

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO SEM EFEITOS JURÍDICOS

1. EMPRESA AVALIADORA

Kleber Brasil Corretor de Imóveis CRECI MG 37.695 PF E 7057 PJ – CNAI 29.244, representante da **IMÓVEIS BRASIL** situada a Rua Marechal Deodoro 340, centro de Paraisópolis-MG.

2. DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Paraisópolis
Endereço: Centro de Paraisópolis/Mg

3. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é apresentar elementos para mensurar os valores de aluguéis de mercado, que serão cobrados pela ocupação de cada espaço do Mercado Municipal de Paraisópolis, de acordo com o projeto apresentado pela Prefeitura Municipal de Paraisópolis.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis avaliando mencionados acima. Para esse caso, foi levada em consideração o terreno, as edificações e sua localização, juntamente um parecer técnico a respeito da construção abaixo descrita com suas características construtivas. De acordo com a documentação enviada pelo solicitante vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente. Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes. É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

5. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua São José, nº 425, Centro, Paraisópolis - MG, sendo esta, uma via principal da cidade. O local encontra-se ao lado da Igreja Matriz da cidade, 100 metros do Hospital e Maternidade Frei Caetano, sendo que o acesso a ele pode ser feito através de vias de fluxo rápido. Ainda como pontos de referência, podemos citar, a Praça Coronel José Vieira e Praça Getúlio Vargas.

6. OBJETO

O objeto desta avaliação são as áreas que serão ocupadas pelos futuros adquirentes/ locatários, totalizando 31 lojas no Mercado Municipal de Paraisópolis, MG.

7. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E ENTORNO

Descrição do entorno A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por comércios dos mais variados, entre eles, padaria, pastelaria, loja de roupas, lojas de utilidades, restaurantes, papelarias, pousada, farmácias, etc.

8. INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação, em alguns trechos asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. A via para a qual o imóvel faz frente a praça principal da cidade, onde se encontra a Igreja Matriz São José, e inúmeros comércios. Acesso e transportes é excelente. O acesso às principais rodovias é rápido.

9. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

A propriedade está documentada pela LEI 2.866, DE 03 De maio 2024.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, salvo quando disposições específicas legais imponham a exigências legais mais restritivas.

- LEI nº 2.866 de 03 de maio de 2024.

11. PESQUISA DE VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO E JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a procura de dados recentes fornecidos pelo mercado imobiliário, resultantes de oferta, procura e aquisição de imóveis na região do imóvel avaliando, a estimativa do metro quadrado do referido imóvel foi embasada em opiniões e comentários colhidos junto a corretores informais e pessoas afins nesta localização, cujas opiniões e comentários são tidos de boa-fé, bem assim equiparando-se a dados provenientes de locações de imóveis localizado próximo, com transações recentes no ano de 2024, cujo imóveis apresentam algumas características de localização e edificação, às dos imóveis sob avaliação, chegamos ao valor mais próximo do metro quadrado de terreno, edificações e com todas as suas peculiaridades.

Vale ressaltar que a representante, solicitou que fosse avaliada a área a ser locada e áreas construídas da propriedade mencionada nesse laudo de avaliação.

É utilizado como base para os cálculos

Esses valores consideram as áreas do terreno e edificações urbanas, conforme abaixo:



IMÓVEIS BRASIL

A nossa vida é movida pela sua.

Imóveis Comparativos

Paraisópolis	Metros	Valor Aluguel	Valor do Metro
Pontos Hotel Central	391,68	R\$ 12.920,00	R\$ 32,98
Pastelaria Sergio	60,00	R\$ 3.700,00	R\$ 61,66
Loja Maju	150,00	R\$ 8.000,00	R\$ 53,33
Restaurante São José	120,00	R\$ 3.200,00	R\$ 26,67
Imóveis Castro	40,00	R\$ 1.200,00	R\$ 30,00

CONCLUSÃO

Levando-se em consideração as condições dos imóveis supracitados, os imóveis de condições semelhantes no mesmo bairro e o mercado imobiliário atual nessas regiões, ao meu ver, os referidos imóveis foram avaliados por:

Área Avaliada (método comparativo) - **Valor Total do metro quadrado praticado: R\$ 40,92**

Os valores aqui demonstrados podem sofrer variações de 5 a 15% para mais ou para menos, dependendo da variação mercadológica imobiliária.

PARAISÓPOLIS, 25 DE JUNHO DE 2024.

KLEBER MAGALHAES
BRASIL:03819616640

Assinado de forma digital por
KLEBER MAGALHAES
BRASIL:03819616640
Dados: 2024.06.25 09:53:08 -03'00'

KLEBER MAGALHÃES BRASIL
CRECI 37.695 PF E 7057 PJ/ MG – CNAI 29.244