JC CORRETOR
DE IMÓVEIS

Quem sabe o que busca!
Avalia o que encontra.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 2244

Imóvel Avaliado:
3 Galpões localizado à Rod. Renato Brandão Azeredo, 780, Piratininga Ibirité – MG.

Finalidade do Parecer: avaliação mercadológica para valor de venda de galpões.

Interessado: PODER JUDICIÁRIA JUSTIÇA DO TRABALHO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO 5ª VARA DO TRABALHO DE CONTAGEM.

Júlio César Da Cruz De Moraes
Avaliador Imobiliário
CRECI nº 27636 / MG
CNAI nº 24246
Rua Guacira, 330 - Belo Horizonte/MG
Fone: (31)99816-3683
E-mail: contato@jcimoveisbh.com.br
Site: jcimoveisbh.com.br
Belo Horizonte/MG, 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Sumário

IMÓVEL AVALIADO: 1
SUMÁRIO 2
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 3
FINALIDADE 3
DA COMPETÊNCIA 3
IMÓVEL AVALIANDO 4
VISTORIA 4
CONTEXTO URBANO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 5
METODOLOGIA UTILIZADA 6
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS 8
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO 10
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO 10
CONCLUSÃO 11
ANEXOS 12
FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIADO 13
RESPOSTAS AOS QUESITOS 15
FOTOS 17
DOCUMENTOS 23
COMPARATIVOS 29
CURRICULUM DO AVALIADOR 47

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Processo: 0010148-95.2019.5.03.0131
Ação: Trabalhista
Forum: Contagem
Requerente: CAETANO DOS SANTOS
Requerido: MS - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - EPP E OUTROS (4)

EXMA. Juiza DE DIREITO DRA. FABIANA ALVES MARRA

Júlio César Da Cruz De Moraes, Avaliador Imobiliário com registro no CRECI de MG sob o nº 27636 e registro no CNAI sob o nº 24246 domiciliado à Rua Guacira, 330 - Belo Horizonte/MG, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é a avaliação mercadológica para valor de venda de um conjunto com 3 (três) galpões, para instrução do processo em referência.

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 27636 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 24246 do Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Avaliador Imobiliário em elaborar e assinar o PTAM decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010.

A competência infra legal do Avaliador Imobiliário para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **MS - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, está localizado à Rod. Renato Brandão Azeredo, 780, Galpões - Piratininga. Ibirité - MG, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 1404 (Cartório De Registro De Imóveis De Ibirité), nos seguintes termos:

"Trata-se de uma área bem localizada em rodovia de grande movimento e ligação entre Belo Horizonte e Ibirité neste sentido, com área total de 20.007,58m2 e área construída em torno de 6.566,90m2, ocupando a quadra 044 lote 202 seção 0100E Zona 3. O imóvel constituído com 3 galpões com as seguintes configurações conforme relatada na vistoria abaixo.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 3/03/2022 e acompanhado pelo advogado de uma das partes Dr. Sérvio Túlio Moreira OAB/MG: 139945 e o Sr Murilo Enrique De Souza Leite.

Trata-se de 3 (três) galpões em uma área total de 20.007,58 m², de padrão construtivo 2 superiores e 1 médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. O imóvel avaliado constitui-se com as seguintes características: Portão de entrada para caminhões, u*m primeiro galpão em torno de 1.000m2 e pé direito com 11 metros, todo em estrutura metálica, área de estacionamento para veículos pequenos*, após o galpão há uma edificação com banheiros, vestiário, cozinha e refeitório com uma capacidade para umas 60 pessoas. Uma área de terreno de manobra e acesso para outros dois galpões. Um galpão médio com pé direito de 11 metros também em estrutura metálica, com área construída em torno de 1.300m2. E seguindo para o terceiro e maior galpão também em estrutura metálica, com área livre em torno de 4.000m2, pé direito de 12 metros, somando as áreas de escritórios, banhos e vestiário o galpão ultrapassa os 5.400m2 e incluindo ainda um escritório na parte de frente ao galpão em torno de mais 260m2. Assim temos uma área construída real em torno de 8.000m2

Sem informações sobre a ocupação do imóvel.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

CONTEXTO URBANO

O imóvel está inserido em uma via de ligação com a capital de Minas, com grande fluxo de veículos, e em volta desta via surgiram vários pequenos comércios, e empresas também com grande porte como por exemplo a Isofort. A própria oficina do municipio está abrigado ao lado do galpão, e regiões industriais próximas como o CD do Jatobá. A densidade demografica da região é bem grande, e com grande potencial de crescimento, haja visto que existem áreas ainda a serem exploradas. Tudo isto torna a região com grande fluxo de pedestres, veículos de pequenos e grande porte, o que com certeza fomenta todo o comércio da região. Por estar em torno de 9 km da rodovia Br040, a apenas 2 km do Distrito Industrial do Jatobá, e a apenas 2 km de Ibirité a área se torna bastante estratégica e interessante ao mercado imobiliário pela sua posição comercial e industrial.

.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Para se chegar a uma análise comercial de um determinado imóvel, temos que analisar vários contextos. A alta da taxa SELIC por exemplo favorece aos investidores deixarem seu dinheiro nos bancos e pro outro lado o mercado imobiliário vem sentindo forte esta alta dos juros. Pois realmente o investidor tira o dinheiro do mercado e não fomenta a economia. Assim um imóvel avaliado hoje com todos os cenários inclusive de eleições para este ano, afeta consideravelmente o seu valor real. Por outro lado imaginamos um grande fomento da economia para os próximos anos pelo longo tempo de paralisações das atividades devido a pandemia. Nas regiões em torno da grande BH cada vez mais fica escasso imóveis com áreas maiores de 10.000m2 liberadas hoje para a exploração comercial ou industrial com boa topografia, localização e sem problemas ambientais, para atender grandes empreendimentos. Tudo isso faz desta área com estes galpões bem estruturados e com pé direito em torno de 11 e 12 metros, um imóvel único e diferenciado entre tantos outros, que realmente chama a atenção do mercado.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 16 (dezesseis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R$)	Valor por m² (R$)
1	Riacho Das Pedras - Contagem		3.724,00	13.000.000,00	3.490,87
2	Santa Rita - Barreiro BH		4.235,00	3.900.000,00	920,90
3	Serra Dourada Parque Durval de Barros		945,00	1.750.000,00	1.851,85
4	Canal Ibirité		1.400,00	1.600.000,00	1.142,86
5	Jatobá BH		5.000,00	8.000.000,00	1.600,00
6	Cinco Contagem		15.206,00	12.500.000,00	822,04
7	Kennedy - Contagem		5.404,00	7.800.000,00	1.443,38
8	Riacho Das Pedras - Contagem		7.140,00	13.000.000,00	1.820,73
9	Industrias		1.150,00	3.000.000,00	2.608,70
10	Jatobá BH		4.626,00	11.000.000,00	2.377,86

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

11	Distrito Industrial Jatobá BH		3.821,00	12.000.000,00	3.140,54
12	Palmeiras - BH		1.548,00	2.800.000,00	1.808,79
13	Distrito Industrial Jatobá BH		11.350,00	11.000.000,00	969,16
14	Riacho Das Pedras - Contagem		1.898,00	4.300.000,00	2.265,54
15			3.637,00	4.800.000,00	1.319,77
16	Distrito Industrial Jatobá BH		3.200,00	5.000.000,00	1.562,50

*** Preço tipo "Oferta"**

Valor médio do imóvel avaliado = R$ 36.445.661,52 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R$ 1.821,59) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (20.007,58 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 5% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R$)	Valor por m² (R$)
1	Riacho Das Pedras - Contagem		3.724,00	12.350.000,00	3.316,33
2	Santa Rita - Barreiro BH		4.235,00	3.705.000,00	874,86
3	Serra Dourada Parque Durval de Barros		945,00	1.662.500,00	1.759,26
4	Canal Ibirité		1.400,00	1.520.000,00	1.085,72
5	Jatobá BH		5.000,00	7.600.000,00	1.520,00
6	Cinco Contagem		15.206,00	11.875.000,00	780,94
7	Kennedy - Contagem		5.404,00	7.410.000,00	1.371,21
8	Riacho Das Pedras - Contagem		7.140,00	12.350.000,00	1.729,69
9	Industrias		1.150,00	2.850.000,00	2.478,26
10	Jatobá BH		4.626,00	10.450.000,00	2.258,97

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

11	Distrito Industrial Jatobá BH		3.821,00	11.400.000,00	2.983,51
12	Palmeiras - BH		1.548,00	2.660.000,00	1.718,35
13	Distrito Industrial Jatobá BH		11.350,00	10.450.000,00	920,70
14	Riacho Das Pedras - Contagem		1.898,00	4.085.000,00	2.152,26
15			3.637,00	4.560.000,00	1.253,78
16	Distrito Industrial Jatobá BH		3.200,00	4.750.000,00	1.484,38

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 5%**

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) *Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:*

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 27.688,22}}{\text{16}}$$

Média Aritmética = R$ 1.730,51 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R$ 34.623.378,44 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R$ 1.730,51) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (20.007,58 m²)

2) *Cálculo da Média Ponderada:*

Adotou-se 0% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R$ 0,00 e superiores à R$ 0,00. (pelos valores de homogeneização monetários das amostras não adotei fator de ponderação)

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R$)	Valor por m² (R$)
1	Riacho Das Pedras - Contagem		3.724,00	12.350.000,00	3.316,33
2	Santa Rita - Barreiro BH		4.235,00	3.705.000,00	874,86
3	Serra Dourada		945,00	1.662.500,00	1.759,26

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

	Parque Durval de Barros				
4	Canal Ibirité		1.400,00	1.520.000,00	1.085,72
5	Jatobá BH		5.000,00	7.600.000,00	1.520,00
6	Cinco Contagem		15.206,00	11.875.000,00	780,94
7	Kennedy - Contagem		5.404,00	7.410.000,00	1.371,21
8	Riacho Das Pedras - Contagem		7.140,00	12.350.000,00	1.729,69
9	Industrias		1.150,00	2.850.000,00	2.478,26
10	Jatobá BH		4.626,00	10.450.000,00	2.258,97
11	Distrito Industrial Jatobá BH		3.821,00	11.400.000,00	2.983,51
12	Palmeiras - BH		1.548,00	2.660.000,00	1.718,35
13	Distrito Industrial Jatobá BH		11.350,00	10.450.000,00	920,70
14	Riacho Das Pedras - Contagem		1.898,00	4.085.000,00	2.152,26
15			3.637,00	4.560.000,00	1.253,78
16	Distrito Industrial Jatobá BH		3.200,00	4.750.000,00	1.484,38

Fórmula Média Ponderada = $\dfrac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\dfrac{\text{R\$ 27.688,22}}{16}$

Média Ponderada = R$ 1.730,51 / m²

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m^2

Valor do imóvel avaliado = 20.007,58 m² x R$ 1.730,51

Valor do imóvel avaliado = R$ 34.623.378,44

Considerando que o imóvel avaliado possui 30 anos de idade aparente, vida útil estimada em 80 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como regular, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.281, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 28.1%, ou seja, para R$ 24.894.209,10.

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R$ 24.894.209,10 (Vinte e quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil duzentos e nove de Reais e dez Centavos)

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, flutuações e tendências da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R$ 24.894.209,10 (Vinte e quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil duzentos e nove de Reais e dez Centavos).**

Validade do Parecer: Este documento tem validade indeterminada a depender das oscilações de mercado, da economia e inclusive acidentes climáticos a partir da data de sua elaboração.

Belo Horizonte/MG, 16 de março de 2022.

Júlio César Da Cruz De Moraes
Avaliador Imobiliário(a)
CRECI nº 27636 / MG
CNAI nº 24246
Rua Guacira, 330 - Belo Horizonte/MG
Fone: (31)99816-3683
E-mail: contato@jcimoveisbh.com.br
Site: jcimoveisbh.com.br

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

ANEXOS

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA,

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS

DO IMÓVEL AVALIADO

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **1404**
- Cartório: **Cartório De Registro De Imóveis De Ibirité**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **MS - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**

- Endereço: **Rod. Renato Brandão Azeredo, 780**
- Complemento: **Galpões**
- Bairro: **Piratininga**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões superior**
- Agrupamento: **área mista comercial e industrial com 3 galpões e escritório.**
- Utilização: **industrial**
- Idade (Aparente): **30 anos**

- Endereço: **Rod. Renato Brandão Azeredo, 780**
- Complemento: **Galpões**
- Bairro: **Piratininga**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**
- Mapa Localização:



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

- Descrição do imóvel: Trata-se de uma área bem localizada em rodovia de grande movimento e ligação entre Belo Horizonte e Ibirité neste sentido, com área de 20.007,58m2 e área construída em torno de 6.566,90m2, ocupando a quadra 044 lote 202 seção 0100E Zona 3. O imóvel constituído com 3 galpões com as seguintes configurações:

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **20.007,58 m²**
- Área Construída: **6.566,90 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Fracionada: **0,00 m²**
- Área Real Total: **20.007,58 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo, o local conta com várias linhas de transporte público, existe uma grande densidade demográfica, muitas empresas em torno como por exemplo a isofort, escolas, postos de saúde, e comércios variados em geral.

3 - Características do terreno:

- Frente: **60,66 m**
- Fundos: **158,00 m**
- Profundidade: **195,00 m**

- Topografia: **plana**
- Forma: **outros**
- Orientação:
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **muro**
- Observações:

4 - Características da edificação: Três, de padrão construtivo superior, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. O imóvel avaliado constitui-se de 1 (um) pavimento(s), não possui estacionamento, com as seguintes características do empreendimento: trata-se de três galpões sendo dois com pé direito em torno de 11 metros e o maior galpão com pé direito de 12 metros. .É constituído(a) de 6 banheiros, 1 cozinha, com as seguintes observações: são três galpões sendo o primeiro galpão na entrada do imóvel em torno de 1.000m2 com 11 metros de pé direito todo em estrutura metálica em bom estado de conservação. e existe ainda interligado a ele uma estrutura de cozinha banheiros, refeitórios com uma área em torno de 1800m2. o segundo galpão de estrutura metálica com uma área em torno de 1.200m2 com pé direito em torno de 11 metros de altura.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

o terceiro e maior galpão também todo em estrutura metálica com pé direito em torno de 12 metros de altura em torno de 5.300m2 de área construída incluindo áreas de banho e escritório, galpão com ótima estrutura precisando de poucos reparos. há ainda um escritório tipo recepção interligado na frente deste galpão maior com área em torno de 220m2.

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio:
- Valor do Condomínio: **R$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto (valor venal):

Cadastro sob nº: **03.77.044.0202-001**
Valor do Imposto anual: **R$ 29.820,36**
Valor do imposto mensal: **R$ 0,00**
Valor venal do terreno (R$ 51,42 por m²): **R$ 1.028.795,57**
Valor venal da construção (R$ 203,50 por m²): **R$ 1.336.395,17**
Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R$ 2.356.189,74**

7- **Resposta aos quesitos apresentados:**

1) Queira o i. perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa; R: sim já está explanado no corpo do PTAM.

2) Qual o valor de mercado atual do imóvel para venda? R: Está informado na conclusão do PTAM

3) O imóvel se encontra em boas condições de uso? R: Sim! reparos simples nada estrutural.

4) Queira o i. perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão? R: O alto padrão é definido para imóveis residenciais, assinados por arquitetos renomados e com fino acabamento e motivos outros que não faz necessários serem citados aqui. Trata-se de um imóvel comercial e industrial que pode se dizer com alto valor agregado devido sua localização, topografia e escassez no mercado. Mas que tem uma procura também muito pontual quanto a clientes.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

5) Queira o i. perito informar qual o valor médio do m² na região em que está situado o imóvel; Já está explanado no corpo do PTAM.

6) existem outros imóveis com características semelhantes na região? se sim, foram apresentadas suas fichas mercadológicas? R: Buscamos imóveis com características o mais semelhantes possíveis, e todas as descrições estão apresentadas no corpo do PTAM. Realmente imóveis com esta dimensão na região é bem raro que estejam oferecidos no mercado.

7) Queira ainda informar se existe transporte público de fácil acesso na região; R: Sim existem linhas de ônibus com ligação a belo horizonte pelo menos umas 4 linhas de ônibus no mínimo como 301c-1191-1290-3787.

8) A região em que se encontra o imóvel conta com comércios variados? R: Sim vários comércios, verifica-se muitos comércios voltados a veículos automotores, mas temos também venda de móveis, ferros, materiais de construção, todo comércio a atender genêro de primeira nessecida entre outros inclusive uma escola municipal no mesmo logradouro.

9) O imóvel atende as finalidades comercial e residencial? R: No momento o imóvel atente a finalidade comercial e ou industrial.

10) Qual a metodologia utilizada pelo sr. perito oficial? R: Método comparativo direto de dados de Mercado.

11) Em pergunta no dia da visita o advogado da parte Dr. Túlio me solicitou em conversa quanto seria o valor somente do galpão da frente? R: Como se trata de uma solicitação verbal e não consta nos autos ou nos quesitos pois dependeria de uma avaliação separada a esta, mas posso afirmar que: Considerando um galpão de 1.000m2 em uma area de aproximadamente 2.000m2 pelo acesso e frente que dispõe da via e localização, posso afirmar que alcançaria em torno de R$ 3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Reais)

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

8- FOTOS

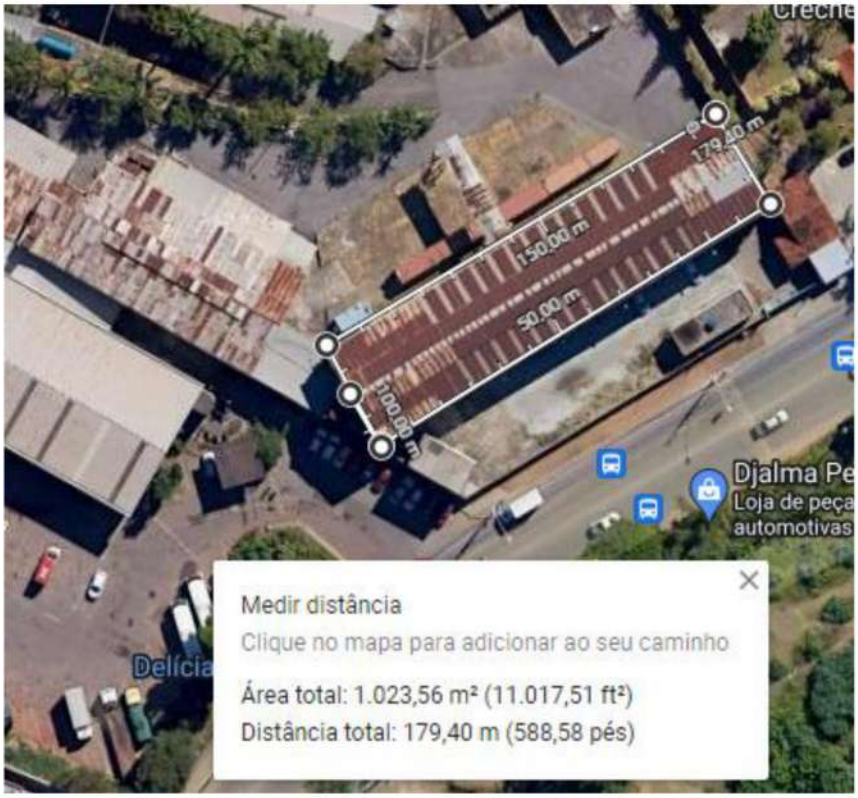


Foto 1: 1º galpão da frente.



Foto 2: refeitório, vestiário, almoxarifado e etc...

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 3: Escritório.



Foto 4: 2º galpão.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 5: 3º galpão



Foto 6:

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 7: Visão áerea da area total.



Foto 8: 1º galpão

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 9: Área de estacionamento e escritório.



Foto 10: Acesso ao 3º galpão



Foto 11: 2º galpão

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 12: Refeitorio



Foto 13: 3º galpão



Foto 14: 3º galpão

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



Foto 15: 3º galpão

8 – Documentos:

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITE
Secretaria Municipal de Fazenda
RUA ARTUR CAMPOS, 906, ALVORADA, IBIRITÉ/MG - CEP 32.400-538
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

IPTU/TAXAS 2021

Código Febraban	Exercício	Inscrição Municipal	Total de Unid	Uso do imóvel	Código Contribuinte	Data Emissão
	2021	03.77.044.0202-001	1	Industrial		07/05/2021

Identificação do Contribuinte (Nome e Endereço)

MS - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA
ROD RENATO AZEREDO, 780 PIRATININGA
32400-000 Ibirite - MG

Parcela	Vencimento	Valor
Única des	30/07/2021	28.401,25
Única	30/08/2021	29.820,36
01	30/07/2021	4.970,06
02	30/08/2021	4.970,06
03	30/09/2021	4.970,06
04	30/10/2021	4.970,06
05	30/11/2021	4.970,06
06	20/12/2021	4.970,06

Identificação do Imóvel

ROD RENATO BRANDÃO AZEREDO, 000780 PIRATININGA
Quadra: 00044 - Lote: 0202 - Secao: 01000E - Zona: 3
32423-535

Há Débitos em atraso

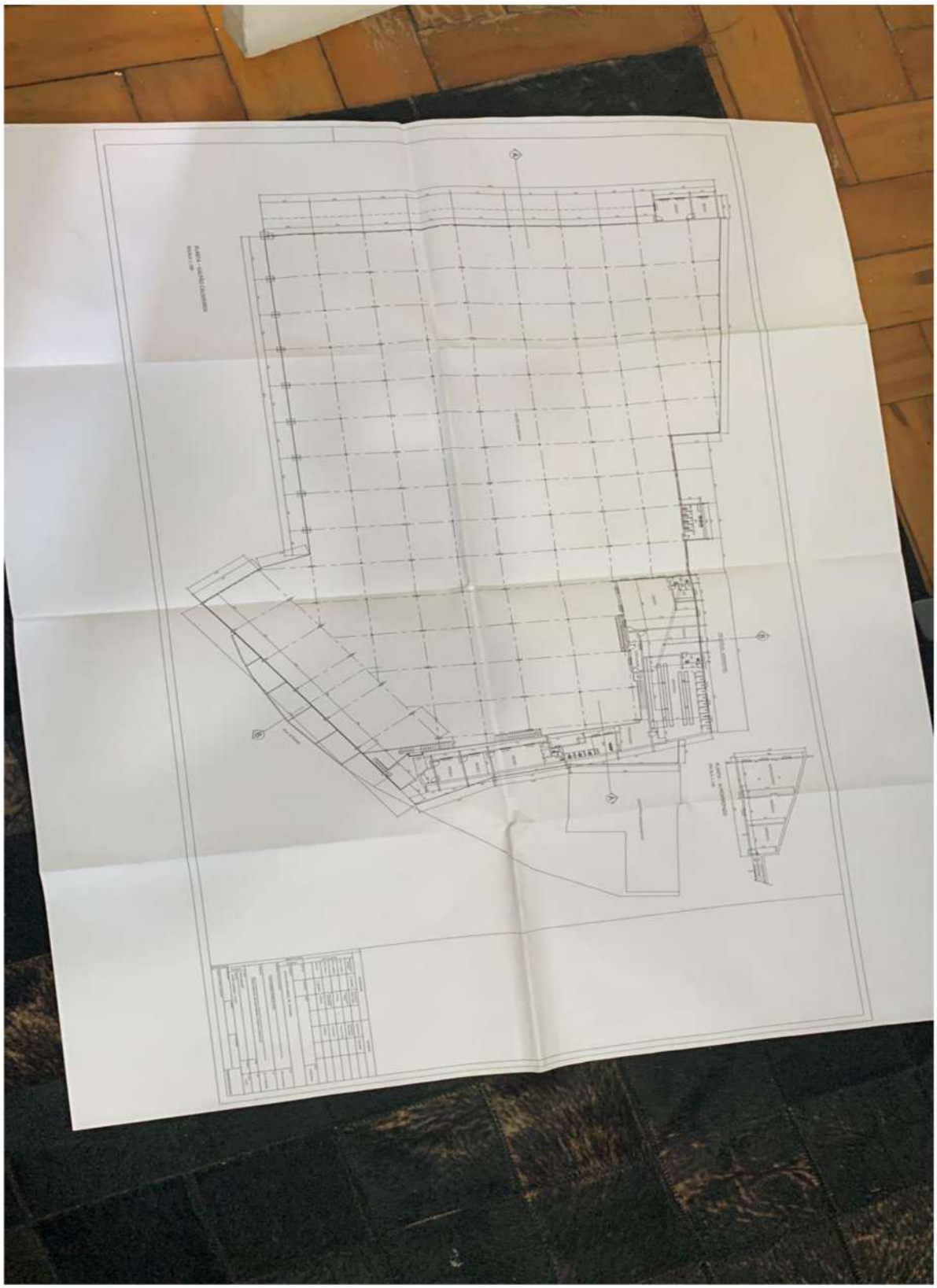
DISCRIMINAÇÃO DA RECEITA

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	14.191,14	Desconto (10%)	1.419,11	Valor Origem	
CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DO SERVIÇO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - CCSIP	0,00				29.820,36
TAXA DE COLETA DE RESIDUOS SOLIDOS - TCRS	15.629,22	DESC. LEI 2.219	0,00		
				Desconto	1.419,11
				Total	29.820,36

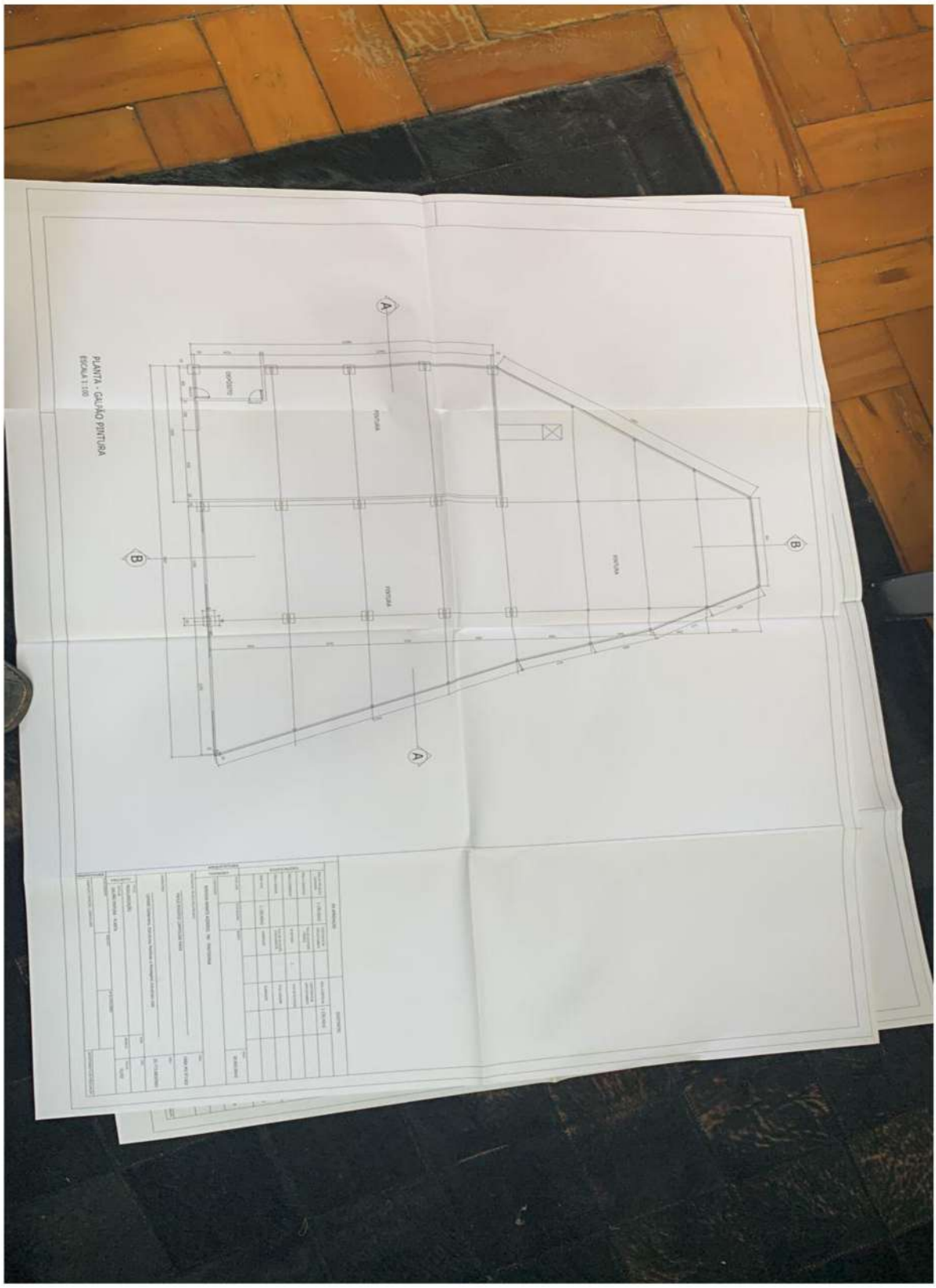
Área Terreno	Valor m² Terreno	Fração Terreno	Valor Venal Terreno:	Valor Venal Imóvel:
20.007,58	84,02	20.007,58000	1.028.794,57	2.365.189,74
Área Construção	**Valor m² Construção:**		**Valor Venal Construção:**	**Alíquota:**
6.566,8990	0,00		1.336.395,17	0,75%

Pagável somente nas agências do BB, CEF, Santander, Mercantil e Lotéricas

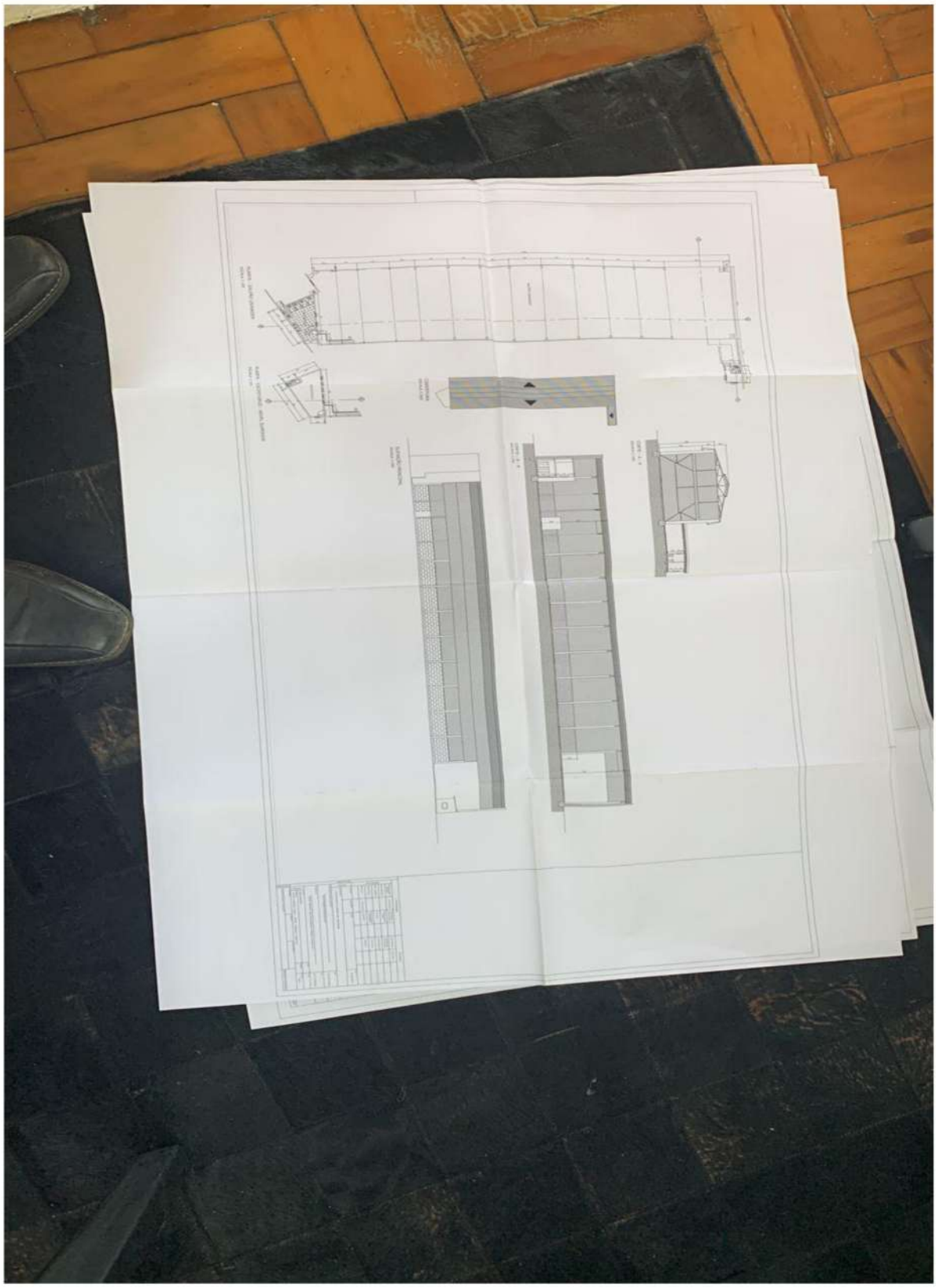
PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f



PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

COMPARATIVOS

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA

DAS AMOSTRAS DOS

IMÓVEIS COMPARADOS

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Superior**
- Idade (Aparente): **14 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-riacho-das-pedras-bairros-contagem-3724m2-venda-RS13000000-id-2545847523/**
- Bairro: **Riacho Das Pedras - Contagem**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.724,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
CONTAGEM - Galpão/Depósito/Armazém - Jardim Riacho Das Pedras
Galpão Industrial - Jardim Riacho das Pedras - Contagem - Próximo a Plena Alimentos, Expresso M2000, Braspress Transportes, Transrefer e SAE Towers Brasil;

- Área total de 7.313m²;
- Área construída de 3.724m²;
- Cabine de jateamento e pintura 216 m²;
- Pátio aproximadamente 3.589 m², todo em bloquete intertravados;
- Galpão com vão livre de 3.500m²;
- Escritório de 273 m², composto por vestiário, 2 banheiros, 4 salas e 1 almoxarifado;
- Pé direito de 11 metros;
- Portões de acesso de 10 metros;
- Possui Guarita;
- Piso industrial de alta capacidade polido;
- Frente de 80 metros;
- Subestação de Energia 175 KVA;
- Subestação Isolada a Gás;
- Galpão no nível da rua;
- Fácil acesso de carretas e caminhões;
- Permitida atividade comercial e industrial..
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 13.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Cobertura Comercial Simples**
- Idade (Aparente): **20 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-santa-rita-barreiro-bairros-belo-horizonte-com-garagem-4235m2-venda-RS3900000-id-2551018589/**
- Bairro: **Santa Rita - Barreiro BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **4.235,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
BELO HORIZONTE - Galpão/Depósito/Armazém - Santa Rita (Barreiro)
Galpão - Santa Rita - Belo Horizonte - Próximo a Alma Viva, Logicarga e Via do Minério.

- Área total de 4.235,m²;
- Área construída de 1.375,71m²;
- Área de galpão com 1.000m²;
- Escritório com 375 metros;
- Pátio com 1.500m²;
- Pé direito de 7 metros;
- 1 Portão de acesso com 5x2,5 metros de altura. (OBS: altura livre);
- 1 Portão de acesso ao galpão com 3,4 x 4,10 metros de altura;
- Piso industrial;
- Banheiros;
- Salas;
- Energia trifásica;
- Galpão no nível da rua;
- Fácil acesso de carretas e caminhões;
- Permitida atividade comercial e industrial;.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 3.900.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Simples**
- Idade (Aparente): **3 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-serra-dourada-parque-durval-de-barros-bairros-ibirite-945m2-venda-RS1750000-id-2538978117/**
- Bairro: **Serra Dourada Parque Durval de Barros**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **945,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Novo**

2 - Características da edificação:
IBIRITé - Galpão/Depósito/Armazém - Serra Dourada (Parque Durval De Barros) "GALPÃO PRONTO PARA INSTALAÇÕES DE IMEDIATO"

- Galpão de 945m2, pronto para instalações comerciais, próximo ao novo TJMG.
- Piso cimentado.
- Pé direito de 6m.
- Coberto com telhas termo-acústica.
- Doca.
- Escritório.
-Vestiários.
- Portas de aço automatizadas.
- Porão com 320m2..

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 1.750.000,00**

5 - Data da vistoria: 15 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Simples**
- Idade (Aparente): **30 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-canal-bairros-ibirite-1400m2-venda-RS1600000-id-2526299681/**
- Bairro: **Canal Ibirité**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **1.400,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:
Galpão com 1.400m² em Ibirité
Galpão possui estrutura de escritório e banheiros porém precisa de reforma geral, avaliação e do terreno e a estrutura do Galpão, imóvel comercial em ótima localização, próximo a faculdade Helena Antipoff, a 50m do ponto comercial do Canal, supermercado, lotérica, farmácia, escolas, sacolão, restaurantes etc.
.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 1.600.000,00**

5 - Data da vistoria: 15 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **25 anos**

- Fonte de Pesquisa: **JC Imóveis**
- Endereço/URL: **https://www.jcimoveisbh.com.br/imovel/comprar/galpao/castanheira-barreiro/77**
- Bairro: **Jatobá BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **5.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **Galpão, Distrito Industrial do Jatobá (Barreiro), Belo Horizonte por R$ 8.000.000,00**
Galpão com área construída de 3800m², em terreno de 5.000 m2, excelente localização, ótimo padrão de construção, fácil acesso ao anel rodoviário, outrora empresa de ônibus, piso reforçado, balança pé direito alto que possibilita mezanino, área de manutenção/oficina e energia eletrica compatível, guarita e estacionamento interno P/visitantes ou funcionários.
O galpão é composto de estacionamento coberto P/ 30 caminhões de médio porte, 05 salas independentes, 06 banheiros, recepção, vestiário, cozinha C/ refeitório e muita área livre..

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 8.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Só Galpões**
- Endereço/URL: **https://www.sogalpoes.com.br/imovel/comprar/galpao/cinco/sog2258**
- Bairro: **Cinco Contagem**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **15.206,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Imóvel comercial/ industrial de 4.925,00m² construídos, área de terreno de 15.206,00m², situado em zona industrial, próximo à Av. João César de Oliveira, Via Expressa, rápido acesso à BR-040 e BR-381;
- Galpão de 4000m², partes do piso parte em granitina e partes usinado, com tinta epoxi; 02 portões de acesso, pé direito de 4m a 5m. Laboratórios internos com teto rebaixado e repartições em divisórias; Ar condicionado central embutido;
- Área externa para manobra de caminhão carreta e estacionamento;
- Grande refeitório, 02 vestiários, guarita;
- Almoxarifado, oficina;
- Subestação de 300kva;
- Projeto de incêndio;
- IDEAL PARA INDÚSTRIAS, DEPÓSITOS, LABORATÓRIOS, DISTRIBUIDORAS.
4925,00 m²
ÁREA TOTAL: 15206 m² IPTU MENSAL: R$ 10.200,00 PÉ DIREITO: 5 m
BANHEIROS: 4.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 12.500.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **12 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Só Galpões**
- Endereço/URL: **https://www.sogalpoes.com.br/imovel/comprar/galpao/kennedy/sog2433**
- Bairro: **Kennedy - Contagem**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **5.404,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
ÁREA CONSTRUÍDA 3105,00 m²
ÁREA TOTAL:
5404 m²
IPTU MENSAL:
R$ 1.750,00.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 7.800.000,00**

5 - Data da vistoria: 15 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **20 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Só Galpões**
- Endereço/URL:
- Bairro: **Riacho Das Pedras - Contagem**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **7.140,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Ótimo galpão para investimento para venda, com opção de renda de aluguel garantida (sale leaseback).
Localizado em área industrial do bairro Jardim Riacho das Pedras em Contagem.
Área construída total: 3.374,40m².
Área total do terreno: 7.140m²
Fácil acesso para carretas.
Galpão com estrutura reforçada, com vão livre de 2.336m².
Pé direito de 8,80m.
03 pontes rolantes de 20ton (podendo operar juntas para carregar até 40ton).
Piso industrial polido.
Subestação de energia.
Cabine de pintura e de jateamento.
Amplo pátio com piso em bloquetes intertravados.
Guarita.
Amplo vestiário.
Refeitório.

ÁREA CONSTRUÍDA: 3174,00 m² ÁREA TOTAL: 7140 m² IPTU MENSAL: R$ 4.016,00 PÉ DIREITO: 8 m.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 13.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 9

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **20 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Só Galpões**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-industrias-bairros-belo-horizonte-com-garagem-1150m2-venda-RS3000000-id-2554089140/**
- Bairro: **Industrias**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **1.150,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Galpão à venda, 4 vagas, INDUSTRIAS - Belo Horizonte/MG
- Galpão a venda no Anel Rodoviário, próximo à Av. Teresa Cristina. Ponto comercial.

-Área construída total de 1.150m²;
- 700m² de vão com piso cimentado grosso.
- Pé direito de 6 metros
- 125m² de almoxarifado;
- 1 doca para carga/descarga;
- 100m² de área escritório com 03 salas;
- Cozinha/ Vestiário / 02 Banheiros;
- Portão de 5,50 metros de altura e 7,50 metros de largura para caminhões e carreta;
- Energia trifásica;
- 225m² de garagem coberta na rua lateral;
- Estacionamento frontal - 04 vagas

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 3.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 10

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Superior**
- Idade (Aparente): **10 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-vale-do-jatoba-bairros-belo-horizonte-4626m2-venda-RS11000000-id-2550152058/**
- Bairro: **Jatobá BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **4.626,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Galpão à venda, Distrito Industrial Vale do Jatobá - Belo Horizonte/MG
- Imóvel industrial com área construída de 4.625,98m², situado no Distrito Industrial Vale do Jatobá, com pontes rolantes. IDEAL PARA MÉDIAS E GRANDES INDUSTRIAS;
- 3400m² de vão livre, piso industrial (5ton/m²), pé direito de 10m, 02 pontes rolantes (10ton e 5ton);
- Subestação com 225KVA, cabine de jateamento;
- Prédio administrativo de 950m² dividido em 03 pavimentos, recepção, salas em divisórias, vestiário, 04 banheiros, grande refeitório, almoxarifado;
-Estacionamento frontal;
.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 11.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 11

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **20 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Viva Real**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cinquentenario-bairros-belo-horizonte-com-garagem-3821m2-venda-RS12000000-id-2550360589/**
- Bairro: **Distrito Industrial Jatobá BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.821,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Venda Galpão Cinquentenário Belo Horizonte
A localização:

Na principal via de pista dupla do Bairro Cinquentenário/Palmeiras, plana, estrategicamente localizada entre os bairros Betânia, Buritis, Salgado Filho e Havaí, com trânsito facilitado para veículos de todos os portes.

O imóvel:

Galpão industrial (shed) projetado dentro das normas da ANVISA para ser uma central de preparação, embalagem, armazenamento e distribuição de alimentos, em fase final de construção (estágio ideal para adequações), com 3.821 m²; de área construída em terreno ZAR 2 com 2.962 m²; e ampla área de estacionamento nas laterais.

O imóvel que poderá ser facilmente adaptado para instalação de supermercados, indústrias não pluentes, igrejas, e outras atividades que precisem de área para estacionamento e amplos vãos livres, possui a seguinte configuração nos seus 2 pavimentos:

1º pavimento:

Com área de 2.113 m²; e a seguite configuração:

Ampla recepção;
04 elevadores sendo 02 para uso de pessoal, 01 para cargas e 01 para descartes;

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Doca com 1.445 m²; com acesso para carga e descarga de caminhões com acesso pelas duas laterais.
2º pavimento:

Com área de 1.708 m²;, além de varanda com 40, 5 m²; e aseguinte configuração:

Todo com piso em cerâmica e com paredes azulejadas,;
Várias ilhas equipadas com coifas em aço inoxidável;
Canalização para gás com diversos pontos;
Ampla área projetada para escritórios..

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 12.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 12

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Simples**
- Idade (Aparente): **30 anos**

- Fonte de Pesquisa: **GR Imóveis**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-palmeiras-bairros-belo-horizonte-1548m2-venda-RS2800000-id-2554304260/**
- Bairro: **Palmeiras - BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **1.548,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:
Galpão à venda, Palmeiras - Belo Horizonte/MG OPORTUNIDADE !

Área externa com doca para caminhões. Galpão de 900m² + mezanino + 2 construções anexas..

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 2.800.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 13

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **40 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Topmig**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-industrial-bairros-contagem-4750m2-venda-RS11000000-id-2552590971/**
- Bairro: **Distrito Industrial Jatobá BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **11.350,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação: **CONTAGEM - Galpão/Depósito/Armazém - Jardim Industrial**
Galpão Multiuso - Jardim Industrial - Contagem - Próximo a Vilma Alimentos, Mart Minas e BR-381.

- Área total de 11.350m²;
- Área construída de 4.750m²;
- Área de galpão com 4000m²;
- Escritório com 300 m²;
- Portaria com 400m²;
- Pátio com 6.600m²;
- Pé direito de 8 metros;
- 1 Portão de acesso com 6x5 metros de altura;
- 1 Portão de acesso com 6 metros de lagura;
- Piso industrial;
- Banheiros;
- Salas;
- Energia trifásico;
- Galpão no nível da rua;
- Fácil acesso de carretas e caminhões;
- Permitida atividade comercial e industrial;
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 11.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 14

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Superior**
- Idade (Aparente): **10 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Morato**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-novo-riacho-bairros-contagem-1898m2-venda-RS4300000-id-2554019600/**
- Bairro: **Riacho Das Pedras - Contagem**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **1.898,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Galpão à venda, 1898 m² por R$ 4.300.000,00 - Novo Riacho - Contagem/MG Venda Comercial / Industrial Contagem MG Localização do imóvel: Em Contagem no bairro Novo Riacho, classificado pela Prefeitura como região mista.(Residência, Comércio e Industria não poluente) Divisa com as seguintes vias: Av. Rio Nilo, onde esta a estação de ônibus, Rua Mantiqueira que da acesso ao CINCO (Centro Industrial de Contagem) Esta a 100m da Rodovia Fernão Dias, a 50m do Carrefour, a 200m do hotel ACTUAL, a 800m da Hípica, a 2Km do CINCO, a 5Km da FIAT e ao lado da Estação de ônibus. Descrição do galpão: Instalado no lote nº 12 (430m2) Área: 300 m2 + 100 m2 de mezanino localizado na frente do imóvel. Na frente esta afastado da divisa por 2m. Ao fundo esta afastado da divisa por 8m. Detalhes da construção Estrutura metálica robusta Paredes feitas com blocos de cimento Telhado com telha de Alumínio. Piso em granitina fundida no local. Pé direito: 6m. 06 salas, sendo 03 no piso superior e 03 no piso inferior. 02 banheiros, sendo 01 em cada piso.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 4.300.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 15

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Simples**
- Idade (Aparente): **30 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Alvaro Maia Imóveis**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-distrito-industrial-vale-do-jatoba-bairros-belo-horizonte-com-garagem-3637m2-venda-RS4800000-id-2538765116/**
- Bairro:
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.637,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **3637m²**
1 quarto
1 banheiro
20 vagas
Pavilhão/Galpão Salão Comercial
A Álvaro Maia Imóveis Negócios Imobiliários, 64 anos de tradição e inovação Vende;

Galpão construído em 04 lotes com área total de 4.672 m², com duas residências e um escritório com vestiário masculino e feminino.
Pé direito parte mais baixa em torno de 5 metros e mais alta com 9 metros.
Todos os portões de entrada/saída e piso estruturado para carretas/caminhão com baú.
Rampa de carregamento, entrando por uma rua e saindo por outra rua.
Poço artesiano, três reservatórios de água com capacidade para 20.000 litros cada.
Reservatório subterrâneo para guarda de combustível com capacidade de 10.000 litros.
Projeto do bombeiro aprovado, licença ambiental renovada por mais 5 anos.
Todos os extintores de incêndio e mangueiras carregados e revisados este ano.
Elevador de cargas, com guincho de carregamento.
Estação de tratamento de água e esgoto.

Localizado no Distrito Industrial do Jatobá, próximo a avenida Perimetral e Avenida Waldyr Soeiro Emrich, 20 minutos da estação diamante..
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:
4 - Preço (Oferta): **R$ 4.800.000,00**
5 - Data da vistoria: 16 de março de 2022.

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

Amostra 16

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpões Médio**
- Idade (Aparente): **20 anos**

- Fonte de Pesquisa: **Só Galpões**
- Endereço/URL: **https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cdi-jatoba-bairros-belo-horizonte-1800m2-venda-RS5000000-id-2517512474/**
- Bairro: **Distrito Industrial Jatobá BH**
- Município: **Ibirité**
- UF: **MG**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.200,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:
Galpão à venda, CDI Jatobá - Belo Horizonte/MG
Galpão logístico industrial para locação no Vale do Jatobá.
- Aprox. 1.800m² de área construída total, sendo:
- 1.200m² de galpão com piso industrial, pé direito de 9m.
- 04 docas para carga e descarga.
- 550m² de escritórios com acabamento em granito, divididos em 03 pavimentos.
- 1º piso: 02 salas, 01 recepção, 02 banheiros.
- 2º piso: 03 salas, 02 copas, 03 banheiros.
- Subsolo: Refeitório, cozinha industrial, dispensa, 01 sala, área de serviço.
- Área total de terreno com 3.200m², sendo aprox. 1500m² de pátio para estacionamento e manobras.
- Entra caminhão.
- Guarita

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R$ 5.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 14 de março de 2022

PJe Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f

CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Júlio César Da Cruz De Moraes

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 27636 / MG | **CNAI nº:** 24246

Formação Profissional: Corretor de Imóveis. Perito avaliador pelo TJMG, TRT3, TRFMG. Passo todas as referencias de vários processos judiciais o qual trabalhei. Documentalista em geral para aprovação de áreas loteamentos e infraestrutura, além de documentação em geral. Formando em Negócios Imobiliários pela Universidade UNICESUMAR.

Já trabalhei em vários processos judiciais, como desapropriações, divórcios,

.

Experiência Profissional: Corretor de Imóveis com mais de 30 anos de experiência. Comecei lidar na área imobiliária com apenas 16 anos. Cursei em 1999 o curso de TTI pelo SINDIMÓVEIS/MG - CENTRO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL PAULO CÉSAR DIAS DE SOUZA. Atuei em centenas de avaliações durante todo este período e finalmente formei como Avaliador Imobiliário em 2016 de desde então venho prestando vários trabalhos profissionais ao TJMG, TRTMG, TRF em várias demandas da justiça em âmbitos como divórcios, desapropriações, dividas, Holdings, garantias, inventários, falências, avaliações patrimoniais de empresas e pessoas físicas em geral...

Endereço: Rua Guacira,330 - Belo Horizonte/MG

Telefone: (31)99816-3683

E-mail: contato@jcimoveisbh.com.br

Site: jcimoveisbh.com.br

Assinado eletronicamente por: JULIO CESAR DA CRUZ DE MORAES - Juntado em: 24/03/2022 18:11:11 - 4cba24f
https://pje.trt3.jus.br/pjekz/validacao/22032418103797400000144891603?instancia=1
Número do processo: 0010148-95.2019.5.03.0131
Número do documento: 22032418103797400000144891603