



2ª VARA FEDERAL DE MONTES CLAROS

Processo: nº. 6591-08.2018.4.01.3807

Imóvel avaliado: Dois terrenos comerciais situados à Rua Irmã Beata, 67, Centro, em Montes Claros/MG, com áreas de 520 m² (matrícula 11.299) e 1.368,29 m² (matrícula 26.761), totalizando 1.888,29 m² e com área construída total (benfeitorias) de 4294,19 m², sendo 3342,59 m² do Bloco 4, 455,18 m² do Bloco 2 e aproximadamente 496,42 de um prédio integrante do Bloco 01.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. VALOR RDO TERRENO

O valor do terreno foi obtido por meio de pesquisa comparativa do mercado imobiliário de Montes Claros, conforme demonstrado abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://www.masterimoveis.com.br/Comprar/venta-lote-rea-terreno-centro-montes-claros,778851	https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-centro-montes-claros-venta_box/769204	https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-centro-montes-claros-venta_box/731854
Bairro/local	Centro	Centro	Centro
Área do imóvel (m²)	1542,5	446	325
Valor anunciado	R\$ 4.630.000,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 650.000,00
Valor por m²	R\$ 3.001,62	R\$ 3.139,01	R\$ 2.000,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²	
Imóvel 1	R\$	3.001,62
Imóvel 2	R\$	3.139,01
Imóvel 3	R\$	2.000,00
Total	R\$	8.140,63
÷ 3 = média	R\$	2.713,54
-10% (regateio/negociação)	R\$	2.442,19

CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS

Terreno 1 (matrícula 11.299):

Área do terreno 1 (m ²)	520,00
Valor do m ²	R\$ 2.442,19
Valor do terreno 1	R\$ 1.269.938,93

Terreno 2 (matrícula 26.761):

Área do terreno 2 (m ²)	1368,29
Valor do m ²	R\$ 2.442,19
Valor do terreno 2	R\$ 3.341.624,51

2. VALOR DAS BENFEITORIAS

A apuração do valor das benfeitorias foi realizada com base no valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-MG para o mês de outubro/2020 no valor de R\$ 1.775,73/m² para construções tipo comerciais - CAL-8, de padrão normal.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 17% em função da idade aparente de 15 anos das construções (25% da vida útil estimada) e do estado de conservação regular (C), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Considerando que o imóvel se encontra pronto e disponível para o mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 8% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

BLOCO 04	
Área construída (m ²)	3342,59
Valor do CUB/m ²	R\$ 1.775,73
Custo de reprodução	R\$ 5.935.537,34
Valor Benfeitorias depreciadas (-17%)	R\$ 4.926.495,99
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 394.119,68
Valor final das benfeitorias	R\$ 5.320.615,67

BLOCO 02	
Área construída (m ²)	455,18
Valor do CUB/m ²	R\$ 1.775,73
Custo de reprodução	R\$ 808.276,78
Valor Benfeitorias depreciadas (-17%)	R\$ 670.869,73
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 53.669,58
Valor final das benfeitorias	R\$ 724.539,31

PRÉDIO INTEGRANTE DO BLOCO 01	
Área construída (m ²) (aproximado)	496,42
Valor do CUB/m ²	R\$ 1.775,73
Custo de reprodução	R\$ 881.507,89
Valor Benfeitorias depreciadas (-17%)	R\$ 731.651,55
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 58.532,12
Valor final das benfeitorias	R\$ 790.183,67

3. AVALIAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Valor do terreno 1	R\$ 1.269.938,93
Valor do terreno 2	R\$ 3.341.624,51
Valor das benfeitorias (Bloco 04)	R\$ 5.320.615,67
Valor das benfeitorias (Bloco 02)	R\$ 724.539,31
Valor das benfeitorias (Parte do Bloco 1)	R\$ 790.183,67
Valor total geral do imóvel	R\$ 11.446.902,09

Montes Claros/MG, 26 de novembro de 2020.

Adélio Joaquim Jardim Murta
 Oficial de Justiça Avaliador Federal
 MG1011360