

## SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	2
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
LOCALIZAÇÃO.....	4
OBJETO.....	5
BENFEITORIAS.....	6
DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	7
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	8
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÕES.....	10
VALOR DE MERCADO.....	11
AVALIAÇÃO METODOLOGIA .....	12
CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS.....	13

ENCERRAMENTO.....	14
ANEXOS.....	15
LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.....	16
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	17

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do Departamento Municipal de Administração - Prefeitura Municipal de Paraisópolis-MG.

### 2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

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

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, 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 destina-se 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.

### 4. 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.

### 5. Objeto

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

### 6. BENFEITORIAS

Vistoria in-loco, verificou-se que não há benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.

## 7. DESCRIÇÃO DO 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. VALOR DE MERCADO

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de residências e pontos comerciais, para venda para assim se obter o valor de mercado para venda do imóvel em estudo. Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Com base na experiência na atuação de imóvel identificamos que os alugueis praticados, variam entre 0,3 a 0,8% do valor de venda, assim seguem alguns imóveis disponíveis atualmente.

RUA SIMÕES DE ALMEIDA 130m<sup>2</sup> R\$ 520.000,00

RUA BUENO DE PAIVA 652 m<sup>2</sup> R\$ 800.000,00

PRAÇA GETULIO VARGAS N°103- 332M<sup>2</sup> R\$ 1.450.000,00

PRAÇA GETÚLIO VARGAS N° 110- 260M<sup>2</sup> R\$ 1.100.000,00  
PONTO DA FARMACONDE LOCAÇÃO POR R\$ 5.000,00

## 12. AVALIAÇÃO METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros. Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

## 13. CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS.

Foram realizadas pesquisas no mês de maio 2024 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados, à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do lote, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos lotes comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar as situações do lote paradigmas (referencia de uma determinada região). Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns negócios realizados e alguns imóveis disponibilizados em oferta, fato que indica um mercado de média valorização, assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

## 14. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho Composto por 06 seis folhas, todas impressas de anverso, sendo datado e assinado pelos autores do presente trabalho. Concordamos

com os valores conforme anexo porém os valores de luva para 10 anos estão acima dos valores constante em nossas pesquisas.

#### 15. ANEXOS

- Anexo 01 – Planta Mercado Municipal;
- Anexo 02 – Valores de aluguel;

#### 16. LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Paraisópolis, 03 de junho de 2024.

#### 17. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

CLAUDIA REGINA DE FARIA:03335327675  
Assinado de forma digital por  
CLAUDIA REGINA DE  
FARIA:03335327675  
Dados: 2024.06.11 13:41:33  
03'00"

Cláudia Regina de Faria

CRECI 24.406

SKELEN CHRISTINA BRASIL DE LIMA:00988160633  
Assinado de forma digital por  
SKELEN CHRISTINA BRASIL DE  
LIMA:00988160633  
Dados: 2024.06.11 13:37:06  
03'00"

Skelen Chistina Brasil de Lima

CRECI 43.926