



SUELLEN BORGES
ENGENHEIRA CIVIL

AValiação DE IMÓVEL

Processo: 0146318-25.2014.8.13.0518

Poços de Caldas
Fevereiro de 2025

2

e-mail: sborges.eng@gmail.com – contato: (35) 9 8479-2456



Sumário

1.	SOLICITANTE	6
2.	INTRODUÇÃO	6
3.	OBJETIVO	6
4.	OBJETO	6
5.	VISTORIA.....	7
6.	CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	7
6.1.	Localização	9
6.2.	Acesso	11
6.3.	Caracterização da Região	11
6.4.	Zoneamento e Grupo de Uso.....	11
6.5.	Cidade	13
7.	DOCUMENTOS RECEBIDOS.....	13
8.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	14
9.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
9.1.	Imóveis localizados no bairro Chácara Poços de Caldas	14
9.2.	Imóvel localizado no bairro Santa Ângela	14
10.	ANÁLISE.....	15
10.1.	Metodologia	15
10.1.1.	Compra/venda.....	15
10.1.2.	Aluguel	16
10.2.	Valor de mercado	17
10.2.1.	Imóvel com tipologia industrial	17
10.2.2.	Imóvel com tipologia de chácara	17
10.2.3.	Imóvel com tipologia de terreno	18
10.2.4.	Imóvel com tipologia de apartamento.....	18
11.	CONCLUSÃO	19
		3

e-mail: sborges.eng@gmail.com – contato: (35) 9 8479-2456



12.	ENCERRAMENTO.....	20
13.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	21
14.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	21
14.1.	Tipologia industrial.....	21
14.1.1.	Compra/venda – Tipologia industrial	21
14.1.1.1.	Amostras do valor de compra/venda – Tipologia industrial.....	21
14.1.1.2.	Mapa de localização das amostras de compra/venda – Tipologia industrial.....	23
14.1.1.3.	Fator de ajuste – Tipologia industrial.....	23
14.1.1.4.	Grau de fundamentação e precisão compra/venda – Tipologia industrial.....	24
14.1.1.5.	Homogeneização e valor de compra/venda – Tipologia industrial	26
14.1.1.6.	Grau de fundamentação e precisão das construções ou benfeitorias – Tipologia industrial 27	
14.1.1.7.	Construções ou Benfeitorias – Tipologia industrial	28
14.1.1.8.	Fator comercialização e conclusão do método evolutivo de compra/venda – Tipologia industrial	28
14.1.2.	Aluguel	29
14.1.2.1.	Amostras para composição da taxa de capitalização – Tipologia industrial	29
14.1.2.2.	Taxa de capitalização (cap rate) – Tipologia industrial.....	30
14.1.2.3.	Conclusão do valor de aluguel – Tipologia industrial.....	30
14.2.	Tipologia chácara.....	31
14.2.1.	Compra/venda – Tipologia chácara	31
14.2.1.1.	Amostras valor de compra/venda – Tipologia chácara	31
14.2.1.2.	Mapa de localização das amostras de compra/venda – Tipologia chácara.....	32
14.2.1.3.	Fator de ajuste – Tipologia chácara.....	32
14.2.1.4.	Grau de fundamentação e precisão compra/venda – Tipologia chácara.....	32
14.2.1.5.	Homogeneização e valor de compra/venda – Tipologia chácara	35
14.2.1.6.	Grau de fundamentação e precisão das benfeitorias – Tipologia chácara.....	36
14.2.1.7.	Construções ou Benfeitorias – Tipologia chácara.....	37
14.2.1.8.	Fator comercialização e conclusão do método evolutivo de compra/venda – Tipologia chácara.....	37
14.2.2.	Aluguel – Tipologia chácara.....	38
14.2.2.1.	Amostras para composição da taxa de capitalização do valor de aluguel – Tipologia chácara 38	
14.2.2.2.	Taxa de capitalização (cap rate) – Tipologia chácara	39
14.2.2.3.	Conclusão do valor de aluguel – Tipologia chácara.....	39
14.3.	Tipologia terreno.....	40
14.3.1.	Amostras valor de compra/venda – Tipologia terreno.....	40



14.3.2.	Mapa de localização das amostras de compra/venda – Tipologia terreno	40
14.3.3.	Fator de ajuste – Tipologia terreno	40
14.3.4.	Grau de fundamentação e precisão compra/venda – Tipologia terreno	40
14.3.5.	Homogeneização e valor de compra/venda do imóvel com tipologia de terreno.....	43
14.4.	Tipologia Apartamento	44
14.4.1.	Compra/venda – Tipologia apartamento.....	44
14.4.1.1.	Amostras valor de compra/venda – Tipologia apartamento.....	44
14.4.1.2.	Mapa de localização das amostras de compra/venda – Tipologia apartamento	46
14.4.1.3.	Fator de ajuste – Tipologia apartamento	46
14.4.1.4.	Grau de fundamentação e precisão compra/venda – Tipologia apartamento	48
14.4.1.5.	Homogeneização e valor de compra/venda – Tipologia apartamento.....	50
14.4.2.	Aluguel do apartamento.....	51
14.2.2.1.	Amostras valor de aluguel – Tipologia de apartamento.....	51
14.4.2.2.	Mapa de localização das amostras de aluguel – Tipologia apartamento	53
14.4.2.3.	Fator de ajuste – Tipologia apartamento	53
14.4.2.4.	Grau de fundamentação e precisão de aluguel do imóvel com tipologia de apartamento.....	55
14.4.2.5.	Homogeneização e valor de aluguel – Tipologia apartamento.....	57
15.	ANEXOS	58
15.1.	IPTU.....	58
15.1.1.	IPTU – Tipologia industrial.....	58
15.1.2.	IPTU – Tipologia chácara.....	58
15.1.3.	IPTU e quadro de áreas – Tipologia apartamento.....	59
15.2.	Matrícula	60
15.2.1.	Matrícula – Tipologia industrial	60
15.2.2.	Matrícula – Tipologia chácara	61
15.2.3.	Matrícula – Tipologia terreno	61
15.2.4.	Matrícula – Tipologia apartamento.....	62
15.3.	Projeto arquitetônico – Tipologia industrial.....	63
15.4.	CUB/MG.....	65
15.5.	Relatório Fotográfico	66
15.5.1.	Tipologia industrial	66
15.5.2.	Tipologia chácara.....	72
15.5.3.	Tipologia terreno.....	87
15.5.4.	Tipologia apartamento	88
15.6.	ART – Anotação de Responsabilidade Técnica	96



1. SOLICITANTE

Solicitante: Tribunal da Justiça de Minas Gerais

Processo: 0146318-25.2024.8.13.0518

Inventariado: João Fábio de Oliveira

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com a “Lei Complementar nº 92 e suas Alterações”, a “NBR 14653-2 - Avaliação de bens: Imóveis Urbanos” e a “NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil”, em consonância com a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/MG” e, obedecendo à terminologia constante do “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias de engenharia do IBAPE/MG”.

3. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação do atual valor de mercado de compra/venda e aluguel de alguns imóveis do inventariado.

4. OBJETO

Os objetos são:

- Tipologia Industrial – imóvel localizado na Avenida João Romeu Tramonte, nº 655: de acordo com a matrícula 50.564 de 18 de dezembro de 2001, o imóvel foi retificado em 15 de maio de 2009, passando a ter a seguinte descrição e área: Lotes 203 e 205 – da quadra 05, do Loteamento denominado Chácara Poços de Caldas, com área total de 5.138,30 metros quadrados. De acordo com o projeto arquitetônico aprovado, o imóvel possui 3.328,30m² de área construída.
- Tipologia chácara – imóvel localizado na Rua Oscar da Cruz, nº 390: de acordo com a matrícula nº 30.702 de 19 de março de 1993, é uma área nº

6

e-mail: sborges.eng@gmail.com – contato: (35) 9 8479-2456



01-A, situada no lugar denominado “Chácara Poços de Caldas”, com as seguintes medidas e confrontações: 67,00 metros de frente para a Rua “A”; 90,00 metros de frente para a Rua “H”; 67,00 metros nos fundos confrontando com a área 1 de propriedade do Sr. José Mucciaroni, e, 90,00 metros de um lado confrontando com os lotes n°s 128, 130, 132, 134 e 136, perfazendo assim uma área total de 6.030,00 metros quadrados de terreno. Após levantamento de áreas pelo Google Earth, a área construída estimada das edificações são de 1.006,30m².

- Tipologia Terreno – imóvel localizado na Rua Thereza Matricard Ferraz, n° 00: de acordo com a matrícula 30.574 de 01 de fevereiro de 1993, é um lote de terreno n° 204, da quadra n° 05, do loteamento “Chácara Poços de Caldas”, medindo 94,75 metros de frente para a rua “B”; 13,31 metros de frente para a Rua “I”; 71,16 metros confrontando com o lote n° 202, e, nos fundos 37,00 metros, confrontando com o lote n° 203, perfazendo estas medidas uma área total de 2.520,00m². Após visita física ao imóvel, constatou-se indícios de invasão da área pelos vizinhos confrontantes. Sendo assim, foi feito um levantamento de áreas pelo Google Earth, que resultou em uma área de terreno de aproximadamente 1.385m². Essa foi a área considerada na avaliação do imóvel.
- Tipologia apartamento – imóvel localizado na Rua Manoel Reis, n° 283, apartamento n° 12: de acordo com o quadro de áreas da convenção de condomínio, o apartamento possui área privativa principal de 75,70m².

5. VISTORIA

As vistorias físicas dos imóveis foram realizadas nos dias 14 de novembro e 19 de dezembro de 2024, com a coleta das imagens internas, externas, bem como análise do entorno e mercado local.

6. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

7

e-mail: sborges.eng@gmail.com – contato: (35) 9 8479-2456



Os imóveis assim se caracterizam:

- Tipologia Industrial – imóvel localizado na Avenida João Romeu Tramonte, n° 655: trata-se de uma edificação industrial de estrutura em concreto armado com alvenaria de vedação. As áreas construídas conforme projeto são:

CARACTERÍSTICA	ÁREA (M ²)
CANIL	188,66
FÁBRICA	3.003,64
ALMOXARIFADO	96,70
GUARITA	39,30
TOTAL	3.328,30

- Tipologia chácara – imóvel localizado na Rua Oscar da Cruz, n° 390: trata-se de uma chácara com casa residencial, estábulos e canil. O canil está em péssimas condições, dessa forma, será desconsiderada no levantamento de áreas. O levantamento de áreas estimado de acordo com o Google Earth, são de:

CARACTERÍSTICA	ÁREA (M ²)
GARAGEM 1	100
GARAGEM 2	76,10
CASA RESIDENCIAL	325,50
DEPÓSITO	143,00
CASA CASEIRO	172
ÁREA DE SERVIÇO	40
ESTÁBULO 1	25
ESTÁBULO 2	76,50
ESTÁBULO 3	16,50
ESTÁBULO 4	11,80
ESTÁBULO 5	19,90
TOTAL	1.006,30

- Tipologia Terreno – imóvel localizado na Rua Thereza Matricard Ferraz, n° 00: terreno sem benfeitorias, com leve active.

CARACTERÍSTICA	ÁREA MATRÍCULA (M ²)	ÁREA APROXIMADA GOOGLE EARTH (M ²)
TERRENO	2.520	1.385



- Tipologia apartamento – imóvel localizado na Rua Manoel Reis, nº 283, apartamento nº 12: trata-se de um apartamento residencial de estrutura em concreto armado com alvenaria de vedação. A área construída privativa principal é de:

CARACTERÍSTICA	ÁREA (M²)
ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	75,70

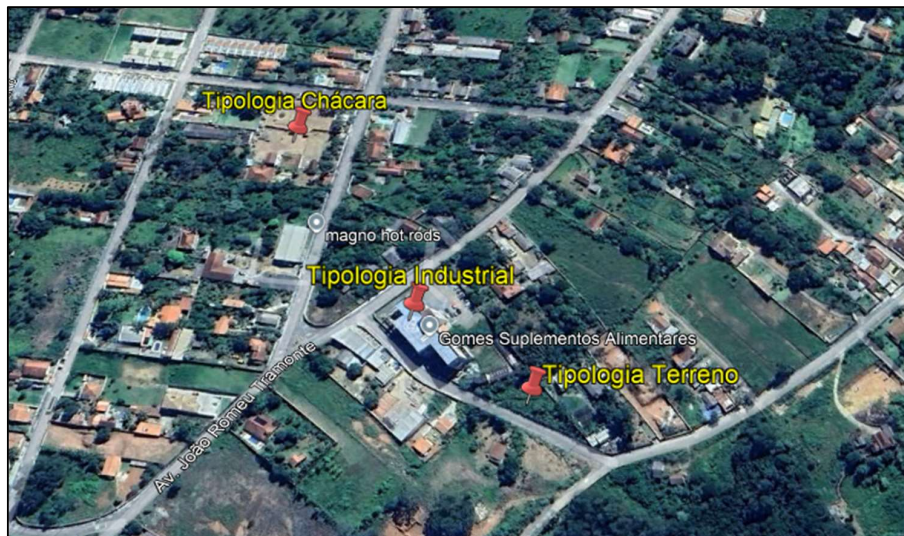
6.1. Localização

Os imóveis avaliados estão localizados:

- Tipologia Industrial: imóvel localizado na Avenida João Romeu Tramonte, nº 655, Bairro Chácara Poços de Caldas em Poços de Caldas/MG.
- Tipologia chácara: imóvel localizado na Rua Oscar da Cruz, nº 390, Bairro Chácara Poços de Caldas em Poços de Caldas/MG.
- Tipologia terreno: imóvel localizado na Rua Thereza Matricard Ferraz, nº 00, Bairro Chácara Poços de Caldas em Poços de Caldas/MG.
- Tipologia apartamento: imóvel localizado na Rua Manoel Reis, nº 283, apartamento nº 12, Bairro Santa Ângela em Poços de Caldas/MG.

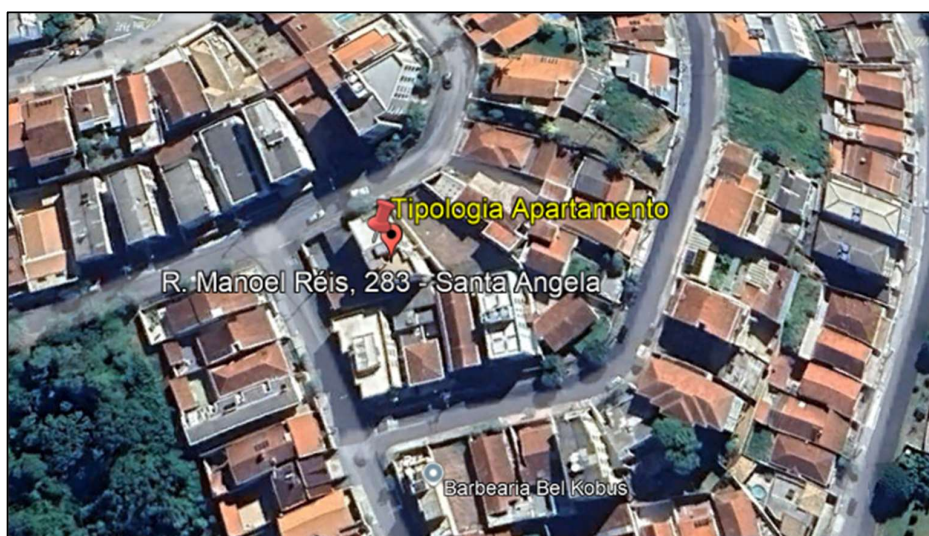


Imagem 1 – Localização dos imóveis avaliados localizados no Bairro Chácara Poços de Caldas, sendo a tipologia industrial, chácara e terreno



Fonte: Google Maps, acesso em: 22/12/2024.

Imagem 2 – Localização do imóvel avaliado no Bairro Santa Ângela, sendo a tipologia apartamento



Fonte: Google Maps, acesso em: 22/12/2024.



6.2. Acesso

O acesso aos imóveis se dá:

- Tipologia Industrial: o acesso ao imóvel se dá pela Avenida João Romeu Tramonte, situada na parte frontal da edificação. Essa via conecta-se a diversas ruas coletoras, como a Rua Oscar da Cruz, Rua Benedito Togni, Av. Wenceslau Bráz, entre outras.
- Tipologia chácara: o acesso ao imóvel se dá pela Rua Oscar da Cruz, situada na parte frontal da edificação. Essa via conecta-se com a Av. João Romeu Tramonte, Rua Francisco Cassiano da Silveira e Av. Wenceslau Bráz.
- Tipologia Terreno: o acesso ao imóvel se dá pela Rua Thereza Matricard Ferraz, situada na parte frontal do terreno. Essa via conecta-se à Av. João Romeu Tramonte, Rua Oswaldo Lamberli e Av. Wenceslau Bráz.
- Tipologia apartamento: o acesso ao imóvel se dá pela Rua Manoel Reis, situada na parte frontal da edificação. Essa via conecta-se a diversas ruas coletoras, como a Rua Melvin Jones, Rua Dr. Artur de Mendonça Chaves, entre outras.

6.3. Caracterização da Região

Os imóveis situados no Bairro Chácara Poços de Caldas e Bairro Santa Ângela, estão em uma área que oferecem acesso a serviços urbanos básicos, como transporte coletivo, água, luz e coleta de lixo. Os locais apresentam infraestrutura urbana completa: redes hidráulicas, redes elétricas, telefone, internet etc.

6.4. Zoneamento e Grupo de Uso

Os imóveis situados no Bairro Chácara Poços de Caldas, estão inseridos no grupo III, que comporta as atividades urbanas de comércio e serviços gerais, destinadas ao atendimento frequente da população, não sendo permitido comércios atacadistas, bem como produção industrial de médio e grande porte, ou atividades poluentes de qualquer porte. Os imóveis situados no Bairro Chácara Poços de Caldas estão inseridos na Zona



de Diretrizes Especiais – ZDE, que compreende áreas com tratamento especial em função da infraestrutura existente e com características de chácaras.

Imagem 3 – Área em marrom claro sendo referenciado como ZDE



Fonte: Plano Diretor de Poços de Caldas.

O imóvel situado na Rua Manoel Reis, Bairro Santa Ângela em Poços de Caldas, está inserido no grupo III, que comporta as atividades urbanas de comércio e serviços gerais, destinadas ao atendimento frequente da população, não sendo permitido comércios atacadistas, bem como produção industrial de médio e grande porte, ou atividades poluentes de qualquer porte. O imóvel está inserido na Zona de Adensamento Restrito – ZAR, que compreende áreas com restrição ao adensamento, caracterizadas como áreas de recarga de aquíferos hídricos e termais ou com necessidade de manutenção e/ou diminuição de volumes de escoamento superficial, nas quais a ocupação e a expansão urbanas deverão ser desestimuladas.



Imagem 4 – Área em vermelho sendo referenciada como ZAR



Fonte: Plano Diretor de Poços de Caldas.

6.5. Cidade

Poços de Caldas está situada no sudoeste do estado de Minas Gerais, faz divisa com o Estado de São Paulo e conta com uma população de 163.742 pessoas conforme censo do IBGE de 2022 e possui um PIB per capita de R\$ 50.234,29, segundo estudos do IBGE de 2021. O acesso para a cidade pode ser realizado pelas rodovias federais BR-146 e BR-267 e pelas rodovias estaduais MG-459 e SP-342.

A economia da cidade é voltada para a área turística e industrial, com indústrias como Danone, Ferrero, Lorenzetti, entre outras.

7. DOCUMENTOS RECEBIDOS

Para a realização desta perícia técnica, foram coletados documentos em órgãos públicos. Além disso, o inventariado e o advogado de uma das partes enviaram documentos para corroborar com a avaliação. Os documentos coletados e enviados para esta perita foram:

- Matrícula 50.564 de 18 de dezembro de 2001;
- Matrícula nº 30.702 de 19 de março de 1993;



- Matrícula 30.574 de 01 de fevereiro de 1993;
- Matrícula 12.804 de 25 de agosto de 1981;
- IPTUs das edificações;
- Projeto arquitetônico do imóvel com tipologia industrial;
- Quadro de áreas da convenção de condomínio do imóvel com tipologia de apartamento.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES

LIMITANTES

As informações do imóvel foram coletadas do tópico anterior, tomando-se como verdadeiras e válidas.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9.1. Imóveis localizados no bairro Chácara Poços de Caldas

O mercado imobiliário de chácaras e indústrias localizadas dentro do perímetro urbano apresenta um perfil diferenciado, unindo as vantagens de um espaço amplo e privativo com a conveniência da proximidade à cidade. Os imóveis avaliados destacam-se pela sua localização estratégica, oferecendo fácil acesso à infraestrutura urbana, o que amplia seu potencial.

No momento da análise, a oferta de imóveis com características semelhantes na região era reduzida, o que pode favorecer uma liquidez mais rápida em caso de venda. Os valores de mercado variam conforme a extensão do terreno, as benfeitorias existentes e a demanda por propriedades com esse perfil. Além disso, a privacidade dos imóveis permite diferentes vocações, podendo ser utilizada para moradia, lazer ou até mesmo empreendimentos comerciais de pequeno porte, com espaços amplos.

9.2. Imóvel localizado no bairro Santa Ângela

O mercado imobiliário de apartamentos bem localizado em zona urbana apresenta alta demanda, especialmente em áreas com infraestrutura completa e fácil acesso a



serviços essenciais. O imóvel avaliado encontra-se em uma localização privilegiada, o que contribui para a sua valorização e atratividade no mercado.

No momento da análise, havia uma grande oferta de apartamentos com características semelhantes na região, o que pode impactar a liquidez e a precificação do imóvel. Os valores de mercado variam conforme a área, padrão construtivo, comodidades do condomínio e diferenciais competitivos em relação aos demais imóveis disponíveis. Apesar da concorrência, a excelente localização do apartamento avaliado representa um fator positivo para sua valorização.

10. ANÁLISE

10.1. Metodologia

A norma ABNT NBR 14.653 estabelece diretrizes e procedimentos para a avaliação de imóveis, visando garantir a qualidade e a uniformidade nas avaliações realizadas no Brasil. Ela abrange aspectos como a definição de valor, métodos de avaliação, e a documentação necessária para suportar o processo avaliativo. A norma é dividida em partes, cada uma abordando diferentes tipos de avaliação, como a de bens de imóveis urbanos e rurais, e incluem orientações sobre a elaboração de laudos de avaliação.

O objetivo principal é fornecer uma base técnica que assegure a transparência e a confiabilidade nas avaliações, sendo amplamente utilizada por profissionais da área imobiliária, como engenheiros, arquitetos e corretores.

10.1.1. Compra/venda

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete para a avaliação de compra/venda dos imóveis com tipologia industrial e chácara é o Método Evolutivo:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;



CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sendo assim, para composição do valor total pela metodologia escolhida, é utilizada a conjugação dos seguintes métodos:

- i Método Comparativo de Dados de Mercado (CDDM), para determinação do valor do terreno (VT); e
- ii Método da Quantificação do Custo, para definição do valor de reedição das benfeitorias devidamente depreciadas (CB);
- iii Por fim, o somatório do valor de VT e CB multiplicados pelo Fator de Comercialização resulta na conclusão pelo método evolutivo.

A metodologia da Quantificação de custo para avaliação das benfeitorias está descrita na parte 2 da NBR 14.653 e o processo consiste no levantamento de dados, no qual são coletadas informações detalhadas sobre o imóvel, incluindo suas características físicas, localização e condições de mercado. Em seguida, realiza-se o cálculo de custos, que envolve a estimativa dos custos diretos e indiretos necessários para a construção ou substituição do imóvel. Para isso, são utilizadas tabelas de preços e índices de custo que refletem a realidade do mercado. Outro aspecto importante da metodologia é a análise de depreciação, que avalia a perda de valor do imóvel ao longo do tempo. Essa análise considera fatores como desgaste físico, obsolescência funcional e econômica, que podem impactar o valor final da avaliação.

Por fim, a metodologia que melhor reflete a avaliação de compra/venda do terreno e apartamento, bem como a avaliação do valor de terreno da indústria e chácara para serem aplicadas no método evolutivo, é o Método Comparativo de Dados do Mercado. Esta metodologia é recomendada pela ABTN NBR 14.653-2 para a determinação de valores de mercado, desde que haja amostras comparativas na região para a composição dos valores.

10.1.2. Aluguel



Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete para a avaliação de aluguel dos imóveis com tipologia industrial e chácara é o Método da Capitalização da Renda. A partir do valor do imóvel, adota-se uma taxa de capitalização para definir o valor mensal de aluguel. Este método é utilizado quando não se tem amostras comparativas no mercado de imóveis atípicos.

$$V = R / I$$

Onde:

V= Valor;

R= Renda Líquida;

I= Taxa de Capital

E a metodologia que melhor reflete a avaliação de aluguel do apartamento é o Método Comparativo de Dados do Mercado. Esta metodologia é recomendada pela ABTN NBR 14.653-2 para a determinação de valores de mercado, desde que haja amostras comparativas na região para a composição dos valores.

10.2. Valor de mercado

10.2.1. Imóvel com tipologia industrial

A pesquisa imobiliária na região foi realizada entre os dias 19 dezembro e 30 de janeiro de 2025. O valor final do imóvel com tipologia industrial na data-base para fevereiro de 2025 é de:

Tipologia	Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$)
Industrial	Compra/Venda	3.328,30	1.947,55	6.482.000,00
Industrial	Aluguel	3.328,30	7,52	25.000,00/mês

10.2.2. Imóvel com tipologia de chácara



A pesquisa imobiliária na região foi realizada entre os dias 19 dezembro e 30 de janeiro de 2025. O valor final do imóvel com tipologia de chácara na data-base para fevereiro de 2025 é de:

Tipologia	Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$)
Chácara	Compra/Venda	1.006,30	2.083,87	2.097.000,00
Chácara	Aluguel	1.006,30	7,95	8.000/mês

10.2.3. Imóvel com tipologia de terreno

Na matrícula 30.574 de 01 de fevereiro de 1993, a área do terreno é de 2.520m². No entanto, contornando o perímetro do terreno pelo Google Earth, a área aproximada é de 1.385m². Há indicativo que os imóveis confrontantes tenham invadido uma fração do terreno, por isso a diferença de área.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada entre os dias 19 dezembro e 30 de janeiro de 2025. O valor final do imóvel com tipologia de terreno na data-base para fevereiro de 2025 é de:

Tipologia	Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$)
Terreno	Compra/Venda	1.385	198,00	274.000,00

10.2.4. Imóvel com tipologia de apartamento

A pesquisa imobiliária na região foi realizada entre os dias 19 dezembro e 30 de janeiro de 2025. O valor final do imóvel com tipologia de apartamento na data-base para fevereiro de 2025 é de:

Tipologia	Modalidade	Área Privativa Principal (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$)
Apartamento	Compra/Venda	75,70	4.887,00	371.400,00
Apartamento	Aluguel	75,70	16,64	1.250/mês



11. CONCLUSÃO

De acordo com as avaliações dos imóveis, o valor mais representativo de compra/venda e aluguel dos imóveis na data-base de fevereiro de 2025, são de:

COMPRA/VENDA				
Tipologia	Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$)
Industrial	Compra/Venda	3.328,30	1.947,55	6.482.000,00
Chácara	Compra/Venda	1.006,30	2.083,87	2.097.000,00
Terreno	Compra/Venda	1.385	198,00	274.000,00
Apartamento	Compra/Venda	75,70	4.887,00	371.400,00
TOTAL			R\$ 9.224.400,00	

ALUGUEL				
Tipologia	Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Final (R\$/mês)
Industrial	Aluguel	3.328,30	7,52	25.000,00
Chácara	Aluguel	1.006,30	7,95	8.000
Terreno	Aluguel	-	-	-
Apartamento	Aluguel	75,70	16,64	1.250
TOTAL			R\$ 34.250,00	



12. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação de imóvel consta de 96 (noventa e seis) folhas digitadas e numeradas, sendo esta datada e assinada e demais memórias de cálculos e anexos na parte final.

Poços de Caldas, 06 de fevereiro de 2025.

Eng. Civil - Suellen Borges dos Santos
Esp. em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 207488/D

20

e-mail: sborges.eng@gmail.com – contato: (35) 9 8479-2456



5. CONCLUSÃO

5.1. Do valor atualizado

É importante retificar a avaliação do imóvel com tipologia industrial, desconsiderando a área da guarita de 39,40m² que está descrita em projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Poços Caldas, mas não foi identificada durante a vistoria técnica e, portanto, será excluída da conclusão de valores.

Sendo assim, o valor atualizado é de:

TIPOLOGIA INDUSTRIAL			
Modalidade	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$)	Valor Final (R\$)
Compra/Venda	3.289,00	1.955,00	6.430.000,00
Aluguel	3.289,00	7,30	24.000,00

É importante ressaltar que a diferença na conclusão de valores é inferior à 1%.

5.2. Valor final de mercado e valor de liquidação forçada

A avaliação inicial dos imóveis levou em consideração o valor de mercado em condições de transações comuns. Contudo, em leilões, a urgência da venda pode impor a adoção do valor de liquidação forçada, resultando em preços inferiores ao valor de mercado padrão.

Considerando o fato de **os imóveis serem vendidos em uma liquidação forçada**, apresenta-se um estudo adicional, no qual contempla também o valor dos imóveis com o **desconto dos custos com averbação em cartório**, conforme os resultados para a venda apresentados na tabela a seguir:

Tipologia	Valor Final de Mercado (R\$)	Custo de Averbação (R\$)	Valor Descontando o Custo de Averbação (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Industrial	R\$ 6.430.000,00	- R\$ 64.036,53	R\$ 6.366.000,00	R\$ 3.980.000,00
Chácara	R\$ 2.097.000,00	- R\$ 121.254,30	R\$ 1.976.000,00	R\$ 1.570.000,00
Apartamento	R\$ 371.400,00	- R\$ 4.684,29	R\$ 367.000,00	R\$ 340.000,00
Terreno	R\$ 274.000,00	- R\$ 7.058,70	R\$ 267.000,00	R\$ 240.000,00

