

CARMO DO PARANAÍBA – 18 DE JANEIRO DE 2014

À Vossa Excelência,

Maira Bethânia Braz de Queiroz (Presidenta da Câmara Municipal de Carmo do Paranaíba)

Senhor João Batista Fernandes.

Inicialmente quero aqui agradecer pela confiança e compreensão dos Senhores quanto à dilatação do prazo para concluir este parecer técnico, para a obtenção do valor de mercado dos imóveis das antigas instalações da CASENG E COOCACER conforme a Norma Técnica da ABNT, NBR 14.653 – 2ª PARTE – Avaliação de Imóveis Urbanos. Alguns contatos pessoais durante o período e o PARECER TÉCNICO que segue em anexo elucidarão melhor, tanto as dificuldades para uma satisfatória conclusão dos serviços, quanto o empenho deste técnico na obtenção do resultado mais justo possível.

Coloco a disposição para outras informações se julgadas necessárias.

Atenciosamente,



Mário Moreira Marques

PROTOCOLO GERAL	
CÂMARA MUNICIPAL DE	
CARMO DO PARANAÍBA - MG	
Nº <u>1555</u>	DATA <u>27 / 01 / 14</u>
HORA <u>12:00</u>	ASSUNTO <u>Parecer</u>
<u>técnico de avaliação dos</u>	
<u>imóveis das matr. 1228 e 1229</u>	
RESPONSÁVEL <u>Maira de Oliveira</u>	

**INFORMAÇÕES COLETADAS POR PROFISSIONAIS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL E DO RAMO IMOBILIÁRIO.**

Construtor: José Marques da Silva

CPF: 498521916-91

RG: M 3.322044 - SSP - MG

Endereço: Rua Augusto Branquinho nº 1751 – Bairro JK

Fone: (34) 9961- 2039

Informações :

Jackson Geraldo Ferreira (PERITO NA ÁREA IMOBILIÁRIA URBANA,
RURAL , ESPECIALISTA EM QUALQUER TIPO DE AVALIAÇÃO , BENS ,
IMÓVEIS, MÁQUINAS, ETC.

Telefones: 31 - 3044-4606 // 32 - 3361 -2182

Celulares:

31 (VIVO) 9913-6237 // 31 (TIM) 9120-9666

32 (VIVO) 8892-7056

E –mail: jagefer@ig.com.br - (Belo Horizonte – MG)


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Mário Moreira Marques

Avaliador Imobiliário

CRECI – 14.590 MG

**(CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO –
CNAI/02631)**

Av. Frei Gabriel nº 159 – Carmo do Paranaíba – MG

Fones: (34) 9961-1644 / (34) 3851-1722

SOLICITANTE – Câmara Municipal de Carmo do Paranaíba – MG.

CNPJ – 212448010001 – 72.

Endereço: Rua Ismael Furtado, 335.

CEP: 38. 840 – 000.

PROPRIETÁRIO –Município de Carmo do Paranaíba – MG –
Prefeitura.

CNPJ – 18.602.0290001-09.

Endereço: Praça Misael Luiz de Carvalho.

Bairro: centro.

Carmo do Paranaíba – MG.

LOCAL DO IMÓVEL – Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves e
outros.

Endereço: Rua São Paulo e Rua Governador Valadares.

Bairro: Paraíso.

MUNICÍPIO - Carmo do Paranaíba.

ESTADO - Minas Gerais.

TIPO DO IMÓVEL – Armazéns.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Determinação do valor de mercado para venda.

DATA: 18/01/2014

PRELIMINARES

- Câmara Municipal de Carmo do Paranaíba.

OBJETIVO

O presente Parecer Técnico e Avaliação Mercadológica tem por finalidade a determinação do real valor de mercado do imóvel comercial urbano, situado a Av. Presidente Tancredo Neves esquina com as Ruas São Paulo e Governador Valadares. Objeto de registros matrícula n° 1228 e n° 1229 na cidade de Carmo do Paranaíba – MG. Tomando-se como referências de valores imóveis em iguais condições para comparação situada na mesma região de influência econômica na cidade de Carmo do Paranaíba - MG. O terreno está sendo avaliado pelo método Comparativo de mercado.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Comparativo direto de dados de mercado. **Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios, classificados, órgãos públicos e outros veículos recentemente.** O avaliando coletaram várias amostras nos seguintes bairros:

AMOSTRAS COLETADAS

Bairro Residencial Vitória – Avenida

Preço de venda recente: R\$ 32.000,00

Área – 200 m²

03


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Preço por metro quadrado: R\$ 160,00 m²

Bairro Nova Floresta – Avenida

Preço de venda recente: R\$ 50.000,00

Área – 300 m²

Preço por metro quadrado: R\$166,00 m²

Bairro Versol Costa - Meio da Quadra

Preço de venda recente: R\$ 46.000,00

Área – 430 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 106,00m²

Bairro Ouro Verde – Avenida Zico da Uzinga

Preço de venda recente: R\$ 50.000,00

Área – 300 m²

Preço por metro quadrado: R\$166,00m²

Bairro Nova Floresta – Meio da Quadra

Preço de venda recente: R\$ 40.000,00

Área: 300 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 133,00m²

Bairro Novo Paraíso – Avenida Zico da Uzinga

Preço de venda recente: R\$ 42.000,00

Área: 420m²

Preço por metro quadrado: R\$ 100,00m²


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Bairro Novo Paraíso - Meio da Quadra

Preço de venda recente – R\$ 26.000,00

Área: 200 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 130,00 m²

Bairro Nova Floresta – Meio da Quadra

Preço de venda recente – R\$ 35.000,00

Área: 300 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 116,00m²

Bairro Nova Floresta – Meio da Quadra

Preço de venda recente – R\$ 26.000,00

Área: 240 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 108,00 m²

Bairro Residencial Vitória – Meio da Quadra

Preço de venda recente – R\$ 54.000,00

Área: 400 m²

Preço por metro quadrado: R\$ 135,00 m²

OBS: Os preços aqui negociados aconteceram no mês de Dezembro de 2013 e Janeiro de 2014 para pagamento à vista. Considerando que os imóveis em questão não existem construções, o que fez com que o mercado pagasse um valor maior.

Área em Metro Quadrado pelos imóveis em questão:

Área Total dos Imóveis pelo Método Comparativo Direto de mercado:

05

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Áreas: 3.090 m²

Preço total de todos os lotes vendidos nos últimos 60 dias:

R\$: 401.000,00 dividido pela área de todos os lotes encontramos o preço real por metro quadrado: R\$ 129,77

Área do terreno – matrículas nºs 1.228 e 1.229

Área: 13.474,40 m².

Conclusão: Valor do Terreno foi usado o Método Comparativo Direto de dados de mercado.

MATRÍCULA NÚMERO 1228:

Um terreno com área total de 7.000m². (sete mil metros quadrados) situados na cidade de Carmo do Paranaíba – MG, nas Ruas Governador Valadares, São Paulo, Avenida Ipiranga e rua sem denominação, constituído das ÁREAS I: (um) e 2 (dois), assim discriminadas: ÁREA I: terreno com 1.987,00m²; (um mil novecentos e oitenta e sete metros quadrados), medindo 5,00 m. (cinco metro) recorte na esquina da Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves; frente com a Rua São Paulo, 93,00 m. (noventa e três metros) no alinhamento da Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves; frente 2,00m. (dois metros) recorte na esquina da Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, com a Rua Governador Valadares, pela frente; 22,0 m. (vinte e dois metros) dividindo com a área 02 à esquerda; 95,00 m. (noventa e cinco metros) na divisa com o lote 02, fundos; 20,00m. (vinte metros) no alinhamento da Rua São Paulo à direita, fechando no recorte.

Valor do Terreno: matrícula 1.228, com área de 1.987,00m² X Valor de referência encontrado no mercado 129,77m² =

R\$257.852, 99 (Duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e nove centavos).

ÁREA 2 da matrícula 1.228 : terreno com 5.013,00 m². (cinco mil e treze metros quadrados) medindo 70,00m. (setenta metros) alinhamento da Rua Governador Valadares á frente; 22,00m. (vinte e dois metros) na divisa com a área nº 01 à direita; 95,00m. (noventa e cinco metros) dividindo com a área nº 01 à direita, 45,00 m. (quarenta e cinco metros) alinhamento da Rua São Paulo, fundo; 100m. (cem metros) dividindo com o Município de Carmo do Paranaíba – MG à esquerda. BENFEITORIAS CONSTANTES NA ÁREA nº 02: 1º Um armazém de alvenaria e estrutura e estrutura metálica, com área de 1.400 m². (um mil metros quadrados), medindo 70 (setenta) x 20 (vinte) metros, com

Mário Moreira Marques

Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

06

capacidade para 50.000 (cinquenta mil) sacas, construído no ano de 1.966 (um mil novecentos e sessenta e seis); 2º) Um escritório de alvenaria coberto de laje, com cinco cômodos, medindo 8,50 (oito e cinquenta) x 7,10 (sete e dez), metros, com área de 60,35m². (sessenta metros e trinta e cinco decímetros quadrados), de alvenaria e cobertura de laje, construídos no ano de 1966 (um mil novecentos e sessenta e seis); 3º) Um barracão de alvenaria e cobertura de telhas de amianto, medindo 7,60 (sete e sessenta) x 3.80 (três e oitenta) metros, com área de 28,88m². (vinte e oito metros e oitenta e oito decímetros quadrados), com três cômodos, construído no ano de 1976 (um mil novecentos e setenta e seis); 4º) Uma guarita de alvenaria coberta de laje, medindo 1,40 (um e quarenta) x 1,20 (um e vinte) metros, com área de 1,68m². (um metro e sessenta e oito decímetros quadrados), construída no ano de 1976 (um mil novecentos e setenta e seis), conforme escritura pública lavrada em data de 30 de março de 1998, Livro 116, fls. 190v/193, registrada no CRI desta comarca sob o nº R – 3-1.228, livro 2 – RG.

Matrícula: 1.228

Área do terreno: 5.013,00m² x R\$ 110,00m² = R\$ 551.430,00

OBS: A área do terreno de 5.013,00m², foi avaliada pelo Método Comparativo e Involutivo achando um menor preço de mercado em se tratando de um terreno com construções.

MATRÍCULA NÚMERO 1.229:

Um terreno urbano situado na cidade de Carmo do Paranaíba, nas Ruas Governador Valadares e São Paulo, identificado com ÁREA 19 (dezenove), após desdobramento constante da averbação AV - #, do Serviço de Registro de Imóveis desta comarca, com área remanescente de 6.474,40m² (seis mil quatrocentos e setenta e quatro metros e quarenta centímetros quadrados), em confrontação com a citadas vias públicas e terreno do Município de Carmo do Paranaíba, contendo as seguintes BENFEITORIAS: Um armazém de alvenaria e estrutura metálica, medindo 66,00m. (sessenta e seis) metros por 40,00 (quarenta metros), com área construída de 2.640,00m² (dois mil, seiscentos e quarenta metros quadrados) situado na cidade de Carmo do Paranaíba – MG, nas ruas Governador Valadares e São Paulo, adquirido por compra e venda que lhe foi feita pela Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (CASEMG), conforme escritura pública lavrada em data de 30 de março de 1998, Livro 116, fls. 190v/193, registrada no CRI Local sob o nº R-2-1.229, livro – 2- RG.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

VALOR DO TERRENO:

ÁREA: 6.474,40 m²

Preço de mercado pelo Método Comparativo e Involutivo;

Valor total de toda a área do terreno –**Matrícula 1.229**

$$6.474,40\text{m}^2 \times 100,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 647.440,00$$

Método Involutivo

O Método Involutivo de acordo com as normas da ABNT serve para avaliar terrenos que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor de terreno bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante empreendimento imobiliário FUTURO.

Pelo método involutivo o avaliador colocou aqui uma depreciação de 20 % uma vez que já existem construções nas demais áreas.

A similaridade dos imóveis é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta. Isto é referente apenas ao terreno.

O processo comparativo e involutivo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores fundamentais, como: localização, fonte, topografia, etc., que são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré - selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do terreno.

O método Involutivo considera:

- 1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços obtidos em pesquisas
- 2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado
- 3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor
- 4) - Todas as despesas de comercialização das unidade, mediante taxas financeiras operacionais reais
- 5) - As margens de risco

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para a Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR 14653 - 2 da ABNT ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estando classificado com o Parecer Técnico em atendimento à Resolução – COFECI nº 1.066/2007, código de defesa do consumidor, artigo 39, inciso VIII, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art. 3º da Lei nº 6. 530/78, que atribui ao Avaliador de Imóveis, entre outras, a competência para opinar e avaliar imóveis.

Conforme a NBR 14.653 a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, dentro das avaliações de acordo com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão este depende exclusivamente das características de mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Para o Grau de Precisão de o resultado alcançado foi I, uma vez que a Norma limita a I, caso seja utilizado no custo das benfeitorias, o arbitramento de valores para a Depreciação Física. Nos cálculos numéricos dos valores do terreno encontramos resultados melhores que poderiam ter qualificado o trabalho no Grau II. (Comparativo e Involutivo).

Para definição destes graus foram observados os quadros respectivos na Norma NBR – 14.653. A interpretação dos resultados destes quadros é a de que, quanto maior os graus, melhores os resultados.

Todos os esforços foram feitos para que fossem utilizados os melhores graus de fundamentação e de precisão. Porém visto características do mercado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS : Um Imóvel comercial situado na Avenida Tancredo Neves, Rua São Paulo e Rua Governador Valadares, objeto desta matrícula R-1-228 e 1229.

Av – 1 – 1228. Prot. 2793. 29.03.1978

1º- **Um armazém** de alvenaria e estrutura metálica, com área construída de 1.400 m² (um mil e quatrocentos metros quadrados) medindo 70 x 20 metros, com capacidade para 50.000 sacas, construído no ano de 1966. 2º - **Um escritório** de alvenaria e cobertura de laje, com 5 cômodos, medindo 8,50 x 7,10 metros, área de 60,35 m².; anexo cabine de balança, medindo – 3,00 x 1,70 metros, área de 5,10 m². de alvenaria e cobertura de laje, construídos no ano de 1966. 3 º - **Uma casa residencial** de alvenaria e cobertura de telhas, com 5 cômodos, medindo 9,40 x 7,70 metros, área de 72,38 m²., construída no ano de 1966 – anexo um cômodo de alvenaria e cobertura de telhas de amianto, medindo – 5,30 x 3,20 metros, área de 16,96 m². 4º - **Um barracão** no fundo – da residência, de 2 cômodos, de alvenaria e cobertura de telhas, - medindo 5,15 x 3,00. , área de 15,45 m². 5 º - **Um barracão** de alvenaria e cobertura de telhas de amianto, medindo 7,60 x 3,80 m., área de 28,88 m²., com 3 cômodos, construído no ano de 1976. 6 º - **Uma Guarita** de alvenaria e cobertura de laje, medindo 1,40 x 1,20 metros, área de 1,66 m²., construída no ano de 1976.

Observação: A descrição do imóvel aqui representada se refere ao armazém com área de 1.400 m² (um mil e quatrocentos metros quadrados). A casa residencial já não existe mais, em anexo um cômodo de alvenaria e cobertura de telhas de amianto também foi demolida, um barracão de fundo da

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

residência, também já não existe mais, um barracão de alvenaria também foi demolido.

AV – 1 – 1229. Prot. 2794. 29.03.1978. Construiu no terreno constante desta Matrícula, - Um armazém de alvenaria e estrutura metálica, medindo – 66,00. Por 40,00 m., área construída de 2.640,00 m². (dois mil, seiscentos e quarenta metros quadrados), capacidade para 100.000 (cem mil) sacas, construído em 1.976.

VISTORIA – AVALIAÇÃO

VISTORIA

A vistoria ao imóvel em estudo foi realizada em 15/01/2014 iniciando-se por volta das 09:00 às 11:00 hs, e das 13:00 hs às 15: 30 hs e na data do dia 16/01/2014 iniciando-se por volta das 09: 00 hs às 11: 00 hs sendo acompanhada pelo Sr. Romis Antônio dos Santos, CPF: 393.901.876-72 e RG: M 239 4458 SSP, Vereador e Vice Presidente da Câmara Municipal da Mesa Diretora no ano de 2014.

LOCALIZAÇÃO

Imóveis situados na zona urbana da cidade de Carmo do Paranaíba – MG, voltada para a Avenida Tancredo Neves, Rua Governador Valadares e Rua São Paulo - Bairro Paraíso.

REGIÃO DE SITUAÇÃO

A região circunvizinha ao imóvel em questão caracterização como comercial, sendo formada predominantemente por edificações comerciais de 01 pavimento, de padrão construtivos nível médio. O imóvel dispõe de todos melhores públicos oferecidos municipalidade, tais como: redes de água, esgoto, iluminação pública, energia elétrica, telefone, logradouros pavimentação (calçamento poliédrico) com passeios e meios-fios, arborização serviços de correio, entrega de gás e coleta de lixo ótima.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

CONDIÇÕES DE ACESSO

O logradouro é de fácil acesso para veículos de qualquer natureza, com estacionamento livre, entrada para a Av. Tancredo de Almeida Neves, Rua Governador Valadares e saída pela Av. Tancredo de Almeida Neves pelo lado direito.

REGIÃO DE SITUAÇÃO

Zona Urbana do Bairro Paraíso.

PERSPECTIVAS MERCADOLÓGICAS

As perspectivas atuais de mercado para o imóvel em questão, a exemplo daqueles que compõe a região de influência econômica nas proximidades do mesmo, são médias. Voltada para a classe social de alto poder aquisitivo, sendo menor a procura.

DESTINAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel objeto desta avaliação destina-se ao uso comercial, sendo que estando ocupado pelas empresas: Cooperativa Agropecuária de Carmo do Paranaíba COOCACER de Carmo do Paranaíba.

TERRENO - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

Quanto aos Equipamentos e Serviços Urbanos Coletivos disponíveis:

A região onde inseridos os imóveis matrícula 1228 e 1229 que se refere aos imóveis averbados e não averbados é dotada de toda infra estrutura básica urbana, caracterizada por Equipamento e Serviços Urbanos Coletivos a saber:

- Rede de Distribuição de Água Potável;
- Rede de Saneamento de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia;
- Rede Física de Telefonia;


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

- Pavimentação Asfáltica e Sargeteamento;
- Iluminação Pública;
- Serviço de Coleta de Lixo.

OBSERVAÇÕES

Todas as construções encontram-se aparentemente sólidas em ótimo estado de conservação.

ANÁLISE DE MERCADO

Diante das considerações retro, os bens avaliados, como um todo (terreno e benfeitorias), classificam-se como de Média liquidez, com razoáveis perspectivas de mercado, em função de sua condição atual de localização e padrão construtivo, dentre outros aspectos físicos gerais, observando no corpo de Parecer.

A pesquisa imobiliária realizada nos leva a concluir, que, imóveis comerciais de médio porte tem média liquidez no mercado imobiliário da cidade.


AVALIAÇÃO DOS ARMAZÉNS CONSTRUÍDOS:

Método de quantificação de custo:

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos através de laudo de avaliação emitidos por construtores de nossa cidade.

Método Involutivo:

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução de comercialização do produto.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Este método foi usado para a identificação do preço da avaliação dos Armazéns pelo fato de não ter valor de referências de preço de mercado ocorrido em nossa cidade nos últimos tempos.

**DESDOBRAMENTOS DO TERRENO E DAS CONSTRUÇÕES
CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 1229, ORIUNDA DO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
CARMO DO PARANAÍBA, ESTADO DE MINAS GERAIS:**

1. **Matrícula nº 1229 – Terreno de 6.474,00 m²**, localizada de frente para a rua Governador Valadares (localizada acima do imóvel da Matrícula nº 1,228);

2. **Construções averbadas existentes no terreno de 6.474,00 m²**;

2.1 – Um armazém averbado com área construída de2.640,00 m²;

Sub-total.....2.640,00 m².

3. **Construções não averbadas existentes no terreno de 6.474,00 m²**

3.1 – Parte do armazém de 2.640,00 m² não averbada.....154,14 m²

3.2 -Armazém não averbado com área construída de 334,89 m²

3.3 - Duas coberturas de telhas de zinco não averbadas com área de 494,00 m²

Sub- total.....983,03 m²

Total de área construída no terreno de 6.474,00 m²..... 3.623,03 m²

14

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Valor Total das construções : **Matrícula 1. 229**

Obs: Laudo de custo físico dos armazéns ou dos imóveis – **Matrícula 1.229** , em Janeiro de 2014.

PREÇO DE CUSTO: Imóvel com as mesmas características com material de primeira: R\$ 600,00 m².

O avaliador usando do seu conhecimento técnico e mercadológico sendo o valor total da construção em questão emitido pelo Senhor José Marques da Silva que é de R\$ 600,00 m².

**DESDOBRAMENTOS DO TERRENO E DAS CONSTRUÇÕES
CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 1228, ORIUNDA DO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
CARMO DO PARANAÍBA, ESTADO DE MINAS GERAIS:**

1. **Matrícula nº 1228** – Terreno de 7. 000,00 m², dividido em duas áreas, sendo uma de 1.987, 00 m² de frente para a Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves, e outra de 5. 013,00 m² de frente para a Rua Governador Valadares (localizada abaixo do imóvel da Matrícula nº 1.229);
2. Construções averbadas existentes no terreno de 7.000,00 m²;
 - 2.1 – Um armazém averbado com área construída de1.400,00 m²;
 - 2.2 – Parte de um escritório averbado com construída.....60,35 m²;
 - 2.3 – Uma guarita averbada com área construída de1,66 m²;
 - 2.4 – Parte cobertura de uma balança averbada c/ área construída de 5,10 m²

Sub- Total 1.467,11 m²

3. Construções não averbadas existentes no terreno de 7.000,00 m²;
- 3.1 Parte do armazém de 1.400,00 m² não averbada 126,40 m²;
- 3.2 Um armazém não averbado com área construída de775,00 m²
- 3.3 Parte de um escritório não averbado com construído de..77,85 m²
- 3.4 Parte cobertura da balança não averbada c/ área construída
de 245,28 m²;

Sub- Total 1.224,53 m²

Total de área construída no terreno de 7.000,00 m²..... 2.691,64 m²

CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÃO

1. Matrícula nº 1228 : Total da área construída no terreno de 7.000,00m².

$$2.691,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 807.492,00$$

Cálculo de valores obtidos através de dados de custo de mercado pelo método involutivo.

2.Matrícula nº 1229 : Total da área construída no terreno de 6.474 m².

$$3.623,03 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.086.909,00$$

Esses valores aqui obtidos é o mais representativo para definir os preços dos imóveis em questões. Obtidos pelo avaliador através de conhecimentos técnicos e mercadológicos, referencias de preços de mercado encontrado nos meses de Dezembro de 2013 e Janeiro de 2014.

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

Obs: O avaliador de acordo com as normas da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS) tem uma margem de erro de dez pontos percentuais para mais ou para menos.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO FINAL

A NBR 14653-1-Procedimentos gerais, em seu item 8 Metodologia aplicável, sub-item 8.1 Generalidades” define?

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Em seu sub-item 8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, temos:

“8.2.1 Método comparativo de dados de mercado

Identifica o valor de mercado de bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

“8.2.2 Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

VALOR DO TERRENO MATRÍCULA 1.228

Valor do Terreno: **Matrícula 1.228** : com área de 1.987,00m² X Valor de referência encontrado no mercado 129,77m² =

R\$257.852, 99 (Duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e nove centavos).

Área do terreno: 5.013,00m² x R\$ 110,00m² = R\$ 551.430,00

VALOR DO TERRENO MATRÍCULA 1.229

Valor total de toda a área do terreno – **Matrícula 1.229:**

6.474,40m² x R\$100,00= R\$ 647.440,00

VALOR TOTAL DOS TERRENOS

R\$1.456.722,99

(UM MILHÃO QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL SETECENTOS E VINTE E DOIS REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

ÁREA TOTAL DO TERRENO MATRÍCULAS 1.228 E 1.229

13.474.40 m²

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

R\$ 1.894.401,00

Valor total do terreno e as benfeitorias:

R\$3.351.123,99

(TRÊS MILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E UM MIL, CENTO E VINTE E TRÊS REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)

OBS: Os equipamentos e máquinas não fazem parte da avaliação do imóvel por entender que ambos podem serem removíveis com exceção da balança de pesagem que fez parte da avaliação.


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631

ENCERRAMENTO

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas da Resolução **COFECI nº. 1.066/2007 – PTAM -- Seguindo todas as normas da ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas -

“ Avaliação de Imóveis Urbanos “, tendo como nível de precisão normal.

OBS: O valor total do imóvel tem uma variável de preços de 10 pontos percentuais para mais ou para menos dependendo da demanda, e o grau de interesse tanto para os vendedores e compradores. Dentro das normas da ABNT.

Valor do terreno e as edificações: 10% pontos percentuais para +

R\$ 3.351.123,99 X 10 % = R\$ 335.112, 39

Resultado: R\$ 3.686.236, 38

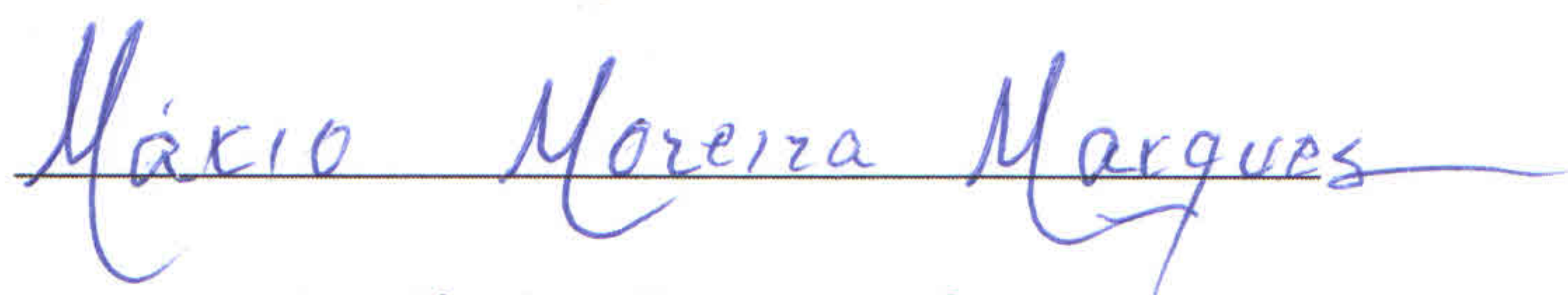
Valor do terreno e as edificações: 10% pontos percentuais para –

R\$ 3.351.123,99 x 10 % = R\$ 335.112,39

Resultado: R\$ 3.016.011,60

O presente laudo foi impresso em 32 (trinta e duas) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Carmo do Paranaíba, 18/01/2014



Avaliador Responsável

Mário Moreira Marques -CNAI: 02631 / CRECI: 14.590 MG

ANEXOS:

**FOTOS DOS IMÓVEIS VISTORIADOS PARA COMPOSIÇÃO DO
BANCO DE DADOS:**

LAUDO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista lateral do Armazém Coocacer



Vista de Fundo – Armazém Coocacer pela Rua São Paulo


Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista lateral – Armazém Coocacer



Vista – Armazém Coocacer pela Rua Governador Valadares



Vista Lateral de entrada de caminhões – Armazém Coocacer

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista lateral – Armazém Coocacer pela Tancredo de Almeida Neves



Vista de entrada do Armazém Coocacer pela Rua Governador Valadares



Vista do Armazém Coocacer pela lateral vista pela Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista do Armazém Coocacer em ângulo diferente



Vista lateral – Armazém Coocacer pela Rua São Paulo



Vista lateral – Armazém Coocacer pela Rua Governador Valadares

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista de entrada – Armazém Coocacer e a balança vista pela Rua Governador Valadares



Vista de entrada entre os dois Armazéns pela Rua Governador Valadares



Sala – Armazém Coocacer – Sala de Reunião

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Sala – Armazém Coocacer - Escritório



Sala – Classificação de Café



CARPEC – Vista de frente pela Rua Governador Valadares



Lateral Armazém –CARPEC – Vista pela Rua São Paulo



Vista do Armazém –CARPEC – Vista pela Rua Governador Valadares



Vista Armazém CARPEC e COOCACER – Vista pela Rua Governador Valadares



Vista Armazém –CARPEC – Vista pela Rua São Paulo – Fundo



Vista frente – Armazém –CARPEC – Vista pela Rua Governador Valadares



Vista de Frente – Armazém CARPEC – Vista pela Rua Governador Valadares

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista Armazém CARPEC E COOCACER – Fundo – Vista pela Rua São Paulo



Armazém CARPEC E COOCACER – Vista pela Rua São Paulo – Fundo



Vista Armazém CARPEC – LATERAL – vista pela Rua São Paulo – Fundo

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Vista Armazém – COOCACER – Visto pela Rua São Paulo – Fundo



Vista Armazém CARPEC – Pela lateral – Vista pela Rua São Paulo



Vista Armazém CARPEC e parte da COOCACER – Vista pela Rua São Paulo

Mário Moreira Marques
Avaliador Imobiliário
CNAI 02631



Armazém CASENG – Com escritório – Vista pelos Fundos – Rua São Paulo



Vista Armazém CARPEC – Lateral – Vista pela Rua Governador Valadares


Mário Moreira Marques
 Avaliador Imobiliário
 CNAI 02631