PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CONTRATANTE: EMIFOR INDÚSTRIA DE ALIMENTOS S/A

LRS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel: Galpão Comercial;

Endereço: Rua Estrada de acesso aeroporto, 201

Chácaras Muniz - Pirapora/MG;

Determinação do valor de mercado do imóvel;

LUCIANO RAMOS DE SOUZA

Corretor de Imóveis & Perito Avaliador
Creci n° 22.332 / CNAI: 12.118

Rua Expedicionário Manoel Carlos da Silva, 25 – Entre Rios de Minas/MG
(31) 3751-2146 / (31) 99748-3686
lucianoramoss@hotmail.com / www.imoveislrs.com.br

ÍNDICE

Página 02 - Índice

Página 03 - Introdução

Página 04 – Informações Importantes

Página 04 - Documentação do Imóvel

Página 05 – Localização e Acesso

Página 06 – Fotos do Imóvel

Página 08 – Característica da Região

Página 10 – Metodologia

Página 10 – Pesquisa de Mercado

Página 10 – Valor de Mercado para Venda

Página 11 - Conclusão

Página 11 - Encerramento

Página 12 – Anexos do Laudo

INTRODUÇÃO

Eu Luciano Ramos de Souza, fui nomeado para executar este laudo, que tem como objetivo, a determinação de valor de mercado, e as variáveis mercadológicas do imóvel objeto deste.

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

R$ 10.541.650,50 (dez milhões, quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e cinquenta reais).

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Data de execução do PTAM: 21/05/2019.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

O PTAM (parecer técnico de avaliação mercadológica) tem por finalidade a determinação do valor de mercado, determinado pelo método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, considerando suas características intrínsecas e extrínsecas.

"VALOR DE MERCADO - expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para interessados, mas não sendo obrigados a concluir a transação, conhecedores de suas características estruturais, físicas e mercadológicas do imóvel. O valor efetivo de venda é aquele que ocorre após a negociação do imóvel e que deverá estar inserido no intervalo de confiança determinado pela avaliação."

Esse estudo se compromete apenas em avaliar o imóvel, considerando possíveis construções, benfeitorias, máquinas, equipamentos, além de não fazer parte do escopo o cadastramento, medições, levantamentos ou qualificação de sua área.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula: 25.132, do Cartório de Registro de Imóveis de Pirapora - MG.

"Uma área de terra rural, formada por parte da gleba nº 01 (um)
com área de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados)";

"... um prédio comercial com dois mezaninos e dependências, destinados a Indústria de Alimentos, com 5.536,71m² de área edificada total..."

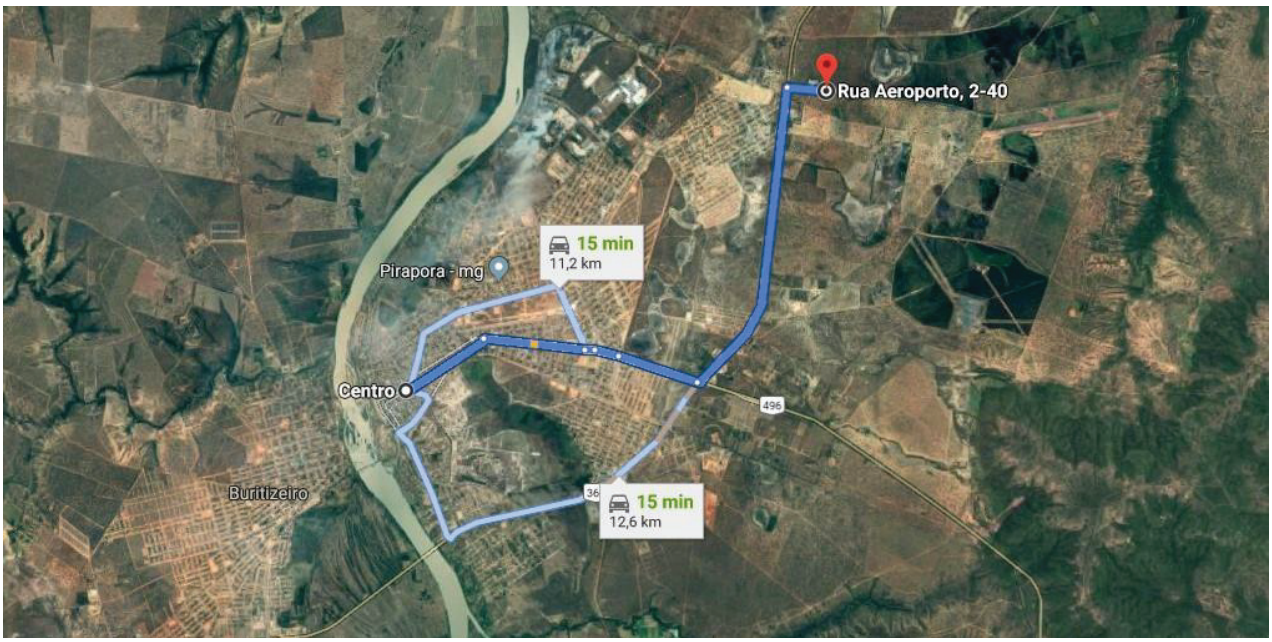
* Atualmente, existem 6.800 m2 de área construída no terreno, sendo que a expansão da Planta Industrial não foi averbada na matricula.

LOCALIZAÇÃO e ACESSO

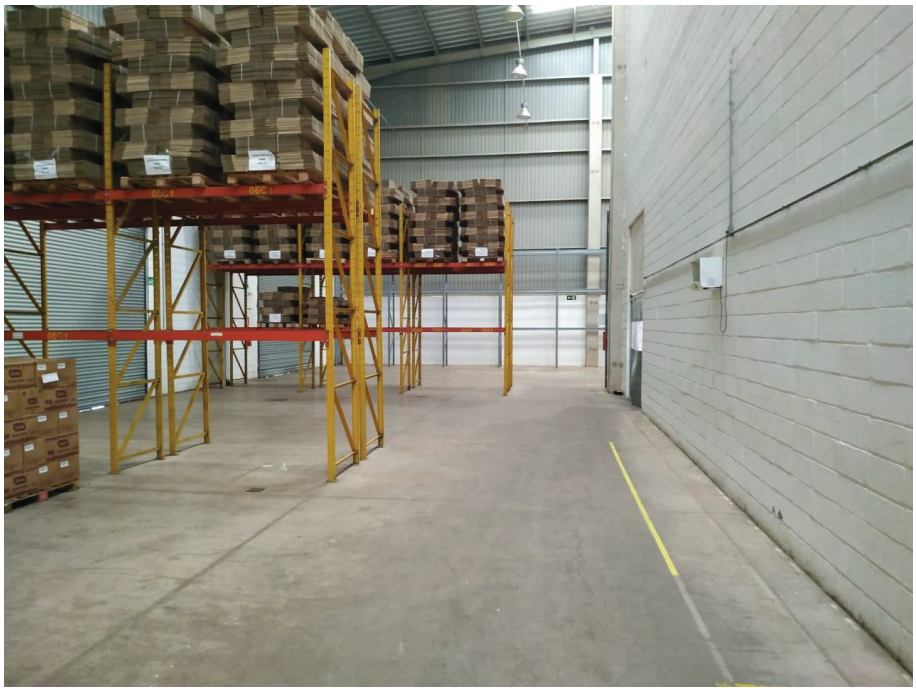
O imóvel em avaliação está situado próximo ao Aeroporto de Pirapora, localizado na zona rural do município, com acesso pela Rodovia BR-365, altura do KM 159, de onde segue por estrada asfaltada por cerca de 4 Km. A distância entre o aeroporto e centro da cidade é de 14Km.

As vias internas do bairro têm um padrão de rodovia e vias urbanas, com pistas de rolamento com capeamento asfáltico, o estado de conservação é regular, necessitando de recapeamento em pontos diversos. O imóvel encontra-se localizada em uma região de expansão, atualmente não existem muitas empresas instaladas e em operação. O principal acesso até o imóvel é feito através da BR-365, objetivando facilitar as operações de logística.

FOTO AÉREA



FOTOS DO IMÓVEL:



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Pirapora é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado a aproximadamente 340 quilômetros da capital Belo Horizonte. É o segundo maior polo industrial do norte de Minas Gerais, 33ª economia exportadora do estado e 2° PIB norte-mineiro. Destaca-se por ser o começo do trecho navegável do Rio São Francisco e por suas indústrias de ferro silício, silício metálico, ferro-ligas, ligas de alumínio e tecidos que são os principais produtos exportados pelo município.

O São Francisco foi, durante o ciclo da mineração, importante meio de transporte para o abastecimento da região das minas. As mercadorias saíam da Bahia subindo o rio e, quando terminava o trecho navegável, seguiam por terra até os centros mineradores. A cidade nasceu justamente no ponto da baldeação, na margem direita do rio, a jusante da cachoeira de Pirapora. Antes do século XX, somente barcos e canoas se davam o trabalho de chegar até o arraial de São Gonçalo das Tabocas. A navegação a vapor pelo São Francisco começa em 1871, mas somente a partir de 1902 as embarcações a vapor ou "vapores", como são popularmente conhecidas, Saldanha Marinho, Benjamim Guimarães e Mata Machado iniciaram o tráfego regular com o arraial.

O Distrito de Pirapora foi criado em 1847, no Município de Várzea da Palma, e seis anos depois, em 1853, foi anexado ao Município de Curvelo; passou, em 1873, a integrar o Município de Jequitaí e voltou a pertencer a Curvelo em 1875. Em 1884, foi novamente anexado a Jequitaí. Em decorrência da Lei Provincial 44, perdeu a condição de distrito, reconquistando-a em 1891, pela Lei Estadual Dois, de 14 de setembro, que criou novamente o distrito com o nome de São Gonçalo das Tabocas e sede na povoação de Pirapora.

Em 30 de agosto de 1911, foi criado o Município pela Lei Estadual 556 e, quatro anos depois, em 18 de setembro de 1915 (Lei 663), a sede municipal ganhou foros de cidade. Segundo a divisão administrativa vigente, o município é constituído de dois distritos: Pirapora e Buritizeiro. Até 1936, Pirapora foi termo da Comarca de Curvelo. A comarca de Pirapora foi criada pelo Decreto 545, de 19 de março de 1936. De acordo com a divisão judiciária vigente, estão a ela subordinados os termos de Jequitaí, Lassance e Várzea da Palma.

A área de influência de Pirapora é de aproximadamente 23 113 km² e uma população superior a 150 000 habitantes. A Microrregião do município é constituída por nove cidades: Buritizeiro, Várzea da Palma, Ibiaí, Jequitaí, São Romão, Lassance, Riachinho, Santa Fé de Minas e Lagoa dos Patos. Pirapora encontra-se inserida na área de jurisdição da Agência de Desenvolvimento do Nordeste e é representada pela Associação dos Municípios da Bacia do Médio São Francisco.

O município está posicionado na interseção das coordenadas: latitude 17°21'55" ao sul da linha do Equador, e longitude 44°56'59" a oeste do Meridiano de "Greenwich", inserido na microrregião Norte do Estado de Minas Gerais, na margem direita da zona do Alto Médio São Francisco, ocupando uma área territorial de 582 km² e se destacando como polo microrregional.

Pirapora é o segundo maior polo de industrialização do Norte de Minas Gerais, sendo classificada, portanto, como uma cidade de porte médio em relação a sua estrutura e funcionabilidade dentro de sua microrregião, isto é, sua capacidade de produção e prestação de serviços. O município tem uma economia sólida que o diferencia de outras cidades vizinhas, como polo industrial, prestador de serviços e gerador de emprego e renda. Situada a 340 km ao norte de Belo Horizonte, Pirapora marca o ponto inicial da navegação no Rio São Francisco. Segundo maior centro industrial da região mineira do Vale do São Francisco, possui comércio movimentado e rotativo.

A indústria têxtil e metalurgia são as principais empregadoras de mão de obra fabril. A pesca, turismo e a fruticultura irrigada também fazem parte da economia local, tendo como carro chefe a produção de uvas. A fruticultura gera para Pirapora e Região inúmeros postos de trabalho movimentando assim a economia local.

Favorecida por sua localização estratégica as margens da BR-365, BR-496 e pela Ferrovia Centro-Atlântica que liga o município ao Porto de Tubarão no Estado do Espírito Santo, a cidade é destaque na produção e exportação de Ferro silício, Silício metálico, Ferro-ligas, Ligas de Alumínio e Tecidos. Nos dados do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior de 2011 o município ampliou suas exportações de R$ 183.600.000,00 milhões de dólares em 2010 para R$ 342.200.000,00 milhões de dólares em 2011.

A cidade possui várias empresas de pequeno, médio e grande porte com destaque para;

Cedro Têxtil - AK Informática - Cerâmica Pirapora - Inonibrás (Inoculantes e Ferro-Ligas)

Emifor (Alimentos) - Liasa (silício metálico) - Minasligas (Ferro-ligas e Silício Metálico)

NovaAgri (Armazenagem e Escoamento) - Real Minas Têxtil (Produtos hospitalares)

Ferrovia Centro Atlântica [FCA] / Vale (Terminal Intermodal)

Listanorte (Lista telefônica impressa e online) - WAMAG (Transportes e Terraplenagem)

Carmem Steffns (Ind. de Calçados) - Solatio Energia (Usina Fotovoltaica)

Pirapan (Indústria e Comércio de Alimentos) - IPadim Automação - Eletricidade e Montagens

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para esta avaliação, foi usado o **MÉTODO EVOLUTIVO** analítico que consiste na obtenção do valor do **imóvel** por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização.

PESQUISA DE MERCADO

Foram realizadas pesquisas imobiliárias do mercado local, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais jornais, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente nos locais.

Estas pesquisas foram utilizadas para a determinação do valor unitário de imóveis para a venda na região onde está inserido o ativo avaliando, e em zonas que sofrem influência quanto à ocupação e aproveitamento do mesmo.

VALOR DE MERCADO PARA A VENDA

A mensuração do valor justo considera que há um mercado principal, organizado, com informações transparentes, sendo este com a maior atividade dispondo de elementos em oferta e transações realizadas para ativos do mesmo segmento do imóvel sob avaliação.

Valor do terreno: R$ 97,50 m² X 20.100,00 = R$ 1.959.750,00
Valor de construção: R$ 1.550,00 m² X 5.536,71 m² = R$ 8.581.900,50

Valor total do imóvel ..... R$ 10.541.650,50
(dez milhões, quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e cinquenta reais)

Valor de arrendamento: R$ 75.000,00
(setenta e cinco mil reais)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA ADOTADO:

5.536,71 m² X R$ 5.750,00 /m² = R$ 31.836.082,50

CONCLUSÃO

Os valores declarados foram obtidos levando em conta informações de imobiliárias da região e em conformidade dos preços praticados no mercado, também na especificidade do imóvel objeto desta avaliação.

ENCERRAMENTO

Este Parecer de Avaliação tem suas páginas assinadas e rubricadas pelo perito responsável, que nesta subscreve.

Belo Horizonte, 23 de maio de 2019

LUCIANO RAMOS DE SOUZA
Corretor de Imóveis & Perito Avaliador
Creci n° 26.086
CNAI: 17.455

ANEXOS DO LAUDO