

		PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Montes Claros – Portaria 32 de 15 de agosto de 2023			CT-	
LAUDO DE AVALIAÇÃO				DATA:	02/10/2023	
ÓRGÃO SOLICITANTE		MEMO. Nº: 861/2023 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO		OBS.:		
DADOS DO IMÓVEL						
LOTE:		QUADRA:		GLEBA:		
BAIRRO:		Jaraguá I				
RUA/AV:				REGISTRO Nº/CART.REG.IMÓV:		
Avenida Governador Magalhães Pinto, Nº 4000						
LOCATÁRIO:		Licitante		DOC.:		
ENDEREÇO DO IMÓVEL:		Avenida Governador Magalhães Pinto, Nº 4000 – Jaraguá I – Montes Claros/MG				
METODOLOGIA ADOTADA						
METODOLOGIA: – Métodos e procedimentos preconizados pela NBR-14653-2 da ABNT: Avaliações de Imóveis Urbanos.						
MÉTODOS: – Terrenos: Transmissão Imobiliária de Montes Claros. – Benfeitorias: Método da Quantificação do Custo.				NÍVEL DE RIGOR: De acordo com a NBR-14653-2 – Nível: Normal		
CÁLCULOS DOS VALORES						
1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel de propriedade do município que será objeto de locação para o licitante vencedor da disputa, onde funcionará a lanchonete da sede administrativa 2 da Prefeitura Municipal de Montes Claros.						
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Imóvel composto por um salão amplo, cozinha, escritório e DML. Cozinha e DML possuem, parcialmente, revestimento cerâmico nas paredes. Imóvel em bom estado de conservação, de forma geral.						
Frente:		L.t. Esq.:		Topog. (%):		
X		X		Plano X Ondul. Acident.:		
Fundos:		L.t. Dir.:		Superf. (%):		
X		X		Seca X Alagada Brejosa:		
Infraestrutura urb.:		RUA PAVIMENTADA		OBS.:		
2 – JUSTIFICATIVA: A avaliação mercadológica foi realizada com base em critérios técnicos estabelecidos na NBR 14.653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e resultou no valor de R\$ 3.370,26 (três mil, trezentos e setenta reais e vinte e seis centavos). A Comissão sugere o valor de R\$ 3.370,00 (três mil, trezentos e setenta reais).						
3 – ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: Aproximadamente 211,70 m² (Duzentos e onze metros e sete decímetros quadrados), conforme Memo 861/2023/SEPLAG.						
3.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:		Master Imóveis	Globank Imóveis	Globank Imóveis	OBSERVAÇÃO	
3.1.1 – FATOR DE OFERTA/ VALOR DE M² DE LOCAÇÕES DE PONTO COMERCIAL NO ENTORNO/REGIÕES SIMILARES		R\$ 17,50	R\$ 20,83	R\$ 21,37	A Comissão considerou imóveis com características similares ao imóvel avaliando no mesmo bairro e em regiões similares.	
3.1.2 – Fator de Equivalência / Média Mercado: FE		R\$ 19,90			Os documentos referentes aos fatores de oferta, bem como o relatório fotográfico do imóvel avaliando acompanham este laudo.	
Considerando que o imóvel avaliando se trata de ponto comercial que não funcionará aos sábados, domingos e feriados, esta Comissão sugeriu depreciar 20% (vinte por cento) da média. Assim o valor do metro quadrado é de R\$ 15,92.						
4 – RESUMO DOS VALORES						
VALOR DO IMÓVEL:		R\$ R\$ 3.370,00 (Três mil e trezentos e setenta reais)				

AVALIADORES:

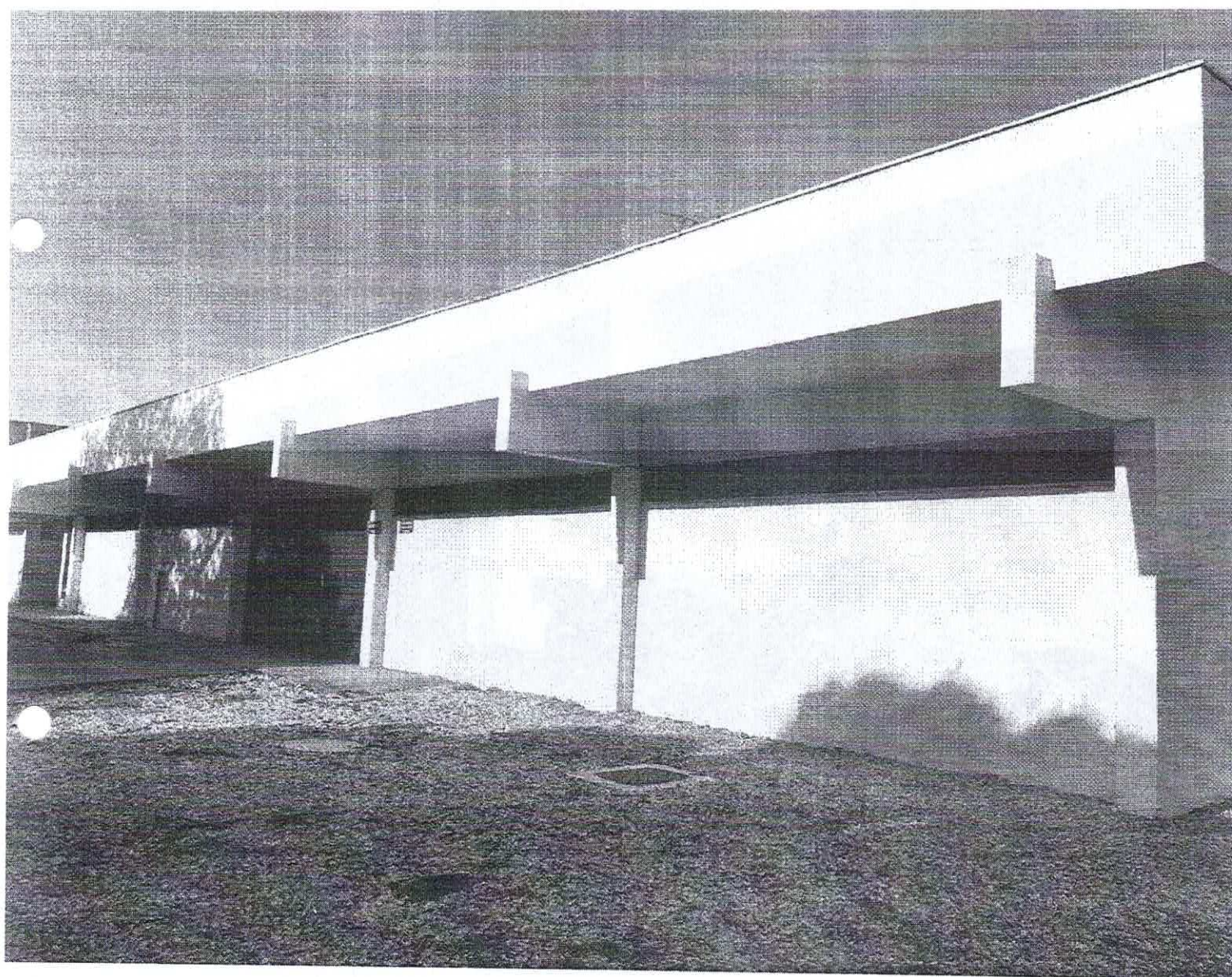
Fábio de Jesus Ferraz
João Tyrone Santos Pena
Débora Almeida Durães
Jefferson Ferreira Reis
Eder Rainan Oliveira Sá
Isabela Freire Batista
Ana Kely Alves de Souza

FONTES DE PESQUISA

<https://masterimoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-para-locacao-de-area-principal-de-40000-m%sc2%b2-no-bairro-jaragua-2/>

https://globankimoveis.com.br/imovel/2701/loja_salao_ponto-comercial-1-quarto-jaragua-montes-claros/

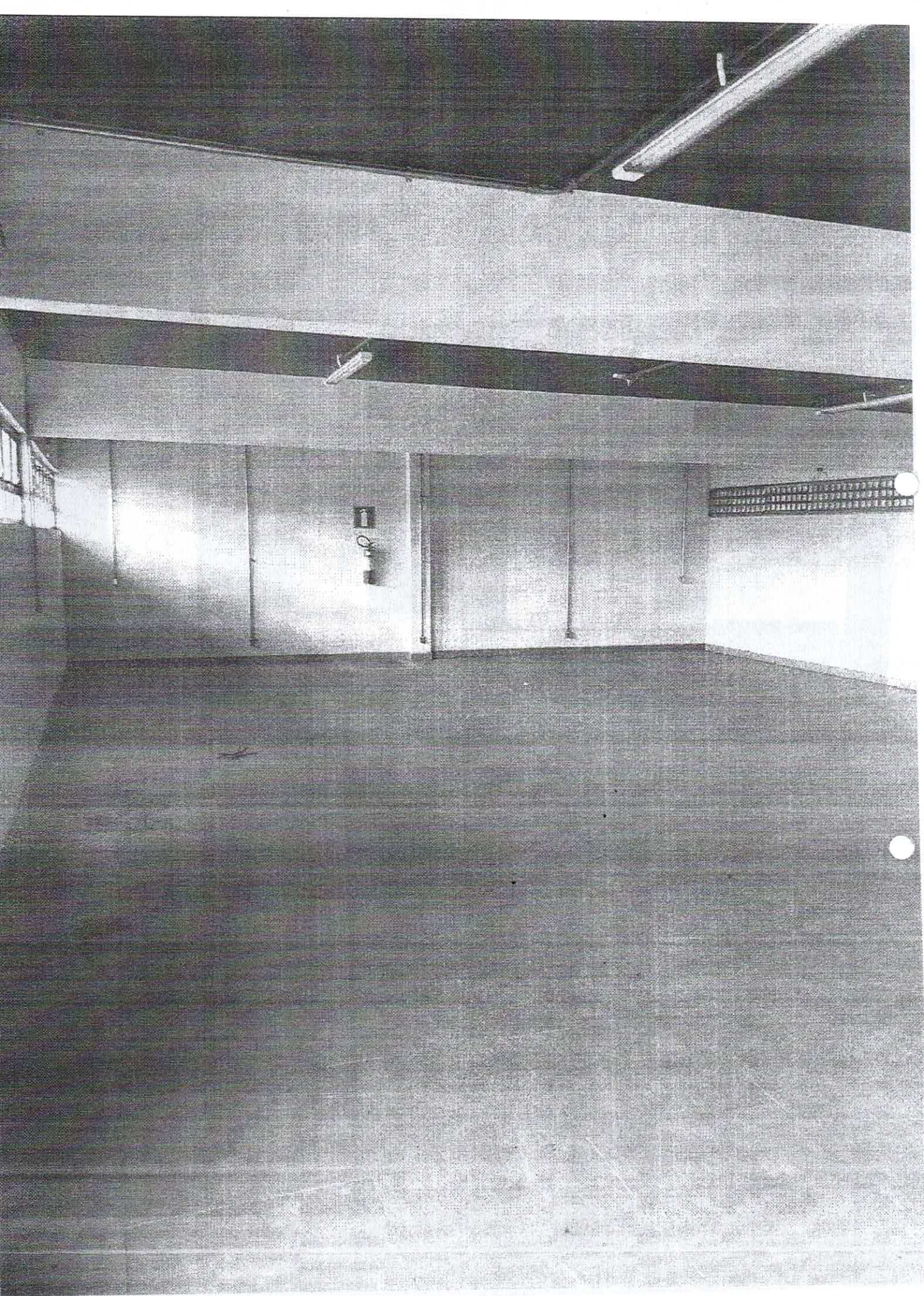
https://globankimoveis.com.br/imovel/2839/loja_salao_ponto-comercial-1-quarto-funcionarios-montes-claros/



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including a large circular scribble and the word "Sketch" written in cursive.

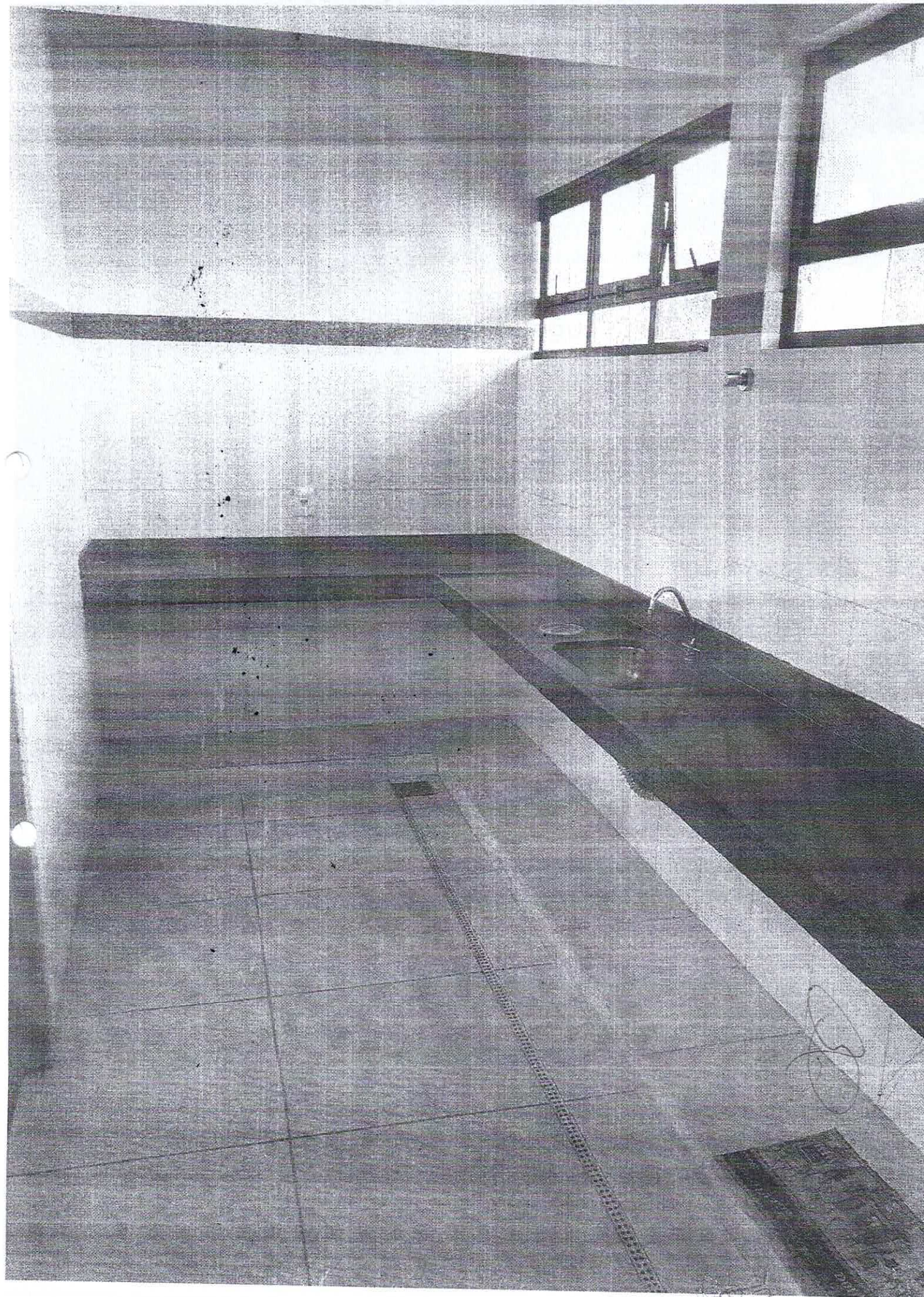












Descrição

Excelente estrutura comercial !!

Localizado próximo ao trevo do Aeroporto Mário Ribeiro, com ótima facilidade de mobilidade para vários pontos da cidade e rodovias.

Imóvel com terreno de aproximadamente 1.500 m² e área construída de 400 m², possui salão amplo, com banheiros e copa, grande área externa com jardins.

Preço Max. 

Tipo 

Quartos 

Garagem 

Cod. Imóvel

Pesquisa

Endereço

Jaraguá, Montes Claros, Minas Gerais

Cod do Imóvel:	3683	Salas:	2
Preço:	R\$7.000,00/mês	Banheiros:	2
Área do Imóvel:	400,00 m ²	Tipo de Imóvel:	Ponto Comercial
Área de Terreno:	1500,00 m ²	Situação do Imóvel:	Locação

Anúncios Similares

PONTO COMERCIAL

R\$1.500,00/mês

Ponto Comercial para Locação
no bairro Morada do Sol

Morada do Sol, Montes Claros

 3840  1

 Aluguel

 Vendas

Olá! Eu sou a
atendente virtual Rafa

PONTO COMERCIAL

R\$7.500,00/mês

Ponto Comercial para Locação
de área principal de 40,00 m²
no bairro Centro

Centro, Montes Claros

📍 4283 🏠 1



PONTO COMERCIAL

R\$750,00/mês

Ponto Comercial para Locação
de área principal de 49,00 m²
no bairro São Judas Tadeu

São Judas Tadeu, Montes Claros

📍 3152 🏠 1



PONTO COMERCIAL

R\$1.700,00/mês

Ponto Comercial para Locação
de área principal de 45,00 m²
no bairro Centro

Centro, Montes Claros

📍 3549 🏠 1



Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores

Acesso Rápido

📞 Miguel de Reajuste
📞 Geral: (38) 3690-
7744
📞 Vendas I: (38) 99833-
3344
📞 Vendas: (38) 98825-
0350
📄 Segunda Via de
Boleto

Nossos Serviços

🛒 Comprar
🏠 Alugar
📊 Avaliação de Imóveis
📋 Gestão de Locação
🏠 Venda de Imóveis
📝 Blog

Localização

📍 Rua São Roberto,
20 - Todos os Santos
Montes Claros - MG -
CEP 39400-121

Navegue

➤ Favoritos
➤ Área do Cliente
➤ Downloads
➤ Quem Somos
➤ Segunda Via de
Boleto

Olá! Eu sou a
atendente virtual Rafa

[!\[\]\(869f8db8cb6058a4d20fc99f4521bf06_img.jpg\) Facebook](#) [!\[\]\(a66a83d8bbf1163be0390378a813901a_img.jpg\) Instagram](#) [!\[\]\(cba935e7251340d69aab2d344a71f909_img.jpg\) Youtube](#)

© 2019 Master netimóveis - Creci PJ1210 Todos os direitos reservados

 Aluguel

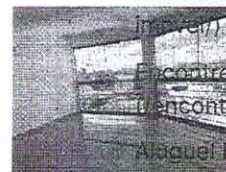
 Vendas

Olá! Eu sou a
atendente virtual Refa

Loja/Salão/Ponto Comercial Jaraguá 240m²

Jaraguá - Montes Claros/MG

CÓDIGO: 2701



2701

Código



1

Salas



1

Banheiro



240 M²

Privativos



109

Visualizações

Home (/)

A Imobiliária (/anunciar-imovel/)

Aluguel por Imóvel Grátis (/avaliar-imovel-gratis/)

Anunciar Imóvel (/anunciar-imovel/)

Encontre Meu Imóvel (/encontre-meu-imovel/)

Aluguel Express (/cadastro/)

Cred Pago (/credpago/)

Simular Financiamento (/simulador/)

Meus Favoritos (/favoritos/)

Contato (/contato/)

Trabalhe conosco (/trabalhe-nosco/)

Área do Cliente (/area-do-cliente/)

Blog (/blog/)

(38) 3212-7297

(tel:+553832127297)

(38) 98403-3204

(https://api.whatsapp.com/ser

l=pt_BR&phone=5538984033

&text=Oi, estou no site da

Globank Imóveis pode me

ajudar?)

Loja/Salão/Ponto Comercial para aluguel Jaraguá Montes Claros 1 quarto

Jaraguá

Aluga-se Andar comercial com área de mais ou menos 240m2, piso porcelanato, para ar-condicionado, 02 banheiros, elevador, e copa.

Água e energia conforme consumo.

Internet inclusa no aluguel.

Garagem para clientes de frente ao prédio.

De frente ao Aeroporto de Montes Claros, a próximo a nova Prefeitura de Montes Claros



(https://api.whatsapp.com/send?

l=pt_BR&phone=5538984033204

&text=Gostei

deste

imóvel

que



(https://www.facebook.com/globankmoc/)



(https://www.instagram.com/globankimoveis/)



(https://www.youtube.com/@globankimoveis)



Área do Cliente (https://globankimoveis.com.br/area-do-cliente)

vi

em

QUERO ALUGAR

QUERO COMPRAR

PROPRIETÁRIOS

Anunciar Imóvel (/anunciar-imovel/)

seu
site,
pode
me
ajudar?

Link
do
imóvel



https://globankimoveis.com.br/imovel/2701/loja_salao_ponto-comercial-1-quarto-jaragua-montes-claros/

1-
quarto-
jaragua-
montes-
claros/)

Residencial
(/aluguel/tipo/cidadebairro/?
categoriagrupa=Residencial)
Comercial
(/aluguel/tipo/cidadebairro/?
categoriagrupa=Comercial)
Encontre Meu Imóvel (/encontre-
meu-imovel/)
CredPago (/credpago/)
Cadastro Locação (/cadastro/)

Residencial
(/venda/tipo/cidadebairro/?
categoriagrupa=Residencial)
Comercial
(/venda/tipo/cidadebairro/?
categoriagrupa=Comercial)
Lançamento
(/lançamento/tipo/cidadebairro/)
Encontre Meu Imóvel (/encontre-
meu-imovel/)
Simular Financiamento
(/simulador/)

Extrato Proprietário (/area-do-
cliente/)
Prestação de Contas (/area-do-
cliente/)

Home (/)

A Imobiliária (/anunciar-
imovel/)

Avaliar Imóvel Grátis (/avaliar-
imovel-gratis/)

Anunciar Imóvel (/anunciar-
imovel/)

Encontre Meu Imóvel
(/encontre-meu-imovel/)

Aluguel Express (/cadastro/)

Cred Pago (/credpago/)

Simular Financiamento
(/simulador/)

Meus Favoritos (/favoritos/)

Contato (/contato/)

Trabalhe conosco (/trabalhe-
conosco/)

Área do Cliente (/area-do-
cliente/)

Blog (/blog/)

☎ (38) 3212-7297
(tel:+553832127297)

📞 (38) 98403-3204
(https://api.whatsapp.com/ser-
pt_BR&phone=5538984033
&text=Oi, estou no site da
Globank Imóveis pode me
ajudar?)



Seguir Página



Unidade Principal

Rua São Tome, 120
Todos Os Santos, Montes Claros -
MG



(<https://globankimoveis.com.br>)

A Imobiliária Globank Imóveis (/sobre) é especialista na cidade de Montes Claros - MG. Contamos com uma equipe altamente capacitada de profissionais dedicados a ajudá-lo em qualquer situação, seja para comprar, vender ou alugar imóveis. Utilizamos ferramentas indispensáveis, como prospecção, análise precisa e elaboração de contratos, entre outros aspectos relacionados ao mercado imobiliário. A Globank Imóveis surgiu com o objetivo de revolucionar o atendimento imobiliário em Montes Claros e região. Convidamos você a conhecer mais sobre a Globank Imóveis, a sua imobiliária em Montes Claros (/).

Globank Imóveis. CRECI MGJ6266 © 2023

Política de privacidade (/privacidade) | Termos de uso (/termos-de-uso)
Feito com ♥ pelo time da Rocketimob | Site para Imobiliária (<https://rocketimob.com.br/>)
Este site é integrado ao CRM Imoview (https://universalsoftware.com.br/?utm_source=rocketimob&utm_medium=rodape&utm_campaign=parceiros)



([https://api.whatsapp.com/send?](https://api.whatsapp.com/send?l=pt_BR&phone=5538984033204&text=Gostei)
[l=pt_BR&phone=5538984033204](https://api.whatsapp.com/send?l=pt_BR&phone=5538984033204&text=Gostei)
[&text=Gostei](https://api.whatsapp.com/send?l=pt_BR&phone=5538984033204&text=Gostei)

deste
imóvel
que
vi
em

Loja/Salão/Ponto Comercial Funcionários 117m²

Funcionários - Montes Claros/MG

CÓDIGO: 2839



2839

Código



117 M²

Privativos



1

Salas



117 M²

Totais

R\$ 2.500,00

Aluguel

Imóvel Grátis (/avaliar-imovel-gratis/)

Adicionar aos Favoritos

Anunciar Imóvel (/anunciar-imovel/)

Encontre Meu Imóvel (/encontre-meu-imovel/)

Aluguel Express (/cadastro/)

Cred Pago (/credpago/)

Simular Financiamento (/simulador/)

Meus Favoritos (/favoritos/)

Contato (/contato/)

Trabalhe conosco (/trabalhe-conosco/)

Área do Cliente (/area-do-cliente/)

Blog (/blog/)

☎ (38) 3212-7297

(tel:+553832127297)

📞 (38) 98403-3204

(https://api.whatsapp.com/send?l=pt_BR&phone=5538984033204&text=Oi, estou no site da Globank Imóveis pode me ajudar?)

Aluga-se ponto comercial no Funcionários.
Composto por salão e 02 banheiros.
Ótima localização

**Loja/Salão/Ponto Comercial para alugar
Funcionários Montes Claros 1 quarto**

(https://api.whatsapp.com/send?

l=pt_BR&phone=5538984033204

&text=Gostei

deste

imóvel

que

vi

em

f (https://www.facebook.com/globankmoc/) @

(https://www.instagram.com/globankimoveis/) y (https://www.youtube.com/@globankimoveis)

➔ Área do Cliente (https://globankimoveis.com.br/area-do-cliente)

QUERO ALUGAR

QUERO COMPRAR

PROPRIETÁRIOS

Anunciar Imóvel (/anunciar-imovel/)

site,
pode
me
ajudar?

Link
do
imóvel



https://globankimoveis.com.br/imovel/2839/loja_salao_ponto-comercial-1-quarto-funcionarios-montes-claros/

comercial-

1-

quarto-

funcionarios

montes-

claros/)

Residencial
(/aluguel/tipo/cidadebairro/?
categoriagrup=Residencial)
Comercial
(/aluguel/tipo/cidadebairro/?
categoriagrup=Comercial)
Encontre Meu Imóvel (/encontre-
meu-imovel/)
CredPago (/credpago/)
Cadastro Locação (/cadastro/)

Residencial
(/venda/tipo/cidadebairro/?
categoriagrup=Residencial)
Comercial
(/venda/tipo/cidadebairro/?
categoriagrup=Comercial)
Lançamento
(/lançamento/tipo/cidadebairro/)
Encontre Meu Imóvel (/encontre-
meu-imovel/)
Simular Financiamento
(/simulador/)

Extrato Proprietário.(/area-do-
cliente/)

Prestação de Contas (/area-do-
cliente/)

INQUILINOS

Desocupação do imóvel (/area-do-
cliente/)

Rateio e fundo de reserva (/area-
do-cliente/)

2ª Via de Boletim (/area-do-cliente/)

Home (/)

A Imobiliária (/anunciar-
imovel/)

Avaliar Imóvel Grátis (/avaliar-
imovel-gratis/)

Anunciar Imóvel (/anunciar-
imovel/)

Encontre Meu Imóvel
(/encontre-meu-imovel/)

Aluguel Express (/cadastro/)

Cred Pago (/credpago/)

Simular Financiamento
(/simulador/)

Meus Favoritos (/favoritos/)

Contato (/contato/)

Trabalhe conosco (/trabalhe-
conosco/)

Área do Cliente (/area-do-
cliente/)

Blog (/blog/)

(38) 3212-7297
(tel: +553832127297)

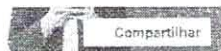
(38) 98403-3204
(https://api.whatsapp.com/ser

pt_BR&phone=5538984033204

&text=Oi, estou no site da
Globank Imóveis pode me
ajudar?)



Seguir Página



Unidade Principal

Rua São Tome, 120
Todos Os Santos, Montes Claros -
MG



(https://globankimoveis.com.br)

A Imobiliária Globank Imóveis (/sobre) é especialista na cidade de Montes Claros - MG. Contamos com uma equipe altamente capacitada de profissionais dedicados a ajudá-lo em qualquer situação, seja para comprar ou alugar imóveis. Utilizamos ferramentas indispensáveis, como prospecção, análise precisa e elaboração de contratos, entre outros aspectos relacionados ao mercado imobiliário. A Globank Imóveis surgiu com o objetivo de revolucionar o atendimento imobiliário em Montes Claros e região. Convidamos você a conhecer mais sobre a Globank Imóveis, a sua imobiliária em Montes Claros (/).

Globank Imóveis. CRECI MGJ6256 © 2023

Política de privacidade (/privacidade) | Termos de uso (/termos-de-uso)

Feito com ♥ pelo time da Rocketmob | Site para Imobiliária (https://rocketmob.com.br/)

Este site é integrado ao CRM Imoview (https://universalsoftware.com.br/?
utm_source=rocketmob&utm_medium=rodape&utm_campaign=parceiros)



(https://api.whatsapp.com/send?

l=pt_BR&phone=5538984033204

&text=Gostei

deste

imóvel

que

vi

em