

Bni BOLSA DE
NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS

BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG - 001/2013

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

**OBJETO: VAGA DE GARAGEM SITUADA NA AVENIDA
IPIRANGA, Nº 925 - BOX 103 - 6º ANDAR
EDIFÍCIO CONJUNTO CINERAMA - CENTRO,
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.**

**OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO
PARA VENDA.**

REF.: JUNHO/2013

ÍNDICE

1.0 – OBJETIVO	03/09
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	03/09
3.0 – PREMISSAS BÁSICAS	03/09
4.0 – METODOLOGIA ADOTADA	04/09
5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	05/09
5.1 – Localização	
5.2 - Logradouro de Situação	
5.3 - Equipamentos Urbanos	
5.4 – Circunvizinhança	
6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO	06/09
6.1 – Edifício Garagem Cinerama	
6.2 - Unidade avalianda	
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	06/09
8.0 – CONCLUSÃO	09/09

ANEXOS:

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para Venda, da vaga de garagem localizada na **Avenida Ipiranga, nº 925 / Box 103 / 6º andar – Edifício Conjunto Cinerama – Centro Município de São Paulo - SP**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Venda**, consignados neste laudo relativos a vaga de garagem situada à **Avenida Ipiranga, nº 925 Box 103 / 6º andar - Edifício Conjunto Cinerama - Centro - Município de São Paulo/SP**, nesta data são de:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA	MATRICULA 5ºRGI/SP	VENDA
Vaga de Garagem	33,30 m ²	94.764	R\$ 6.000,00

Obs: Área construída informada na Certidão do 5º RGI/SP.

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2/2011 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc. Cabe salientar ainda que, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

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

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

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

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 13 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/2011, como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau II** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

Descrição	Comentário	Grau
1. Características do Imóvel Avaliando.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	III
2. Coleta de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	III
3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados.	09	II
4. Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados.	II
5. Extrapolação conforme B.5.2.	Admitida apenas para uma variável.	II
6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator .	0,50 a 1,50	I
Total de pontos:		13

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado 6º andar do Edifício Conjunto Cinerama com entrada principal pela Avenida Ipiranga, nº 925 e entrada suplementar pela Rua Timbiras nº 445, Centro - Município de São Paulo/SP, no trecho entre as Avenidas São João e Rio Branco.

5.2 - Logradouro de Situação

A Avenida Ipiranga, que integra o bairro do centro, está delimitada pelas Av. Sen. Queiros e Rua da Consolação. Apresenta traçado retilíneo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central, passeios laterais largos, em pedras portuguesas ou cimentados e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos em ambos os sentidos, classificando-se como principal logradouro de circulação e comercial do bairro.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de região central da cidade, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, gás canalizado, etc.

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

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edifícios comerciais de médio a alto padrão sócio-econômico, com até 30 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se nas proximidades a Praça da República

5.5 - Transportes

Pelas Avenidas Paulista e São João e pela Rua da Consolação, entre outras, circulam diversas linhas de ônibus comuns e especiais, complementadas pelos trens do Sistema Metropolitano de São Paulo, através das Estações República e Luz, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 - Edifício Cinerama

Trata-se de um edifício comercial, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de subsolo, pavimento térreo (portaria e galeria com lojas comerciais), sobreloja, pavimentos de garagem e pavimentos tipos com salas comerciais.

Apresenta a fachada em concreto pintado, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos. Com padrão construtivo normal, idade de cerca de 40 anos, apresenta o hall principal com piso em granito, paredes com pé-direito duplo, em pintura sobre massa e portas em vidros blindex, teto em laje. O acesso vertical é garantido por elevadores com capacidade para 17 passageiros, além de escadas de ligação com degraus em mármore, com ante-câmara e portas corta-fogo.

6.2 - Unidade Avalianda – Vaga de Garagem

Trata-se de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 6º andar do edifício, determinada como BOX 103.

Área exclusiva da vaga: 33,304m²

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade aparente: 40 anos.

Vida útil residual: 40 anos.

Estado de conservação: Regular.

Obs.: O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Como não há número suficiente de ofertas específicas de vagas de garagem na região de influência do imóvel avaliando utilizaremos “O Método Comparativo de Amostras de Mercado” para salas comerciais e aplicaremos um percentual equivalente a 5% sobre o valor médio do metro quadrado construído encontrado no estudo, determinando assim o valor do metro quadrado da vaga de garagem. Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis semelhantes, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

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

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

Utilizaremos como referencia de sala comercial no Edifício Scarpa a unidade 11 (grupo de salas comerciais que pertenceram a Varig).

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

F1 - FATOR OFERTA

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

F2 - FATOR DE PADRÃO CONTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importância comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Alto Luxo; 9 – Luxo; 8 – Entre Luxo e Normal; 7 – Normal; 6 – Baixo; 5 - Popular.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do numero de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50.

F4 - FATOR DE LOCAL (LOCALIZAÇÃO)

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

F5 - FATOR DE ÁREA

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

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

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

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

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

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

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

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA			
ÁREA (*)	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
35,00m ²	R\$ 3.139,50/m ²	R\$ 3.492,33/m ²	R\$ 3.845,16/m ²

(*) Área de cálculo arredondada.

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido. Assim, tendo em vista o acima exposto aplicaremos ao valor do Limite CENTRAL uma taxa de 5% equivalente ao valor proporcional da vaga de garagem em função da sala comercial e, considerando que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel, conforme suas características físicas (área, conservação, etc.), o seguinte valor, em números redondos (vide cálculos Anexo III):

IMÓVEL	MATRICULA 5ºRGI/SP	VENDA
VAGA DE GARAGEM BOX 103	94.764	R\$ 6.000,00

- Atribuição de Valor

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

1. *Tratar-se de uma vaga de garagem em prédio com salas comerciais;*
2. *Tratar-se de amostra composta de ofertas;*

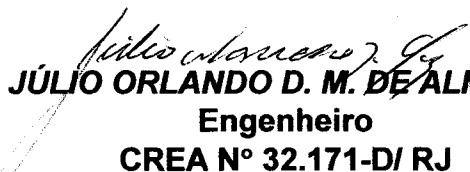
8.0 - CONCLUSÃO:

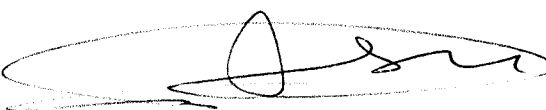
Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS os Valores de Mercado para Venda**, para vaga de garagem situada na **Avenida Ipiranga, nº 925 / Box 103 / 6º andar – Edifício Conjunto Cinerama - Centro Município de São Paulo/SP**, em:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA	MATRICULA 5º RGI/SP	VENDA
Vaga de Garagem	33,30m ²	94.764	R\$ 6.000,00

Obs: Área construída informada na Certidão do 5º RGI/SP.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2013.


JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA Nº 32.171-D/ RJ


MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA Nº 103.790-D/RJ

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

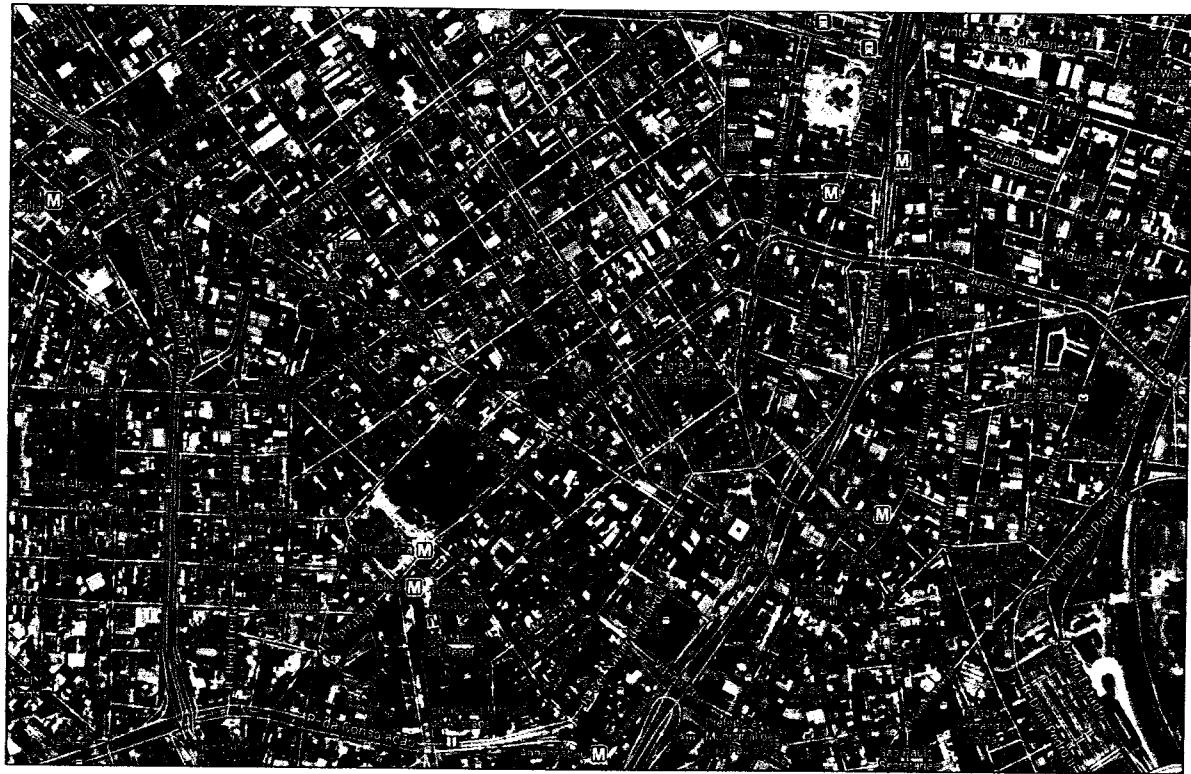
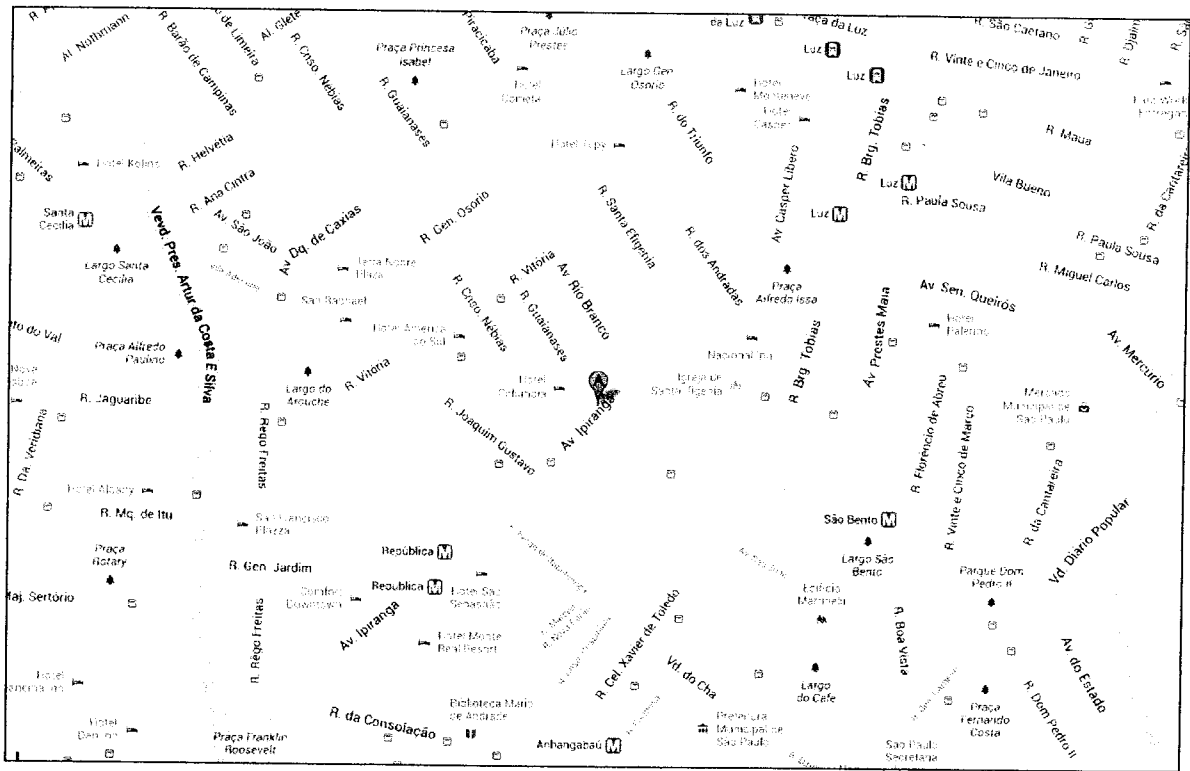
ANEXOS:

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 001/2013**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 001/2013**

A N E X O I I

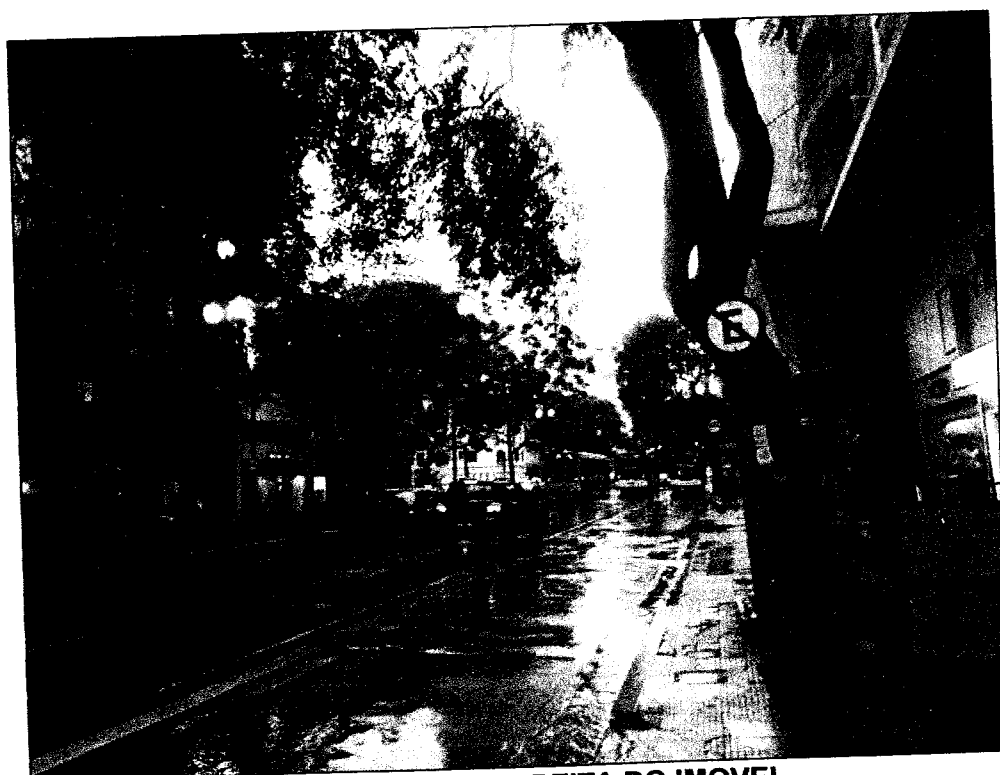
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



AV. IPIRANGA, 925 – ACESSO GARAGEM EDIFÍCIO CONJUNTO CINERAMA



EDIFICIO CONJUNTO CINERAMA – AV IPIRANGA – SP/SP



LOGRADOURO A DIREITA DO IMÓVEL

BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO