRA (Lei 10.267/2001) - **Profissional credenciado ao INCRA, com mais de 220 certificações**, CAR – Cadastro Ambiental Rural, Elaboração de Projetos de Loteamento e Demandas de Cartório: Retificação, Fusão e Desmembramento de áreas.

CONTRATOS / CREDENCIAMENTOS

Contrato de Prestação de Serviços técnicos de Engenharia (Laudos de Avaliação de imóveis modalidades simples e completos) para **Caixa Econômica Federal** decorrente dos processos de **credenciamento** nº 244/2024, nº 0001/2019-7065; nº 1214/2014; nº 1105/2011; nº 001/2008.

Contrato de Prestação de Serviços técnicos de Engenharia (Laudos de Avaliação de imóveis urbanos-casas, apartamentos e unidades comerciais para o crédito Imobiliário) para **Banco do Brasil S.A.** decorrente dos processos de **credenciamento** nº 2014/12284 (7421); nº 2010/0179(7421).

Contrato de Prestação de Serviços técnicos de Engenharia (Laudos de Avaliação de imóveis urbanos na modalidade de laudos completos e Assistência Técnica Judicial) para **Banco do Brasil S.A.** decorrente dos processos de **credenciamento** 2014/0052C (7417); nº 2009/00549(7417); nº 2008/00086(7417), nº 2005/2536(1908).

Credenciada do **Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – BDMG** para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia (Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e rurais) decorrente dos processos de **credenciamento** nº 040/2018 e nº 055/2014.

Credenciada do **Banco Itaú S.A.** para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia de Avaliações (Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e rurais) decorrente de processo de cotação nº 6500105476 – ano de **2010**.

Credenciada do **HSBC Bank Brasil S.A.** para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia de Avaliações (Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e rurais) decorrente de processos de cotação nº CW623183/2014, nº CW426372/2012, nº 6500105476 – ano de **2010**.

Credenciada do **Banco Votorantim S.A.**, desde o ano **2009**, para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia de Avaliações: Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e rurais para garantias, dação em pagamento, renegociação de dívida e leilão.

Credenciada do **Banco Bradesco S.A.** para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia voltados para operação de crédito rural: Fiscalização Vistoria Prévia, Avaliações, Assistência Técnica Judicial, Parecer Técnico e Projetos Técnicos, **contrato nº 07/050, novembro/2007**.

Contrato com **MGI - MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A.** para Prestação de Serviços técnicos de Engenharia de Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e rurais, Levantamentos Topográficos, Georeferenciamento de Imóvel rural, contratos nº 1050/2020; nº 893/2015.

JAIRO MARANHÃO

Engenheiro Agrônomo – CREAMG 6.938D

e-mail: jairo@maranhaoengenharia.com.br

Cel.: 32 99987 5574

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Universidade Federal de Viçosa
Agronomia

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IBAPE – MG associado n.º 859

EXPERIÊNCIAS PROFISSIONAIS

Set/04 – Atual: Engenheiro Agrônomo sócio diretor da Maranhão Engenharia Ltda.

Atuação no segmento de Engenharia de Avaliações e Perícias, realizando laudos técnicos de Avaliação de Imóveis Rurais para diversas instituições bancárias.

Profissional credenciado pela CEF para elaboração de Avaliações de Imóveis Rurais.

Profissional responsável por todas avaliações, fiscalizações e projetos do Bradesco na região de Juiz de Fora/MG e Sul Fluminense (RJ).

Perito Oficial do Juiz, realizando diversas perícias na 4ª Vara Estadual, em ações de Servidões, desapropriações, partilha de bens, e outras.

Jan/98 – Atual: Engenheiro Agrônomo

Atuando na empresa Maranhão Assessoria e Projetos Ltda. “RURALTEC”, desde sua fundação em 1.998, realizando serviços de elaboração de projeto, fiscalização, avaliações, serviços de topografia; empresa que sucedeu a RURALTEC Ltda.

Dez/79 a Março/98: Engenheiro Agrônomo

Atuando na prestação de serviços em crédito rural, em rede de escritório, em 10 unidades do estado de Minas Gerais e Rio de Janeiro.

Abril/74 a Dez/79: Engenheiro Agrônomo

Diretor Regional da Região Sul – São Paulo, Paraná e Rio grande do Sul, da empresa RURALPLAN S/A com sede em Brasília.

Sendo que em 1978 e 1979 atuou como vice-presidente da RURALPLAN S.A..

Jan/70 a Abril/74: Engenheiro Agrônomo

Engenheiro lotado no departamento de Crédito Rural, do Banco de São Paulo S.A. (1970 a 1973) e Banco Safra S.A. (1973 a 1974), realizando serviços de vistoria, análise de crédito, orçamentos, projetos, fiscalizações, ministrando cursos, etc.

CURSOS, CONGRESSOS E SEMINÁRIOS

- Curso de avaliação de imóveis rurais com uso da inferência estatística – Belo Horizonte/outubro/2024
- Seminário Nacional de Avaliações e Perícias: Bens Rurais e Ambientais, IBAPE MG – Belo Horizonte/abril/2022.
- XX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Salvador/outubro/2019
- XX COBREAP - Workshop Uso de drones em vistorias urbanas e rurais – Salvador/outubro/2019
- XX COBREAP - Curso Básico de avaliação de imóveis rurais com uso da inferência estatística – Salvador/outubro/2019
- XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Foz do Iguaçu/agosto/2017
- Curso de inovações para levantamentos da base florestal (geoprocessamento, cadastro florestal, biometria e inventário florestal, inventário de mata nativa e colheita florestal)/agosto/2017
- Workshop utilização de Drones em avaliação e perícias/agosto/2017
- Curso de Avaliação de Propriedades Rurais, realizado pelo IBAPE-MG, ministrado pelo Eng.º Antônio Márcio Lara (Junho de 2017)
- Certificado de aprovação no curso “Certificação de Correspondente no País – Crédito Agrícola” – ANEPS – dezembro de 2016
- Certificado de conclusão no Curso “Comprovação de Perdas para o Seguro Agrícola e Proagro” – ABEAS - agosto a dezembro de 2016
- XVIII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Belo Horizonte/outubro/2015
- Curso de Avaliação de Propriedades Rurais, realizado pelo IBAPE-MG, ministrado pelo Eng.º Marcelo Rossi de Camargo Lima (agosto de 2009).
- Curso Extensão – Sensoriamento Remoto – Aplicação de Imagens Orbitais em Estudos Ambientais - Centro de Ensino Superior de Juiz de Fora (maio a setembro de 2005).
- Curso Extensão - Introdução ao Geoprocessamento - Centro de Ensino Superior de Juiz de Fora (agosto a novembro de 2005).
- Encontro Nacional de Irrigação da Cafeicultura no Cerrado – Associação dos Cafeicultores de Araguari – Araguari/março/2000.
- Encontro Nacional de Agropecuária – Confederação Nacional da Agricultura – Brasília-DF/outubro/78.
- Simpósio Nacional da Pecuária – Comissão de Agricultura e Política Rural do Congresso Nacional – Brasília-DF/junho/78.
- Curso de Relações Humanas no Trabalho – Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo – São Paulo/setembro/75.
- Curso de Formação de Administradores em Crédito Rural – FEBRABAN – São Paulo/outubro/73.

PROPOSTA PARA
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CESAMA




OMP
ENGENHARIA


Bruno Barroso de Oliveira

Tel.: (32) 99936-6550

Gabriel Quinet Michels

Tel.: (32) 99955-9109

www.ompengenharia.com.br 

contato@ompengenharia.com 

[@omp.engenharia.br](https://www.instagram.com/omp.engenharia.br) 

1. OBJETIVO

Em atendimento à solicitação expedida pela CESAMA, a presente proposta tem por objetivo a elaboração de um laudo de avaliação imobiliária referente a uma propriedade rural com área total de 55 hectares e 7.568 centiares, registrada sob a matrícula nº 27.872. A referida propriedade será objeto de desapropriação parcial, abrangendo três segmentos distintos, denominados “Área 1”, “Área 2” e “Área 3”.

O laudo técnico a ser elaborado deverá determinar o valor justo de indenização correspondente às áreas afetadas, fundamentando-se nas premissas estabelecidas pela norma ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, bem como na literatura técnica especializada aplicável à matéria.

2. ESCOPO

Análise de documentos: Serão analisados todos os documentos fornecidos pelo contratante referentes ao imóvel avaliando, tais como registro de imóveis, escritura, IPTU, levantamento topográfico e dados sobre projetos de empreendimentos a serem realizados no local.

Vistoria no imóvel: Será realizada a vistoria no imóvel avaliando com o objetivo de constatar a situação atual, bem como fatores valorizantes e desvalorizantes.

Coleta de dados: Serão coletados dados de mercado referentes a terrenos com características similares ao terreno avaliando.

Avaliação imobiliária: A avaliação dos imóveis será feita utilizando-se o método involutivo previsto na NBR 14.653, descrito abaixo:

Etapas 1 – Criação de um empreendimento hipotético: Para a obtenção do valor da gleba, elabora-se um estudo de viabilidade técnico-econômica, com base em um empreendimento hipotético compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado da região em que está inserido. O valor do empreendimento idealizado será determinado por meio do método comparativo direto de dados de mercado.

Etapas 2 – Cálculo do valor da gleba: A partir da identificação do valor do empreendimento idealizado, procede-se à subtração dos custos envolvidos em sua execução e comercialização, com o objetivo de se obter o valor do terreno analisado.

Laudo de avaliação imobiliária: Elaboração de um laudo técnico de avaliação imobiliária que contemple as análises e conclusões desenvolvidas nas etapas supracitadas. Destaca-se que será apresentado o laudo de avaliação completo, conforme rege o item 10.1 da norma NBR 14653-2.

3. INVESTIMENTO

A seguir encontra-se uma tabela com a previsão de horas técnicas de acordo com cada etapa do serviço.

Atividade	Horas técnicas Previstas (h)	Valor unitário	Sub- total
Análise de documentos	3	R\$350,00	R\$1.050,00
Vistoria dos imóveis	4	R\$350,00	R\$1.400,00
Coleta de dados	5	R\$350,00	R\$1.750,00
Avaliação imobiliária	6	R\$350,00	R\$2.100,00
Elaboração do laudo de avaliação	6	R\$350,00	R\$2.100,00
Total (h):	24	Valor total:	R\$8.400,00

Portanto, a proposta consiste no valor de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais). O valor deverá ser pago mediante à entrega do laudo.

4. TEMPO DE EXECUÇÃO

A entrega do laudo está prevista para 20 (vinte) dias corridos contados a partir da realização da vistoria.

5. VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta possui validade de 30 dias corridos contados a partir do dia 15/09/2025

6. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

- A OMP Engenharia ficará responsável por toda a execução do estudo e elaboração do laudo.
- A OMP Engenharia realizará a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica

no CREA – MG e nota fiscal.

- O contratante e os proprietários dos imóveis serão responsáveis por fornecer os documentos, projetos, levantamentos de áreas e demais informações necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos.
- O contratante e os proprietários dos imóveis serão responsáveis pela autorização de acesso ao local para a realização das vistorias.

