

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL
URBANO LOCATIVO – ABNT 14.653

24 DE MARÇO DE 2025



IMÓVEL URBANO COMERCIAL LOJA 2

Rua Alvarenga, nº 288 A – Bairro Cabeças - Ouro Preto /MG – CEP 35400-971
Tel: (31) 98603-5683 / E-MAIL: gustavoguimaraesgs@creci.org.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL:

Rodovia Dos Inconfidentes, nº 31, Cachoeira Do Campo (Terminal Rodoviário), loja 2.

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Comercial

OBJETIVO:

Solicitação de avaliação de imóvel para fim de instalação de lanchonete na loja 2.

FINALIDADE:

Instalação de lanchonete no terminal rodoviário na loja 2.

DATA E HORÁRIO DA VISTORIA:

28 de Fevereiro de 2025 às 13:30 h.

1- APRESENTAÇÃO.

O presente Laudo Pericial de Avaliação também conhecido de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é assinado pelo Corretor de Imóveis credenciado pelo **CRECI-47017 MG (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Minas Gerais – 4ª. Região)**, conforme a **Lei nº 6.530/1978**, que disciplina e regulamenta o exercício da profissão e também pela Resolução **COFECI** (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Este Corretor de Imóveis está cadastrado no **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS (CRECI-MG), 4º REGIÃO**, inscrito sob nº 47017, sendo possuidor de “Certificado do Curso Técnico em Transações Imobiliárias, Certificado De Perícia e Avaliações De Imóveis, Curso de Perícia Judicial e Avaliação De Imóveis, Proprietário da imobiliária GS Negócios Imobiliários PJ 7725 e Perito Judicial”, o que lhe

confere comprovada especialização na matéria em que está periciando, estando habilitado como Perito Avaliador de Imóveis, tanto na esfera judicial como Perito Judicial, quanto na esfera extrajudicial como Perito Particular.

Entende-se por **Laudo de Avaliação Mercadológica** o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A **ABNT NBR 14.653** apresenta às seguintes definições sobre o assunto:

-Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade

-Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas.

2 – PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos juntados ou verificados no local não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis, mesmo porque não é atribuição do Perito-Avaliador, à verificação da autenticidade documental.

O imóvel foi vistoriado de forma **DIRETA**, ou seja, foi possível adentrar no mesmo, sendo assim, a avaliação/vistoria se fez de forma direta.

Dessa forma, este perito ao adentrar pode cumprir seu trabalho nas dependências do **IMÓVEL**, e também em todas vias do mesmo, certo que foi possível as verificações necessárias para o fim específico de avaliação de mercado com enfoque às características aparentes na data da vistoria, foi esclarecido todas as dúvidas e questionamentos fundamentais para elaboração do presente laudo de avaliação.

Momento contínuo, todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo/Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3– METODOLOGIA.

Procurou-se adotar no caso, o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Lembrando que, os valores não são de caráter especulativo e sim o mais próximo da realidade.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares ou assemelhados, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, quanto ao bairro e características de construção.

É o método mais empregado para avaliação de bens, já que é realizado com base na comparação de dados de mercado.

Esclarece ainda que, na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo), entre outros.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor e Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

O valor expresso ao final desse Laudo representa basicamente à opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção de valor personalíssimo deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS.

Este Laudo está definido também como “Parecer Técnico” conforme a **ABNT NBR 14.653**, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5- IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Após vistoria realizada no local, visita à região circunvizinha, consulta à documentação, arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

O imóvel constituído pelo ponto comercial denomino LOJA 2, os clientes usufruem dos banheiros unissex de uso do terminal rodoviário e um banheiro de uso exclusivo de funcionários que trabalham no terminal rodoviário, estacionamento com várias vagas de uso do terminal rodoviário.

A LOJA 2 possui salão amplo com 24,81 m2 com acesso de entrada e atendimento totalmente independentes e de frente para o desembarque dos passageiros com espaço em frente para mesas e cadeiras.

6- LOCALIZAÇÃO.

O Imóvel situado em área de grande movimentação de pessoas, localização estratégica, situado na rodovia Dos Inconfidentes, nº 31, Cachoeira Do Campo (Terminal Rodoviário), loja 2.

7- DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO. (análise de forma direta).

- O imóveis se encontram em bom estado internamente, limpo e pronto para uso.

Dessa forma os trabalhos e em atenção às determinações a **METODOLOGIA NA FORMA DIRETA**, obedecendo aos preceitos da Norma ABNT – NBR 14.653-2

7.1 – RESUMO DE ÁREAS ADOTADAS.

- A loja 2 possui 5,98 metros de frente e 4,15 metros laterais, sendo 24,81 m2 totais.

Obs.: As dimensões da propriedade foram extraídas no local

8 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA.

As pesquisas de mercado identificaram alguns imóveis semelhantes e relativamente comparáveis, que são em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado, conforme relação abaixo:

ELEMENTO TIPO – IMÓVEL COMERCIAL (1 ao 5)

Imóvel Elemento 01 (IMÓVEL COMERCIAL DE LOCAÇÃO)

TIPO: Ponto comercial para locação

ENDEREÇO: Ponto comercial para alugar no Alto do beleza, Cachoeira do campo, Ouro preto co014

ÁREA: 80,00 m2

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais mês)

VALOR DO m2: R\$ 18,75 m2

FONTE: GILVAN IMÓVEIS – (31) 98961-3210

Imóvel Elemento 02 (IMÓVEL COMERCIAL DE LOCAÇÃO)

TIPO: Ponto comercial para locação

ENDEREÇO: Ponto comercial para alugar no Alto do beleza, Cachoeira do campo, Ouro preto

ÁREA: 240,00 m2

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 3.700,00 (Três mil e setecentos reais mês)

VALOR DO m2: R\$ 15,41 m2

FONTE: Provincia real – TEL: (31) 99687-8155

Imóvel Elemento 03 (IMÓVEL COMERCIAL DE LOCAÇÃO)

TIPO: Ponto comercial para locação **ENDEREÇO:** Cachoeira do Campo, centro.

ÁREA: 158,00 m2

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 5.573,00,00 (Cinco mil quinhentos e setenta e três reais)

VALOR DO m2: R\$ 35,27 m2

FONTE: Era Empreendimentos

Imóvel Elemento 04 Tipo (IMÓVEL COMERCIAL DE LOCAÇÃO)

TIPO: Ponto comercial para locação
ENDEREÇO: Imóvel comercial em Cachoeira do Campo, Industrial
ÁREA: 150,00 m2
VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.300,00 (Mil e trezentos reais mês)
VALOR DO m2: R\$ 8,66 m2
FONTE: Bonanza Imóveis (32) 99921-2512

Imóvel Elemento 05 Tipo (IMÓVEL COMERCIAL DE LOCAÇÃO)

TIPO: Ponto comercial para locação
ENDEREÇO: Imóvel comercial em Cachoeira do Campo, rodovia dos inconfidentes
ÁREA: 700,00 m2
VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais mês)
VALOR DO m2: R\$ 7,14 m2
FONTE: Bonanza Imóveis (32) 99921-2512

9- TRATAMENTO DE FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação deste imóvel, o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, incluindo à homogeneização por fatores, em observância descrita na Norma Brasileira NBR-14653. Dessa forma, o imóvel é avaliado por comparação com outros de características semelhantes, cujos cada valor por M² (metro quadrado), são ajustados com fatores que tornam a amostra ainda mais homogênea.

IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO DOS ELEMENTOS TIPO IMÓVEL DE LOCAÇÃO COMERCIAL 1 AO 5

Elemento Tipo Casa	R\$ / M2	UN	R\$ / M2 HOMOG.
1	R\$ 18,75 M2	1	R\$ 18,75 M2
2	R\$ 15,41 M2	1	R\$ 15,41 M2
3	R\$ 35,27 M2	1	R\$ 35,27 M2
4	R\$ 8,66 M2	1	R\$ 8,66 M2
5	R\$ 7,14 M2	1	R\$ 7,14 M2

10 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada dos elementos foram de **R\$ 17,04 / m2** se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

Elemento tipo imóvel de locação comercial:

$R\$ 17,04 / m2 \times 1,30 = R\$ 22,15 / m2$ (limite máximo)

$R\$ 17,04 / m2 \times 0,70 = R\$ 11,92 / m2$ (limite mínimo)

Desta forma, verificou-se que nenhum dos tipos (Elemento Imóvel De Locação Comercial) de elementos de referência deve ser excluído e a média aritmética encontrada deverá prevalecer.

Portanto, a média aritmética tratada dos preços por metro quadrado de área útil dos 5 elementos de referência dos tipos (Elemento Imóvel De Locação Comercial), após aplicado o intervalo de discrepância, resulta do elemento em R\$ 17,04 / m2.

11- O IMÓVEL AVALIANDO / LOJA 2:

- A Loja avaliando de acordo com os dados do imóvel, possui: **LOJA 2 24,81** = Área do imóvel X Valor médio tratado do m2

Portanto:

LOJA 2

24,81 m2 (área)

x R\$ 17,04 / m2 (média tratada)

= R\$ 422,76 (Quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos)

O valor mercadológico de locação da loja 2 atualmente é de **R\$ 422,76 (Quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos).**

A tomada de decisão sobre os valores da loja 2 tem como paradigma os imóveis coletados nas amostragens, não obstante e de forma subjetiva o perito avaliador tem a liberdade para determinar o valor de acordo com suas convicções, que estão alicerçadas na experiência técnica bem como no conhecimento mercadológico que a profissão exige.

12 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Os imóveis estão inseridos em um município turístico, sendo uma região pertencente à Prefeitura de Ouro Preto, o município de Ouro Preto é uma das principais áreas do ciclo do ouro e nenhum outro município brasileiro acumulou tantos fatos históricos relevantes à construção da memória nacional como este vasto município.

13- AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO.

Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria externa e interna do imóvel, análise da documentação apresentada, da análise e considerações objetivas e subjetiva do Perito Avaliador de Imóveis, que subscreve o presente documento, que o **VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO**, a ser atribuído para o imóvel urbano objeto deste **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica Locativo**, ao respectivo o valor de:

LOJA 2

***** R\$ 422,76 *****

(Quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos)

Este valor é líquido e deve ser analisado como referência de mercado, sem o acréscimo de comissão imobiliária, além de poder sofrer uma variação lícita de 5%(cinco por cento) para mais ou para menos, conforme oscilações de mercado e interesses entre as partes locadora e locatária.

Cumpra destacar que, o valor atribuído, após minuciosa avaliação, corresponde ao valor real da situação de oferta e procura apontada pelos índices de pesquisas.

É de bom alvitre esclarecer que, esta avaliação segue o princípio da imparcialidade em consonância com a nossa Justiça, onde o fator especulativo de mercado, não está presente na mesma.

14- ENCERRAMENTO.

E para que produza os seus efeitos legais, **GUSTAVO GUIMARÃES DOS SANTOS**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-MG (4ª Região) sob nº 47.017 e Perito Avaliador de Imóveis e assina e certifica este Laudo Pericial, contendo uma capa e 14 páginas, elaborado de acordo com a legislação vigente.

Este laudo substitui o anteriormente elaborado de forma indireta, mantendo as informações



GS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS PJ 7725
Compra, Venda e Locação De Imóveis
Você tem sonhos, nós temos a chave !
CNPJ 36.314.063/0001-60

gerais, contudo, os imóveis de pesquisas são da presente data, já incluindo a valorização imobiliária da região.

Ouro Preto, dia 24 de Março de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br GUSTAVO GUIMARAES DOS SANTOS
Data: 25/03/2025 15:29:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GUSTAVO GUIMARÃES DOS SANTOS
CRECI-MG nº 47.017

FACHADA LOJA 2



BANHEIROS UNISSEX – MASCULINO / FEMININO



BANHEIRO DOS FUNCIONÁRIOS



PARTE INTERNA DA LOJA 2

