

EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VILA ITABIRITO

Ael Atividade Empresarial Ltda

. CNPJ : 19.818.079/0001-90

**O Empreendimento:
Loteamento Vila Itabirito
- Itabirito – MG**

1 – Considerações sobre o Empreendimento

1.1 – O imóvel onde será implantado o Loteamento, é, de propriedade da empresa Ael Atividade Empresarial Ltda, CNPJ 19.818.079/0001-90, conforme registro feito à margem da Matrícula nº 31.036, no Cartório de Registro de Imóveis de Itabirito-MG

1.2 – O Loteamento fica localizado na margem esquerda da BR 040, sentido Rio de Janeiro, cerca de 11 Km do Trevo de Itabirito/Ouro Preto, na localidade denominada Fazenda Rocinha, município de Itabirito - MG.

Sua localização é altamente privilegiada pois conta com a vizinhança da Lagoa dos Ingleses e dos Condomínios Alphaville. Aconchego da Serra e Vila Bela, todos já plenamente consolidados.

O acesso é muito bom pela BR 040 em pista dupla e trevo de entrada já existente.

1.3 – Características do Empreendimento:

- . Área do terreno **41.770 m²**
- . Número de lotes **193 un**
- . Extensão de Vias **3.105 m**
- . Infra Estrutura:
 - .. Vias internas (Ruas) com 3.105 m de extensão, 12 m de largura, sendo 8 m de Pista de rolamento e 2 acostamentos laterais de 2 m cada; As Vias são Pavimentadas com Sub Base e Base de Minerio de Ferro e Capa em Concreto Asfáltico Uzinado a Quente (CBUQ)
 - .. Rede de drenagem pluvial;
 - .. Sargetas e meio fio ao longo de toda Via;
 - .. Rede de distribuição de água tratada; e
 - .. Sistema de Esgotamento sanitario, que serão cedidos e operados pelo SAAE de Itabirito;
 - .. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
 - .. Paisagismo e obras complementares;

1.4 – Outras

- . O Empreendimento, por estar fisicamente ligado aos Condomínios acima citados se beneficiará da influencia desses condomínios, sobretudo nas áreas social e comercial.

2-Custo de implantação do Empreendimento

. Projeto, aprovações e licenças	500.000,00
. Obras de Infra Estrutura	6.831.000,00
. Total	7.331.000,00

3– Laudo de Avaliação e Viabilidade



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
 Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

Mês de referência: Dezembro/2019



Imóvel Avaliando: Gleba de terreno com 41,77ha na Região de Itabirito/MG – Local denominado Fazenda da Rocinha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
3. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO.....	3
5. CONTEXTO URBANO E CIRCUNVIZINHAS.....	3
6. CARACTERÍSTICA DO TERRENO.....	4
7. ANTEPROJETO.....	4
8. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	5
9. VALOR GERAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO E VIABILIDADE FINANCEIRA..	6
10. CONCLUSÃO.....	7
11. ENCERRAMENTO.....	7



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

1. SOLICITAÇÃO

1.1. **Solicitante:** AEL Atividade Empresarial LTDA, inscrita no CNPJ 19.818.179/0001-90, com sede na Av Do Contorno, nº 4480, sala 1107, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30110-042 – Brasil;

1.2. **Data da vistoria:** 16 de dezembro de 2019

1.3. **Finalidade:** Laudo Pericial - Para fins de comercialização

1.4. **Objetivo:** Determinar valor mercadológico Imóvel Avaliando

1.5. **Categoria do IA:** Imóvel Residencial

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1. O presente Laudo de Avaliação foi assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-MG, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78. 3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Laudo de Avaliação, está devidamente registrado na matrícula nº 31026 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Itabirito/MG.

3. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel foi vistoriado "in loco" pelos peritos avaliadores deparando-se no local conforme segue:

3.2 . Gleba de terreno com 41,77ha situado no Município de Itabirito/MG

4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

4.1. Acesso através da BR 040 sentido Rio de Janeiro, do BH Shopping a distancia é de aproximadamente 40 (quarenta) km, mais 3km de via secundária.

4.2. A dita "BR" tem pavimentação asfáltica, dotada de acostamentos, guias e iluminação pública.

4.3. A referida "BR" tem mão dupla nos dois sentidos.

5. CONTEXTO URBANO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Região urbanizada, dotada de condomínios residenciais de casas, tais como:

a) **Aconchego da Serra:** Formado por 400 lotes, media de 800m², Padrão luxo.

b) **Condominio Villabella:** Formado por 376 lotes, média de 800m², padrão luxo.

5.2 – Fábrica da Coca Cola Femsa/ Itabirito.

5.3. Transporte público através da BR 040.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

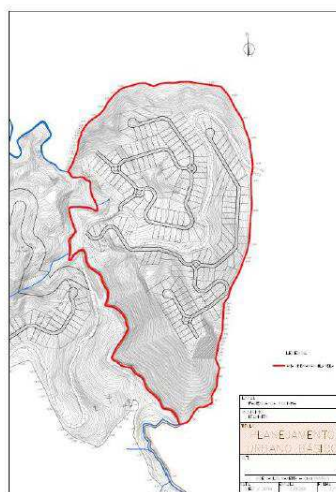


6. CARACTERISTICA DO TERRENO

6.1. Possui topografia ondulada, declives médios, ótimo aproveitamento topográfico em conformidade com o “anteprojeto” nos apresentado.

7. ANTEPROJETO

7.1. Estima-se 193 lotes com 1.000m² (área mínima), vias com 12 metros de largura total, com 8 metros de pista asfaltada, com base e subbase em minério de ferro, 2 passeios de 2 metros de largura , rede de drenagem pluvial, meio fio e sarjeta, rede de distribuição de água tratada e esgotamento sanitário a ser doada ao SAAE Itabirito, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação publica, paisagismo.





8. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

8.1. Para chegarmos aos valores unitários dos lotes adotamos o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

8.2. Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

8.3. Assim, o valor expresso ao final desse Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

8.4. Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

8.5. No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância à presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

8.6. Abaixo seguem amostragens da pesquisa realizada nos dois condomínios mais próximos ao empreendimento:

Quadro 1:

ITEM	TIPO	CONDOMÍNIO	CIDADE	M²	VALOR	FONTE DE PESQUISA/SITE	CÓDIGO
1	Lote	Villabella	Itabirito	810	R\$ 90.000,00	www.alphasulmg.com.br	5341
2	Lote	Villabella	Itabirito	810	R\$ 110.000,00	www.alphasulmg.com.br	2951
3	Lote	Villabella	Itabirito	867	R\$ 115.000,00	www.alphasulmg.com.br	5479
4	Lote	Villabella	Itabirito	865	R\$ 130.000,00	www.netimoveis.com	654901
5	Lote	Villabella	Itabirito	800	R\$ 130.000,00	www.netimoveis.com	660311

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
 Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

Quadro 2 / continuação do quadro 1:

6	Lote	Villabella	Itabirito	810	R\$	120.000,00	www.alphasulmg.com.br	2224
7	Lote	Aconchego da Serra	Itabirito	844	R\$	90.000,00	www.netimoveis.com	679758
8	Lote	Aconchego da Serra	Itabirito	800	R\$	110.000,00	www.netimoveis.com	774078
9	Lote	Aconchego da Serra	Itabirito	810	R\$	130.000,00	www.netimoveis.com	633017
10	Lote	Aconchego da Serra	Itabirito	810	R\$	140.000,00	www.netimoveis.com	771094
				8226	R\$	1.165.000,00		

8.7. Média ponderada das amostragens e o valor por m²:

TOTAL EM R\$	TOTAL EM M ²	Total em R\$ por M ²
R\$ 1.165.000,00	8.226	R\$ 141,62/m²

8.8. Os condomínios, os quais, serviram de amostras estão localizados as margens da BR-040, o que tornam os seus acessos mais rápidos, com infraestrutura completa de lazer, além de serem glebas com maiores demandas, o que, contribui para que os valores destes terrenos margeando a BR-040 sejam maiores comparadas a outras glebas em vias secundárias.

8.9. Desta forma depreciamos o m² do empreendimento em questão em 15% (quinze por cento) em face aos condomínios das amostragens.

8.10. Reforçamos, que o fato dos lotes serem comercializados com 1000m² os tornam mais atraentes em relação aos demais que tem a média de 800m², desta forma se torna um fator compensatório à distância da BR-040.

Total em R\$ por M ²	FATOR DE DEPRECIÇÃO	Total em R\$ por M ²	1000 M ²
R\$ 141,62/m ²	15,00%	120,00M ²	R\$ 120.000,00

9. VALOR GERAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO E VALOR FINAL DA GLEBA

9.1. Estimativa dos investimentos:

Itens	Valor total
Marketing 4%	R\$ 926.400,00
Vendas - corretagem 6%	R\$ 1.389.600,00
Infraestrutura completa	R\$ 6.831.000,00
Impostos (estimativa 8%)	R\$ 1.852.800,00
Gastos não previstos	R\$ 500.000,00
Projetos básicos e Licenças	R\$ 500.000,00
Total	R\$ 11.999.800,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliadores: Marcio Lanna CRECI 15.215 / Raphael Campelo: CRECI 15.931 CNAI: 296
Empreendimento local: Fazenda Da Rocinha - Itabirito/MG

9.2. O VGV (valor geral de vendas) estimado do empreendimento será:

Itens	Valor total
Número de Lotes	193
Tamanho médio dos lotes	1.000 m ²
Valor de vendas dos lotes	R\$ 120.000,00
Área total de vendas (m2)	193000
Valor geral de vendas lotes (VGV)	R\$ 23.160.000,00

9.3. Valor da Gleba:

Valor final da Gleba (item 9.2 – 9.1)	R\$ 11.160.200,00
Valor em (m ²)	R\$ 26,72

10. CONCLUSÃO

10.1. Levando em conta os dados neste laudo apurados e levantados, podemos afirmar que se trata de um empreendimento viável.

10.2. A concorrência na região de empreendimentos nesse nível é baixa, quase inexistente e a demanda é positiva.

11. ENCERRAMENTO

11.1. Encerramos esse trabalho de avaliação nos colocando à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que possam eventualmente surgir.

11.2. Este Laudo de Avaliação foi impresso em 02 (duas) vias de igual teor e forma, contendo 06 (seis) páginas cada via, para um só efeito.

11.3. As vias impressas deste laudo se encontram com o solicitante.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2019.



ALPHASUL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
RT : Márcio Tavares Lanna