

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ

PROCESSO 0260447-16.2010.8.19.0001

2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/ME n.º 17.116.315/0001-00, estabelecido no município de São Paulo/SP, à Rua Antonio Camardo, n.º 701, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060 por sua sócia **PRISCILLA FERREIRA VARAGO VIDEIRA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 23.165.362-1 SSP/SP, inscrita no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 258.836.988-08, domiciliada no endereço supra, "in fine" assinada, nos autos da **FALÊNCIA DE VARIG S/A E OUTRAS**, vem respeitosamente a presença de V.Exa., requerer a juntada dos Laudos de Avaliação dos Imóveis abaixo descrito, quanto segue:

ENDEREÇO	LOCALIDADE / ESTADO	TIPO DE IMÓVEL
Av. Afonso Pena, 867 – Condomínio Acaiaca Conjuntos 501 a 514	Goiânia – GO	Casa
Conjunto Comercial 304 – Setor Comercial Norte – Quadra 04 – Torre Leste – Bloco B	Brasília - DF	Conjunto
Rua 1-2 esquina com Al. Pampulha – Setor Jaó	Goiânia - GO	Casa

REQUERIMENTO Nº 11 31/03/22 09:10:50:02 RABO ARBIA

Conforme proposta de avaliação dos bens da falida devidamente homologada, vem pela presente, informar os dados bancários para depósito dos honorários no valor de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais):

Caixa Econômica Federal

Ag. 2953

C.C: 003 00000932-8

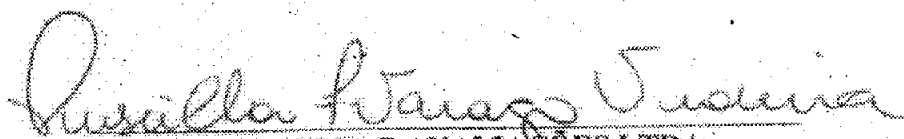
Favorecido: 2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

CNPJ: 17.116.315/0001-00

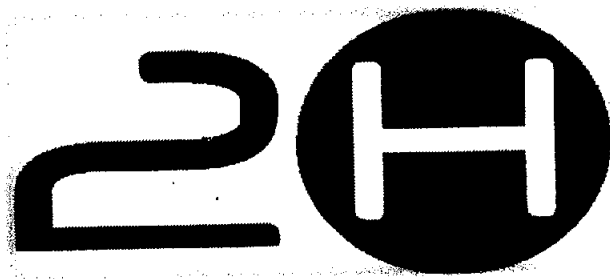
Termos em que,

P. e E. Deferimento.

São Paulo, 15 de Setembro de 2015.



2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA
CNPJ/MF n.º 17.116.315/0001-00
PRISCILLA FERREIRA VARAGO VIDEIRA
CPF/MF n.º 258.836.988-08



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
VALOR DE MERCADO – VENDA


SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2015
VALORES PARA CADA UNIDADE AVALIANDA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

	Área IPTU	Registro Imóveis	
CONJUNTO 501	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 502	32,32m ²	30067	R\$ 120.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 503	32,32m ²	4412	R\$ 120.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 504	32,32m ²	4413	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 505	32,32m ²	4414	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 506	32,32m ²	4415	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 507	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 508	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 509	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 510	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 511	32,32m ²	30067	R\$ 110.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 512	32,32m ²	26893	R\$ 120.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 513	32,32m ²	26893	R\$ 120.000,00 ^{(1) (2)}
CONJUNTO 514	32,32m ²	26893	R\$ 120.000,00 ^{(1) (2)}
TOTAL AVALIAÇÃO	452,48m²		R\$ 1.590.000,00^{(1) (2)}
Grau de Precisão			III ⁽³⁾
Amplitude de Variabilidade - Confiança (80%)			14%
Grau de Fundamentação			II ⁽⁴⁾

Observações

- (1) O método utilizado foi o método eletivo da norma ABNT 14653-1, quando passível de utilização.
- (2) Foi efetuada homogeneização de dados da amostra considerando o fator localização e fator tipologia dos imóveis. Em relação ao fator localização foi testada a hipótese de correlação dos preços versus a distância dos elementos até o Parque Américo Renne. Em relação ao fator tipologia/conservação foi efetuada a homogeneização considerando o tipo do imóvel (padrão médio, superior ou fino) e o estado de conservação da edificação (de ruim a excelente).
- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III.
- (4) Grau Intermediário de Fundamentação alcançado – II (em uma escala possível de I a III).

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ - CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de edificação.

O valor de mercado, ou valor justo, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Avaliação de valor de mercado de venda para fins judiciais.

Vistoria do Imóvel

Imóvel vistoriado no dia 15 de Setembro de 2015.

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:
Conjuntos comerciais localizados no Condomínio ACAIACA

Av. Afonso Pena, 867 – Belo Horizonte – MG.

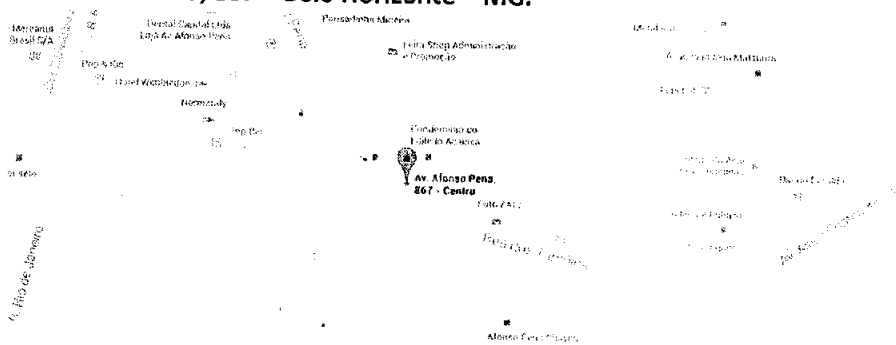


Foto 1: Mapa de Localização do Imóvel avaliando.

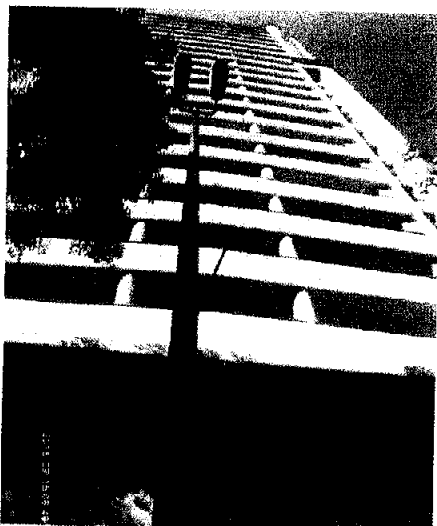


Foto 2: Fachada da Edificação na Av. Afonso Pena 867

2H Perícias e Avaliações..

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

Quadro Resumo das Áreas

CONJUNTOS	CONSERVAÇÃO	Área IPTU	Observações
501	Ruim	32,32m ²	Conjuntos unidos perfazendo apenas uma unidade Sem banheiro: utilização do banho localizado na área comum externa às unidades
502	Regular	32,32m ²	
501 + 502		64,64m ²	
503	Regular	32,32m ²	Sem banheiro: utilização do banho localizado na área comum externa à unidade
504	Ruim	32,32m ²	Sem banheiro: utilização do banho localizado na área comum externa à unidade
505	Ruim	32,32m ²	Conjuntos unidos perfazendo apenas uma unidade 4 banheiros internos para todas as unidades consolidadas
506	Ruim	32,32m ²	
507	Ruim	32,32m ²	
508	Ruim	32,32m ²	
509	Ruim	32,32m ²	
510	Ruim	32,32m ²	
511	Ruim	32,32m ²	
512	Regular	32,32m ²	
513	Regular	32,32m ²	
514	Regular	32,32m ²	
505 a 514		323,20m ²	

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

Métodos Utilizados para a Avaliação

Dados Externos

Alguns dados externos, presentes em algumas fórmulas e homogeneizações, estão listados abaixo com sua respectiva fonte de pesquisa:

		Fonte
Fator Oferta	10%	IBAPE - prática
Sinduscon Padrão R8N	R\$ 1.166,87	Sinduscon Estadual

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

Considerações Gerais – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para alcançar o valor de mercado de venda dos conjuntos comerciais foi utilizado o método comparativo de Dados de Mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.”*

No método comparativo de dados de mercado foi utilizada a homogeneização de dados, conforme parâmetros comentados abaixo.

Os parâmetros utilizados buscaram refletir as principais variáveis independentes na formação do preço unitário, que foram o fator localização e fator tipologia/conservação.

Fatores de Homogeneização

Fator Oferta

Conforme determina a boa técnica e as normas emanadas pelos conselhos de classe, o valor global das ofertas foi reduzido em 10%, refletindo uma elasticidade normal de desconto para os preços à vista.

Fatores de Terreno

Os fatores homogeneizantes utilizados a seguir foram aplicados somente sobre a parcela de valor de terreno sobre o valor global do elemento, já que tais características são inerentes à localização do imóvel e aproveitamento do terreno

I. Terreno - Localização – PÓLO VALORIZANTE

Este fator será utilizado na identificação de uma dependência entre o valor de terreno versus a distância de um pólo valorizante na região. Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*).

O pólo valorizante utilizado foi a proximidade do Parque Américo Renner

Esse fator de homogeneização não é divulgado por associações de classe, sendo, portanto, testada a hipótese de correlação moderada a forte com uma regressão linear simples.

A fórmula geral da localização do Pólo Valorizante aqui testada será:

$$Y = \alpha * e^{(\beta x)}$$

onde:

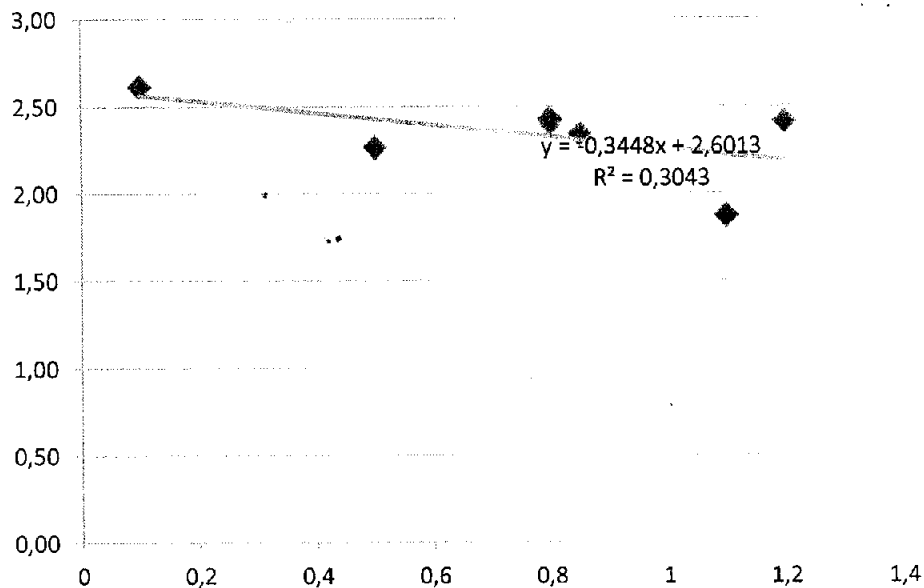
- Y = Valor do metro quadrado de terreno (R\$/m²)
- α e β : parâmetros a serem definidos pela regressão linear
- X: distância do pólo valorizante

Linearizando a equação:

$$\ln Y = \ln \alpha + \beta x$$

Gerando a regressão linear simples para a equação linearizada, calcula-se o R² para testar a força da correlação. Havendo correlação maior que a moderada, haverá a utilização desse fator homogeneizante no estudo, mas não necessariamente compondo a combinação final de fatores.

Exponencial da Localização



Para o caso em tela NÃO houve utilização do fator localização, já que o fator R² apresentou uma PEQUENA correlação de preços versus distância – apenas 30%.

Fatores de Construção

Para cada elemento utilizado na amostra será calculado o valor monetário correspondente das benfeitorias incorporadas. Esses valores calculados dos elementos da amostra, juntamente com o valor calculado para o elemento avaliando, propiciam o cálculo do fator homogeneizante.

Assim como no caso da homogeneização do terreno, o fator de construção NÃO foi aplicado diretamente sobre o valor unitário de metro quadrado, havendo determinação, para cada elemento, da proporção de valor da construção na composição do valor total.

Para cálculo do valor de cada benfeitoria dos elementos participantes da amostra, assim como o valor do próprio elemento avaliando, foi considerada a fórmula abaixo:

$$\text{Valor Benfeitoria} = \text{Fator Tipologia IBAPE} * \text{CUB R\&N} * \text{Área Construída} * \text{Fator Obsolescência}$$

$$\text{Fator Obsolescência} = \text{Fator Ross-Heidecke} * 0,8 + 0,2$$

As duas variáveis não determinadas acima, o fator tipologia e o fator obsolescência, serão pormenorizadas abaixo:

I. Construção - Fator Tipologia

Os coeficientes de tipologia são obtidos primeiramente pela identificação do padrão construtivo (classe), listado a seguir. Após a determinação do padrão construtivo, essa informação é lançada na tabela presente no Anexo I (tabela IBAPE) para obtenção do coeficiente.

As conceituações de cada um desses padrões construtivos utilizados nesse estudo estão listadas abaixo:


A. Escritório: Padrão Simples

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples.

Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples.

Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas.

Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

- Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- Paredes: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

B. Escritório: Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade.

Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio.

Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas.

Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.


C. Escritório: Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias.

Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior.

Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico.

Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.
- Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.
- Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.

D. Escritório: Padrão Fino

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido.


Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial.

Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes.

Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.
- Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central ou com "self-contained".

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

II. Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade percentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H6 abaixo, subsidiada pela tabela H5.

	PADRÕES UTILIZADOS NO LAUDO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
a		Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	EXCELENTE	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c		Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	BOM	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e		Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	REGULAR	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	RUIM	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	RUINA	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H5: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H6: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores - VENDA


Os imóveis pertencentes à amostra abaixo constituem um rol com as seguintes características:

- Unidades localizadas no centro de Belo Horizonte;
- Áreas Privativas variando de 37 m² a 968 m²;
- Padrão Construtivo dos elementos variando de simples a médio;
- Estado de Conservação variando de regular a bom;

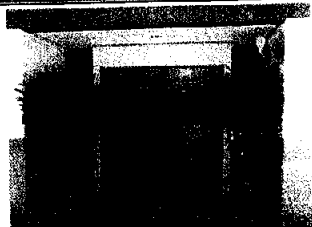
Como os conjuntos comerciais avaliados possuem padrões de conservação diferentes, serão calculados três valores médios de metro quadrado para os seguintes padrões: bom, regular e ruim.


Elementos da Amostra - VENDA

CODIGO	Avaliando
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km)	0,14
CONSTRUÇÃO 1	
Área Útil(m ²)	1,00
Tipo Construção	Predio Comercial
Padrão Construtivo	Medio
Elevador?	SIM
Idade (% da Idade Total)	80%
METRO QUADRADO 1: Conservação da Edificação	Bom
METRO QUADRADO 2: Conservação da Edificação	Regular
METRO QUADRADO 3: Conservação da Edificação	Ruim

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		A
		
TIPOLOGIA		
ENDERECO		
Rua	Dos Guajaras 880	
Bairro	Bela Vista	
CONTATO OFERTA		
		Safra Imóveis
		(31) 3225-7900
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 209.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,80	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m ²)	37,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	50%	
Conservação da Edificação	Bom	

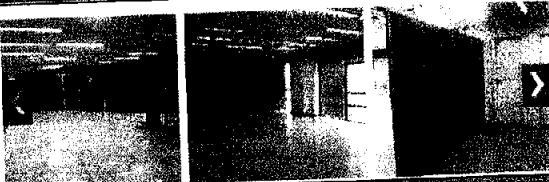
 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.


Tel: 21. 3288-7461


Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		B
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		Av Afonso Pena 1514
Rua		Centro - BH
Bairro		
CONTATO OFERTA		Casa Mineira Imóveis
		(31) 2533-3000
VALORES		R\$ 5.954.000,00
Valor Venda (R\$)		
LOCALIZAÇÃO		0,10
Distância Polo Valorizante (km)		
CONSTRUÇÃO 1		968,00
Área Útil(m ²)		Predio Comercial
Tipo Construção		Superior
Padrão Construtivo		SIM
Elevador?		60%
Idade (% da Idade Total)		Bom
Conservação da Edificação		


 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		C
		
TIPOLOGIA		
ENDERECO		
Rua	da Bahia	
Bairro	Centro - BH	
CONTATO OFERTA		Sotao Net Imóveis (31) 3078-5100
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 2.200.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,50	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	394,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	30%	
Conservação da Edificação	Bom	

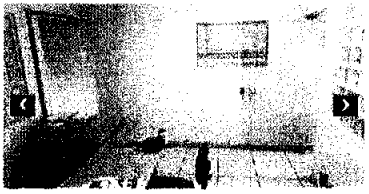
 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		D
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	Dos Guajaras 956	
Bairro	Centro - BH	
CONTATO OFERTA		
		Smel Par
		(31) 2121-0044
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 2.300.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,85	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	463,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	50%	
Conservação da Edificação	Regular	

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		E
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua		Dos Guajaras
Bairro		Centro - BH
CONTATO OFERTA		
		BH Brokers
		(31) 3262-2025
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 1.170.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		1,20
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)		218,00
Tipo Construção		Predio Comercial
Padrão Construtivo		Superior
Elevador?		SIM
Idade (% da Idade Total)		60%
Conservação da Edificação		Bom

 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048


Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

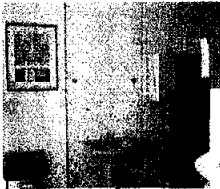
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397


Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		F
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	Tupinambas	
Bairro	Centro - BH	
CONTATO OFERTA		
		Casa Mineira Imóveis
		(31) 2533-3000
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 390.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,80	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m ²)	88,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Medio	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	80%	
Conservação da Edificação	Regular	

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CÓDIGO		G
		
TIPOLOGIA		
ENDERECO		
Rua	Prox a Praça Sete	
Bairro	Centro - BH	
CONTATO OFERTA		Casa Mineira Imóveis (31) 2533-3000
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 240.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,35	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m ²)	74,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Medio	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	90%	
Conservação da Edificação	Regular	

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048


Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar


Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		H
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	Rua dos Tupis / Av Afonso Pena	
Bairro	Bela Vista	
CONTATO OFERTA		Administradora Metr�pole (31) 3217-7700
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 270.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,05	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	62,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Medio	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	70%	
Conservação da Edificação	Regular	


 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO	
	
TIPOLOGIA	
ENDEREÇO	
Rua	dos Guaranis
Bairro	Centro - BH
CONTATO OFERTA	
Myrian Dayrell Imóveis (31) 3045-4545	
VALORES	
Valor Venda (R\$)	R\$ 106.000,00
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km)	1,10
CONSTRUÇÃO 1	
Área Útil(m ²)	39,00
Tipo Construção	Predio Comercial
Padrão Construtivo	Medio
Elevador?	SIM
Idade (% da Idade Total)	80%
Conservação da Edificação	Bom

A variável dependente utilizada para aferição do valor de venda foi a área privativa, em harmonia com a precificação efetuada pelo mercado.

Segue abaixo a tabela dos elementos da amostra descritos acima, com o tratamento dos fatores por homogeneização:

2H Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

PADRÃO DE CONSERVAÇÃO BOM


	AVAL	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Valor Venda (R\$ mil)		R\$ 95,40	R\$ 188,10	R\$ 5.358,60	R\$ 1.980,00	R\$ 2.070,00	R\$ 1.053,00	R\$ 351,00	R\$ 216,00	R\$ 243,00	R\$ 95,40
Construção 1											
Área Construída	1,11	43,33	41,11	1075,56	437,78	514,44	242,22	97,78	82,22	68,89	43,33
Área Útil	1,00	39,00	37,00	968,00	394,00	463,00	218,00	88,00	74,00	62,00	39,00
CUB RBN	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87
Fator Tipologia	1,836	1,41	2,286	2,286	2,286	2,286	2,286	1,836	1,836	1,836	1,836
Construção s Deprec	R\$ 2,38	R\$ 71,30	R\$ 109,66	R\$ 2.869,01	R\$ 1.167,76	R\$ 1.372,26	R\$ 646,12	R\$ 209,48	R\$ 176,15	R\$ 147,59	R\$ 92,84
Fator Ross-Heldecke	0,257	0,187	0,574	0,478	0,74	0,418	0,478	0,187	0,097	0,271	0,257
Valor Residual	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Fator Obsolescência	41%	35%	66%	58%	79%	53%	58%	35%	28%	42%	41%
Valor Construção (R\$ mil)	R\$ 0,97	R\$ 24,92	R\$ 72,29	R\$ 1.670,91	R\$ 924,86	R\$ 733,34	R\$ 376,30	R\$ 73,23	R\$ 48,90	R\$ 61,51	R\$ 37,65
Construção (R\$ mil/m² área construída)	R\$ 0,87	R\$ 0,58	R\$ 1,76	R\$ 1,55	R\$ 2,11	R\$ 1,43	R\$ 1,55	R\$ 0,75	R\$ 0,59	R\$ 0,89	R\$ 0,87
HOMOGENEIZAÇÃO CONSTRUÇÃO											
		1,51	0,49	0,56	0,41	0,61	0,56	1,16	1,46	0,97	1,00
DESVIOS RESUMO											
FATORES DE CONSTRUÇÃO											
		26%	38%	31%	47%	35%	36%	21%	23%	25%	39%
Tipologia e Obsolescência		0,51	-0,51	-0,44	-0,59	-0,39	-0,44	0,16	0,46	-0,03	0,00
(6) Tipologia e Obsolescência % Construção		13%	-19%	-14%	-27%	-14%	-16%	3%	10%	-1%	0%

Tabela 1B: Método Comparativo de Dados de Mercado

PADRÃO DE CONSERVAÇÃO BOM

	COEF. VAR	DESV. PAD	MEDIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I
VALOR_A_HOMOGENEIZAR	24,3%	1,03	4,25	5,08	5,54	5,03	4,47	4,83	3,99	2,92	3,92	2,45
CONJUGAÇÃO DE FATORES												
6 - TIPOLOGIA CONSTRUÇÃO	17,2%	0,65	3,79	4,10	4,78	3,64	3,85	4,07	4,12	3,22	3,89	2,45
COMBINAÇÃO UTILIZADA												
No. de Elementos Utilizados	6	9,00										
MEDIA												
DESVIO PADRÃO	3,79	0,65										
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	17%											
STUDENT GRAUS DE LIBERDADE	8,00											
STUDENT - 80% CONFIANÇA	1,397											
Límite Superior do Intervalo	0,30											
Amplitude Intervalo de Confiança	16,0%											
Área Útil												
Área Útil	1,00											
Valor Avaliando			R\$ 3,79									

Tabela 2B: Combinações dos Fatores de Homogeneização / Estatística Final do Método Comparativo de Dados de Mercado

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

PADRÃO DE CONSERVAÇÃO REGULAR


	AVAL	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Valor Venda (R\$ mil)		R\$ 95,40	R\$ 188,10	R\$ 5.358,60	R\$ 1.980,00	R\$ 2.070,00	R\$ 1.053,00	R\$ 351,00	R\$ 216,00	R\$ 243,00	R\$ 95,40
Construção 1											
Área Construída	1,11	43,33	41,11	1075,56	437,78	514,44	242,22	97,78	82,22	68,89	43,33
Área Útil	1,00	39,00	37,00	968,00	394,00	463,00	218,00	88,00	74,00	62,00	39,00
CUB RBN	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87	R\$ 1.166,87
Fator Tipologia	1,836	1,41	2,286	2,286	2,286	2,286	2,286	1,836	1,836	1,836	1,836
Construção s Deprec	R\$ 2,38	R\$ 71,30	R\$ 109,66	R\$ 2.869,01	R\$ 1.167,76	R\$ 1.372,26	R\$ 646,12	R\$ 209,48	R\$ 176,15	R\$ 147,59	R\$ 92,84
Fator Ross-Heidecke	0,187	0,187	0,574	0,478	0,74	0,418	0,478	0,187	0,097	0,271	0,257
Valor Residual	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Fator Obsolescência	35%	35%	66%	58%	79%	53%	58%	35%	28%	42%	41%
Valor Construção (R\$ mil)	R\$ 0,83	R\$ 24,92	R\$ 72,29	R\$ 1.670,91	R\$ 924,86	R\$ 733,34	R\$ 376,30	R\$ 73,23	R\$ 48,90	R\$ 61,51	R\$ 37,65
Construção (R\$ mil/m ² área construída)	R\$ 0,75	R\$ 0,58	R\$ 1,76	R\$ 1,55	R\$ 2,11	R\$ 1,43	R\$ 1,55	R\$ 0,75	R\$ 0,59	R\$ 0,89	R\$ 0,87
HOMOGENEIZAÇÃO CONSTRUÇÃO											
DESVIOS RESUMO		1,30	0,43	0,48	0,35	0,53	0,48	1,00	1,26	0,84	0,86
FATORES DE CONSTRUÇÃO											
Tipologia e Obsolescência		26%	38%	31%	47%	35%	36%	21%	23%	25%	39%
(B) Tipologia e Obsolescência % Construção		0,30	-0,57	-0,52	-0,65	-0,47	-0,52	0,00	0,26	-0,16	-0,14
		8%	-22%	-16%	-30%	-17%	-19%	0%	6%	-4%	-5%

Tabela 1R: Método Comparativo de Dados de Mercado

PADRÃO DE CONSERVAÇÃO REGULAR

	COEF. VAR	DESV. PAD	MEDIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I
VALOR_A_HOMOGENEIZAR	24,3%	1,03	4,25	5,08	5,54	5,03	4,47	4,83	3,99	2,92	3,92	2,45
CONJUGAÇÃO DE FATORES												
6 - TIPOLOGIA CONSTRUÇÃO	17,9%	0,65	3,66	3,96	4,64	3,51	3,72	3,94	3,99	3,09	3,76	2,31
COMBINAÇÃO UTILIZADA												
No. de Elementos Utilizados	6	9,00										
MEDIA												
DESVIO PADRÃO	3,66	0,65										
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	18%											
STUDENT GRAUS DE LIBERDADE	8,00											
STUDENT - 80% CONFIANÇA	1,397											
Limite Superior do Intervalo	0,30											
Amplitude Intervalo de Confiança	16,6%											
Área Útil	1,00											
Valor Avaliando			R\$ 3,66									

Tabela 2R: Combinações dos Fatores de Homogeneização / Estatística Final do Método Comparativo de Dados de Mercado

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Analisando as seis tabelas acima, é possível inferir as seguintes conclusões:

- Analisando isoladamente e por combinação, o tratamento por fator tipologia obteve sucesso, pois APROXIMOU os valores dos elementos da média amostral, DIMINUINDO o coeficiente de variação de 24% para 18% (padrão ruim de conservação).
- O valor do metro quadrado de venda calculado com homogeneização foi para os três padrões de conservação:

PADRÃO BOM	R\$ 3.790,00/m²
PADRÃO REGULAR	R\$ 3.660,00/m²
PADRÃO RUIM	R\$ 3.560,00/m²

- Com 80% de confiança sobre a avaliação da amostra, é possível afirmar que o valor calculado do imóvel avaliando oscila no máximo em 17% (maior das três amplitudes de confiança).

Conclusão Geral

VALOR DE MERCADO DE VENDA INDIVIDUAL PARA CADA CONJUNTO A SEGUIR: 501; 504 a 511

R\$ 110.000,00

(cento e dez mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 17%


VALOR DE MERCADO DE VENDA INDIVIDUAL PARA CADA CONJUNTO A SEGUIR: 502 e 503; 512 a 514

R\$ 120.000,00

(cento e vinte mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 16%

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar

Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 36 páginas.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.


A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

São Paulo, 15 de Setembro de 2015.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camaró, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

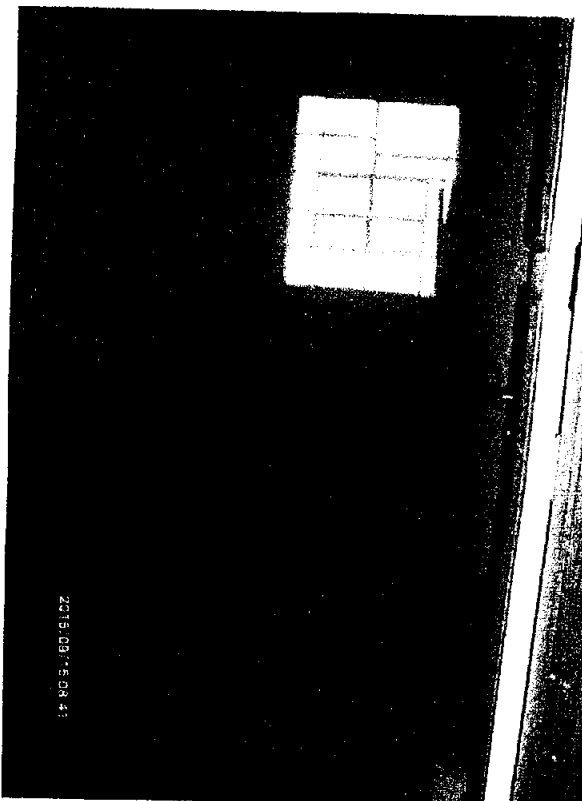



Foto 1: CONJUNTO 501

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

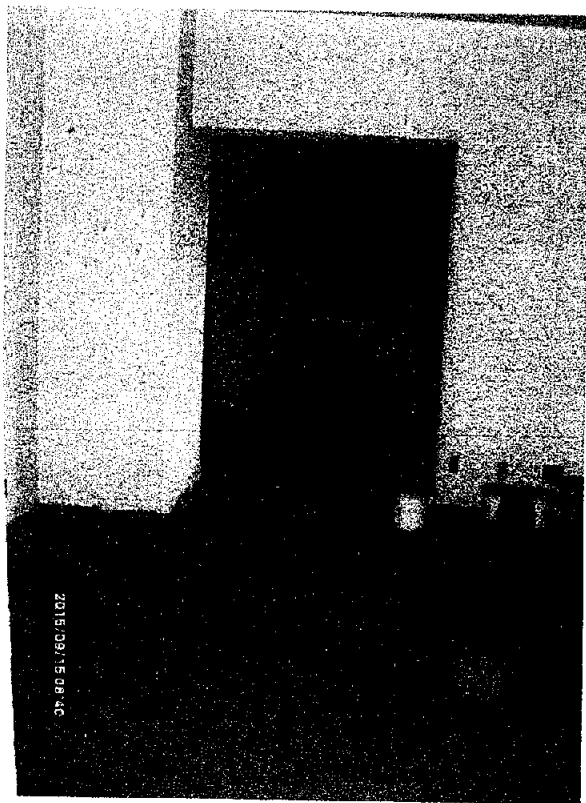


Foto 2: Outra perspectiva do conjunto 501

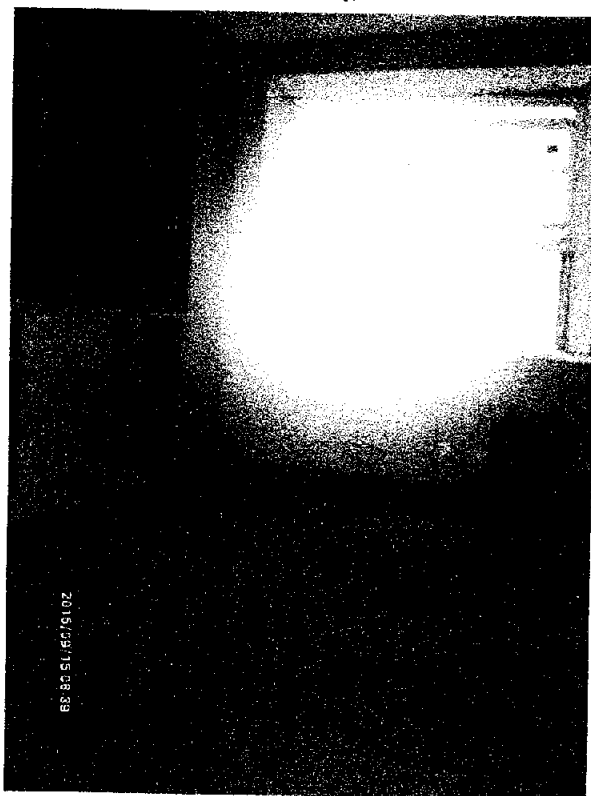



Foto 3: Foto do conjunto 502

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

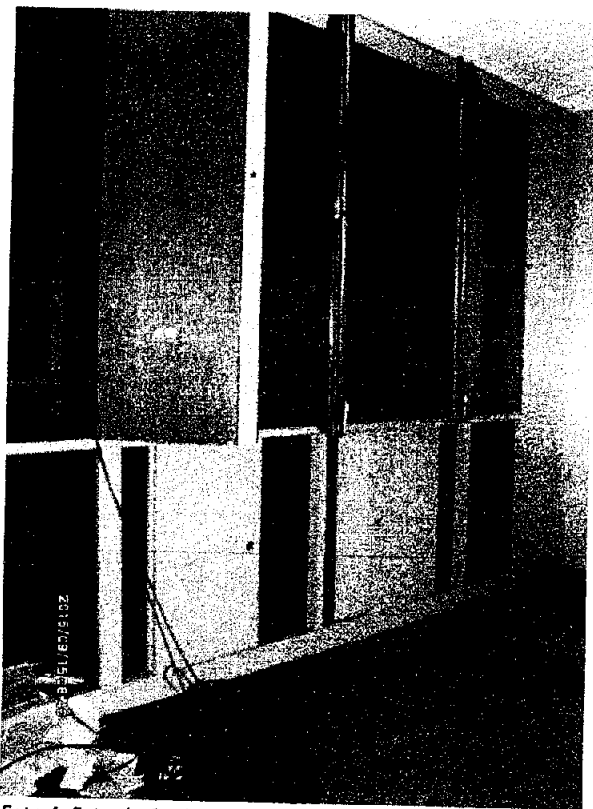


Foto 4: Foto do Conjunto 502 – Outra Perspectiva

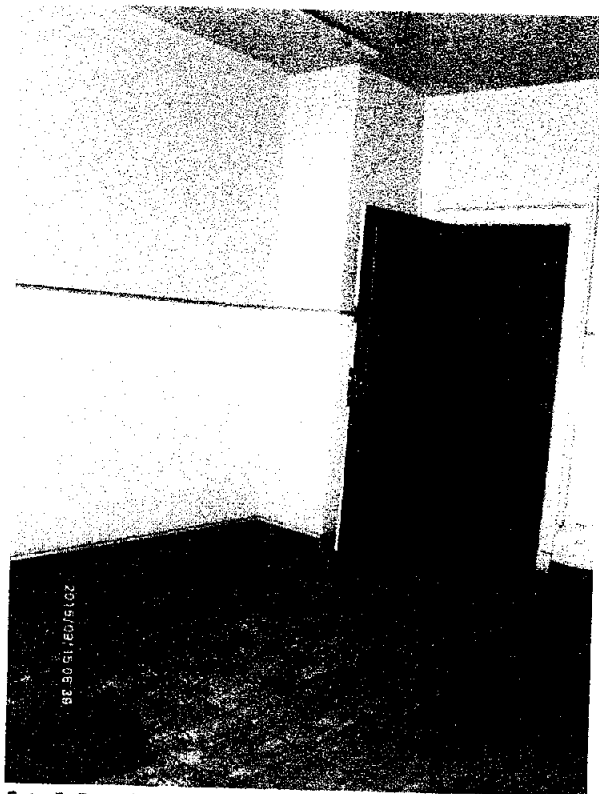



Foto 5: Foto do conjunto 503

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

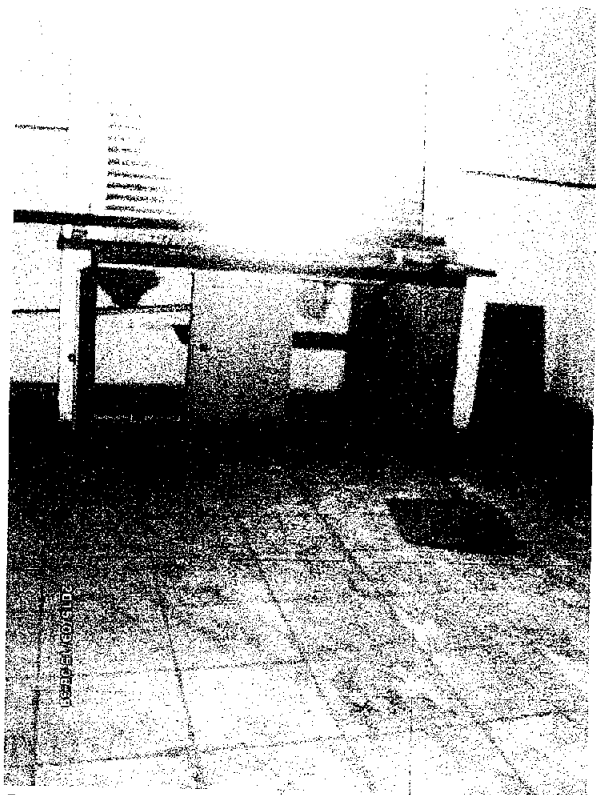


Foto 6: Outra foto do conjunto 503

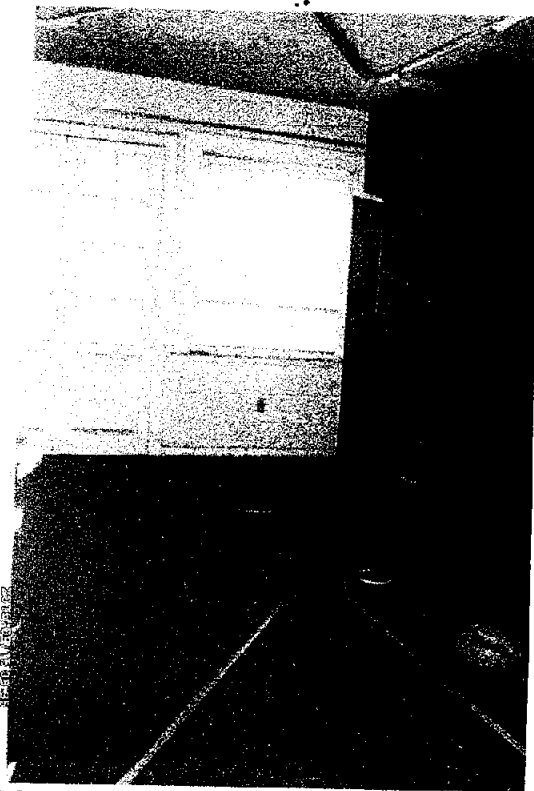



Foto 7: Foto da Conjunto 505

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B -- 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

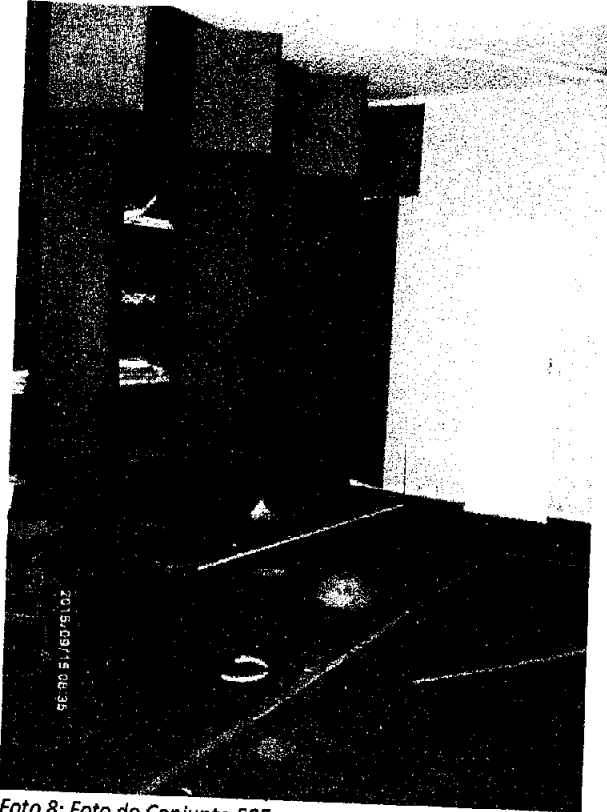


Foto 8: Foto do Conjunto 505

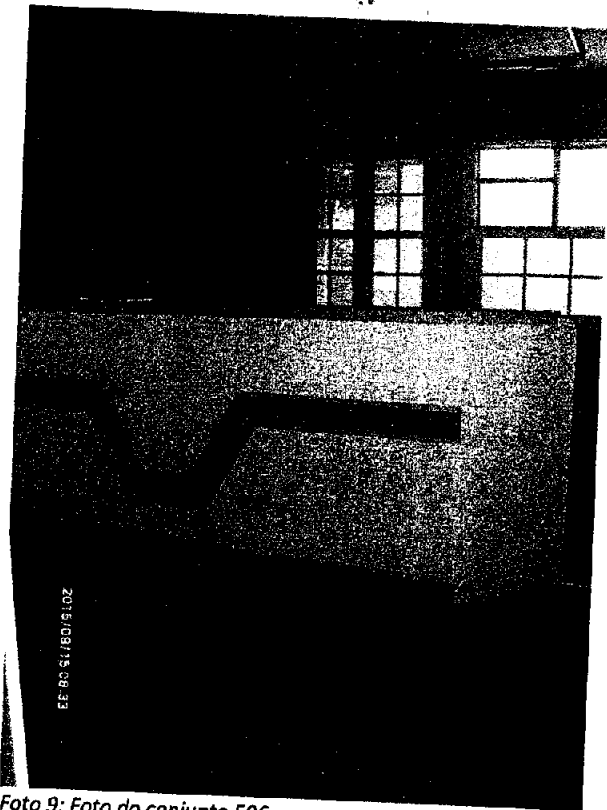


Foto 9: Foto do conjunto 506

2H Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ



Foto 10: Foto do conjunto 506

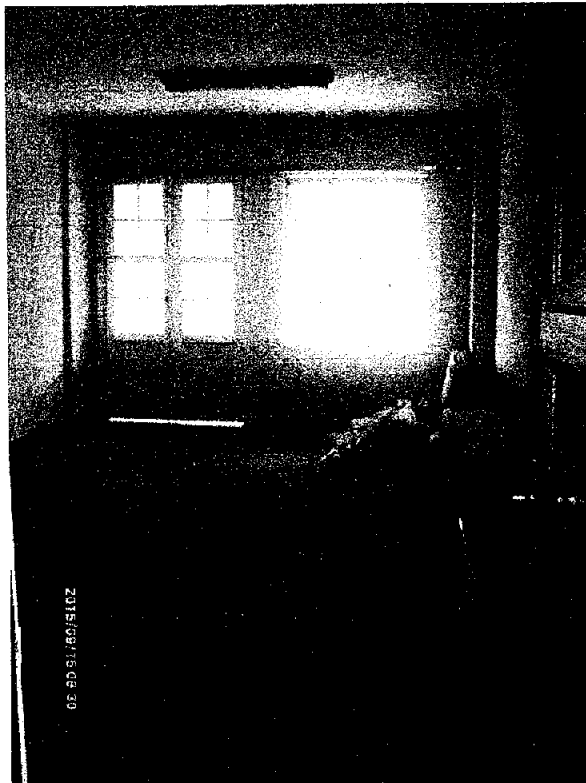



Foto 11: Foto do conjunto 509

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

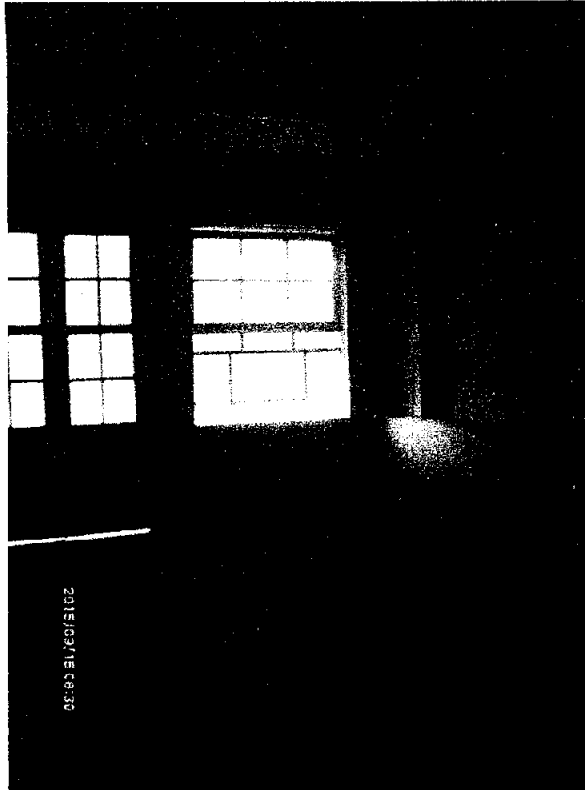



Foto 12: Outra perspectiva do conjunto 509



Foto 13: Pia no conjunto 510

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel: 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ



Foto 14: Conjunto 511 com sacada

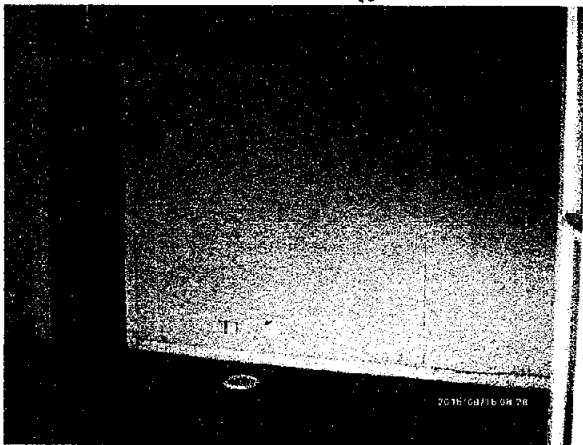



Foto 15: Outra perspectiva do Conjunto 511

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

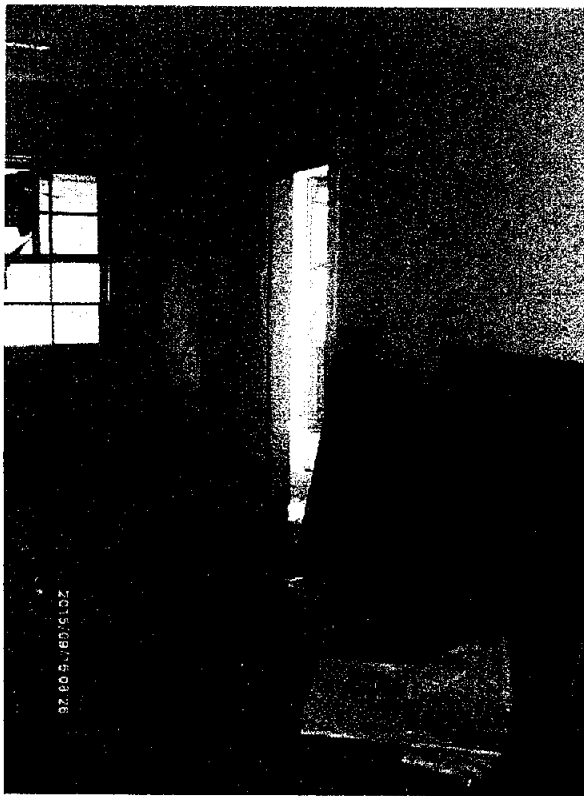


Foto 16: Foto do conjunto 512

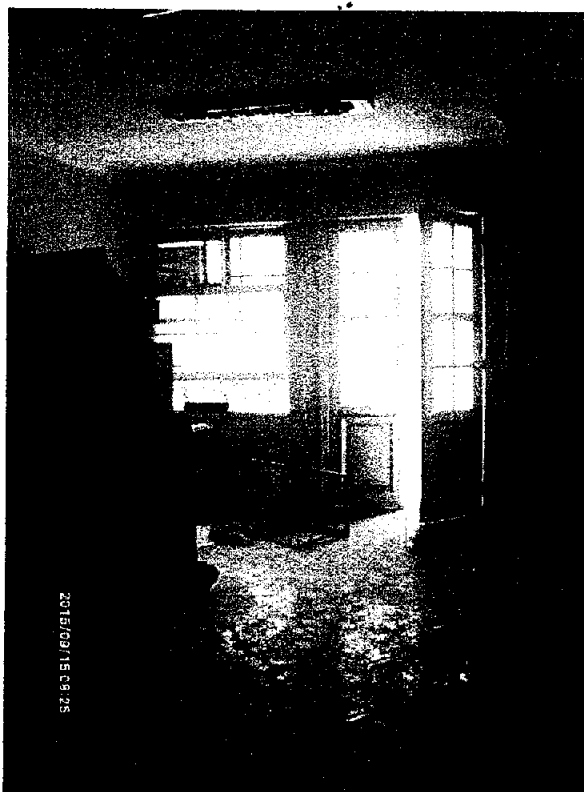



Foto 17: Foto do conjunto 513

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

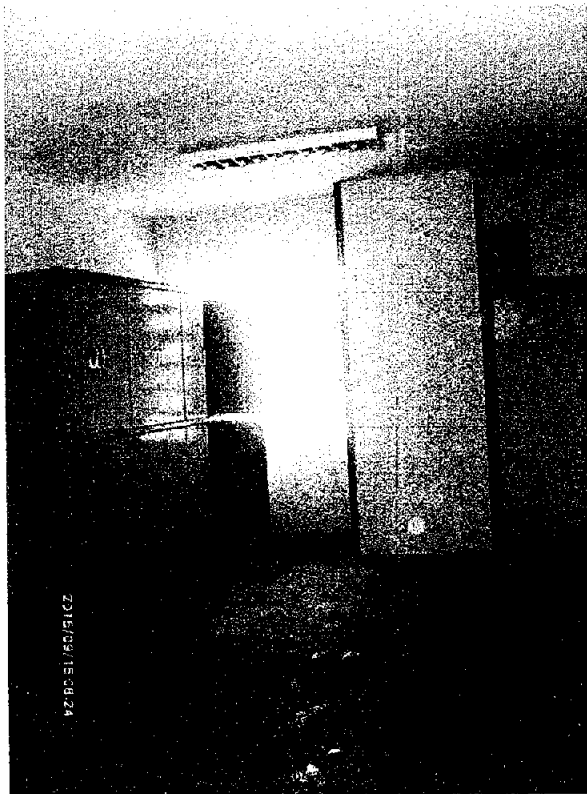



Foto 18: Foto do conjunto 514



Foto 19: Foto do banheiro do conjunto 514

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

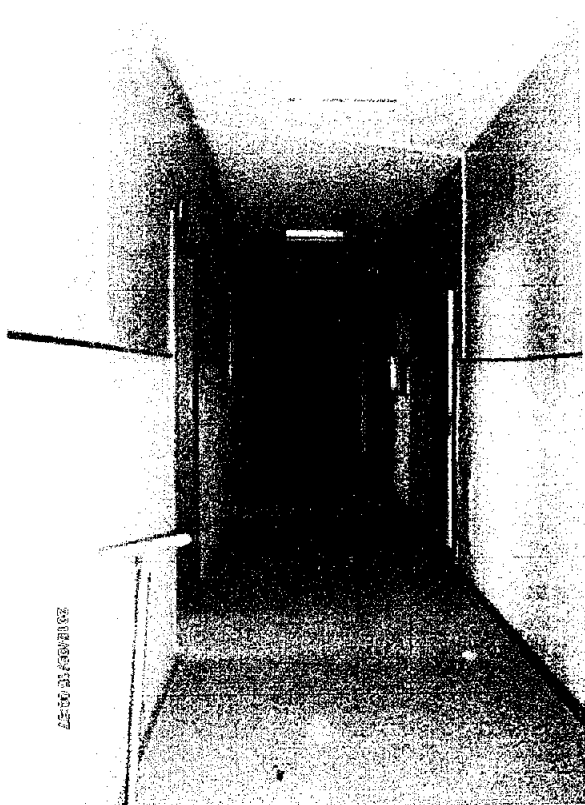


Foto 20: Foto do corredor de circulação no 5º Pavimento



Foto 21: Foto do Hall do Elevador no 5º Pavimento

2H Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel: 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ANEXO II – Tabela dos Coeficientes do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP, vinculado ao padrão construtivo R8N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,892	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960		
	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,160	
		3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,212	0,456	0,800	

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 36 folhas.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel: 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES


LAUDO DE AVALIAÇÃO
VALOR DE MERCADO

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2015

NORMA ABNT 14653	MÉTODO EVOLUTIVO ⁽¹⁾
TERRENO (R\$)	R\$ 325.000,00 ⁽²⁾
CONSTRUÇÃO (R\$)	R\$ 125.000,00
VALOR CALCULADO para o ATIVO ABNT 14653 / Valor Justo CPC 28	R\$ 450.000,00⁽¹⁾
Grau de Precisão	III - 4% ⁽⁴⁾
Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	≤ 30%
Grau de Fundamentação	I

Observações

- (1) O método FINAL utilizado para calcular o valor foi o método EVOLUTIVO. Ao separar os componentes terreno e construção, analisando-os separadamente, este método torna-se particularmente eficiente para retratar imóveis cujo valor do terreno possui uma representatividade maior no valor que a construção, situação aplicável ao caso em tela.
- (2) O valor do terreno, bem não depreciável, foi calculado pelo método comparativo de dados de mercado, considerando a homogeneização por fator de localização - fator expresso pela distância até o Aeroporto de Goiânia. Nos elementos utilizados na comparação, cujos terrenos não estavam nus (com construções incorporadas), os valores das construções foram retirados pelo método residual.
- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma amplitude pequena de variação do valor (4%). A amplitude de variação, para um grau de confiança de 80%, retrata que o valor médio alcançado possui uma oscilação que varia 2% para cada direção.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de edificação.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Avaliação de valor de mercado para fins judiciais.

Vistoria do Imóvel

Imóvel vistoriado no dia 15 de Setembro de 2015.

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Edificação localizada na Rua J-2 esquina com a Alameda Pampulha

Setor Jaó – Goiânia - GO

Terreno – 587,10 m² - obtido da certidão de matrícula do imóvel


Informações obtidas na Certidão de Matrícula do Imóvel



Foto 1: Mapa de Localização do Imóvel avaliando – marcado com uma estrela azul



Foto 2: Mapa de Satélite do Imóvel Avaliando – delimitado em azul

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar

Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Construção - 208,03 m² - área determinada pela certidão de matrícula

- 4 quartos (2 suítes), 1 sala, 1 banho social, dependências de empregada e área de serviço.
- Piso em cerâmica e alvenarias pintadas a látex
- Cobertura em telha cerâmica



Foto 3: Fachada da Edificação

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

Métodos Utilizados para a Avaliação


Dados Externos

Alguns dados externos, presentes em algumas fórmulas e homogeneizações, estão listados abaixo com sua respectiva fonte de pesquisa:

		Fonte
Fator Oferta	10%	IBAPE - prática
Sinduscon Padrão R8N	R\$ 1.029,12	Sinduscon Estadual

Considerações Gerais – Método Evolutivo

O imóvel avaliando possui características *sui generis* para a região onde se situa, o terreno possui dimensões generosas com baixo coeficiente de aproveitamento. O padrão de ofertas na região são terrenos nus ou construções localizadas em lotes com coeficiente de aproveitamento = 1,0.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

A equipe técnica, para mensurar adequadamente os aproveitamentos do solo, adotou o método evolutivo em que se avalia separadamente os componentes de terreno e construção. **O método EVOLUTIVO foi, portanto, o MÉTODO ADOTADO.** Essa abordagem ainda se torna mais eficaz para o caso em tela, pois o valor da parcela do terreno é significativa frente o valor da construção.

Fatores de Homogeneização

Fator Oferta

Conforme determina a boa técnica e as normas emanadas pelos conselhos de classe, o valor global das ofertas foi reduzido em 10%, refletindo uma elasticidade normal de desconto para os preços à vista.

Fatores de Terreno

Os fatores homogeneizantes utilizados a seguir foram aplicados somente sobre a parcela de valor de terreno sobre o valor global do elemento, já que tais características são inerentes à localização do imóvel e aproveitamento do terreno

I. Terreno - Localização – PÓLO VALORIZANTE

Este fator será utilizado na identificação de uma dependência entre o valor de terreno versus a distância de um pólo valorizante na região. Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*).

O pólo valorizante utilizado foi o aeroporto de Goiânia.

Esse fator de homogeneização não é divulgado por associações de classe, sendo, portanto, testada a hipótese de correlação moderada a forte com uma regressão linear simples.

A fórmula geral da localização do Pólo Valorizante aqui testada será:

$$Y = \alpha * e^{(\beta x)}$$

onde:

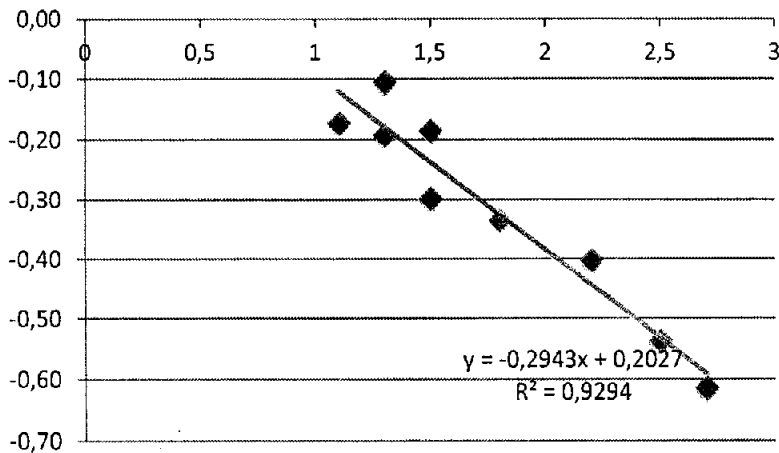
- Y = Valor do metro quadrado de terreno (R\$/m²)
- α e β : parâmetros a serem definidos pela regressão linear
- X: distância do pólo valorizante

Linearizando a equação:

$$\ln Y = \ln \alpha + \beta x$$

Gerando a regressão linear simples para a equação linearizada, calcula-se o R² para testar a força da correlação. Havendo correlação maior que a moderada, haverá a utilização desse fator homogeneizante no estudo, mas não necessariamente compondo a combinação final de fatores.

VENDA - Exp Localização



	Avaliando	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Valor Dependente VENDA		0,84	0,74	0,71	0,83	0,58	0,90	0,54	0,67	0,82
VENDA - Exp Localização										
Valor Dependente Venda Ln		-0,17	-0,30	-0,34	-0,19	-0,54	-0,11	-0,62	-0,40	-0,19
Distancia Polo Valorizante	2,7	1,1	1,5	1,8	1,5	2,5	1,3	2,7	2,2	1,3
Valor Calculado pelo Modelo		0,886	0,788	0,721	0,788	0,587	0,835	0,553	0,641	0,835

Para o caso em tela houve utilização do fator localização, já que o fator R^2 apresentou uma correlação forte de preços de terreno versus distância do pólo valorizante, com 93% da variabilidade dos preços explicada pelo modelo.

Fatores de Construção

Para cálculo do valor de cada benfeitoria dos elementos participantes da amostra, assim como o valor do próprio elemento avaliando, foi considerada a fórmula abaixo:


Valor Benfeitoria = Fator Tipologia IBAPE * CUB R8N * Área Construída * Fator Obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke * 0,8 + 0,2

As duas variáveis não determinadas acima, o fator tipologia e o fator obsolescência, serão pormenorizadas abaixo:

1. Construção - Fator Tipologia

Os coeficientes de tipologia são obtidos primeiramente pela identificação do padrão construtivo, listado a seguir. Após a determinação do padrão construtivo, essa informação é lançada na tabela presente no Anexo II (tabela IBAPE) para obtenção do coeficiente.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

As conceituações de cada uma dessas três classes utilizadas nesse estudo estão listadas abaixo:

CLASSE 1- RESIDENCIAL

BARRACO

A. Casa: Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:


- Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

B. Casa: Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas.

Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos.

Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

II. Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H6 abaixo, subsidiada pela tabela H5.

	PADRÕES UTILIZADOS NO LAUDO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
a		Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	EXCELENTE	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c		Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	BOM	Regular / Reparos Simples.	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e		Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	REGULAR	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	RUIM	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	RUINA	Reparos Importantes, a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H5: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H6: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores - VALOR DO TERRENO


Os imóveis pertencentes à amostra abaixo constituem um rol com as seguintes características:

- Casas residenciais localizadas no setor de Jaó – Goiânia, até uma distância máxima de 2,7 km do aeroporto;
- Áreas de terreno variando de 180 m² a 2.716 m²
- Áreas Construídas variando de 130 m² a 1000 m²(aplicação do método residual)
- Padrão Construtivo variando de médio a superior


Os elementos de terreno da amostra que possuíam construções incorporadas tiveram o valor das benfeitorias extraídas, utilizando os cálculos de fator de construção mencionados anteriormente. Essa desincorporação, conhecida como método residual, foi necessária para estabelecer uma homogeneização somente entre elementos de terreno.


A variável dependente utilizada para aferição do valor de venda foi a área de terreno, em harmonia com a precificação efetuada pelo mercado.

CODIGO	Avaliando
Distância Pelo Vajorizante (m)	2,70
TERRENOS URBANOS	
Área de Terreno (m ²)	587,10
CONSTRUÇÃO 1	
Área Construída Total (m ²)	208,03
Tipo Construção	Casa
Padrão Construtivo	Medio
Elevador?	NÃO
Idade (% da Idade Total)	70%
Conservação da Edificação	Regular

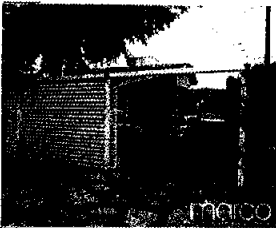
 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO	A
	
TIPOLOGIA	
ENDEREÇO	
Rua	Av Pedro Alvares Cabral
Bairro	Setor Jao - Goiania
CONTATO OFERTA	
	(62) 8422-0306
VALORES	
Valor Venda (R\$)	R\$ 350.000,00
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km)	1,10
TERRENOS URBANOS	
Área de Terreno (m ²)	200,00
CONSTRUÇÃO 1	
Área Construída Total (m ²)	130,00
Tipo Construção	Casa
Padrão Construtivo	Medio
Elevador?	NÃO
idade (% da Idade Total)	30%
Conservação da Edificação	Bom


 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CÓDIGO	B
	
TIPOLOGIA	
ENDEREÇO	
Rua	J-71
Bairro	Setor Jaó
CONTATO OFERTA	
(62) 3281-4450	
VALORES	
Valor Venda (R\$)	R\$ 700.000,00
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km)	1,50
TERRENOS URBANOS	
Área de Terreno (m ²)	440,00
CONSTRUÇÃO 1	
Área Construída Total (m ²)	210,00
Tipo Construção	Casa
Padrão Construtivo	Superior
Elevador?	NÃO
Idade (% da Idade Total)	30%
Conservação da Edificação	Bom


 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		C
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	Av Cristo Rei	
Bairro	Setor Jaó	
CONTATO OFERTA		(62) 4008-8888
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 650.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	1,80	
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m²)	337,00	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Construída Total (m²)	238,00	
Tipo Construção	Casa	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	NÃO	
Idade (% da Idade Total)	30%	
Conservação da Edificação	Bom	


 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		D
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua		J-71
Bairro		Setor Jaó
CONTATO OFERTA		(62) 3281-6162
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 580.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		1,50
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m²)		408,00
CONSTRUÇÃO 1		
Área Construída Total (m²)		210,00
Tipo Construção		Casa
Padrão Construtivo		Superior
Elevador?		NÃO
Idade (% da Idade Total)		60%
Conservação da Edificação		Regular


 Perficias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		E
		
TIPOLOGIA		
ENDERECO		
Rua		Av Guanabara
Bairro		Setor Jaó
CONTATO OFERTA		(62) 8422-0306
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 480.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		2,50
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m²)		420,00
CONSTRUÇÃO 1		
Área Construída Total (m²)		225,00
Tipo Construção		Casa
Padrão Construtivo		Medio
Elevador?		NÃO
Idade (% da Idade Total)		60%
Conservação da Edificação		Bom


 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		F
		
TOPOLOGIA		
BEND/PREÇO		
Rua	Av Lourdes	
Bairro	Setor Jaó	
CONTATO OFERTA		(62) 9941-3737
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 1.800.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	1,30	
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m ²)	842,00	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m ²)	596,00	
Área Construída Total (m ²)	596,00	
Tipo Construção	Casa	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	NÃO	
Idade (% da Idade Total)	30%	
Conservação da Edificação	Bom	


 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		G
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	J-2 x Alameda Pampulha	
Bairro		
CONTATO OFERTA		(62) 3645-6120
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 2.600.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	2,70	
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m ²)	2716,00	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Construída Total (m ²)	1000,00	
Tipo Construção	Casa	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	NÃO	
Idade (% da Idade Total)	60%	
Conservação da Edificação	Regular	


 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		H
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua		
Bairro		J42
		Setor Jao - Goiania
CONTATO OFERTA		
		(62) 3254-4600
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 995.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		2,20
TERRENOS URBANOS		
Área de Terreno (m ²)		580,00
CONSTRUÇÃO 1		
Área Construída Total (m ²)		450,00
Tipo Construção		Casa
Padrão Construtivo		Médio
Elevador?		NÃO
Idade (% da Idade Total)		30%
Conservação da Edificação		Bom

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO	
	
TIPOLOGIA	
ENDEREÇO	
Rua	J43
Bairro	Setor Jao
CONTATO OFERTA	
	(62) 4101-2211
VALORES	
Valor Venda (R\$)	R\$ 520.000,00
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km) ¹	1,30
TERRENOS URBANOS	
Área de Terreno (m ²)	180,00
CONSTRUÇÃO	
Área Construída Total (m ²)	194,00
Tipo Construção	Casa
Padrão Construtivo	Superior
Elevador?	NÃO
Idade (% da Idade Total)	20%
Conservação da Edificação	Excelente

2H Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461


Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Segue abaixo a tabela dos elementos da amostra, com o tratamento dos fatores por homogeneização:

	AVAL	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Valor Venda (R\$ mil)		R\$ 315,00	R\$ 630,00	R\$ 585,00	R\$ 522,00	R\$ 432,00	R\$ 1.620,00	R\$ 2.340,00	R\$ 895,50	R\$ 468,00
Construção 1										
Área Construída	208,03	130,00	210,00	238,00	210,00	225,00	596,00	1000,00	450,00	194,00
Área Útil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLUB R8N	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12	R\$ 1.029,12
Fator Tipologia	1,386	1,386	1,776	1,776	1,776	1,386	1,776	1,776	1,386	1,776
Construção s Deprec	R\$ 296,73	R\$ 185,43	R\$ 383,82	R\$ 435,00	R\$ 383,82	R\$ 320,93	R\$ 1.089,32	R\$ 1.827,72	R\$ 641,86	R\$ 354,58
Fator Ross-Heldecke	0,271	0,74	0,74	0,74	0,347	0,478	0,74	0,347	0,74	0,877
Valor Residual	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Fator Obsolescência	42%	79%	79%	79%	48%	58%	79%	48%	79%	90%
Valor Construção (R\$ mil)	R\$ 123,68	R\$ 146,86	R\$ 303,99	R\$ 344,52	R\$ 183,31	R\$ 186,91	R\$ 862,74	R\$ 872,92	R\$ 508,35	R\$ 319,69
Construção (R\$ mil/m² área construída)	R\$ 0,59	R\$ 1,13	R\$ 1,45	R\$ 1,45	R\$ 0,87	R\$ 0,83	R\$ 1,45	R\$ 0,87	R\$ 1,13	R\$ 1,65
HOMOGENEIZAÇÃO CONSTRUÇÃO		0,53	0,41	0,41	0,68	0,72	0,41	0,68	0,53	0,36
FORMA TERRENO URBANO										
Área	587,10	200,00	440,00	337,00	408,00	420,00	842,00	2716,00	580,00	180,00
Fator Área TERRENO										
Área Comparativo/Área Avaliando		0,34	0,75	0,57	0,69	0,72	1,43	4,63	0,99	0,31
HOMOGENEIZAÇÃO ÁREA TERRENO		0,87	0,96	0,93	0,96	0,96	1,05	1,21	1,00	0,86
VALOR DO TERRENO VENDA		R\$ 168,14	R\$ 326,01	R\$ 240,48	R\$ 338,69	R\$ 245,09	R\$ 757,26	R\$ 1.467,08	R\$ 387,15	R\$ 148,31
% do VALOR DO TERRENO VENDA		53,4%	51,7%	41,1%	64,9%	56,7%	46,7%	62,7%	43,2%	31,7%
% do VALOR DA CONSTRUÇÃO VENDA		46,6%	48,3%	58,9%	35,1%	43,3%	53,3%	37,3%	56,8%	68,3%
Polo Valorizante										
Valor Total	R\$ 0,00	R\$ 315,00	R\$ 630,00	R\$ 585,00	R\$ 522,00	R\$ 432,00	R\$ 1.620,00	R\$ 2.340,00	R\$ 895,50	R\$ 468,00
Valor Terreno Venda	R\$ 0,00	R\$ 168,14	R\$ 326,01	R\$ 240,48	R\$ 338,69	R\$ 245,09	R\$ 757,26	R\$ 1.467,08	R\$ 387,15	R\$ 148,31
Área Terreno	587,1	200	440	337	408	420	842	2716	580	180
Valor Dependente VENDA		0,84	0,74	0,71	0,83	0,58	0,90	0,54	0,67	0,82
Distancia Polo Valorizante	2,70	1,10	1,50	1,80	1,50	2,50	1,30	2,70	2,20	1,30
Predição Valor Terreno VENDA	R\$ 0,55	0,89	0,79	0,72	0,79	0,59	0,84	0,55	0,64	0,84
POLO Valorizante VENDA HOMOGENEIZADO		0,62	0,70	0,77	0,70	0,94	0,66	1,00	0,86	0,66
DESVIOS RESUMO										
FATORES DE TERRENO		53%	52%	41%	65%	57%	47%	63%	43%	32%
Polo Valorizante VENDA		-0,38	-0,30	-0,23	-0,30	-0,06	-0,34	0,00	-0,14	-0,34
(1) Polo Valorizante % Terreno		-20%	-15%	-10%	-19%	-3%	-16%	0%	-6%	-11%

Tabela 1: Método Comparativo de Dados de Mercado

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

A tabela acima calcula os desvios de homogeneização para cada elemento/fator de homogeneização. O próximo passo é analisar estatisticamente as combinações de fatores.

	COEF. VAR	DESV. PAD	MEDIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I
VALOR_A_HOMOGENEIZAR	17%	0,12	0,74	0,84	0,74	0,71	0,8	0,58	0,9	0,5	0,67	0,82
CONJUGAÇÃO DE FATORES												
1 - POLO TERRENO	5%	0,03	0,55	0,52	0,52	0,55	0,5	0,55	0,6	0,5	0,58	0,55
COMBINAÇÃO UTILIZADA												
No. de Elementos Utilizados	1											
	9,00											


Tabela 2: Estudo das Combinações dos Fatores de Homogeneização

MEDIA	0,55
DESVIO PADRÃO	0,03
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	5%
STUDENT GRAUS DE LIBERDADE	8,00
STUDENT - 80% CONFIANÇA	1,397
Limite Superior do Intervalo	0,01
Amplitude Intervalo de Confiança	4%
EVOLUTIVO	
Área de Terreno	587,10
Valor do Terreno Avaliando	R\$ 325,12
Construção 1	
Área Construída	208,03
CUB R&N	R\$ 1.029,12
Fator Tipologia	1,39
Construção s Deprec	R\$ 296,73
Idade % da Vida Total	70%
Vida Útil Remanescente	21,00
Vida Útil Total	70,00
Fator Ross-Heidecke	0,27
Valor Residual	0,20
Valor Residual - R\$	R\$ 59,35
Fator Obsolescência	0,42
Valor Construção (R\$ mil)	R\$ 123,68
VALOR TOTAL	R\$ 448,80

Tabela 3: Estatística Final do Método Comparativo de Dados de Mercado

Analisando as três tabelas acima, é possível inferir as seguintes conclusões:

- Analisando isoladamente e por combinação, o tratamento por fator localização obteve sucesso, pois APROXIMOU os valores dos elementos da média amostral, DIMINUINDO o coeficiente de variação de 17% para 5%.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

- O valor do metro quadrado de venda de terreno calculado com homogeneização foi de R\$550,00/m², alcançando o valor final do terreno em R\$ 325.120,00.
- O valor das benfeitorias, baseado em uma área construída de 208,03 m², considerou um padrão construtivo médio-regular para a casa, atingindo um valor final da benfeitoria em R\$123.680,00.
- Com 80% de confiança sobre a avaliação da amostra, é possível afirmar que o valor calculado do imóvel avaliando oscila no máximo em 4% (2% para cada direção).
- O valor final calculado, considerando a somados valores de terreno e construção, atingiu R\$450.000,00 para o imóvel avaliando.

Conclusão Geral

VALOR JUSTO ARREDONDADO – VALOR DE MERCADO

R\$ 450.000,00

(quatrocentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 4%

VALOR DE TERRENO – VALOR DE MERCADO – NÃO DEPRECIÁVEL

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DE CONSTRUÇÃO

R\$ 125.000,00


(cento e vinte e cinco mil reais)

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 31 páginas.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar

Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

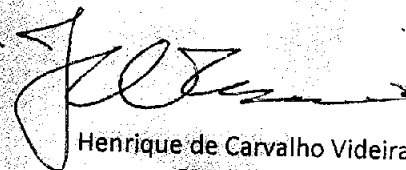
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 - 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.


A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

São Paulo, 15 de Setembro de 2015.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D - RJ
VISTO SP 5061912235

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 4: Fachada da Edificação na Alameda Pampulha

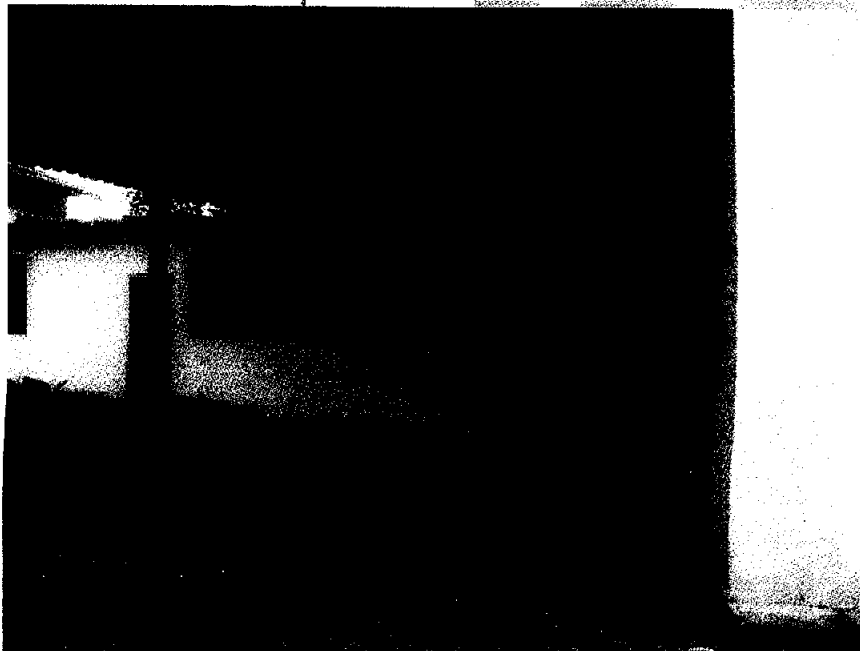



Foto 5: Garagem da Edificação Avalianda

 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ



Foto 6: Varanda de Acesso à Piscina



Foto 7: Foto da Sala

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

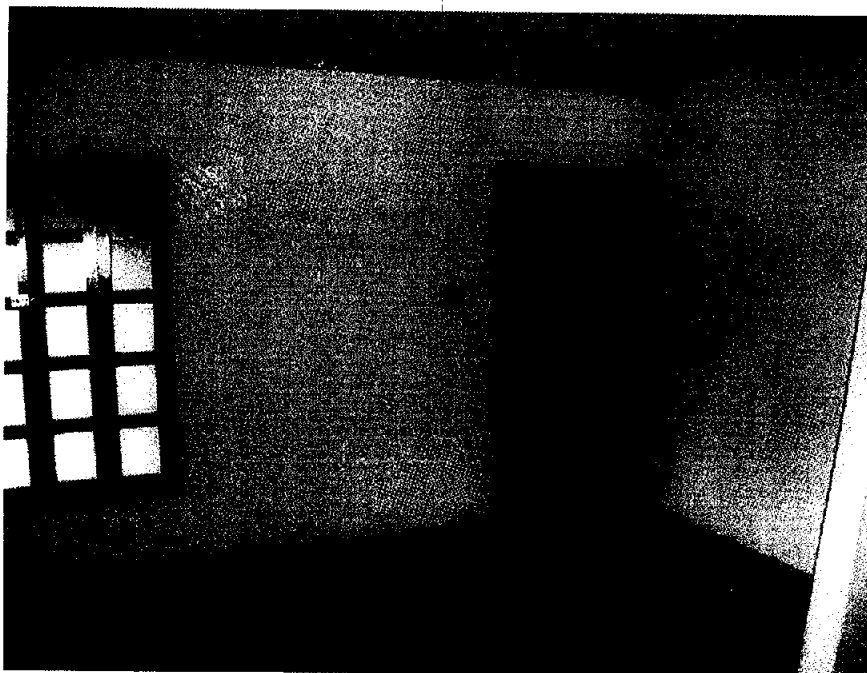


Foto 8: Outra perspectiva da Sala

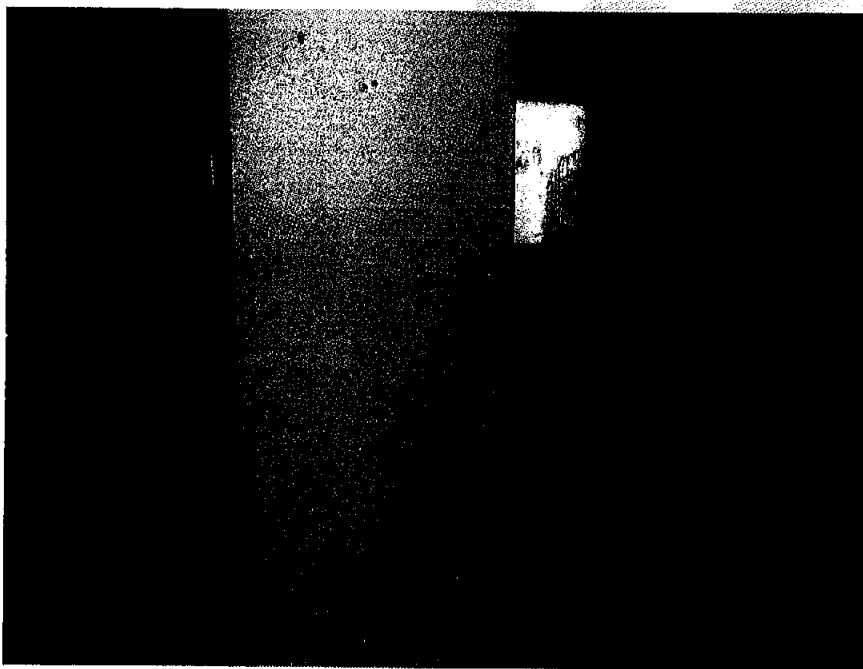



Foto 9: Suíte 1 localizada ao lado da Sala

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

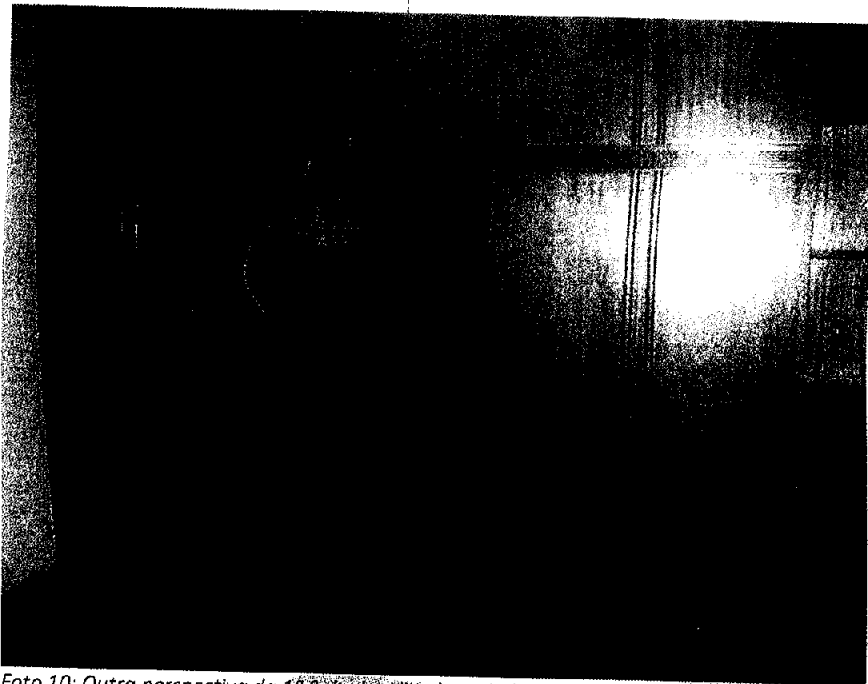



Foto 10: Outra perspectiva da 1ª Suíte localizada ao lado da Sala



Foto 11: WC Suíte ao lado da Sala

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

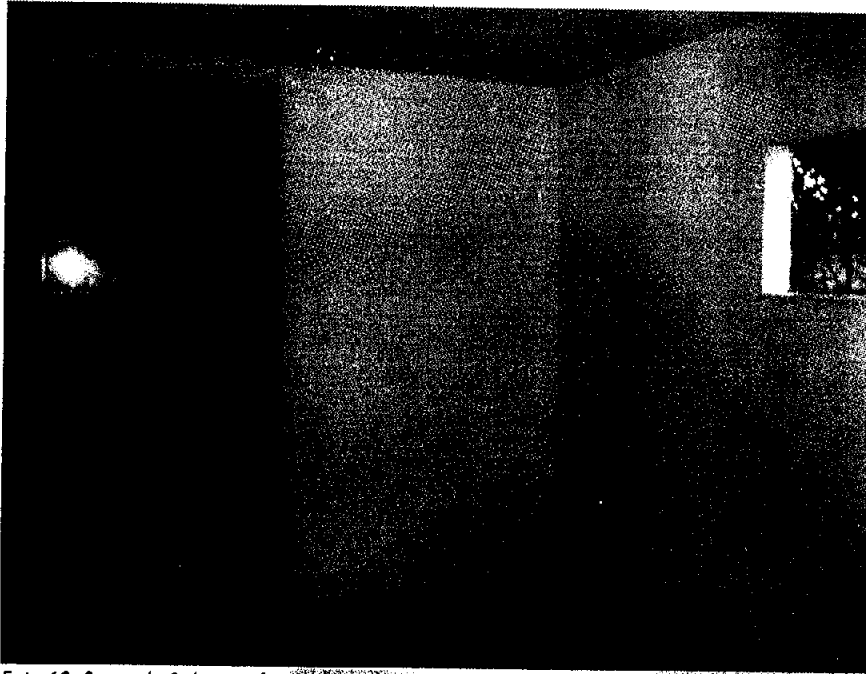


Foto 12: Segunda Suite nos fundos da casa

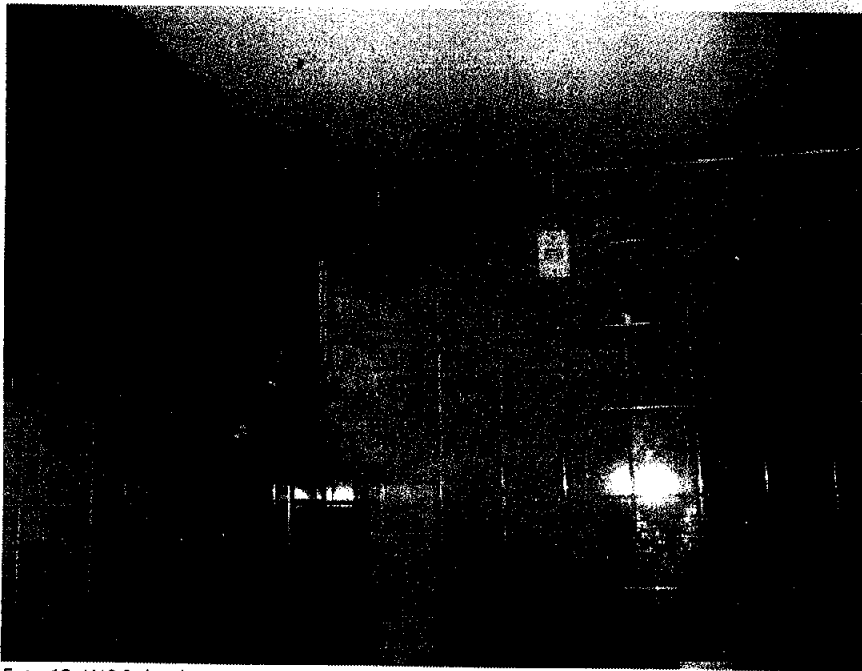



Foto 13: WC Suite dos Fundos da Casa

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

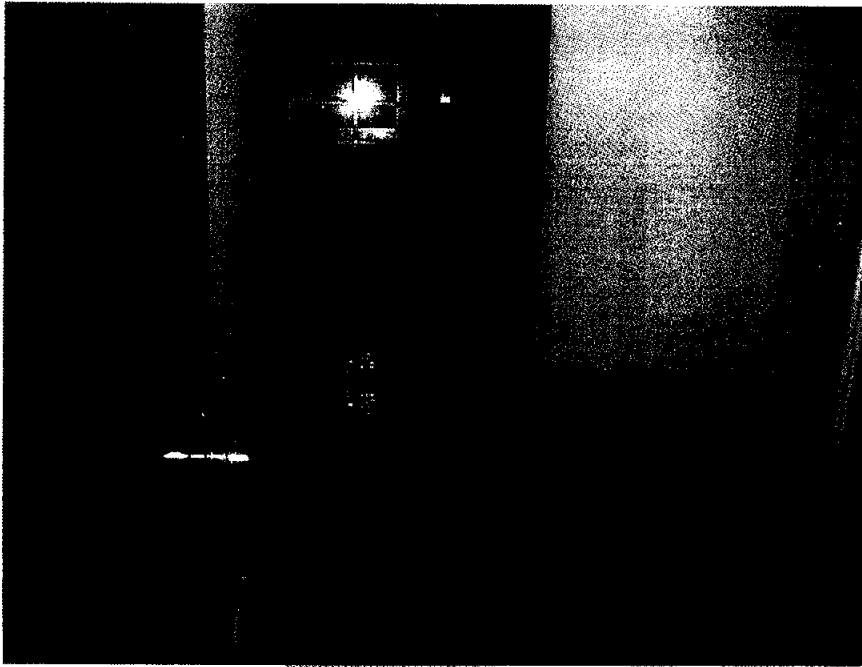


Foto 14: Quarto de Solteiro 1

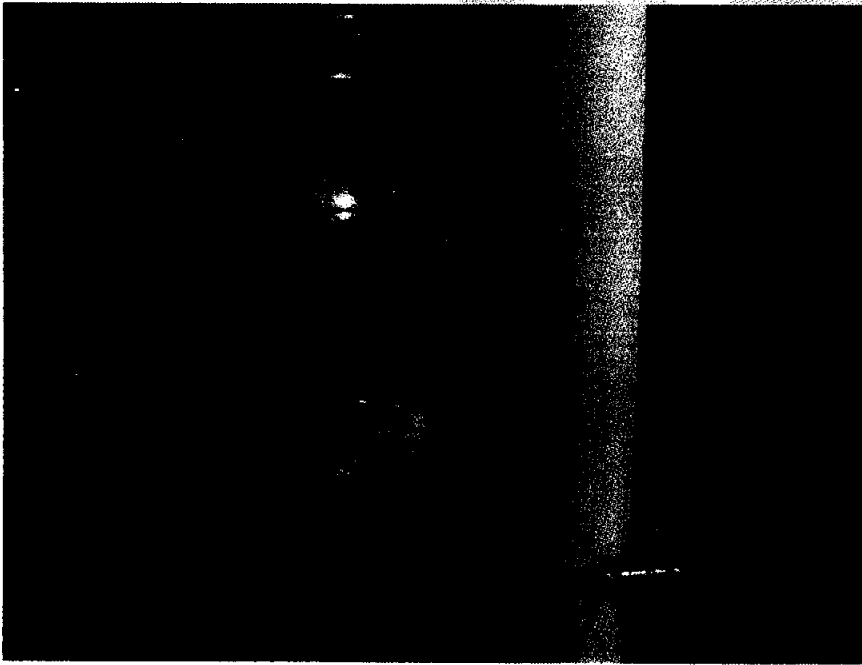



Foto 15: Quarto de Solteiro 2

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

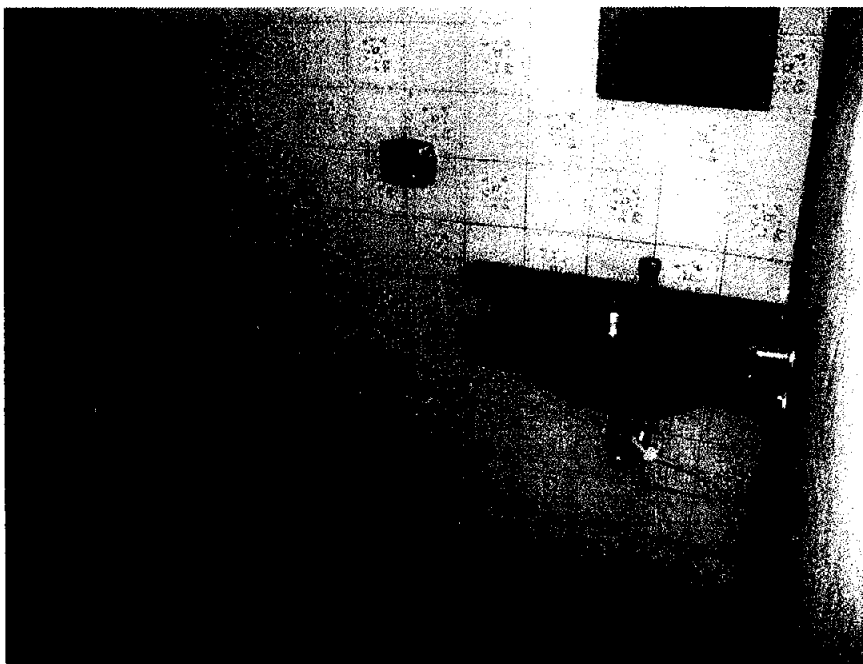


Foto 16: WC Social

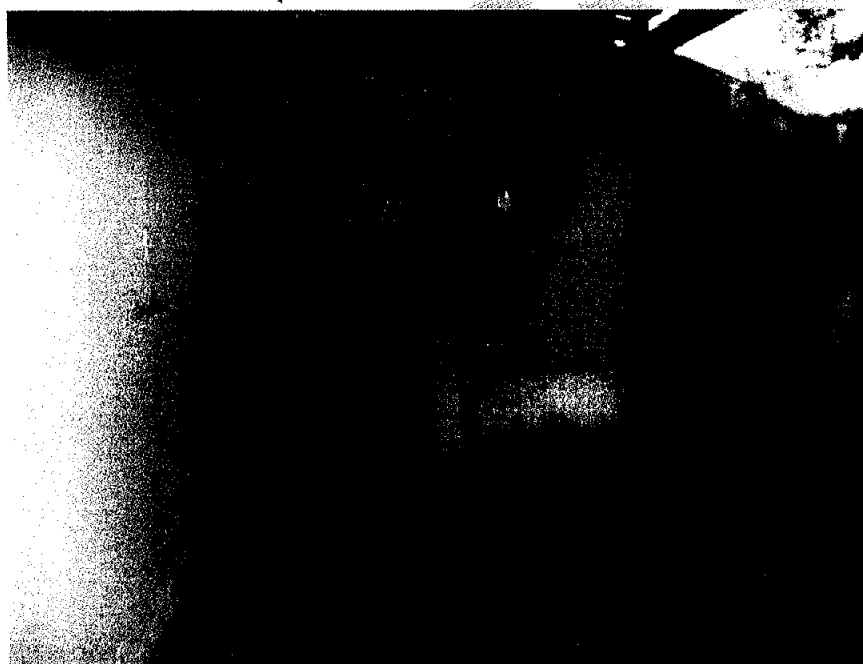



Foto 17: Área de Serviço externa

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

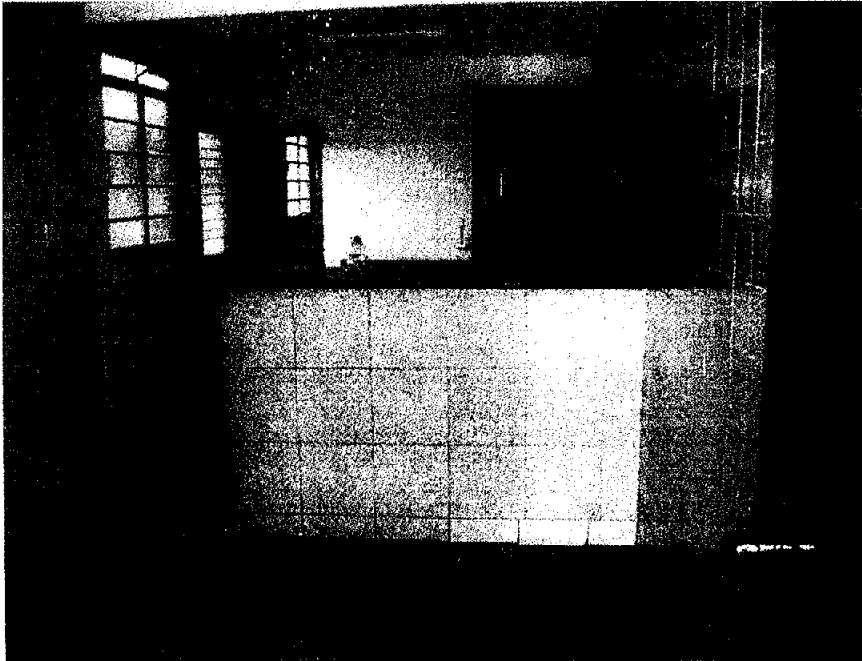


Foto 18: Foto da cozinha

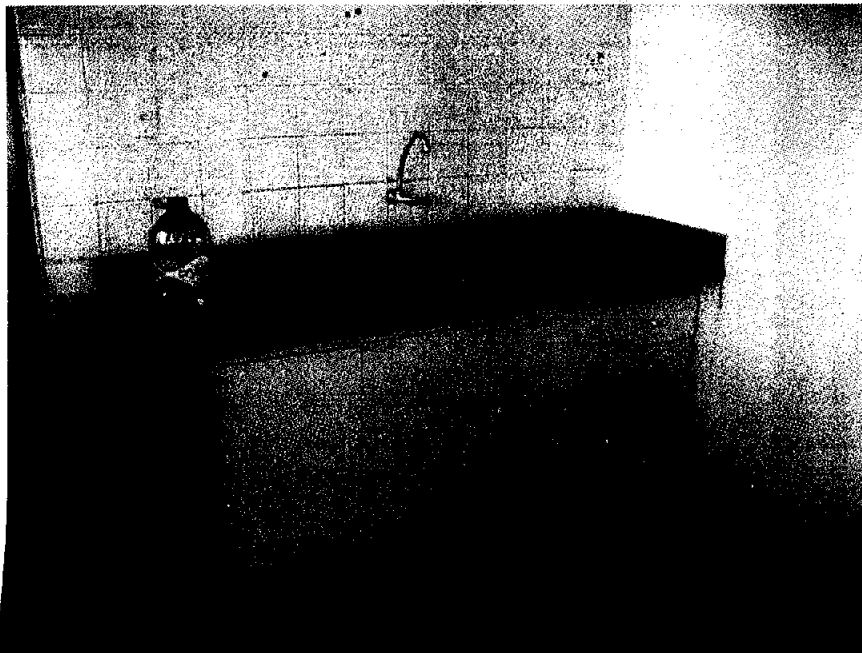



Foto 19: Foto da cozinha

 Perícias e Avaliações.


Tel.: 11. 2384-8048
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ANEXO II – Tabela dos Coeficientes do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP, vinculado ao padrão construtivo R8N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,096	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,122	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,296	1,500
			Com elevador	1,080	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,900	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,556	1,660
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,60				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

TERMS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 31 folhas.

 Perícias e Avaliações.

Tel.: 11. 2384-8048
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO – VENDA


SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – SETEMBRO DE 2015
VALORES PARA CADA UNIDADE AVALIANDA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

VALOR de VENDA CONJUNTO	R\$ 7.600.000,00^{(1) (2)}
Grau de Precisão	III ⁽³⁾
Amplitude de Variabilidade - Confiança (80%)	12%
Grau de Fundamentação	II ⁽⁴⁾

Observações

- (1) O método utilizado foi o método eletivo da norma ABNT 14653-1, quando passível de utilização.
- (2) Foi efetuada homogeneização de dados da amostra considerando o fator localização e fator tipologia dos imóveis. Em relação ao fator localização foi testada a hipótese de correlação dos preços versus a distância dos elementos até o Shopping Brasília (localizado em SCN). Em relação ao fator tipologia/conservação foi efetuada a homogeneização considerando o tipo do imóvel (padrão médio, superior ou fino) e o estado de conservação da edificação (de ruim a excelente).
- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com amplitude variação de 12% (oscilando 6% para cada direção)
- (4) Grau Intermediário de Fundamentação alcançado – II (em uma escala possível de I a III).

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

Tel: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ - CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de conjunto comercial.

O valor de mercado, ou valor justo, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Avaliação de valor de mercado de venda para fins judiciais.

Vistoria do Imóvel

Imóvel vistoriado no dia 16 de Setembro de 2015.

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Conjunto comercial 304 localizado no Setor Comercial Norte (SCN), quadra 04 – Torre Leste Bloco B

Brasília – DF

Área Útil de 788,80 m² - 15 vagas numeradas

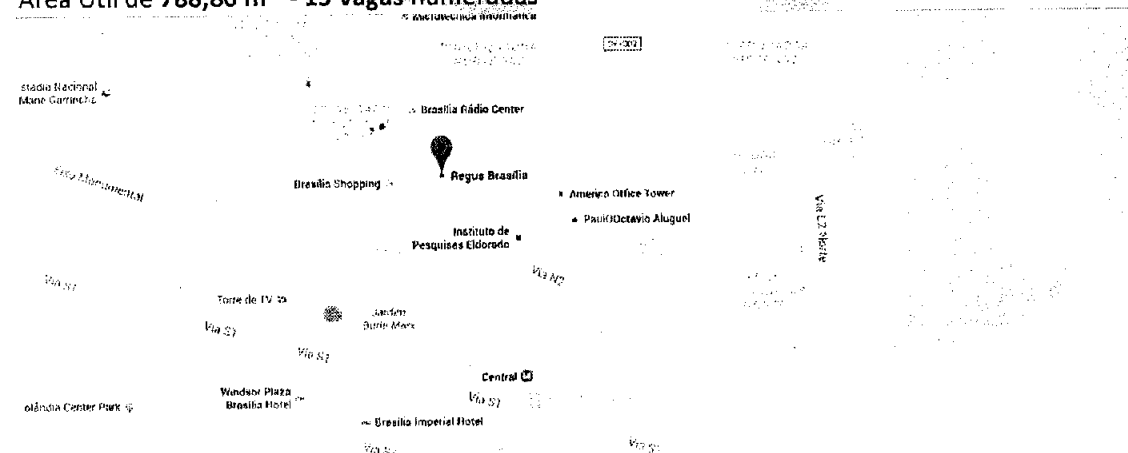


Foto 1: Mapa de Localização do Imóvel avaliando, marcado com um pin vermelho

2H Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar

Tatuapé - São Paulo – SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ



Foto 2: Fachada da Edificação na W3 Norte

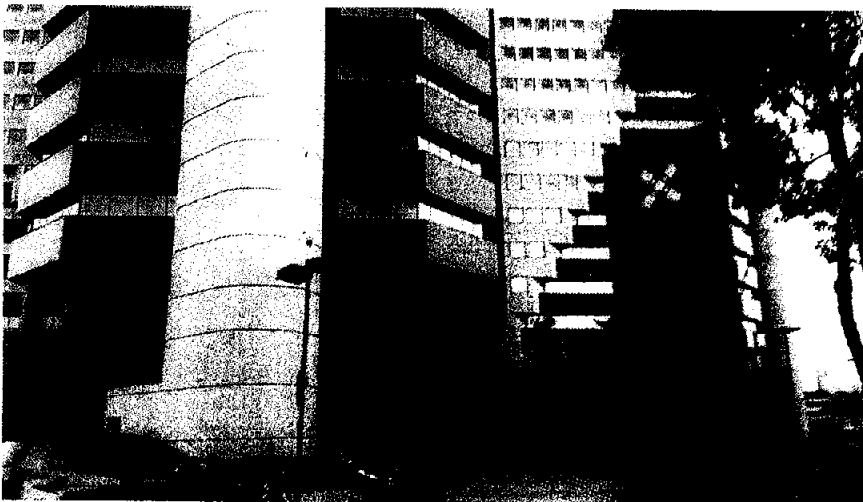


Foto 3: Fachada da Edificação identificando o nome do centro empresarial

- Ar-condicionado Central
- 2 WCs (masculino e feminino) e 1 copa
- Área útil do conjunto organizada em salas fechadas (divisórias altas)
- Piso de Cerâmica e forro rebaixado com luminárias embutidas


Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

Métodos Utilizados para a Avaliação

Dados Externos

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Alguns dados externos, presentes em algumas fórmulas e homogeneizações, estão listados abaixo com sua respectiva fonte de pesquisa:

		<i>Fonte</i>
Fator Oferta	10%	<i>IBAPE - prática</i>
Sinduscon Padrão R8N	R\$ 1.140,79	<i>Sinduscon Estadual DF</i>

Considerações Gerais – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para alcançar o valor de mercado de venda dos conjuntos comerciais foi utilizado o método comparativo de Dados de Mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.**”

No método comparativo de dados de mercado foi utilizada a homogeneização de dados, conforme parâmetros comentados abaixo.

Os parâmetros utilizados buscaram refletir as principais variáveis independentes na formação do preço unitário, que foram o fator localização e fator tipologia/conservação.

Fatores de Homogeneização

Fator Oferta

Conforme determina a boa técnica e as normas emanadas pelos conselhos de classe, o valor global das ofertas foi reduzido em 10%, refletindo uma elasticidade normal de desconto para os preços à vista.

Fatores de Terreno

Os fatores homogeneizantes utilizados a seguir foram aplicados somente sobre a parcela de valor de terreno sobre o valor global do elemento, já que tais características são inerentes à localização do imóvel e aproveitamento do terreno

I. Terreno - Localização – PÓLO VALORIZANTE

Este fator será utilizado na identificação de uma dependência entre o valor de terreno versus a distância de um pólo valorizante na região. Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*).

O pólo valorizante utilizado foi a proximidade do Shopping de Brasília.

Esse fator de homogeneização não é divulgado por associações de classe, sendo, portanto, testada a hipótese de correlação moderada a forte com uma regressão linear simples.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

A fórmula geral da localização do Pólo Valorizante aqui testada será:

$$Y = \alpha * e^{(\beta x)}$$

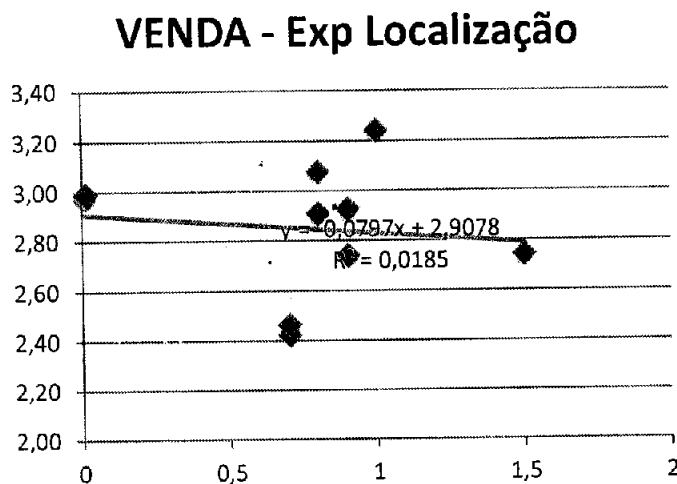
onde:

- Y = Valor do metro quadrado de terreno (R\$/m²)
- α e β : parâmetros a serem definidos pela regressão linear
- X: distância do pólo valorizante

Linearizando a equação:

$$\ln Y = \ln \alpha + \beta x$$

Gerando a regressão linear simples para a equação linearizada, calcula-se o R² para testar a força da correlação. Havendo correlação maior que a moderada, haverá a utilização desse fator homogeneizante no estudo, mas não necessariamente compoendo a combinação final de fatores.




Para o caso em tela NÃO houve utilização do fator localização, já que o fator R² apresentou uma pequena correlação de preços versus distância do pólo valorizante, com apenas 1% da variabilidade dos preços explicada pelo modelo.

Fatores de Construção

Para cada elemento utilizado na amostra será calculado o valor monetário correspondente das benfeitorias incorporadas. Esses valores calculados dos elementos da amostra, juntamente com o valor calculado para o elemento avaliando, propiciam o cálculo do fator homogeneizante.

Assim como no caso da homogeneização do terreno, o fator de construção NÃO foi aplicado diretamente sobre o valor unitário de metro quadrado, havendo determinação, para cada elemento, da proporção de valor da construção na composição do valor total.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

Para cálculo do valor de cada benfeitoria dos elementos participantes da amostra, assim como o valor do próprio elemento avaliando, foi considerada a fórmula abaixo:

Valor Benfeitoria = Fator Tipologia IBAPE * CUB R8N * Área Construída * Fator Obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke * 0,8 + 0,2

As duas variáveis não determinadas acima, o fator tipologia e o fator obsolescência, serão pormenorizadas abaixo:

I. Construção - Fator Tipologia

Os coeficientes de tipologia são obtidos primeiramente pela identificação do padrão construtivo (classe), listado a seguir. Após a determinação do padrão construtivo, essa informação é lançada na tabela presente no Anexo I (tabela IBAPE) para obtenção do coeficiente.

As conceituações de cada um desses padrões construtivos utilizados nesse estudo estão listadas abaixo:

A. Escritório: Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade.


Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio.

Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas.

Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

B. Escritório: Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias.

Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior.

Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico.

Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.
- Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.
- Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.

C. Escritório: Padrão Fino

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido.


Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial.

Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes.

Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.
- Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ


- Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central ou com "self-contained".

II. Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H6 abaixo, subsidiada pela tabela H5.

	PADRÕES UTILIZADOS NO LAUDO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
a		Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	EXCELENTE	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c		Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	BOM	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e		Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	REGULAR	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	RUIM	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	RUINA	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H5: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397,
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H6:

Tabela Ross Heidecke de depreciação

Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação


Método Comparativo de Dados de Mercado por tratamento de fatores - VENDA

Os imóveis pertencentes à amostra abaixo constituem um rol com as seguintes características:

- Unidades localizadas no Setor Comercial Norte;
- Elementos a uma distância máxima de 1,5 km do Shopping Brasília;
- Áreas Privativas variando de 25 m² a 733 m²
- Padrão Construtivo dos elementos variando de superior a fino;
- Estado de Conservação variando de regular a excelente;

Elementos da Amostra - VENDA

CODIGO	Avaliando
LOCALIZAÇÃO	
Distância Polo Valorizante (km)	0,14
CONSTRUÇÃO	
Área Útil(m ²)	788,80
Tipo Construção	Predio Comercial
Padrão Construtivo	Fino
Elevador?	SIM
Idade (% da idade Total)	10%
Conservação da Edificação	Excelente

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048


Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar


Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

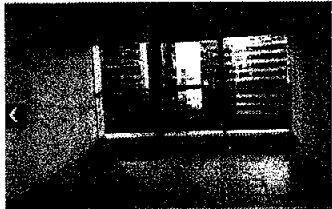
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397


Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		A
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	Number One Business Center	
Bairro	SCN QUADRA 01 BLOCO A	
CONTATO OFERTA		(061) 4141-6965
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 3.000.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,70	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	351,18	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Fino	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	10%	
Conservação da Edificação	Excelente	

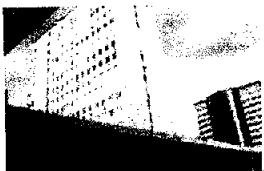
 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		B
		
TIPOLOGIA		
ENDEREÇO		
Rua	SHN Quadra 01 Bloco D	
Bairro		
CONTATO OFERTA		(61) 3967-6702
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 390.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,90	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	39,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Fino	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	10%	
Conservação da Edificação	Excelente	


 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		C
		
PROTEÇÃO		
PROTEÇÃO		
Rua	SBN Q. 2	
Bairro		
CONTATO OFERTA		(61) 3967-6702
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 600.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	1,50	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m²)	80,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da idade Total)	40%	
Conservação da Edificação	Regular	

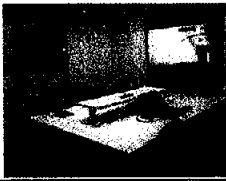
2H Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		D
		
BIBLIOGRAFIA		
INDICADOR		
Rua		SCN01
Bairro		
CONTRATO OFERTA		(61)9113-0028
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 9.900.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		1,00
CONSTRUÇÃO		
Área Útil(m ²)		733,29
Tipo Construção		Predio Comercial
Padrão Construtivo		Fino
Elevador?		SIM
Idade (% da Idade Total)		10%
Conservação da Edificação		Excelente


 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		E
		
TIDLOGIA		
ENDRECO		
Rua	SCN01	
Bairro	Ed Central Park	
CONTATO ORIENTA		(61)8273-5003
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 780.000,00	
LOCALIZACAO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,80	
CONSTRUCAO		
Área Útil(m²)	82,50	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	50%	
Conservação da Edificação	Regular	


2H Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		F
		
TIPOLOGIA		
HYPERRECO		
Rua	SCN01	
Bairro	Ed Central Park	
CONTATO OFERTA		(61)8273-5003
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 465.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,80	
CONSTRUÇÃO 1		
Area Útil(m²)	56,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Superior	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	50%	
Conservação da Edificação	Regular	
		Em obras na Fachada

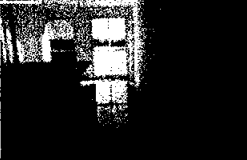
 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		G
		
PROTEÇÃO		
ENDEREÇO		
Rua		SCN01
Bairro		America Office Tower
CONTATO OFERTA		(61)3031-1860
VALORES		
Valor Venda (R\$)		R\$ 270.000,00
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)		0,70
CONSTRUÇÃO		
Área Útil(m²)		31,00
Tipo Construção		Predio Comercial
Padrão Construtivo		Fino
Elevador?		SIM
Idade (% da Idade Total)		10%
Conservação da Edificação		Excelente


 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		H
		
TIPOLOGIA		
ENDERECO		
Rua	SHN Quadra 01 Bloco D	
Bairro		
CONTATO OFERTA		(61) 3967-6702
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 278.000,00	
LOCALIZACAO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,90	
CONSTRUCAO 1		
Área Útil(m²)	25,00	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Fino	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	10%	
Conservação da Edificação	Excelente	


 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO	
	
TPOLOGIA	
ENDERECO	
Rua	Brasilia Shopping
Bairro	SCN QUADRA 05
CONTATO OFERTA	
	(61)8141-8100
VALORES	
Valor Venda (R\$)	R\$ 3.996.000,00
LOCALIZACAO	
Distância Polo Valorizante (km)	0,01
CONSTRUCAO 1	
Área Útil(m ²)	346,62
Tipo Construção	Predio Comercial
Padrão Construtivo	Fino
Elevador?	SIM
Idade (% da Idade Total)	10%
Conservação da Edificação	Excelente


 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

CODIGO		J
		
TIPOLOGIA		
NÍVEL NEGÓ		
Rua	Brasília Shopping	
Bairro	SCN QUADRA 05	
CONTATO OFERTA		(61)8414-9691
VALORES		
Valor Venda (R\$)	R\$ 3.800.000,00	
LOCALIZAÇÃO		
Distância Polo Valorizante (km)	0,01	
CONSTRUÇÃO 1		
Área Útil(m ²)	329,28	
Tipo Construção	Predio Comercial	
Padrão Construtivo	Fino	
Elevador?	SIM	
Idade (% da Idade Total)	10%	
Conservação da Edificação	Excelente	

A variável dependente utilizada para aferição do valor de venda foi a área privativa, em harmonia com a precificação efetuada pelo mercado.

Segue abaixo a tabela dos elementos da amostra descritos acima, com o tratamento dos fatores por homogeneização:

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo – SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

	AVAL	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Valor Venda (R\$ mil)		R\$ 2.700,00	R\$ 351,00	R\$ 540,00	R\$ 8.910,00	R\$ 702,00	R\$ 418,50	R\$ 243,00	R\$ 250,20	R\$ 3.596,40	R\$ 3.420,00
Construção 1											
Área Construída	986,00	438,98	48,75	100,00	916,61	103,13	70,00	38,75	31,25	433,28	411,60
Área Útil	788,80	351,18	39,00	80,00	733,29	82,50	56,00	31,00	25,00	346,62	329,28
CUB R&N	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79	R\$ 1.140,79
Fator Tipologia	3,066	3,066	3,066	2,286	3,066	2,286	2,286	3,066	3,066	3,066	3,066
Construção s Deprec	R\$ 3.448,59	R\$ 1.535,39	R\$ 170,51	R\$ 260,78	R\$ 3.206,00	R\$ 268,93	R\$ 182,55	R\$ 135,53	R\$ 109,30	R\$ 1.515,45	R\$ 1.439,64
Fator Ross-Heidecke	0,942	0,942	0,942	0,481	0,942	0,418	0,418	0,942	0,942	0,942	0,942
Valor Residual	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Fator Obsolescência	95%	95%	95%	58%	95%	53%	53%	95%	95%	95%	95%
Valor Construção (R\$ mil)	R\$ 3.288,68	R\$ 1.464,14	R\$ 162,60	R\$ 152,51	R\$ 3.057,24	R\$ 143,72	R\$ 97,55	R\$ 129,25	R\$ 104,23	R\$ 1.445,13	R\$ 1.372,84
Construção (R\$ mil/m² área construída)	R\$ 3,34	R\$ 3,34	R\$ 3,34	R\$ 1,53	R\$ 3,34	R\$ 1,39	R\$ 1,39	R\$ 3,34	R\$ 3,34	R\$ 3,34	R\$ 3,34
HOMOGENEIZAÇÃO CONSTRUÇÃO		1,00	1,00	2,19	1,00	2,39	2,39	1,00	1,00	1,00	1,00
VALOR DO TERRENO VENDA		R\$ 1.235,86	R\$ 188,40	R\$ 387,49	R\$ 5.852,76	R\$ 558,28	R\$ 320,95	R\$ 113,75	R\$ 145,97	R\$ 2.151,27	R\$ 2.047,16
% do VALOR DO TERRENO VENDA		45,8%	53,7%	71,8%	65,7%	79,5%	76,7%	46,8%	58,3%	59,8%	59,9%
% do VALOR DA CONSTRUÇÃO VENDA		54,2%	46,3%	28,2%	34,3%	20,5%	23,3%	53,2%	41,7%	40,2%	40,1%
Polo Valorizante											
Valor Total	R\$ 0,00	R\$ 2.700,00	R\$ 351,00	R\$ 540,00	R\$ 8.910,00	R\$ 702,00	R\$ 418,50	R\$ 243,00	R\$ 250,20	R\$ 3.596,40	R\$ 3.420,00
Valor Terreno Venda	R\$ 0,00	R\$ 1.235,86	R\$ 188,40	R\$ 387,49	R\$ 5.852,76	R\$ 558,28	R\$ 320,95	R\$ 113,75	R\$ 145,97	R\$ 2.151,27	R\$ 2.047,16
Área Terreno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Dependente VENDA		11,26	15,46	15,50	25,54	21,65	18,34	11,74	18,68	19,86	19,89
Distancia Polo Valorizante	0,14	0,70	0,90	1,50	1,00	0,80	0,80	0,70	0,90	0,01	0,01
Predição Valor Terreno VENDA	R\$ 0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
POLO Valorizante VENDA HOMOGENEIZADO		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DESVIOS RESUMO											
FATORES DE TERRENO		46%	54%	72%	66%	80%	77%	47%	58%	60%	60%
Polo Valorizante VENDA (1) Polo Valorizante % Terreno		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FATORES DE CONSTRUÇÃO		54%	46%	28%	34%	20%	23%	53%	42%	40%	40%
Tipologia e Obsolescência (6) Tipologia e Obsolescência % Construção		0,00	0,00	1,19	0,00	1,39	1,39	0,00	0,00	0,00	0,00
		0%	0%	34%	0%	29%	32%	0%	0%	0%	0%

Tabela 1: Método Comparativo de Dados de Mercado

A tabela acima calcula os desvios de homogeneização para cada elemento/fator de homogeneização. O próximo passo é analisar estatisticamente as combinações de fatores.

20 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ

	COEF. VAR	DESV PAD	MEDIA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
VALOR_A_HOMOGENEIZAR	19%	1,68	9,02	7,69	9,00	6,75	12,15	8,51	7,47	7,84	10,01	10,38	10,39
CONJUGAÇÃO DE FATORES													
6 - TIPOLOGIA CONSTRUÇÃO	14%	1,38	9,73	7,69	9,00	9,01	12,15	10,94	9,90	7,84	10,01	10,38	10,39
COMBINAÇÃO UTILIZADA	6												
No. de Elementos Utilizados	10,00												
MEDIA	9,73												
DESVIO PADRÃO	1,38												
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	14%												
STUDENT GRAUS DE LIBERDADE	9,00												
STUDENT - 80% CONFIANÇA	1,383												
Limite Superior do Intervalo	0,60												
Amplitude Intervalo de Confiança	12%												
Área Útil													
Área Útil		788,80											
Valor Avaliando			R\$ 7.674,81										

Tabela 2: Combinações dos Fatores de Homogeneização / Estatística Final do Método Comparativo de Dados de Mercado

Analisando as duas tabelas acima, é possível inferir as seguintes conclusões:

- Analisando isoladamente e por combinação, o tratamento por fator tipologia obteve sucesso, pois APROXIMOU os valores dos elementos da média amostral, DIMINUINDO o coeficiente de variação de 19% para 14%.
- O valor do metro quadrado de venda calculado com homogeneização foi de R\$9.730,00/m².
- Com 80% de confiança sobre a avaliação da amostra, é possível afirmar que o valor calculado do imóvel avaliando oscila no máximo em 12% (6% para cada direção), atingindo o valor final de R\$ 7.674.810,00.

Conclusão Geral


VENDA - VALOR do CONJUNTO COMERCIAL

R\$ 7.600.000,00

(sete milhões e seiscentos mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III - 12%

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 31 páginas.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

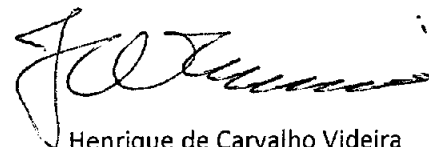
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.


A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

São Paulo, 16 de Setembro de 2015.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ


ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 4: Fachada da Edificação sob outra perspectiva



Foto 5: Foto do Logradouro público, com destaque para a proximidade do Shopping Brasília (em frente)

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

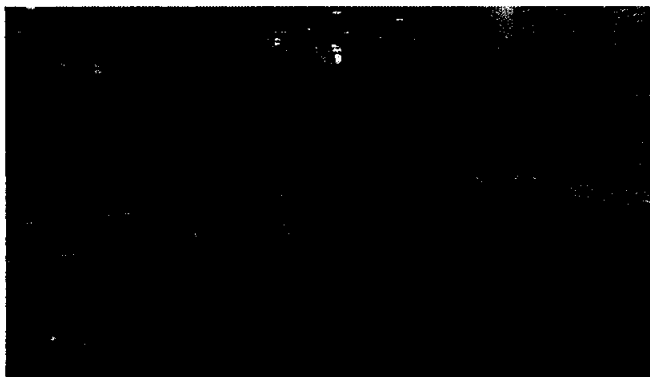


Foto 6: Recepção Central da Torre de Conjuntos comerciais



Foto 7: Hall de Circulação dos Elevadores

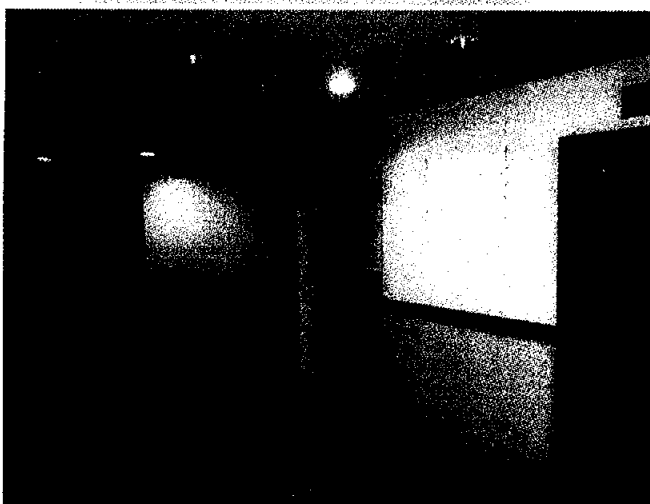



Foto 8: Hall de Circulação dos Elevadores visualizando a entrada do conjunto ao fundo

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar

Tatuapé - São Paulo - SP.

Tel. 21. 3288-7461

Av. Rio Branco, 26, Conj. 397

Centro - Rio de Janeiro - RJ

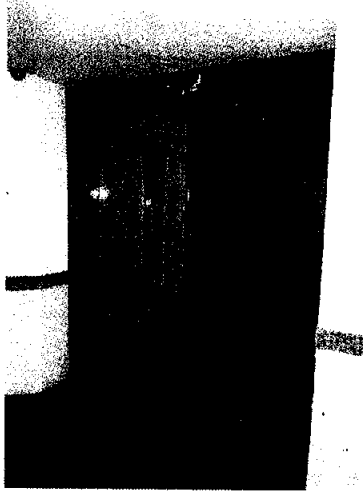
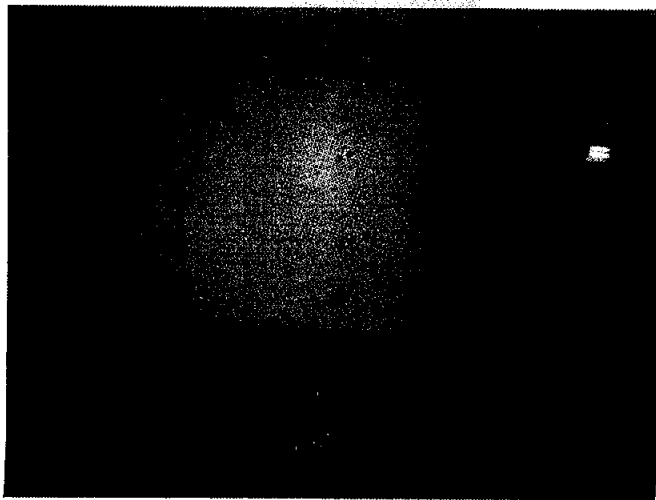



Foto 9: Entrada do conjunto comercial



*Foto 10: Recepção do Conjunto Comercial
Destaque para o piso em cerâmica e forro de gesso rebaixado*

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

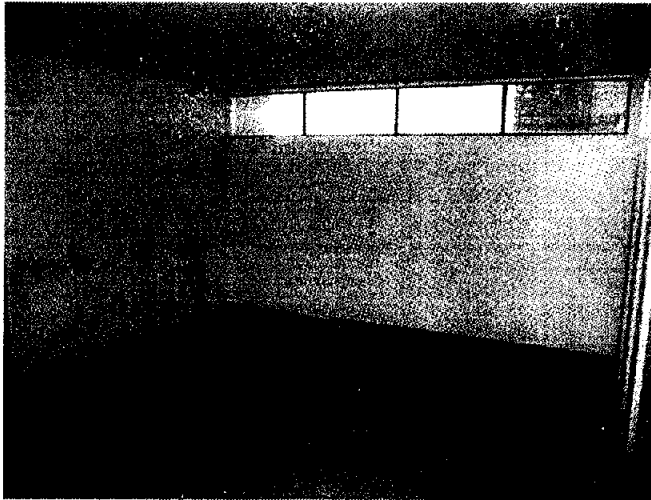
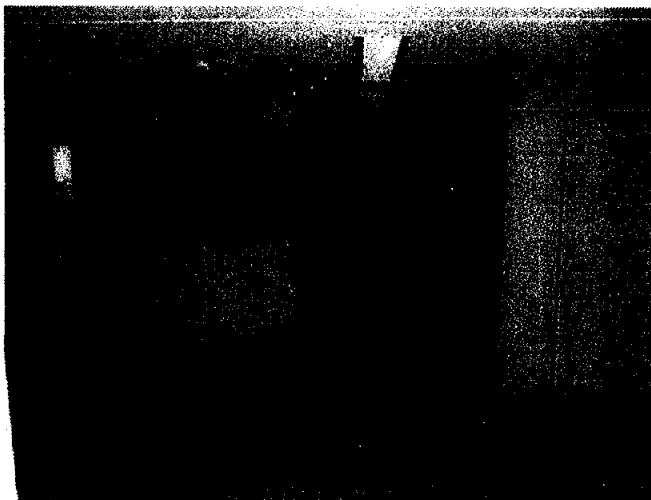



Foto 11: Recepção sob outro ângulo



*Foto 12: Corredor de Circulação pelas salas formadas por divisórias altas
Piso em cerâmica e forro de gesso rebaixado com luminárias fixas*

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

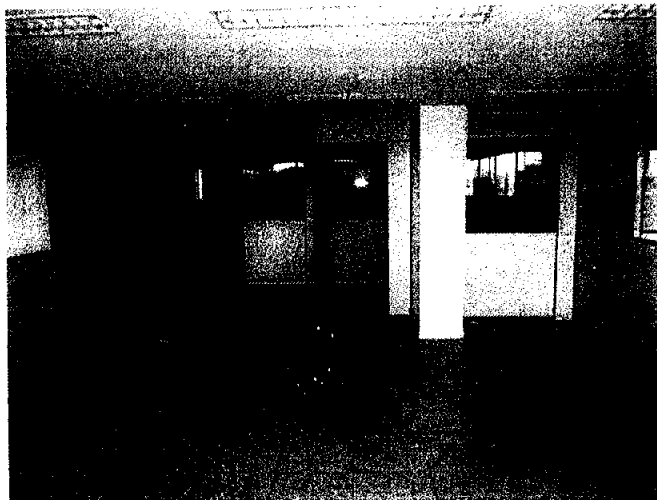



Foto 13: Uma das salas presentes no conjunto comercial – mesmo padrão de acabamento



Foto 14: Outra sala presente no conjunto comercial

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

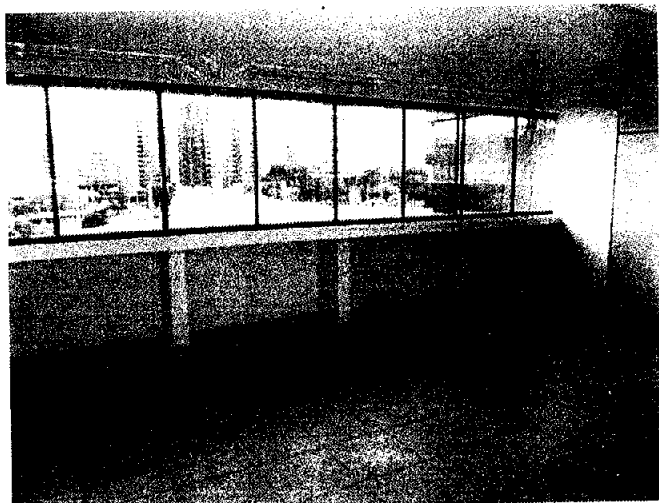


Foto 15: Outra sala presente no conjunto comercial

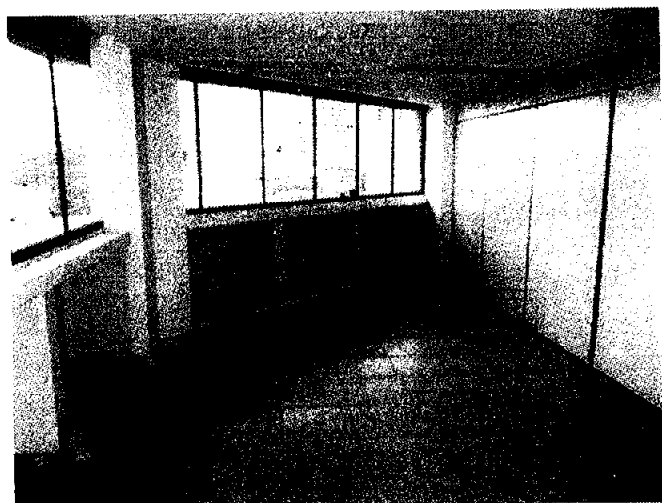



Foto 16: Outra sala presente no conjunto comercial

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

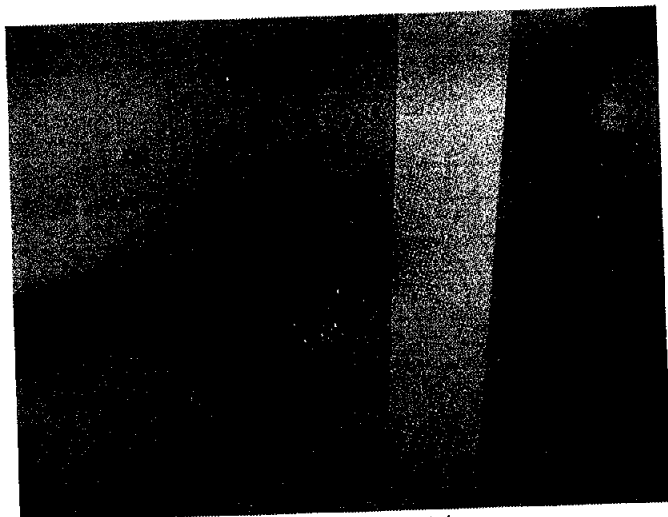


Foto 17 :Copa existente no conjunto comercial

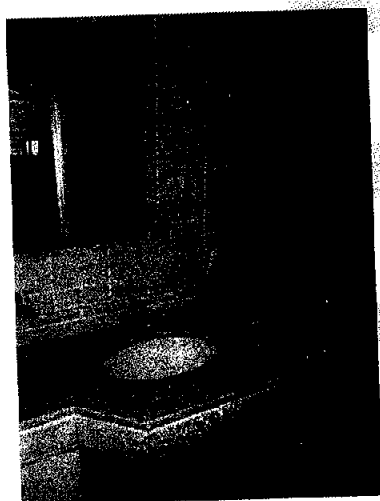



Foto 18: Banheiro de uso privativo existente no conjunto

 Pericias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

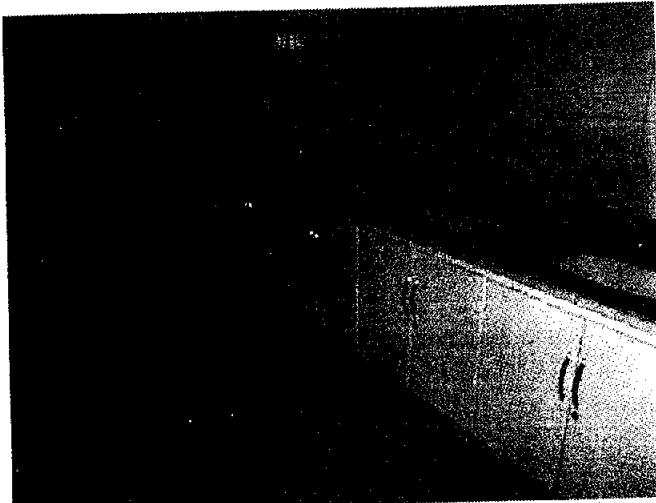


Foto 19: Banheiro feminino de uso coletivo existente no conjunto

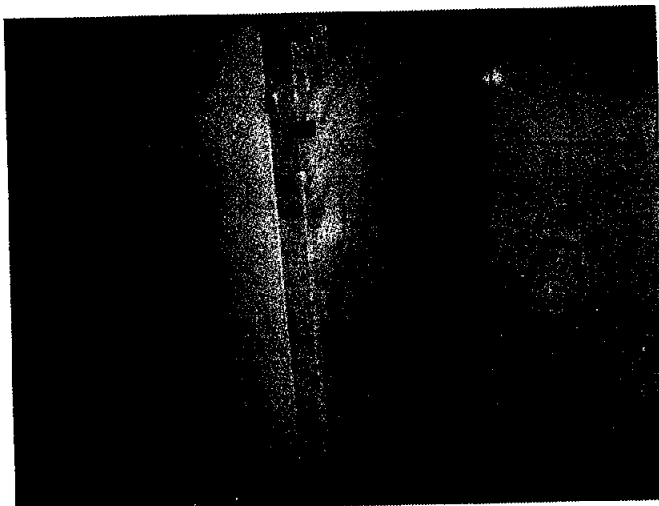



Foto 20: Banheiro masculino de uso coletivo existente no conjunto



Foto 21: Garagem do Condomínio – Conjunto Avaliando com 15 vagas numeradas

 Perícias e Avaliações.


Tel: 11. 2384-8048
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP.
Tel. 21. 3288-7461
Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ

ANEXO II – Tabela dos Coeficientes do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP, vinculado ao padrão construtivo R8N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,080	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,192	0,156	0,190	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Frotista	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,396	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,080	1,370	1,660
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,602	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,000	1,310	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,60				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 31 folhas.

 Perícias e Avaliações.

Tel: 11. 2384-8048
 Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP.
 Tel. 21. 3288-7461
 Av. Rio Branco, 26, Conj. 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ