ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

Solicitante: ADGM

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Major Delfino de Paula, n.º 2177

Bairro: São Francisco **Cidade:** Belo Horizonte **UF:** MG

Tipologia: Prédio Comercial

Matrícula: 89.446 do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

Área de Terreno: 600,00 m² **Área Construída:** 637,01 m²

Data da Avaliação: 21/10/2024 **Data da Vistoria:** 17/10/2024

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Testada do imóvel



Rua Major Delfino de Paula

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R$1.000.000,00	R$600.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos e área de terreno de 600,00m² e área construída de 637,01m² de acordo com a matrícula 89.446 do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, que confere com medições realizadas na data da vistoria.

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

Pontos Positivos:

- Boa localização;
- Terreno com bom formato e boa topografia;
- Região conta com todos os principais melhoramentos públicos;
- Distrito industrial consolidado e com poucas opções de terreno ociosos;
- A edificação se encontra averbada em matrícula.

Pontos Negativos:

- Diversos imóveis em oferta na região;
- Edificação existente possui baixo padrão construtivo e se encontra em mau estado de conservação, necessitando de reparos, portanto, no presente trabalho adotaremos o "Fator Comercialização" de 0,9 para ponderar tal situação;
- Imóvel desocupado;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez, corroborando o fator de 0,60 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
600,00	10,00	Leve aclive	Regular	Meio de quadra	Seca

Delimitações do Imóvel (conforme matrícula):



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Prédio	Comercial	Escritório Padrão Simples S/ Elevador	30	Nec. de Reparos

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
637,01	60	Desocupado	Sim	0

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

Pontos Positivos:

- Boa localização;
- Terreno com bom formato e boa topografia;
- Região conta com todos os principais melhoramentos públicos;
- Distrito industrial consolidado e com poucas opções de terreno ociosos;
- A edificação se encontra averbada em matrícula.

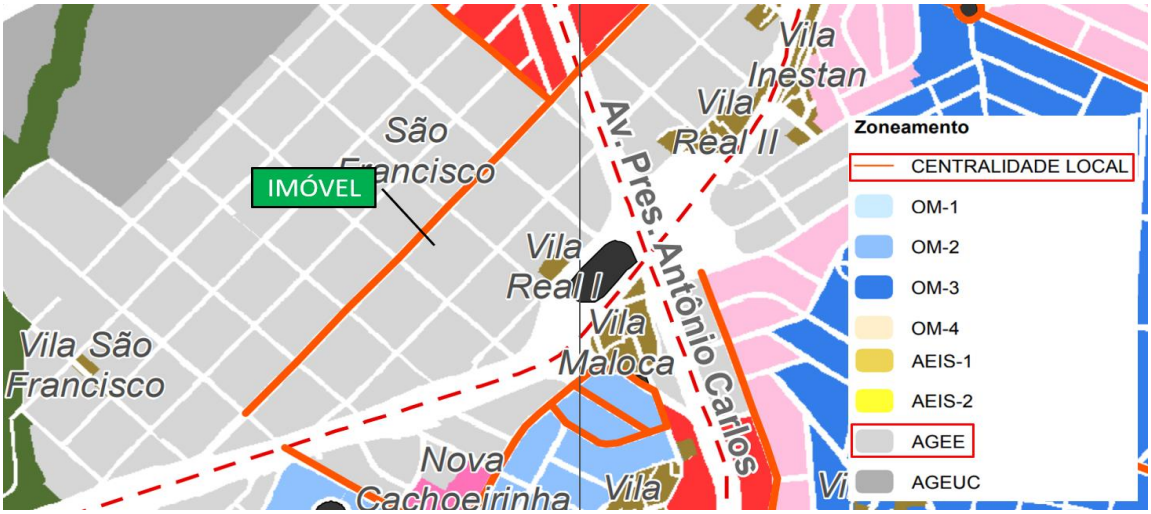
Pontos Negativos:

- Diversos imóveis em oferta na região;
- Edificação existente possui baixo padrão construtivo e se encontra em mau estado de conservação, necessitando de reparos, portanto, no presente trabalho adotaremos o "Fator Comercialização" de 0,9 para ponderar tal situação;
- Imóvel desocupado;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez, corroborando o fator de 0,60 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Zoneamento

Em consulta ao Plano Diretor do município de Belo Horizonte/MG, observou-se que o bem está inserido em zoneamento denominado de Área de Grandes Equipamentos Econômicos (AGEE) e com corredor de Centralidade Local, conforme mapa a seguir:



Seguem informações pertinentes às zonas de acordo com a referida lei:

Seção VII
Das áreas de Grandes Equipamentos

Art. 110. As áreas de grandes equipamentos dividem-se em:

I - áreas de grandes equipamentos de uso coletivo - Ageucs, caracterizadas pela presença de equipamentos dessa natureza ou que estejam destinadas predominantemente à implantação de atividades não residenciais;

II - áreas de grandes equipamentos econômicos - Agees, caracterizadas pela presença predominante de atividades de grande porte e geradoras de impactos urbanísticos ou ambientais de maior relevância ou que estejam destinadas à implantação desses.

§ 1º Nas Ageucs e Agees, é admitido adensamento construtivo elevado, com o objetivo de maximizar a utilização de terrenos para atendimento das demandas da população.

§ 2º É proibido o uso residencial em Agee.

§ 3º Nas Ageucs de propriedade pública, o uso residencial somente é admitido quando vinculado a HIS.

§ 4º Nas Ageucs de propriedade privada, o potencial construtivo destinado ao uso residencial é limitado ao coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um inteiro), admitido o uso misto.

§ 5º A limitação do potencial construtivo passível de destinação ao uso residencial prevista no § 4º deste artigo não se aplica à HIS.

§ 6º Na hipótese prevista nos §§ 3º e 5º deste artigo, a HIS deverá atender aos mesmos critérios quanto à composição daquela implantada em Aeis-1.

§ 7º Imóveis públicos destinados a EUC e, predominantemente, a serviços de uso coletivo poderão utilizar os parâmetros urbanísticos de Ageuc, exceto em terrenos localizados em PA-1.

ERMOSO ENGENHARIA

Zoneamento

Seção VI
Das áreas de Centralidades

Art. 108. São classificadas como áreas de centralidades as porções do território municipal onde se pretende direcionar maior adensamento construtivo e populacional e a concentração de atividades econômicas, complementarmente à qualificação urbanística do espaço urbano.

§ 1º As áreas de centralidade são classificadas em dois grupos, de acordo com a extensão territorial de sua capacidade polarizadora:

I - centralidades locais;

II - centralidades regionais.

§ 2º Nas áreas de centralidades, é admitido adensamento construtivo superior àquele previsto para o entorno por meio da aplicação do CAcent, com o objetivo de estimular seu desenvolvimento e consolidação.

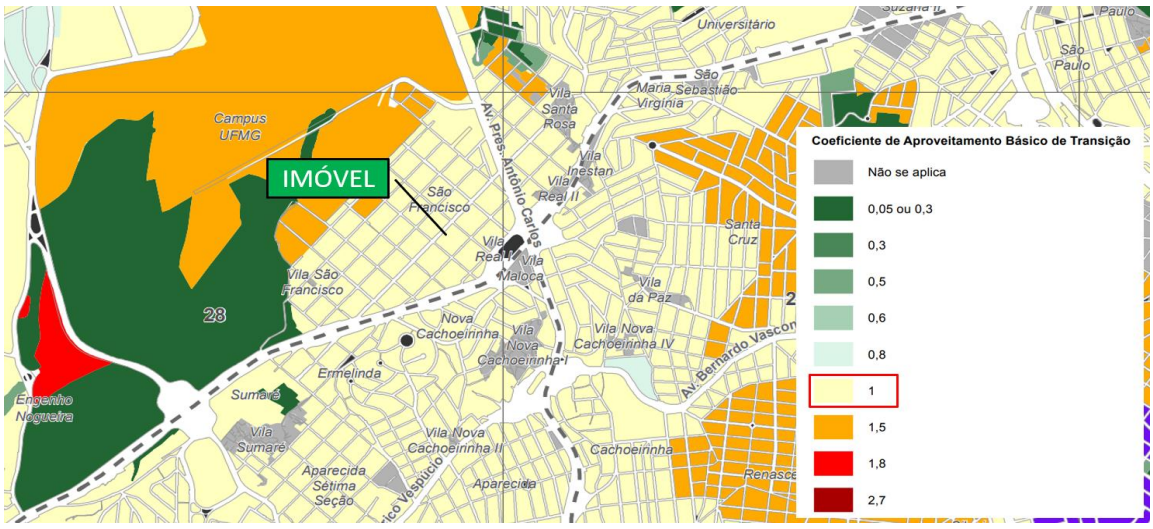
§ 3º Nas áreas de centralidades, busca-se proporcionar o compartilhamento dos usos residenciais e não residenciais, seja por meio do estímulo à inserção de unidades habitacionais em núcleos de características predominantemente não residenciais ou pelo fortalecimento de núcleos de atividades econômicas em áreas com predomínio do uso residencial.

§ 4º As áreas de centralidades que atendam a bairros com predominância de famílias de baixa renda são prioritárias para a implantação de equipamentos comunitários.

Art. 109. A qualificação urbana das áreas de centralidades deverá ser prioritariamente financiada:

I - pelos recursos destinados ao FC;

II - pela implantação de medidas mitigadoras e compensatórias em função da instalação de empreendimentos de impacto no local.



Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Fachada do imóvel



Identificação numérica



Rua Major Delfino de Paula



Rua Major Delfino de Paula



Vizinho esquerdo / entrada lateral



Hidrante



Fundos do imóvel



Galpão fundos

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Galpão fundos



Sala



Sala



Banheiro



Sala



Recepção



Sala



Sala

ERMOSO ENGENHARIA

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rua Padre Leopoldo Mertens, (-19.875931, -43.959115),							Valor:	R$485.000,00		
Fonte:	Corretor Sr. Bruno Moise			Telefone:	(11) 4580-4274			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	500,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.			Padrão Construtivo:								

2. Endereço	Rua Porto, 401, (-19.879569, -43.955954),							Valor:	R$450.000,00		
Fonte:	Bonsucesso Corretora			Telefone:	(31) 3422-7979			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	375,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.			Padrão Construtivo:								

3. Endereço	Rua Major Delfino de Paula, (-19.872648, -43.951664),							Valor:	R$750.000,00		
Fonte:	Lar Imóveis Venda			Telefone:	(31) 3055-2000			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	500,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.			Padrão Construtivo:								

4. Endereço	Rua Estoril, (-19.881355, -43.962870),							Valor:	R$1.490.000,00		
Fonte:	Prolar Netimóveis			Telefone:	(31) 3303-5555			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	940,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.			Padrão Construtivo:								

5. Endereço	Rua Leiria, (-19.874445, -43.957754),							Valor:	R$1.100.000,00		
Fonte:	Prolar Netimóveis			Telefone:	(31) 3303-5555			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	1.000,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		#N/D						

6. Endereço	Rua Batalha, (-19.880497, -43.963495),							Valor:	R$1.250.000,00		
Fonte:	Carlos Imóveis			Telefone:	(31) 32242400			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	1.000,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:			
Conserv.	Regular		Padrão Construtivo:		#N/D						

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos



ERMOSO ENGENHARIA

Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R$)	Área de terreno ponderada (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. Prof.	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R$/m²)
1	485.000,00	500,00	0,00	0,75	970,00	1,1111	0,9554	1,0000	1,0000	1,2000	1,2666	921,42
2	450.000,00	375,00	0,00	0,75	1.200,00	1,0000	0,9429	1,0000	1,0000	1,0000	0,9429	848,65
3	750.000,00	500,00	0,00	0,75	1.500,00	1,1765	0,9554	1,0000	1,0000	1,0000	1,1319	1.273,40
4	1.490.000,00	940,00	0,00	0,75	1.585,11	1,1111	1,0577	1,0000	1,0000	1,0000	1,1688	1.389,55
5	1.100.000,00	1.000,00	0,00	0,75	1.100,00	1,1111	1,0659	1,0000	0,9000	1,2000	1,2770	1.053,56
6	1.250.000,00	1.000,00	0,00	0,75	1.250,00	1,1765	1,0659	1,0000	0,9000	1,0000	1,1424	1.071,01
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	1.092,93
											Mínimo	765,05
											Máximo	1.420,81

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Imóvel Avaliando	30	60	4,0	20%	637,01	0,726	**1.621,66**	**1.033.012,96**	**43,7%**	**451.426,66**	**708,66**
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**

Cáculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	600,00	Valor do m²:	1.092,93	Valor Terreno:	R$655.758,34
Área construída (m²):	637,01	Valor do m²:	708,66	Valor Construção:	R$451.426,66
				F. Comercialização	**0,90**
				Valor Total:	**R$996.466,51**

Valor final de avaliação: **R$1.000.000,00**

Análise Ambiental		
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".		**SIM**
	X	**NÃO**

Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	Nº	PADRÃO	IDADE APAR.	ESTADO DE	ÁRE ACONSTRUÍDA	ÁREA DE	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	Padrão	ACABAM.	(ANOS)	CONSERVAÇÃO	(m²)	TERRENO (m²)	
1	Rua Padre Leopoldo Mertens	(-19.875931, -43.959115)	Corretor Sr. Bruno Moise	(11) 4580-4274	485.000,00	0,90		0,000				500,00	21/10/24
2	Rua Porto, 401	(-19.879569, -43.955954)	Bonsucesso Corretora	(31) 3422-7979	450.000,00	1,00		0,000				375,00	21/10/24
3	Rua Major Delfino de Paula	(-19.872648, -43.951664)	Lar Imóveis Venda	(31) 3055-2000	750.000,00	0,85		0,000				500,00	21/10/24
4	Rua Estoril	(-19.881355, -43.962870)	Prolar Netimóveis	(31) 3303-5555	1.490.000,00	0,90		0,000				940,00	21/10/24
5	Rua Leiria	(-19.874445, -43.957754)	Prolar Netimóveis	(31) 3303-5555	1.100.000,00	0,90		#N/D				1.000,00	21/10/24
6	Rua Batalha	(-19.880497, -43.963495)	Carlos Imóveis	(31) 32242400	1.250.000,00	0,85		#N/D				1.000,00	21/10/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-padre-leopoldo-mertens-sao-francisco-2997769038.html
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-belo-horizonte-com-garagem-220m2-venda-RS450000-id-2722767771/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sao-francisco-bairros-belo-horizonte-500m2-venda-RS750000-id-2746928182/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-belo-horizonte-940m2-venda-RS1490000-id-2588003570/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-belo-horizonte-1000m2-venda-RS1100000-id-2588011096/
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-sao-francisco-belo-horizonte-mg-2986367817.html

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO IMÓVEL (R$)	A. Constr. (m²)	V. Unit. BENF (R$/m²)	VALOR BENF (R$)	VALOR TERRENO (R$)	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R$/²)
1	485.000,00	0,00	0,00	0,00	485.000,00	0,90	500,00	970,0000
2	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	1,00	375,00	1.200,0000
3	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,85	500,00	1.500,0000
4	1.490.000,00	0,00	0,00	0,00	1.490.000,00	0,90	940,00	1.585,1064
5	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,90	1.000,00	1.100,0000
6	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	1.250.000,00	0,85	1.000,00	1.250,0000

Fórmula Grandeza
0,96
0,94
0,96
1,06
1,07
1,07

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Esquina	F. Zoneamento	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	(R$)		
1	0,75	1,11	1,000	1,00	1,00	0,96	1,20	1,27	921,42	921,42	921,42
2	0,75	1,00	1,000	1,00	1,00	0,94	1,00	0,94	848,65	848,65	848,65
3	0,75	1,18	1,000	1,00	1,00	0,96	1,00	1,13	1.273,40	1.273,40	1.273,40
4	0,75	1,11	1,000	1,00	1,00	1,06	1,00	1,17	1.389,55	1.389,55	1.389,55
5	0,75	1,11	1,000	0,90	1,00	1,07	1,20	1,28	1.053,56	1.053,56	1.053,56
6	0,75	1,18	1,000	0,90	1,00	1,07	1,00	1,14	1.071,01	1.071,01	1.071,01

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	1.092,93	1.092,93	1.092,93
+30 %	1.420,81	1.420,81	1.420,81
-30%	765,05	765,05	765,05

MÉDIA ADOTADA = **R$ 1.092,93**

QUADRO RESUMO				valor total (R$)	Valor de Total (R$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R$)
AT (m²)	600,00	Vu terr (R$/m²)	1.092,93	655.758,34	1.107.185,01	0,90	1.000.000,00
AC (m²)	637,01	Vu constr (R$/m²)	708,66	451.426,66			

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.		
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%		
	MUITO BOM	1,5	0,032%		
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%		
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%		
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%		
	DEFICIENTE	3,5	33,200%		
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%		
	MUITO MAU	4,5	75,200%		
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	**R8N**	**2.233,69**

Item	Endereço	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Avaliando	**Imóvel Avaliando**	30	60	4,0	20%	637,01	0,726	**1.621,66**	**1.033.012,96**	**43,7%**	**451.426,66**	**708,66**
comparativo 01	Rua Padre Leopoldo Mertens, (-19.875931, -43.959115)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 02	Rua Porto, 401, (-19.879569, -43.955954)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 03	Rua Major Delfino de Paula, (-19.872648, -43.951664)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 04	Rua Estoril, (-19.881355, -43.962870)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 05	Rua Leiria, (-19.874445, -43.957754)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 06	Rua Batalha, (-19.880497, -43.963495)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**