FORTT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - CRECI PJ 4527

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- **Trabalhamos com ética e legitimidade na prestação de serviços de avaliação patrimonial de imóveis.**

RIBEIRÃO DAS NEVES

06/07/2022

FORTT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ELABORAÇÃO DE LAUDO

Laudo de avaliação imobiliária em um lote com edificação em Ribeirão das Neves – Minas Gerais, e como parte de exigência do solicitante, para a obtenção de avaliação de mercado do Imóvel constante deste laudo.

Avaliador: Francisca de Paula P. Messias.
CRECI Nº 19170
COFECI Nº 24509

RIBEIRÃO DAS NEVES
2022

1. APRESENTAÇÃO

O objetivo deste laudo é um documento imprescindível na determinação do justo valor de mercado de um imóvel, onde foram considerados elementos comparativos de mercado, documentos, vistoria in loco, fotos documentais, neste caso específico gerou uma avaliação para fins de comercialização.

A avaliação visou estimar o valor da propriedade, as partes preliminarmente entabularam a forma e condições para execução deste laudo avaliativo.

2. PROPRIETÁRIO

PREDIAL MINAS BRASIL – INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEISLTDA., CNPJ 04.992.473/0001-73, Avenida Eduardo Gustavo Farnese Brandão, 720 (GLEBA) - Distrito Industrial João de Almeida - CEP.: 33.880-302, neste município.

2.1. SOLICITANTE

UENE CURSOS SUPERIORES LTDA, inscrito sob o CNPJ 05.219.392/0001-06, Avenida Eduardo Gustavo Farnese Brandão, 720 (GLEBA) - Distrito Industrial João de Almeida - CEP.: 33.880-302, neste município.

3. OBJETIVO

O presente laudo avaliativo tem por objetivo declarar o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, com base no diagnóstico produzido por visitas in loco, documentos apresentados pelo solicitante e embasamento pelo método comparativo do mercado imobiliário da região; A técnica aplicada e a pesquisa de mercado foram os principais objetos para refletir o julgamento para o melhor valor de mercado do imóvel em questão.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação imobiliária é de propriedade da PREDIAL MINAS BRASIL – INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEISLTDA, neste ato conforme guia de IPTU localizado Ave EDUARDO GUSTAVO FARNESE BRANDAO, 720 (GLEBA) - DISTRITO INDUSTRIAL JOAO DE ALMEIDA - CEP.: 33.880-302 (Ex Avenida Hum, 556), sob a **Inscrição Imobiliária** nº 00.99.002.0147-000 – em Ribeirão das Neves / Minas Gerais – Brasil –Parte da fazenda Córrego Grande, e Conforme **matrícula** 21290 terreno rural com 22.690,00 M² desmembrado com área de parte da fazenda Córrego Grande neste Munícipio, **HABITE-SE** Nº 067/2005 – referente a área construída de 1.927,55 M².

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um Terreno rural de 22.690,00 M², no município de Ribeirão das Neves/MG.

Área da Unidade avaliada 22.690,00 M²

5.1. A fração avaliada localiza-se em área de expansão industrial, o crescimento constante se mostra como uma alternativa mais apropriada, para atender às demandas para os segmentos de imóveis comerciais e industriais, localização adequada para as empresas que precisam de espaço para expandir suas operações.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O presente Laudo de avaliação seguiu o método comparativo de mercado, o mesmo definiu o valor do imóvel teve somatório do valor do terreno, com benfeitoria sobre este terreno, neste caso avaliamos o terreno e a edificação em sua real condição.

6.0. VALOR DO TERRENO –

Área de* 22.690,00 M² *R$ 180,00 (cento e oitenta reais) por m²

Mercado Imobiliário - mínimo e máximo R$ 180,00 a R$ 250,00

Valor da área – R$ 4.084.200,00 (quatro milhões oitenta e quatro mil e duzentos reais)

6.1. Área avaliada edificação que totalizam 5.031,55 (cinco mil e trinta e um) m², ***Método do custo***

Custo obra mercado construção civil da tabela CUB G1 REF: 06/22

Edificação- Custo = (R$ 1.128,19 – Vr. Por M² construção civil para obras projetos padrão industrial) x (5.031,55 – área) = *R$ 5.676.544,40*

Valor total da edificação: ***R$ 5.676.544,40*** (cinco milhões seiscentos e setenta e seis mil reais e quarenta centavos)

6.2. Depreciação - desvalorização da edificação pela variável estado de conservação, a construção não foi revitalizada, portanto a taxa de desvalorização em 50% (cinquenta por cento do valor de mercado construção civil.

Edificação depreciada: 2.838.272,20 *(dois milhões oitocentos e trinta e oito mil duzentos setenta e dois reais e vinte centavos).*

6.3. Portanto,

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, localização, mercado, o valor de comercialização para o terreno, e as influências valorizastes (localizado em uma importante artéria e via principal do bairro, que liga ao centro de Ribeirão das Neves, facilidades de vazão para BR 040/ Nova Avenida Eduardo Brandão, Belo Horizonte e outros municípios), industrias e linha de ônibus; O valor ***é de R$ 6.922.472,20 (Seis milhões novecentos e vinte e dois reais quatrocentos setenta e dois reais vinte centavos).***

6.3. MATRICULA/ HABITE-SE

A importância do habite-se para venda de um imóvel, vai te ajudar não só valorização do seu imóvel, mas também no processo de venda, o mesmo tornou-se uma importante ferramenta em negociações de venda de imóveis, pois com diversas oportunidades de linha de crédito e parcelamento oferecida por instituições financeiras, facilitando assim, a comercialização do imóvel em tempo hábil.

7. VISTORIA

A vistoria da área avaliada foi realizada no dia 05/07/2022.

Trata-se de um terreno, com área total *de Área de 22.690,00* M², ***a fração avaliada é a total, e contendo uma edificação de aproximadamente 5.031,55 M²*** região de padrão construtivo médio Comercial/industrial. A influência valorizante, está localizada em uma importante artéria da via principal.

O imóvel em questão está localizado em uma região de malha urbana/industrial, apresentando facilidades de acesso ao centro de Ribeirão das Neves LMG 806, outros bairros, suas regionais, Belo Horizonte, BR 040 e outros municípios.

Está localizado em um bairro que possui uma vizinhança industrial tranquila, nas proximidades do imóvel avaliado possui várias empresas.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

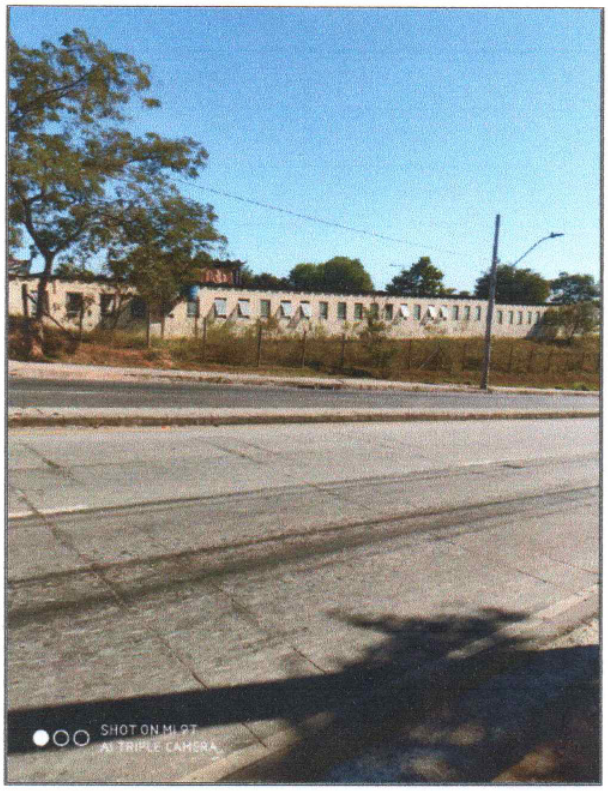
Constituída por blocos térreos contendo:

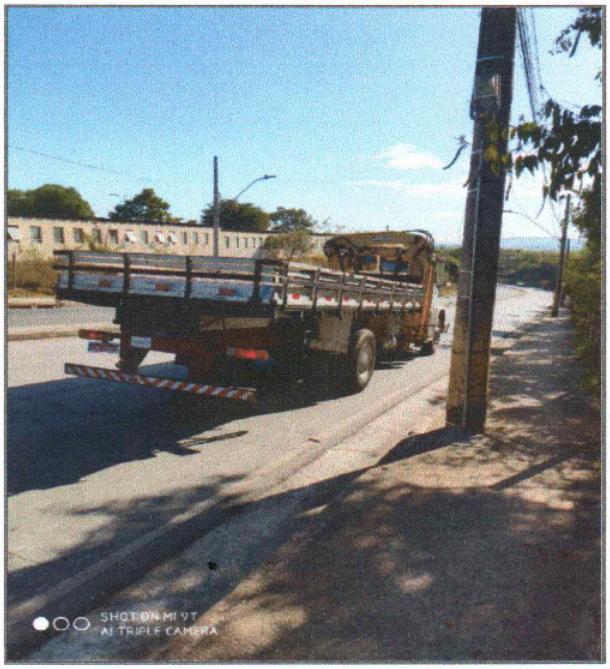
43 salas de aula, banheiros feminino e masculino, biblioteca, refeitório, espaços de Convivência.

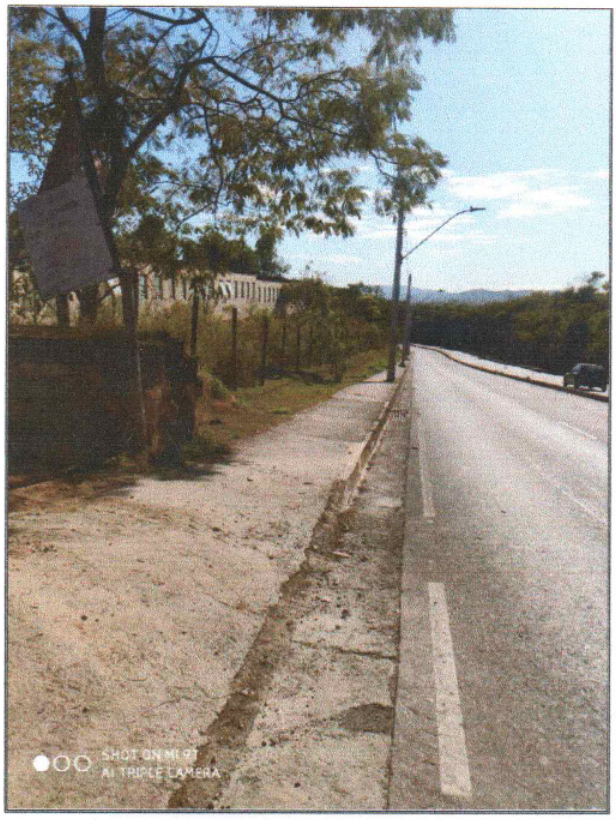


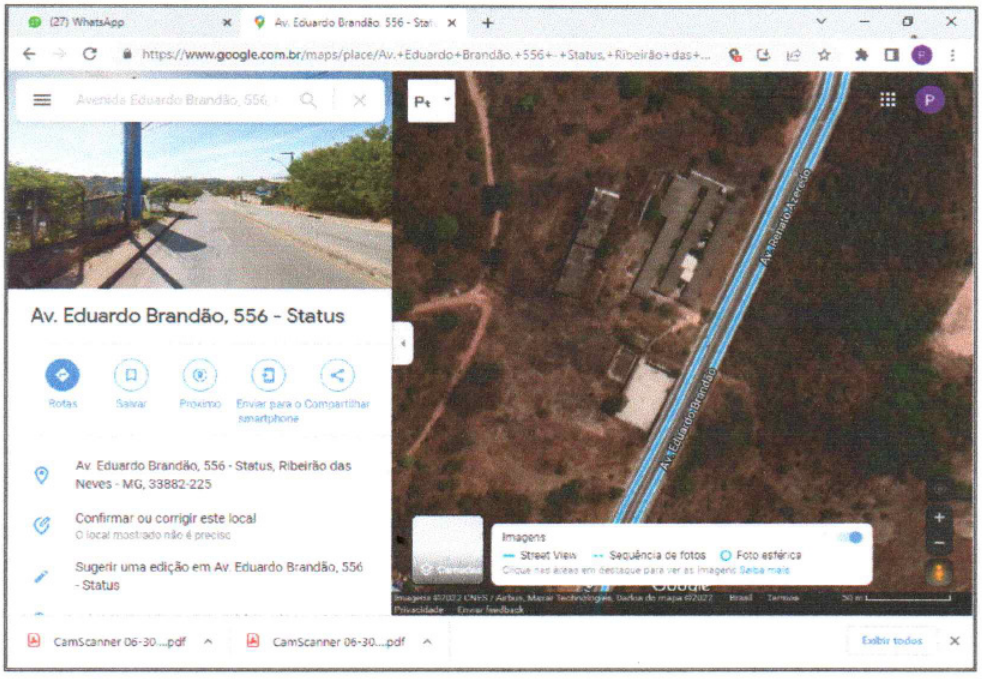


8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO /AMOSTRA LOCALIZAÇÃO Google Earth






SHOT ON MI 9T
AI TRIPLE CAMERA


(27) WhatsApp
Av. Eduardo Brandão, 556 - Stat
https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Eduardo+Brandão,+556+-+Status,+Ribeirão+das+...
Avenida Eduardo Brandão, 556
Av. Eduardo Brandão, 556 - Status
Rotas
Salvar
Próximo
Enviar para o smartphone
Compartilhar
Av. Eduardo Brandão, 556 - Status, Ribeirão das Neves - MG, 33882-225
Confirmar ou corrigir este local
O local mostrado não é preciso
Sugerir uma edição em Av. Eduardo Brandão, 556 - Status
Av. Eduardo Brandão
Imagens
Street View
Sequência de fotos
Foto esférica
Clique nas áreas em destaque para ver as imagens Saiba mais
Imagens ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2022
Brasil
Termos
50 m
Privacidade
Enviar feedback
CamScanner 06-30....pdf
CamScanner 06-30....pdf
Exibir todos

9. AMOSTRAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O TERRENO

Terrenos com características aproximadas ao terreno avaliado

AMOSTRA 01.

Lote/Terreno à Venda, 17.500 m² por R$ 6.000.000 COD. 779808053
Rua Alzira Menezes Nogueira, 1112 - Distrito Industrial João de Almeida, Ribeirão das Neves - MG
Terreno Industrial com 17500 m², no Centro Industrial de Ribeirão das Neves (Distrito Industrial João de Almeida)! Oportunidade!!!
- Área total de 17.500 m²!! Único terreno com esta metragem no Centro Industrial de Ribeirão das Neves.
- Frente aproximadamente 230 m de largura!!
- Terreno nível da rua.
- Fácil acesso de carros e caminhões
- Terreno com água própria
- Terraplenagem pronta
- Terreno plano
- Próximo a grandes industrias



https://www.vivareal.com.br/venda/minas-gerais/ribeirao-das-neves/bairros/distrito-industrial-joao-de-almeida/05/07/22as 10:34

AMOSTRA 02

Lote-Área-Terreno 29.400m² à venda por R$ 5.880.000,00

Distrito Industrial Ribeirão das Neves Código: 141428

Valor de venda R$5.880.000,00

área aproximada 29.400,00m²

A localização:

Em frente ao Distrito Industrial de Ribeirão das Neves, distante poucos minutos do CEASA.

A área: 29.400 m², plana, com 139 metros de frente para MG 06 que liga BH à Neves, servida por água da COPASA, e sem restrições de APP.



https://www.sonianetimoveis.com.br/venda/minas-gerais/ribeirao-das-neves/bairros/distrito-industrial/lote-area-terreno?tipo=lote-area-terreno&transacao=venda&localizacao=BR-MG-ribeirao-das-neves-distrito-industrial--&pagina=1 05/07/22 as 10:47

10. PESQUISA DA REGIÃO BERÇO DO IMÓVEL ORA AVALIADO

Ribeirão das Neves - Código: 3154606

Informações Gerais

Localização: O município de Ribeirão das Neves pertence ao estado Minas Gerais, ele fica localizado na latitude -19.7621 e longitude -44.0844.

Tamanho do território de Ribeirão das Neves 155,454 km².

População aproximadamente 331.045 habitantes segundo dados do IBGE.

Quem nasce em Ribeirão das Neves nevense.

Atualmente o município é administrado por MOACIR MARTINS DA COSTA JUNIOR.

4 de 5 estrelas para o Município nevense by Cidades do meu Brasil atualizado até 06/07/2022 - Ribeirão das Neves - Minas Gerais.

Ribeirão das Neves é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado na Região Metropolitana de Belo Horizonte. O município possui três macro-regionais: o distrito de Justinópolis, a regional Centro e a regional Veneza. Atualmente o município passa por revitalizações em suas vias principais, na regional Justinópolis, Regional centro e regional Veneza.

1 h 7 min. (28,6 km) via LMG-806 e Av. Pres. Antônio Carlos

1 h 8 min. (31,3 km) via LMG-806 e Av. Cristiano Machado

1 h 0 min. (41,1 km) via BR040/BR-13 / Opção Via Eduardo Brandão

INFRA-ESTRUTURA BAIRRO BERÇO DO TERENO AVALIADO	
INFRA-ESTRUTURA URBANA	**SERVIÇOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS**
Água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação asfalto, e iluminação pública.	Coleta de lixo, transporte coletivo.

11. ESTUDO DE VIABILIDADE IMOBILIÁRIA

A coleta de mercado permite apresentar as características de imóveis, com peculiaridades semelhantes ao terreno objeto desta avaliação, os imóveis viáveis nesta região, com perfil do imóvel em questão, têm pequenas variações quanto a valores pautados no terreno/edificação apresentado.

Pensando o agora

1º Congresso do Mercado Imobiliário, promovido pelo SINDUSCON-MG, debate perspectivas e diretrizes para fomentar o setor em Minas Gerais.

Empresários e pessoas ligadas ao mercado imobiliário querem cada vez mais desvencilhar a palavra crise dos seus dicionários e planos de gestão...

"Além do panorama financeiro na capital, a aprovação do novo Plano Diretor foi tema recorrente nas rodas de conversas. Para empresários da construção, o plano limita as aplicações na construção em BH, "**expulsando" investimento para cidades da região metropolitana,** como Nova Lima, Betim, Contagem**, *Ribeirão da Neves*** e Santa Luzia, por exemplo. "No congresso, foram apresentados detalhes e simulações com essas restrições, que, consequentemente, trarão aumento dos custos na produção e, posteriormente, aumento no valor dos imóveis", destaca o vice-presidente." ...

12. CONCLUSÃO

Baseando-se em todas as pesquisas para avaliar o terreno objeto desta avaliação imobiliária, pode-se destacar que a localização do imóvel avaliado tem sido alvo de constante processo de revitalização pelo município, havendo nesta região um número moderado de transações imobiliárias, contudo, o mercado atual encontra-se em oscilação e, assim, concluiu-se que o valor de mercado nesta avaliação e concordando com a variação de mercado, o valor fixado neste laudo pode flutuar para maior.

Esta avaliação é o ponto de partida para a melhor comercialização deste imóvel

$ 6.922.472,20 (Seis milhões novecentos e vinte e dois reais quatrocentos setenta e dois reais vinte centavos).

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado, sendo a última folha assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e DOU FÉ.

Ribeirão das Neves 06 de julho de 2022.

Francisca de Paula Pereira Messias
CRECI/MGF 19170
COFECI nº 24509

13. FONTES DE PESQUISA

- Portal https://www.google.com.br
- Google Earth
- https://ribeiraodasneves.net/35-noticias/cidade/7654-ibge-divulga-estimativa-da-populacao-de-ribeirao-das-neves-para-2018-veja-os-numeros
- www.distanciaentreascidades.com.br/distancia-de-ribeirao-das-neves-mg-
- Documentação - Fornecida pelo solicitante – julho/2022.
- Visitas - In loco ao imóvel, pesquisa de mercado em região.

14. BIOGRAFIA DO PROFISSIONAL

INFORMAÇÕES DO PROFISSIONAL
NOME Francisca de Paula Pereira Messias – 55 anos – brasileira - Administradora Executiva
FORMAÇÃO Graduada em Administração de Pequenas e Médias Empresas Especialista em Gestão de Recursos Humanos pela UFMG/MG - CEPEAD MBA em Direito Empresarial / FGV · Business Scholl Parecer Técnico de Avaliação e Perita Mercadológica Técnica Imobiliária **COFECI** - Nº 24509 **CRECI**/MGF 19170 (31) 98884 2001
EMPRESA Corporation Negócios Imobiliários Locações e Representações LTDA CNPJ 11.159.741/002-17 CRECI Nº PJ 4527 – Fantasia – Fortt Empreendimentos Imobiliários