

1. Documento: 48759-2024-41

1.1. Dados do Protocolo

Número: 48759/2024
Situação: Arquivado
Tipo Documento: Edital
Assunto: Imoveis/Aquisicao/Cessao/Doacao
Unidade Protocoladora: DILCD - DIVISAO DE LICITACOES E CONTRATACOES DIRETAS
Data de Entrada: 27/11/2024
Localização Atual: DOF - DIRETORIA DE ORCAMENTO E FINANÇAS
Cadastrado pelo usuário: FRANCIAR
Data de Inclusão: 01/04/2025 14:02
Descrição: Chamamento Público 03/2024 - Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG.

1.2. Dados do Documento

Número: 48759-2024-41
Nome: 09A_ETP_Anexo-VI-Laudo-Avaliacao-Imovel_2025-01-30.pdf
Incluído Por: SECRETARIA DE ENGENHARIA
Cadastrado pelo Usuário: NATALIAL
Data de Inclusão: 07/03/2025 17:05
Descrição: ETP_Anexo-VI-Laudo-Avaliacao-Imovel_2025-01-30_PARTE I

1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
NATALIA PONCIANO IGNACIO DE LIMA	Login e Senha	07/03/2025 17:05

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**

Interessado: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**

Proprietário: **EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Objetivo da avaliação: **Definição do valor de mercado de locação**

Identificação do Imóvel: **Edifício Prédio XIII**

Endereço: **Rua Paracatu nº: 304** Bairro: **Barro Preto** Cidade: **Belo Horizonte**

CEP: **30.180-091** UF: **MG**

Foi realizada a análise e cálculo do imóvel considerando as áreas específicas:

Área coberta construída, totalizando 8.596,62 m², para a qual foram aplicados os valores de referência por metro quadrado nos limites inferior, médio e máximo.

Área descoberta (4º pavimento), totalizando 650,51 m², sobre a qual foi aplicado um fator de ponderação de 50% (0,5), conforme critérios técnicos para áreas abertas.

Adicionalmente, as áreas de 65,92 m² de caixa d'água e 65,92 m² de casa de máquinas não foram incluídas nos cálculos de locação. Isso se justifica porque essas áreas são exclusivamente destinadas ao suporte técnico e funcional do imóvel, não gerando benefício locativo direto para o eventual ocupante.

Limite inferior total: R\$ 339.031,25 (trezentos e trinta e nove mil, trinta e um reais e vinte e cinco centavos).

Limite médio total: R\$ 368.592,75 (trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos).

Limite máximo total: R\$ 397.590,64 (trezentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e quatro centavos).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Engª. Vanessa Martins Fraga

CPF: 115.327.326-86 | CREA MG: 226908/D-MG | IBAPE-MG: 1074

Manhuaçu/MG, 21 de janeiro de 2025.

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA.

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/MG 226908/D

Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel Para Locação

REF.: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Por solicitação do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para fins de valor de locação de mercado do imóvel localizado na Rua Paracatu, n° 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG, pertencente à EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
Perita e Avaliadora Judicial
CREA MG 226908/D
IBAPE 1074

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Belo Horizonte - MG

Janeiro/2025

<u>01.INTRODUÇÃO</u>	<u>04</u>
<u>02.OBJETO</u>	<u>04</u>
<u>03.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>04</u>
<u>04.LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</u>	<u>05</u>
<u>05.NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</u>	<u>05</u>
05.1 – Método empregado	05
05.2 – Metodologia de Avaliação aplicada	05
<u>06.MEMORIAL DE VISITA</u>	<u>05</u>
<u>07.LOCALIZAÇÃO</u>	<u>05</u>
07.1 – Localização do Imóvel	05
07.2 – Análise da região	06
<u>08.VISTORIA DO IMÓVEL</u>	<u>06</u>
<u>09.AVALIAÇÃO</u>	<u>06</u>
09.1 – Conceitos	06
09.2 – Método de Avaliação	06
<u>10.CONCLUSÕES</u>	<u>07</u>
<u>11.ANEXOS</u>	<u>09</u>

01 – INTRODUÇÃO

Por solicitação do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel para fins de valor mercadológico de locação do imóvel **localizado na Rua Paracatu, n° 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG**. O Imóvel descrito possui matrícula **n° 54.336 do Livro 02 de Registro Geral**, emitida pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, o imóvel possui uma área total de 9.378,97 m², sendo 8.596,62 m² de área coberta, 650,51 m² de área descoberta, 65,92 m² de caixa d'água, 65,92 m² de caixa de máquinas e 600,00 m² de terreno.

Desta Maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

02 – OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar e determinar tecnicamente o real valor de mercado para locação do imóvel localizado na Rua Paracatu, n° 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram;

- Diagnóstico da situação encontrada;
- Verificação da localização do imóvel e condições de acesso;
- Fotografia do atual estado das benfeitorias;
- Estudo mercadológico local;
- Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.

03. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo do bem: Prédio

Uso: Comercial

Pavimento: 14 pavimentos

Idade real: 27 anos Vida Útil: 43 anos

Idade Aparente: Depende da reavaliação do imóvel após a reforma

Padrão de acabamento: Projeto Padrão Normal do CUB-Sindusco CSL-16

Endereço: Rua Paracatu

n°: 304

Bairro: Barro Preto

Cidade: Belo Horizonte

CEP: 30.180-091 UF: MG

Área do Terreno: 600,00m²

Área total do imóvel (m²): 9.378,97 m²

Ocupação do Imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Trata-se de um imóvel do tipo Prédio Comercial, composto por 12 pavimentos sendo 1 (uma) Garagem com 1140,00 m², Portaria com 993,76 m², 1º pavimento com 782,30 m², 2º pavimento com 1105,39 m², 3º pavimento (mezanino) com 944,55 m², 4º pavimento (Pilotis) com 433,18 m² (coberta) e 650,51 m² (descoberta), 5º pavimento com 399,68 m², 6º pavimento com 399,68 m², 7º pavimento com 399,68 m², 8º pavimento com 399,68 m², 9º pavimento com 399,68 m², 10º pavimento com 399,68 m², 11º pavimento com 399,68 m², 12º pavimento com 399,68 m², Caixa d'Água com 65,92 m² e Casa de Máquinas com 65,92 m². O acesso ao imóvel é realizado pela Rua Paracatu tanto para pedestres quanto para veículos.

04. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

O presente trabalho avaliou o imóvel como se sua reforma já estivesse finalizada e seguindo o padrão de acabamento alto conforme apresentado pela construtora responsável pela reforma.

05. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

05.1 - Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado:

Programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

05.2 – Metodologia de Avaliação Aplicada

Período de pesquisa: de 15/01/2025 até 20/01/2025.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Locação:

Para se obter o valor de mercado de locação da loja por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 16 (dezesesseis) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653.

Número de Dados de mercado utilizados:

Lojas: 16 elementos efetivamente utilizados.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se anexo II.

06. MEMORIAL DE VISITA

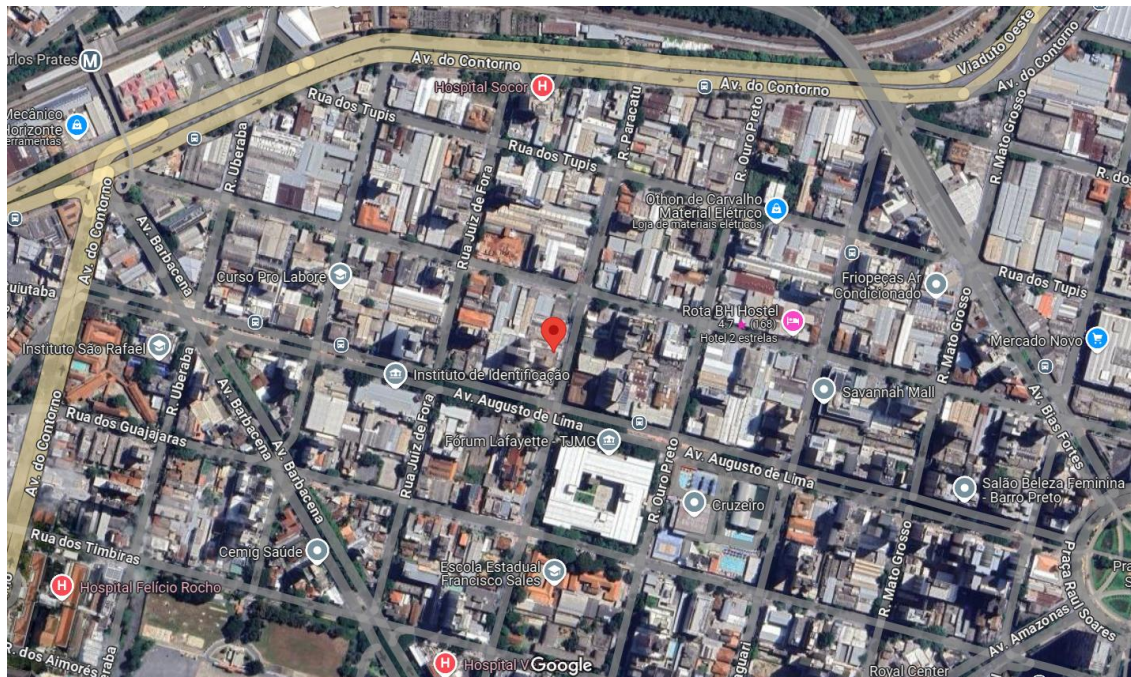
As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas em 30/08/2024.

Seguindo rigorosamente as determinações da NBR 14.653/2019 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais), a vistoria teve o objetivo de valor mercadológico de locação solicitado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região.

07. LOCALIZAÇÃO

07.1 Localização do imóvel e dos elementos amostrais

O imóvel está localizado na Rua Paracatu, nº 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2025.

07.2 Análise da região

O município de Belo Horizonte, possui uma população de aproximadamente 2.315.560 habitantes.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada Normal. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão médio compatível com o encontrado na região, sendo as áreas similares à maior parte selecionadas na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

08. VISTORIA DO IMÓVEL

A área avaliada encontra-se Rua Paracatu, nº 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG. O Imóvel descrito possui matrícula nº 54.336 do Livro 02 de Registro Geral, emitida pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, o imóvel possui uma área total de 9.378,97 m², sendo 8.596,62 m² de área coberta, 650,51 m² de área descoberta, 65,92 m² de caixa d'água, 65,92 m² de caixa de máquinas e 600,00 m² de terreno.

09. AVALIAÇÃO

09.1 Conceitos

09.2 Método de Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão;

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

ITEM		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	X		

10. CONCLUSÃO

Valor de mercado para locação:

Diante do exposto o imóvel localizado na Rua Paracatu, nº 304, bairro Barro Preto, CEP 30.180-091 na cidade de Belo Horizonte/MG. O Imóvel descrito possui matrícula nº 54.336 do Livro 02 de Registro Geral, emitida pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, o imóvel possui uma área total de **9.378,97 m²**, sendo **8.596,62 m² de área coberta construída**, **650,51 m² de área descoberta**, **65,92 m² de caixa d'água**, **65,92 m² de caixa de máquinas** e **600,00 m² de terreno**.

Cálculos para a área coberta construída (8.596,62 m²):

- **Limite inferior:** R\$ 38,00 (Trinta e oito reais) por metro quadrado.

$8.596,62 \times 38,00 = \text{R\$ } 326.671,56$ (Trezentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta e um reais e cinquenta e seis centavos).

- **Limite médio:** R\$ 41,32 (Quarenta e um reais e trinta e dois centavos) por metro quadrado.

$8.596,62 \times 41,32 = \text{R\$ } 355.152,21$ (Trezentos e cinquenta e cinco mil cento e cinquenta e dois reais e vinte e um centavos).

- **Limite máximo:** R\$ 44,57 (Quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por metro quadrado.

$8.596,62 \times 44,57 = \text{R\$ } 383.091,77$ (Trezentos e oitenta e três mil noventa e um reais e setenta e sete centavos).

Cálculos para a área descoberta (650,51 m²):

Considerando o fator de ponderação de 50% (0,5) para áreas descobertas:

- **Limite inferior:** R\$ 19,00 (Dezenove reais) por metro quadrado.

$650,51 \times 19,00 = \text{R\$ } 12.359,69$ (Doze mil trezentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos).

- **Limite médio:** R\$ 20,66 (Vinte reais e sessenta e seis centavos) por metro quadrado.

$650,51 \times 20,66 = \text{R\$ } 13.440,54$ (Treze mil quatrocentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos).

- **Limite máximo:** R\$ 22,29 (Vinte e dois reais e vinte e nove centavos) por metro quadrado.

$650,51 \times 22,29 = \text{R\$ } 14.498,87$ (Quatorze mil quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e sete centavos).

Exclusão das áreas de caixa d'água e casa de máquinas (65,92 m² cada):

As áreas de **65,92 m² de caixa d'água** e **65,92 m² de casa de máquinas** não foram incluídas nos cálculos para fins de locação devido às suas características técnicas:

- A **caixa d'água** é uma estrutura indispensável para o funcionamento do imóvel, mas não agrega valor locativo.
- A **casa de máquinas** é destinada exclusivamente a equipamentos técnicos, sem utilidade direta para o locatário.

Resumo final dos cálculos:

1. **Área coberta construída (8.596,62 m²):**



Limite inferior: R\$ 326.671,56 (Trezentos e vinte e seis mil, seiscentos e setenta e um reais e cinquenta e seis centavos).

Limite médio: R\$ 355.152,21 (Trezentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e dois reais e vinte e um centavos).

Limite máximo: R\$ 383.091,77 (Trezentos e oitenta e três mil, noventa e um reais e setenta e sete centavos).

2. **Área descoberta (650,51 m²):**

Limite inferior: R\$ 12.359,69 (Doze mil, trezentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos).

Limite médio: R\$ 13.440,54 (Treze mil, quatrocentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos).

Limite máximo: R\$ 14.498,87 (Quatorze mil, quatrocentos e noventa e oito reais e oitenta e sete centavos).

3. **Caixa d'água e casa de máquinas: Não incluídas nos cálculos.**

Resumo final:

- **Limite inferior total: R\$ 339.031,25** (Trezentos e trinta e nove mil, trinta e um reais e vinte e cinco centavos).

- **Limite médio total: R\$ 368.592,75** (Trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos).

- **Limite máximo total: R\$ 397.590,64** (Trezentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e quatro centavos).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, respectivo a área construída avaliada, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. A avaliação foi efetuada considerando o padrão de construção, a distância do polo. Além disso, foram analisadas amostras que apresentam facilidade de acesso aos eleitores e servidores, bem como estão localizadas em áreas cobertas por serviços de transporte público e no mesmo bairro.

11. ANEXOS

I – Fotos do imóvel avaliando

II – Método de Tratamento Estatístico

III – Matrícula do imóvel

IV - Amostras

V – ART