

Bni BOLSA DE
NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**
Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG - 005/2013**

CLIENTE: S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)
"FALIDO".

OBJETO: IMOVEL RESIDENCIAL SITUADO NA RUA
PROFESSORA EUNICE BECHARA DE OLIVEIRA
Nº 1.016 – SANTO AMARO – MUNICIPIO DE SÃO
PAULO/SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO
PARA VENDA.

REF.: JUNHO/2013

ÍNDICE

1.0 – OBJETIVO	03/09
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	03/09
3.0 – PREMISSAS BÁSICAS	03/09
4.0 – METODOLOGIA ADOTADA	04/09
5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	04/09
5.1 – Localização	
5.2 - Logradouro de Situação	
5.3 - Equipamentos Urbanos	
5.4 – Circunvizinhança	
6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO	05/09
6.1 – Terreno	
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	06/09
7.1 – Avaliação do imóvel	
8.0 – CONCLUSÃO	08/09

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do valor de Mercado para Venda, do imóvel residencial localizado na **Rua Profª Eunice Bechara de Oliveira, 1.016 – Sto. Amaro – SP**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do valor de Mercado para Venda, do imóvel residencial localizado na **Rua Profª Eunice Bechara de Oliveira, 1.016 – Sto. Amaro – SP**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Venda**, consignado neste laudo relativos ao imóvel residencial situado à **Rua Profª Eunice Bechara de Oliveira, 1.016 – Santo Amaro – SP**, nesta data são de:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	MATRICULA 11º OFÍCIO do REGISTRO de IMOVEIS de SP	VENDA
Casa	70,00 m ²	213.225 (LIVRO 2, FL. 01)	R\$ 124.100,00

Obs: Área Construída Informada pelo contratante .

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2/2011 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

Cabe salientar ainda que, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações fornecidas pela consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada na data de 27/05/2013, ocasião em que foram levantadas todas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado". O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 12 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/2011 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau II** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

<i>Descrição</i>	<i>Comentário</i>	<i>Grau</i>
1. Características do Imóvel Avaliando.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	III
2. Coleta de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	III
3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados.	07	I
4. Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados.	II
5. Extrapolação conforme B.5.2.	Admitida apenas para uma variável.	II
6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator .	0,50 a 1,50	I
Total de pontos:		12

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Rua Professora Eunice Bechara de Oliveira, 1.016 – Stº Amaro - SP.

5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Profª Eunice Bechara de Oliveira é uma via secundária que tem início na Rua Cereales e término na Av. Ellis Maas. Pavimentação asfáltica e calçadas laterais em concreto.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de área urbana, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, gás, coleta de lixo, etc.

O bairro de Santo Amaro apresenta uma sofisticada e completa infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis, com grande concentração de imóveis comerciais, inclusive agências bancárias e grandes magazines, proporcionando excelente atendimento à população local.

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados imóveis residenciais e comerciais.

5.5 - Transportes

Pelas ruas e avenidas do bairro circulam diversas linhas de ônibus comuns e especiais, complementadas pelos trens do Sistema Metroviário de São Paulo, através da Estação Capão Redondo, proporcionando ligação com os bairros vizinhos e ao centro da capital do estado.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 – Terreno

Terreno, com topografia plana, de frente para o logradouro, seus limites e demarcações estão descritos na Certidão do 11º ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula 213.225 (vide anexo IV deste laudo). **Área total do terreno: 666,00m²**

6.2 – Imóvel Avaliando: Casa

Casa Residencial, com 1 pavimento, composta de sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço.

Acabamentos:

Pisos: Madeira (sala e quartos); cerâmica (cozinha, banheiro, área);

Paredes: Pintura (sala e quartos); azulejos ½ parede (cozinha e banheiros);

Tetos: Forro de madeira;
Telhado: Telhas de barro;

Área terreno: 666,00m²

Área construída: 70,00m²

Vida útil: 80 anos.

Idade aparente: 40 anos.

Idade remanescente: 40 anos.

Padrão construtivo: Normal.

Vaga de garagem: 1 vaga.

Estado de Conservação: "G" (segundo critério de Ross-Heidecke)
precisando de reparos importantes.

- Obs.:**
1. O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.
 2. Não fomos autorizados a fotografar o interior do imóvel.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizaremos "O Método Comparativo de Amostras de Mercado" para imóveis urbanos. Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel. Sendo aplicado a este caso fator 0,90 para compra e venda.

F2 - FATOR DE CONSERVAÇÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do estado de conservação dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50. Sendo Grau 100 – novo; 90 novo/regular; 80 – regular; 70 – reg/rep. simples; 60 – rep. Simples; 50 – rep. Simples/import.; 40 – reparos importantes;

F3 - FATOR DE VAGA DE GARAGEM

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do número de vagas de garagem dos mesmos. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50.

F4 - FATOR DE LOCAL (LOCALIZAÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,50 a 1,50.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,5 a 1,50, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Assim, aplicando-se os atributos dos imóveis avaliando a conforme memória de cálculo do Anexo III, à equação inferida, foram obtidos os seguintes limites para o intervalo de confiança de 80%, para a área disponível:

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA			
ÁREA CONST.	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
70,00m ²	R\$ 1.582,52/m ²	R\$ 1.773,09/m ²	R\$ 1.963,65/m ²

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido.

Assim, tendo em vista o acima exposto aplicaremos ao valor do Limite CENTRAL, considerando que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel, conforme suas características físicas (área, conservação, etc.), o seguinte valor, em números redondos (vide cálculos Anexo III):

VALOR FINAL		
IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA	VENDA
Casa Residencial	70,00 m²	R\$ 124.100,00

- Atribuição de Valor

Tendo em vista que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e, ainda:

1. *Tratar-se de imóvel residencial em péssimo estado de conservação;*
2. *Tratar-se de amostra composta de ofertas e a situação atual do mercado imobiliário;*


8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Venda**, para o imóvel residencial situado na **Rua Profª Eunice Bechara de Oliveira, 1.016 – Santo Amaro - SP**, em:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA	MATRICULA 11º OFICIO do REGISTRO de IMOVEIS de SP	VENDA
Casa	70,00 m ²	213.225 (LIVRO 2, FL. 01)	R\$ 124.100,00

Obs: Área Construída Informada pelo contratante.

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2013.


JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ


MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 09 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

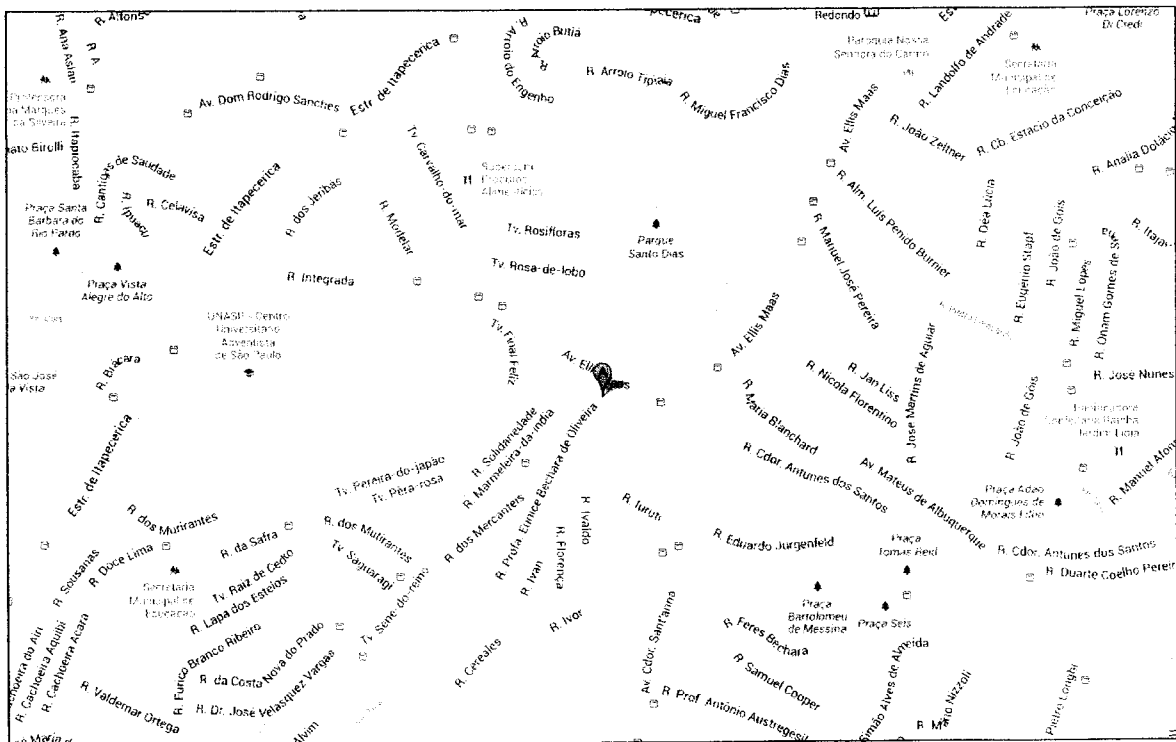
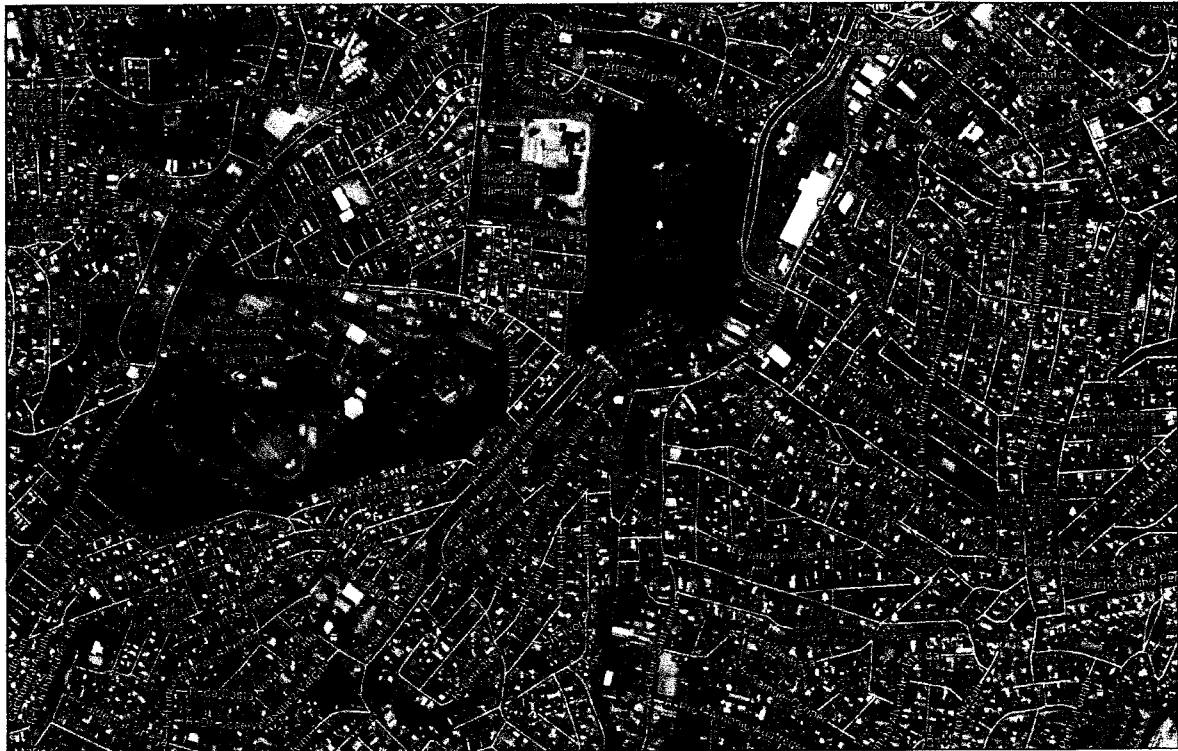
ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 005/2013

ANEXO I

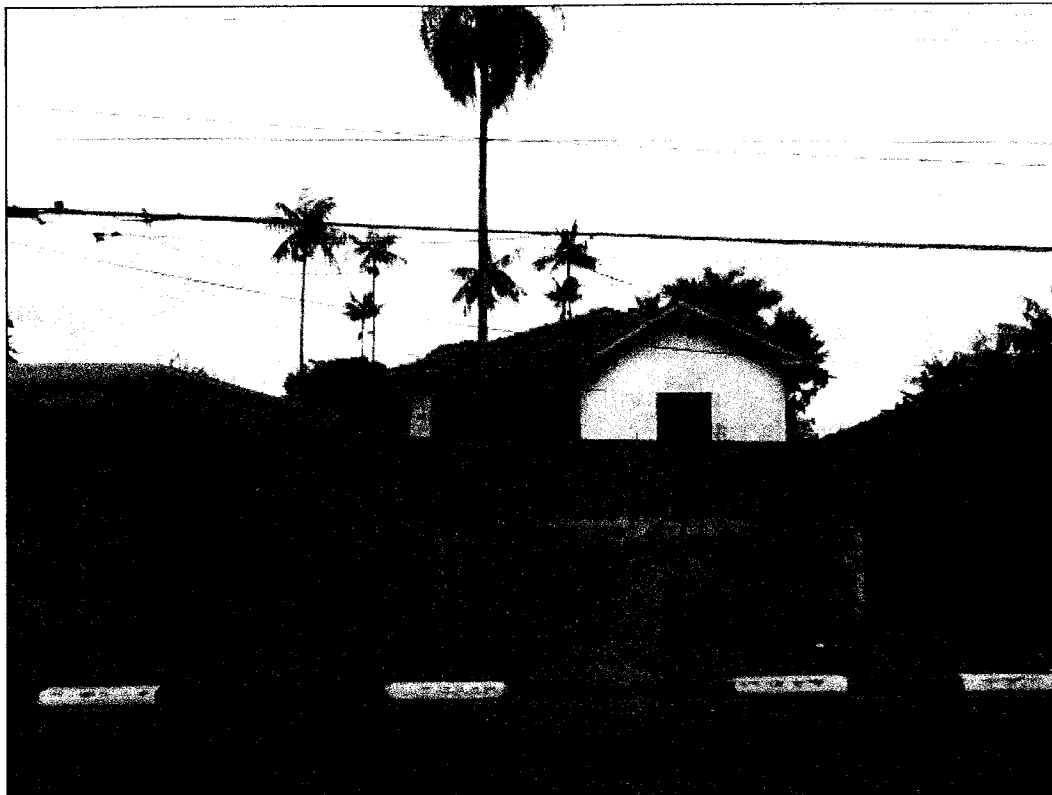
CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 005/2013**

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



RUA PROF^A EUNICE BECHARA DE OLIVEIRA, 1.016 – SANTO AMARO/SP.



LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMÓVEL



LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL



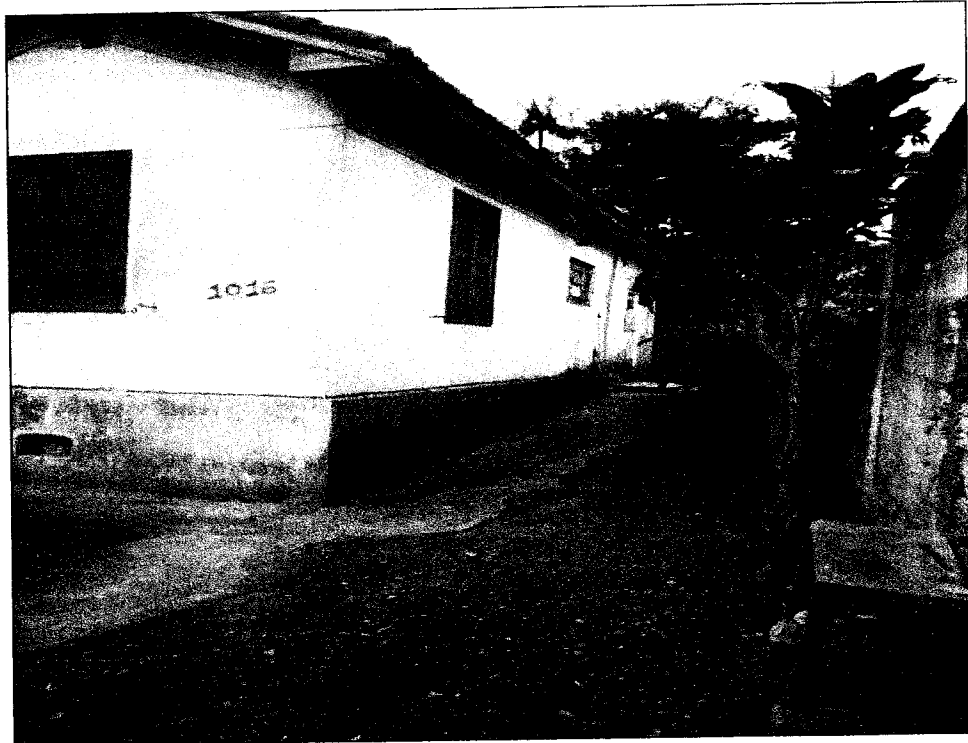
FACHADA DA CASA AVALIANDA



DETALHE DA CASA AVALIANDA



QUINTAL



CASA AVALIANDA



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 005/2013**

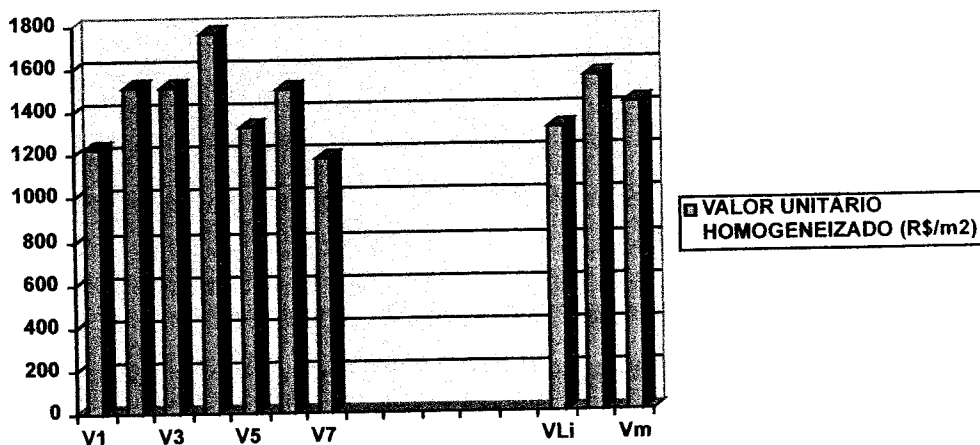
ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - VENDA

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m²)
V1	R\$ 2.076,45
V2	R\$ 2.131,94
V3	R\$ 2.023,20
V4	R\$ 1.861,10
V5	R\$ 1.427,31
V6	R\$ 1.393,12
V7	R\$ 1.498,47

LIMITE INFERIOR : R\$ 1.582,52/m²
LIMITE SUPERIOR : R\$ 1.963,65/m²
MÉDIA : R\$ 1.773,09/m²



Amplitude do intervalo: 21,50% (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG 005/2013

PESQUISA DE MERCADO - VENDA CASAS RESIDENCIAIS -SANTO AMARO/SP

junho-13

Nº	Tipo	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	LOCALIZACAO	AREA	CONSERVACAO	VALOR DE MERCADO	VAGA	VALOR UNITARIO	FONTE DE INFORMACAO	DDD	TELEFONE
1	CASA	R. MARIA DE LOURDES VITAL DA SILVA	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	90,00	80,00	R\$ 390.000,00	1	R\$ 4.333,33	PRONTO PLUS	11	98127-4040
2	CASA	R. JAIME DO ESPIRITO SANTO	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	81,00	80,00	R\$ 370.000,00	1	R\$ 4.567,90	MARTINS	11	5698-0060
3	CASA	R. MARIA DE LOURDES VITAL DA SILVA	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	90,00	80,00	R\$ 380.000,00	1	R\$ 4.222,22	AUXILIADORA	11	2344-0300
4	CASA	R. CRISTIANO ROLIM DE FREITAS	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	80,00	80,00	R\$ 320.000,00	1	R\$ 4.000,00	JULIO BOGORICIN	11	2187-5650
5	CASA	R. ELIAS MAHFUS	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	122,00	80,00	R\$ 380.000,00	2	R\$ 3.114,75	POSSI	11	2175-8249
6	CASA	R. JAIME DO ESPIRITO SANTO	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	133,00	80,00	R\$ 400.000,00	2	R\$ 3.007,52	MARTINS	11	5698-0060
7	CASA	R. CRISPIM HESSEL	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	140,00	80,00	R\$ 450.000,00	2	R\$ 3.214,29	POSSI	11	2175-8249
(*)	Avaliando	R. PROF. EUNICE BECHARA DE OLIVEIRA, 1016	SANTO AMARO	SAO PAULO	100,00	70,00							

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R. P. Eunice Bechara de Oliveira, 1016 - St. Amaro/SP	
Área Equivalente	70,00 m2
Local	100,00
Conservação	40,00
Vaga de Garagem	1,00

CONSERVAÇÃO	100 - NOVO
	90 - novo/regular
	80 - regular
	70 - regular/repares simples
	60 - repares simples
	50 - repares simples/importantes
	40 - repares importantes

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Vaga Garagem	Conservação	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Vaga	Fator Conservac	Fator local	Fator Área	Valor Homog.
1	100,00	1,00	80,00	28,6%	R\$ 4.333,33	0,90	1,00	0,50	1,00	1,06	R\$ 2.076,45
2	100,00	1,00	80,00	15,7%	R\$ 4.567,90	0,90	1,00	0,50	1,00	1,04	R\$ 2.131,94
3	100,00	1,00	80,00	28,6%	R\$ 4.222,22	0,90	1,00	0,50	1,00	1,06	R\$ 2.023,20
4	100,00	1,00	80,00	14,3%	R\$ 4.000,00	0,90	1,00	0,50	1,00	1,03	R\$ 1.861,10
5	100,00	2,00	80,00	74,3%	R\$ 3.114,75	0,90	0,95	0,50	1,00	1,07	R\$ 1.427,31
6	100,00	2,00	80,00	100,0%	R\$ 3.007,52	0,90	0,95	0,50	1,00	1,08	R\$ 1.393,12
7	100,00	2,00	80,00	100,0%	R\$ 3.214,29	0,90	0,95	0,50	1,00	1,09	R\$ 1.498,47

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de Liberdade	6
"t" de Student 80% bice	1,44

Valor máximo	R\$ 2.131,94
Valor mínimo	R\$ 1.393,12
Desvio padrão	R\$ 324,16
Erro padrão da amostr	R\$ 132,34
Coefficiente de variacã	18%

Limite inferior	R\$ 1.582,52
Média amostral	R\$ 1.773,09
Limite superior	R\$ 1.963,65

Valor unitário adotado	R\$ 1.773,09
Área	70,00 m2
Valor final	R\$ 124.116,01
Na prática	R\$ 124.100,00

Chouvenet	Sup.= 1,11
p/7 elem. = 1,80	Inf.= 1,17

todos são pertinentes