

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

nº 01/2024

Folha resumo

Montes Claros , 02 de Abril/2024

Endereço do imóvel: Rua Olinda Maria Dias, Nº 255 Bairro Edgar Pereira CEP nº 39400-173 – Montes Claros – MG		
Cidade: Montes Claros	UF: MG	
Objetivo da avaliação: Determinar o valor do aluguel do imóvel para armazenar materiais e equipamentos de grandes dimensões e volumes		
Finalidade da avaliação: Subsidiar o processo de locação do imóvel.		
Solicitante e/ou interessado: Consórcio Intermunicipal Multifinalitário para o Desenvolvimento Ambiental Sustentável do Norte de Minas-CODANORTE.		
Proprietário: R J CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA CNPJ Nº 40.454.921/0001-49 Representante: WALDEMAR NUNES DA SIVA JUNIOR CPF Nº 849.816.366-87		
Tipo do imóvel: Lote de terreno com construção inacabada		
Área do imóvel: Não considerada neste processo		
Área do terreno: 1.931,16 m2 (aproximado)	Área construída: Não considerada neste processo	
Metodologia: Inexigibilidade		
Especificação: Grau de fundamentação - Não considerada neste processo Grau de precisão- Não considerada neste processo		
Pressupostos e ressalvas: -A área do terreno oferecida em documento presume-se que esteja correta -Os métodos e investigações para avaliação deste imóvel não integram os objetivos desse processo.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 5445,87	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 6.792,56	
Valor adotado na avaliação R\$5.000,00 (Cinco mil reais)		
Nota: Preço ofertado pelo proprietário do Imóvel.		

--

ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:	4
2 – OBJETIVO:	4
3 – FINALIDADE:	Erro! Indicador não definido.
4 – PROPRIETÁRIO:	4
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	4
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	5
6.1 – Localização	5
6.2 – Acesso	5
6.3 – Caracterização da Região	5
6.4 – Descrição do imóvel	5
6.4.1 – Terreno	5
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	6
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
8 – METODOLOGIA	6
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	6
8.2 – Aproveitamento Eficiente	6
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	6
9.1 – Grau de Fundamentação	7
9.2 – Grau de Precisão	7
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	7
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
12 – CONCLUSÃO:	9
13 – ANEXOS:	10

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01 / 2024

Em atendimento à solicitação -----, delegou-se ao engenheiro Civil Alvino de Souza Alkmim, Crea nº: 30828/D-MG: a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado no quarteirão 02, Rua Olinda Maria Dias, nº 255, Bairro Edgar Pereira, em Montes Claros – MG.

1 – SOLICITANTE

Consórcio Intermunicipal Multifinalitário para o Desenvolvimento Ambiental Sustentável do Norte de Minas-CODANORTE.

2 – OBJETIVO

Avaliar a situação do imóvel situado na Rua Olinda Maria Dias, Nº 255, Bairro Edgar Pereira, Montes Claros – MG e determinar o valor do aluguel do imóvel, nos termos da Portaria 005/2024 do CODANORTE, em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018.

Determinar o valor do aluguel do imóvel para armazenar materiais e equipamentos de grandes dimensões e volumes

3 – PROPRIETÁRIO

R J CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 40.454.921/0001-49

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Rua Olinda Maria Dias, Nº 255, Bairro Edgar Pereira CEP nº 39400-173 – Montes Claros – MG, onde o lote de terreno encontra-se desocupado e livre para locação, solicitam a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel não foram considerados os quantitativos dos mesmos por não fazerem parte do processo apresentado, informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 27 de março de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5 – Localização

Rua Olinda Maria Dias, Nº 255 Bairro Edgar Pereira CEP nº 39400-173, Montes Claros/MG
Lote 02 Quadra 07 cadastro Municipal : 1471410

Coordenadas:

Zone: 23 k Latitude(UTM): 8152282.64 m S
Longitude (UTM) : 621689.74 m E

6 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Olinda Maria Dias, Nº 255, Bairro Edgar Pereira CEP nº 39400-173.

7 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves.

A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana:

- Rede de energia elétrica, telefônica,
- sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas

Principais serviços públicos e privados:

- Água e esgoto (Serviços fornecidos pela concessionária COPASA)
- Energia Elétrica (Serviços fornecidos pela concessionária CEMIG)

OBSERVAÇÃO:

Fácil acessibilidade farto serviço de transporte público, etc., e com média densidade de ocupacional: residencial e comercial.

8 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel (lote de terreno) urbano que se encontra livre e desocupado onde existe um galpão de madeira e telha amianto ,e uma construção iniciada e no momento paralisada constituída de fundação e alvenarias com estrutura de concreto armado tido como benfeitorias inacabada.

A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 1.931,16 m² (aproximado), conforme documento apresentado e que presume-se correto.

9 – Terreno

Área de 1.931,16 m², situada local acima descrito, que se encontra totalmente murado, possui formato irregular com ligeiro declive para o fundo.

Sendo lote nº07 do quarteirão nº02, Localiza-se segundo o Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Montes Claros em Zona ,ZR2.

10 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

As benfeitorias foram vistoriadas galpão rustico e construção inacabada que não foram detalhadas por não fazerem parte deste processo. Assim o imóvel se caracteriza por Lote de terreno galpão rústico e obra inacabada.

11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando que o imóvel acima; se localiza ao lado de outro imóvel já locado pelo Consórcio, o que o torna imprescindível na escolha para tal locação, uma vez que as despesas serão mínimas oriundas da segurança e viabilidade em transporte manuseio dos materiais e equipamentos que ali serão depositados.

12 – METODOLOGIA

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas simples junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

13 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

“É FATO QUE O LOTE DE TERRENO EM QUESTÃO É LINDOURO AO GALPÃO JÁ EM USO POR ESTA INSTITUIÇÃO , E QUE POR VARIOS MOTIVOS E COMPENSAÇÕES É JUSTO TORNÁ-LO OPORTUNO E IMPRESCÍDVEL A SUA LOCAÇÃO.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

14 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

15 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O imóvel em questão, uma vês contemplado com energia elétrica , água e esgoto, fechamento por muro em todo seu perímetro com 02 portões de acesso e ainda por ser limítrofe ao terreno já alocado em outro contrato (em vigor),verificou-se que o mesmo atende perfeitamente ao que se destina.

Por ser vizinho é notório que haverá economia de despesas com relação à transporte ,segurança e manuseio de materiais entre os dois imóveis.

15.1 – Grau de Fundamentação

Não utilizado neste processo.

15.2 – Grau de Precisão

Não utilizado neste processo.

16 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Não utilizado nesse processo de inexigibilidade

17 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor do aluguel de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Não acrescentou ao terreno o valor das benfeitorias e edificações uma vez que, as mesmas não atuarão como preponderantes para a utilização do referido terreno, Sabendo que este não interferirá no valor atual de mercado do aluguel deste imóvel.

Foram utilizadas as seguintes referências para elaboração deste laudo.

- . Referências de mercado.
- . Localização.
- . Características do Imóvel

Sendo ;

AVALIAÇÃO FINAL

OPÇÃO -1- Considerado para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel , análise do valor aferido ao imóvel através de pesquisa do código tributário municipal , a regra básica mais utilizada para calcular o aluguel é a de aplicar um valor entre 0,5% e 1% ao mês , sobre o valor venal atribuído ao imóvel ou valor de mercado do imóvel ,sendo utilizado o que melhor representa seu valor real. Dados esses obtidos em pesquisa publicada no site SIENGE PLATAFORMA

Sendo assim : (AxCx 0,5% ou AxCx 1%)

Imóvel /Tipo	Área (m2)	Proprietário/ <i>Imobiliaria</i>	Endereço/ Bairro	Vlr/ (R\$)	Valor/m2
1-Terreno	345,00	NET Imóveis	B. Edgar Pereira Ref Codigo.: 961694	R\$320.000,00	R\$ 927,53
2-Terreno	756,00	NET Imóveis	B. Edgar Pereira Ref Codigo.: 962850	R\$450.000,00	R\$ 595,23
3-Terreno	11.257,09	NET Imóveis	B. Edgar Pereira Ref.Codigo: 924990	R\$7.700.000,00	R\$ 684,01
4-Terreno	763,00	Alfredo Imóveis	B. Edgar Pereira Ref.Codigo: 962850	R\$1.000.000,00	R\$ 1.310,61
Média					R\$879,34/ m2

sendo a média = $(927,53+595,23+684,01+1310,61)/4=879,34$ valor por m2 **VR=879,34 /M2**
 considerando o valor de venda 80% do valor estimado tem-se:

$VR = 879,34 * 0,8 = 703,47 /M2$ **VR =703,47 r\$/M2**

VALOR DO ALUGUEL:

Valor do terreno x 0,5% = $1931,16 \times 703,47 \times 0,5 / 100 = 6.792,56$

OPÇÃO -2- Utilizamos também a metodologia de análise comparativa de mercado conforme abaixo:

Imóvel /Tipo	Área (m2)	Proprietário/I <i>mobiliária</i>	Endereço/ Bairro	Vlr/Locação (R\$)	Valor/m2
1-Galpão com terreno	6200,00	Ricardo Imoveis	B. Edgar Pereira	R\$18.000,00	R\$ 2,90
2-Terreno	400,00	NET Imóveis	Centro Ref codigo.: 968803	R\$700,00	R\$ 1,75
3Terreno	600,00	JB Imóveis	B. Barcelona park Ref.: TE00052	R\$ 600,00	R\$ 1,00
4-Terreno	500,00	Alfredo Imóveis	Centro	R\$2.500,00	R\$ 5,00
5-Terreno	1661,82	Jair Amintas	B. Edgar Pereira Cod.5567	R\$3.500,00	R\$2,10
6-Terreno	3.350,25	globank imóveis	B. Barcelona park Cod.2531	R\$3.500,00	R\$1,04
7-Terreno	200,00	Alfredo Imóveis	Centro	R\$1.200,00	R\$ 6,00
Média					R\$2,82/m2

Sendo ;

Retirando os valores extremos da pesquisa,

$1931,16 \times 2,82 = \mathbf{R\$ 5445,87}$

Finalizando o estudo considerando a edificação não concluída , adotou-se a média como valor final deste laudo, que é:

R\$ 5445,87(Cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos)

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor proposto pelo proprietário do imóvel avaliando para o ALUGUEL atende ao requisitos e as necessidades especificadas ,tais como

Objetivo da avaliação:

Determinar o valor do aluguel do imóvel para armazenar materiais e equipamentos de grandes dimensões e volumes.

Montes Claros, 02 de abril de 2024.

Responsável técnico
 Alvinio de Souza Alkmim
 CREA/nº30.828/D-MG

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

Não utilizado nesse processo, uma vez que a locação se dará por inexigibilidade diante da singularidade do imóvel a ser locado.

1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Não utilizado nesse processo de inexigibilidade

2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Não utilizado nesse processo de inexigibilidade

Valor ; R\$0,00

2.2 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS:

Não consideradas nesse processo

Valor ; R\$0,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01: Vista frontal do terreno (Portão 1 de Acesso)



Foto 02: Vista frontal do terreno (Portão 2 de Acesso)



Foto 03: Portão de entrada 01



Foto 04: Corredor de entrada 2 Principal



Foto 05: Vista corredor de entrada 02 do terreno

Foto 06: Vista interior do terreno

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

-Contrato de compra e venda (Anexo)

-Gui IPTU (Anexo)

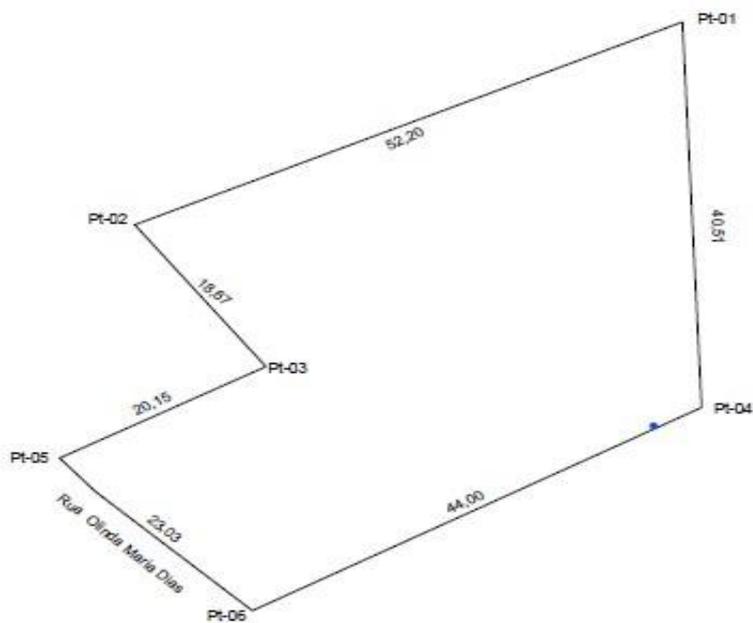
CÁLCULO DO IMPOSTO - IPTU			INFORMAÇÕES AO CONTRIBUINTE		
VALOR DO TERRENO	43.775,70		* Você poderá pagar à vista seu IPTU até o dia 16/04/2024 com 4% de desconto ou em até 7 parcelas pelo valor integral 'sem desconto, sendo que a parcela mínima será de R\$ 40,00. No pagamento em atraso, a multa é de 4% até o mês seguinte ao do vencimento e 10% para pagamento após essa data. Os juros de mora serão aplicados conforme Taxa SELIC mensal. Os juros e multa de mora deverão ser calculados sobre as parcelas atrasadas. * Pague em suas agências: Caixa Econômica Federal, Agência Saneamento Urua, Caixa de R\$ 2.000,00, Banco do Brasil, Banco Bradesco, Banco Itau, Banco do Nordeste, Banco Postal, Banco Santander e em toda Rede de Cooperativas: Banco/Econom. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. O não pagamento poderá acarretar inscrição do débito em Dívida Ativa, Protesto, inscrição nos órgãos de proteção de crédito e Cobrança Judicial. É recomendado que o vencimento possa ser pago em: https://fiscas.montesclaros.mg.gov.br ou na Prefeitura - Secretaria de Finanças.		
VALOR DA CONSTRUÇÃO	0,00				
VALOR VENAL	43.775,70				
ALÍQUOTA (%)	1,80				
IMPOSTO	787,96				
INCENTIVO FISCAL	0,00				
PAGO À VISTA C/DESC.	756,44				
PAGO S/DESCONTO	787,96				
QUANTIDADE DE PARCELAS	7				
ATENÇÃO: Em caso de alteração cadastral posterior a data de 16/04/2024, poderá ocorrer divergência entre o demonstrativo de cálculo e o valor do IPTU lançado.					
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1.10.018.0500.000 Nº CADASTRO: 1471410 IPTU: 2024					
PARCELA VENCIMENTO VALOR PARCELA (R\$) 7 / 7 16/10/2024 112,56					

Nota : Fornecidos pelo proprietário

ANEXO V

PLANTA / CROQUI DO IMÓVEL

-Coqui do terreno (contrato Anexo)

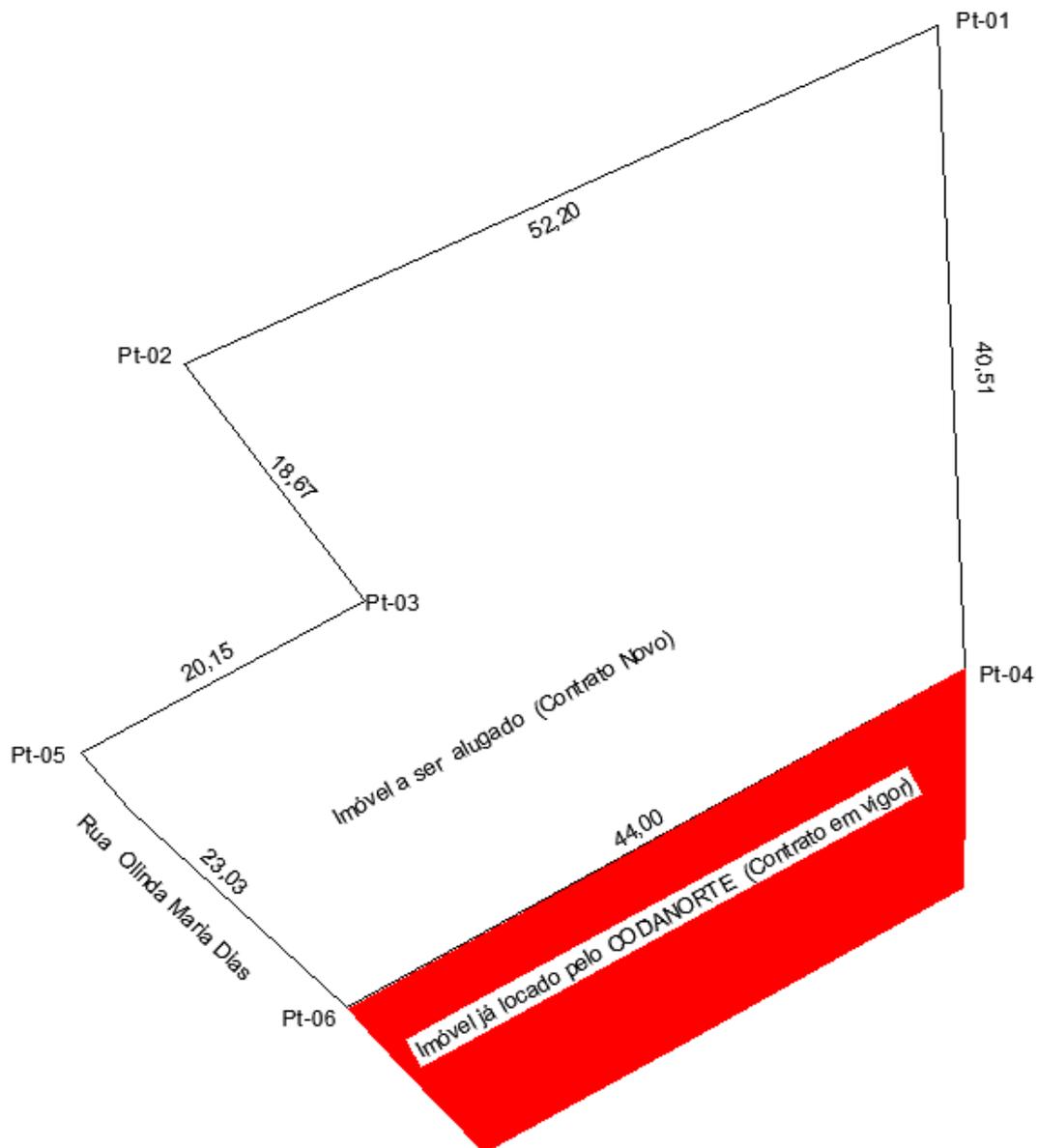


5.1- LOCALIZAÇÃO DO TERRENO



Imagem Google Earth

5.2-Croqui demonstração de VIZINHANÇA



Croqui

sem escala (Ilustrativo)