



NEVES
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL INDUSTRIAL

Processo nº: 5010887-92.2023.8.13.0040

Comarca: Araxá/MG

Requerente: INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LOUÇAS SANITÁRIAS SANTA CLARA LTDA.

Requerido: LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA.

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar o valor locativo de mercado do imóvel industrial objeto da presente demanda, para fins judiciais, observando-se as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens e as condições vigentes do mercado imobiliário local.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matricula: 19.511

Endereço: Rua Imbiara, 445, Distrito Industrial, Araxá, MG.

Área do terreno: 1.979,00 m²

Área construída: 472,00 m²

Destinação: Industrial

Estado de conservação: Precário

O imóvel avaliado consiste em unidade industrial destinada ao exercício de atividades produtivas e/ou de armazenagem, apresentando características compatíveis com sua finalidade operacional.

3. VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada em 03/06/2026 ocasião em que foram constatadas as seguintes características físicas e funcionais do imóvel:

Galpão industrial com área construída aproximada de 472,00 m²;

Piso industrial de alta resistência;

Área administrativa composta por escritórios e dependências de apoio;



Instalações sanitárias;

Pátio destinado à circulação e manobra de veículos de carga;

Rede de energia elétrica trifásica;

Facilidade de acesso para caminhões e veículos de grande porte;

Infraestrutura compatível com atividades industriais e logísticas.

O imóvel apresenta elevado grau de deterioração decorrente da falta de manutenção preventiva e corretiva, com diversos elementos construtivos comprometidos e necessitando de intervenções significativas para restabelecimento de suas condições normais de uso.

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A presente avaliação foi desenvolvida mediante a aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com os princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Foram coletados e analisados elementos comparativos referentes a imóveis industriais ofertados para locação na região, considerando-se, dentre outros, os seguintes fatores:

- Localização;
- Área construída;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Infraestrutura disponível;
- Facilidade de acesso e logística;
- Potencial de utilização industrial.

Os elementos pesquisados foram submetidos aos tratamentos técnicos pertinentes, visando à obtenção de valor representativo das condições normais de mercado.

5. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado identificou imóveis industriais comparáveis com valores locativos variando entre R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, observadas as respectivas características físicas, localização e condições de oferta.

Após análise e homogeneização dos dados coletados, obteve-se valor locativo médio compatível com o imóvel avaliado, correspondente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mensais.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Área construída considerada: 472,00 m²

Valor locativo unitário: R\$ 10,59 (dez reais e cinquenta e nove centavos), por m²

Valor locativo mensal apurado: R\$5.000,00 (cinco mil reais).



O valor acima representa o aluguel mensal de mercado do imóvel na data-base da avaliação, considerando sua condição atual de utilização e conservação.

7. CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, nas características construtivas e funcionais do imóvel, na pesquisa de mercado efetuada e nos critérios técnicos adotados, conclui-se que o **valor locativo mensal de mercado** do imóvel industrial objeto desta avaliação corresponde a:

R\$5.000,00 (cinco mil reais)

Data-base da avaliação: 03/06/2026

O valor ora apresentado reflete as condições normais de mercado vigentes na data-base considerada, não contemplando circunstâncias excepcionais ou negociações específicas entre partes determinadas.

8. ENCERRAMENTO

A presente avaliação baseia-se nas condições físicas do imóvel verificadas por ocasião da vistoria, nas informações disponibilizadas nos autos e nos dados de mercado coletados durante a pesquisa realizada.

Não foram efetuadas investigações de natureza estrutural, geotécnica, ambiental, fundiária ou jurídica além daquelas estritamente necessárias ao desenvolvimento da presente avaliação.

O valor locativo apurado refere-se à data-base indicada neste laudo e poderá sofrer alterações em razão das oscilações naturais do mercado imobiliário.

As conclusões apresentadas restringem-se ao objetivo específico deste trabalho, não podendo ser utilizadas para finalidades distintas sem prévia análise técnica complementar.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação, elaborado com observância aos princípios técnicos da engenharia de avaliações e às normas aplicáveis, declarando que as conclusões aqui apresentadas refletem, de forma fundamentada e imparcial, o resultado dos estudos e levantamentos realizados.





Araxá/MG, 03 de junho de 26.

AVALIADOR:

Documento assinado digitalmente
gov.br WELLINGTON DOS SANTOS NEVES
Data: 03/06/2026 13:56:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Wellington dos Santos Neves
CRECI:19.077
Imobiliaria Wellington Neves Ltda
CNPJ:43.162.345/0001-54 – CRECI-J 7537

