

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. PROPRIETÁRIOS

M. Sales Empreendimentos Ltda (50%) e GNL Imobiliária Ltda (50%).

2. ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua José Pires de Araújo, nº 363, lojas nº 1 e 2, Bairro Cachoeira Grande, Município de Pedro Leopoldo MG.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Cura-se de 2 lojas recém construídas com área de 183,95 m² cada, perfazendo uma área total de 367,90 m², com padrão de acabamento médio, constituído por 1 salão com escritório, 2 banheiros adaptados para deficientes, área externa nos fundos e área livre com vagas de estacionamento na fachada frontal do imóvel.

O padrão de acabamento é médio destacando-se por revestimentos de cerâmica e bancadas de granito, paredes rebocadas e pintadas interna e externamente, cobertura e estrutura metálica sem forro, fechamento com portas eletrônicas, instalações elétricas com luminárias do tipo spot e dicroica embutidas, banheiros com apoio para cadeirantes e revestimento de cerâmica, torneiras de inox, nas paredes revestimento cerâmico e janelas de blindex.

A topografia do terreno é plana, não havendo risco de erosão, deslizamento ou inundação, cuja localização é central, de fácil acesso e condizente com o valor pleiteado a título de locação comercial.

4. VALOR DE MERCADO

Como se trata de 2 lojas contíguas, com a mesma área e padrão de acabamento, diante de pesquisas locais no mercado, o valor sobre a faixa do metro quadrado atual é de R\$ 7.000,00, sendo:

Loja nº 1 = 183,95 x 7.000,00 = R\$ 1.287.650,00

Loja nº 2 = 183,95 x 7.000,00 = R\$ 1.287.650,00

Total = R\$ 2.575.300,00 (dois milhões e quinhentos e setenta e cinco mil e trezentos reais).

Para fins de locação, considerando a taxa de retorno para locação comercial de 0,50 %, temos como valor mensal de aluguel a importância de:

2.575.300,00 x 0,50% = R\$ 12.875,00 (doze mil e oitocentos e setenta e cinco reais).

Rua: Primeiro de Setembro, 83 / Pedro Leopoldo/MG

marcus@romeubarbabelaimoveis.com

www.romeubarbabelaimoveis.com

31 3661-2372 / 99306-0359



CamScanner

5. CONCLUSÃO

Pelas informações prestadas juntamente com a vistoria das lojas in loco, conclui-se que o imóvel avaliado está apto a receber qualquer locação comercial de modo a permitir alterações de adaptação de ambientes sem comprometer a estrutura.

Pedro Leopoldo, 09 de Abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCUS BARBABELA
Data: 10/04/2025 19:11:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcus Barbabela – Corretor de Imóveis
CRECI MG 13.970

6. FOTOS



Rua: Primeiro de Setembro, 83 / Pedro Leopoldo/MG

marcus@romeubarbabelaimoveis.com

www.romeubarbabelaimoveis.com

31 3661-2372 / 99306-0359



desde 1975

Romeu Barbabela

PJ 4658

IMÓVEIS

Rua: Primeiro de Setembro, 83 / Pedro Leopoldo/MG

marcus@romeubarbabelaimoveis.com

www.romeubarbabelaimoveis.com

31 3661-2372 / 99306-0359



CamScanner