

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CONTRATANTE: EMIFOR INDÚSTRIA DE ALIMENTOS S/A



Imóvel: Galpão Comercial;

Endereço: Quadra 21 Lote 1-A Bairro Cinco

Contagem/MG;

Determinação do valor de mercado do imóvel;

LUCIANO RAMOS DE SOUZA

Corretor de Imóveis & Perito Avaliador

Creci nº 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.imoveislr.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\$ 22.437.509,00 (vinte e dois milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos 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

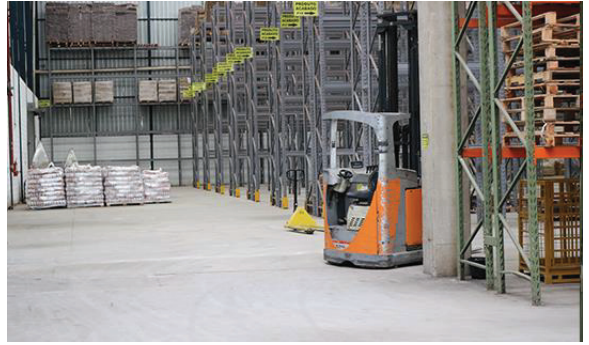
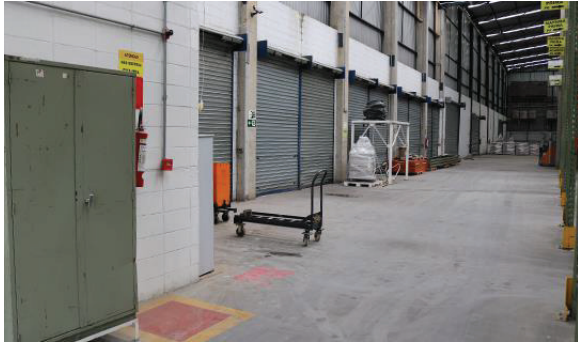
Matrícula: 102.759, do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem- MG.

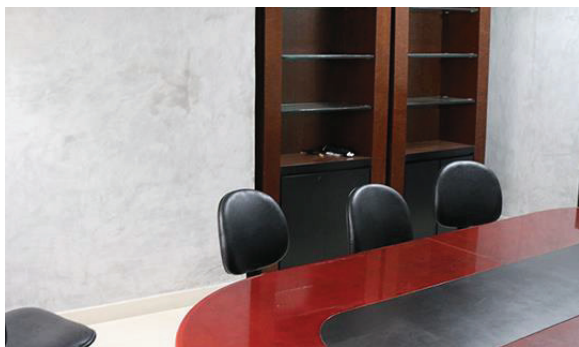
“Imóvel: LOTE N° 1-A (um-A), da quadra N° 21(vinte e um), do BAIRRO CINCO, neste município, com área de 6.348,54m² (seis mil trezentos e quarenta e oito metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados) ...”

Conforme projeto enviado pelo CONTRATANTE, o mesmo informa que a metragem total de edificações que se encontram no lote acima citado é de: 8.600,00 m² (oito mil e seiscentos metros quadrados).

FOTOS DO IMÓVEL:







CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

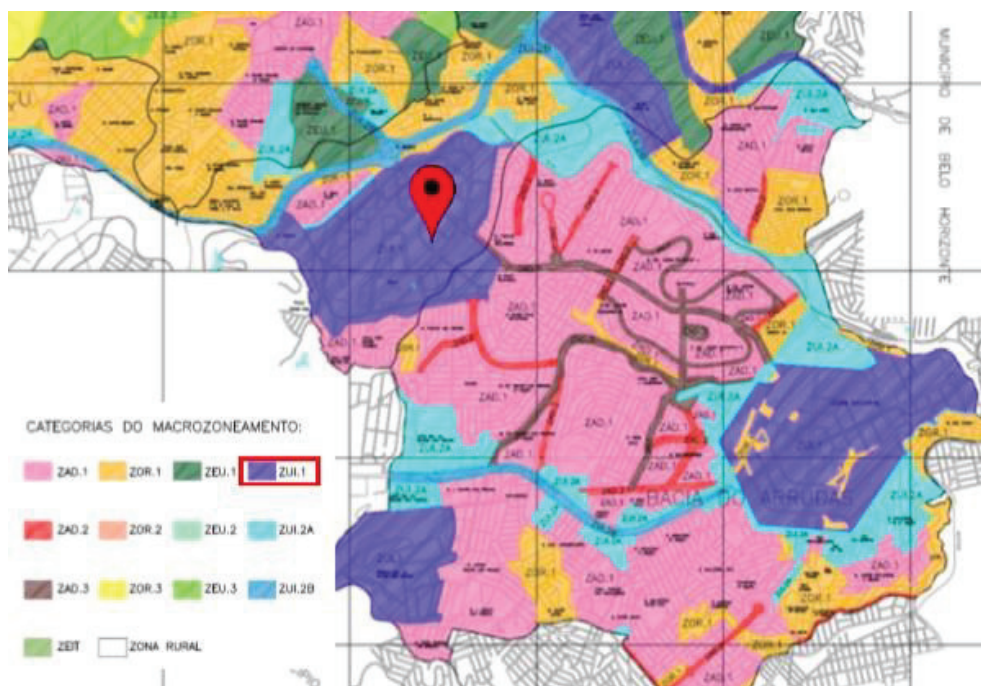
Contagem é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Pertence à Região Metropolitana de Belo Horizonte e é o terceiro município mais populoso do estado, reunindo 659 070 habitantes segundo estimativa de 2018.

Ao longo do tempo, os limites geográficos do município perderam-se em virtude do seu crescimento horizontal em direção à capital, ocasionando uma intensa conurbação com Belo Horizonte. Contagem integra a Grande BH, sendo um dos mais importantes municípios dessa aglomeração urbana, principalmente pelo seu grande parque industrial. Seu sistema viário, planejado para comportar um fluxo intenso de veículos e de carga, é feito através das principais rodovias do país, a BR-381 (Fernão Dias - acesso a São Paulo), BR-262 (acesso a Vitória e Triângulo Mineiro) e a BR-040 (acesso a Brasília e Rio de Janeiro). A economia de Contagem é baseada, levando-se em conta os dados de 2012, principalmente no comércio (30,65%) e na indústria (25,71%). Quanto ao número total de empregados por atividade, a primeira tem

Em diversificada pauta de exportação se destacaram em 2012 os veículos de grande porte para construção (14,42%), carbonato de magnésio (14,30%), tijolo refratário (9,26%), fio de ferro (6,77%) e transformadores elétricos (5,09%). Quanto a evolução histórica, a cidade praticamente triplicou o montante exportado de 2000 para 2012, passando de 150 milhões de dólares para quase 450 milhões de dólares.

Contagem se destaca como um polo comercial na Região Metropolitana de Belo Horizonte, consoante à sua massiva e crescente população. Além dos seus três grandes shopping centers, a cidade conta com uma intensa atividade comercial nos bairros Eldorado, Industrial, Riacho das Pedras e Amazonas.

Há uma grande variedade de segmentos comerciais, com destaque para os eletrodomésticos, calçados, vestuário e alimentação. O Mercado Municipal de Contagem é uma atração à parte, pois funciona como um espelho da cultura mineira e, de modo particular, dos costumes da cidade. Está localizado em um ponto estratégico do município, entre os bairros Eldorado, Inconfidentes e Riacho das Pedras.



ZONEAMENTO: Segundo a Lei Complementar nº 033, de 26 de dezembro de 2006, o imóvel em avaliação encontra-se em Zona ZUI 1 (Zona de Usos Incômodos 1).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS: De acordo com os Anexos II e III da lei, os terrenos contidos em ZUI 1 possuem os seguintes parâmetros urbanísticos:

PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ZONEAMENTO ZUI 1

Coeficiente de Aproveitamento: Básico 1,0 / Máximo 2,0

Usos Permitidos: Não residenciais conviventes e incômodos

Lote mínimo: 360 m²

Taxa de Permeabilidade mínima: 60%

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\$ 165,00 m² X 6.348,54 = R\$ 1.047.509,10

Valor de construção: R\$ 1.550,00 m² X 13.800,00 m² = R\$ 21.390.000,00

Valor total do imóvel R\$ 22.437.509,00
(vinte e dois milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)

Valor de arrendamento: R\$ 90.000,00
(noventa mil reais)

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 nº 26.086
CNAI: 17.455

ANEXOS DO LAUDO