

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 - 009/2013**

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

OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA RIO
GRANDE DO SUL, Nº 285 - VILA SÃO PEDRO -
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
PARA COMPRA E VENDA.

REF.: JUNHO/2013

ÍNDICE

1.0 – OBJETIVO	03/09
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	03/09
3.0 – PREMISSAS BÁSICAS	03/09
4.0 – METODOLOGIA ADOTADA	04/09
5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	04/09
5.1 – Localização	
5.2 - Logradouro de Situação	
5.3 - Equipamentos Urbanos	
5.4 – Circunvizinhança	
6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO	05/09
7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	06/09
8.0 – CONCLUSÃO	08/09
ANEXOS:	
I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO	
II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	
III MEMÓRIA DE CÁLCULO	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial, situado na **Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro, no Município de São José dos Campos/SP.**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para junho do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativo ao imóvel comercial, situado na **Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro - Município de São José dos Campos-SP**, nesta data é de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, para o mês de junho do corrente ano.

IMÓVEL: Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – São José dos Campos/SP			
Terreno	Área	Matricula	Valor
296,94m ²	197,00m ²	3.196	R\$ 250.000,00
Livro nº 2 – fls. 01, do RGI de São José dos Campos/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.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

As informações fornecidas pela consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 27/05/2013, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel. Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

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, considerando que se utilizou código alocado (local), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/2011 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau II** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O lote está situado no bairro Vila São Pedro, com frente para a Rua Rio Grande do Sul, lado ímpar, distando 50,00m da confluência desta rua com a Rua Ceci, no Município de São José dos Campos - SP.

5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Rio Grande do Sul, apresenta traçado retilíneo, perfil em leve ondulação, caixa de rua asfaltada e passeios laterais em cimentado, iluminação a vapor de mercúrio e o tráfego de veículos feito em duplo sentido.

5.3 - Equipamentos Urbanos

A região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, etc.

A região apresenta pequena infra-estrutura comercial traduzida por pequenas mercearias, bares e postos de serviços, proporcionando atendimento imediato à população local, sendo complementada pela infraestrutura disponível nos centros periféricos.

4.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados imóveis residenciais de médio a bom padrão sócio-econômico, alguns imóveis de comércio local e grandes áreas e lotes, vazios, ainda sem ocupação definida. Destaca-se na região o Estádio Manoel Martins Pereira.

4.5 - Transportes

Disponível na Rodovia Presidente Dutra e Rua Ceci, onde circulam algumas linhas de ônibus, proporcionando a ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos, bem como ao centro de São José dos Campos e ao Aeroporto.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 – Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto por um imóvel composto de galpão com benfeitorias, para uso comercial, edificado em um terreno 12,12m de frente, igual medida nos fundos, por 24,50m de frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área total de 296,94m².

Sobre o terreno acima, estão edificadas duas construções erigidas em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestidas e pintadas, esquadrias de ferro ou alumínio e cobertura em telhas tipo kalhetão, assim descritas:

Escritório:

Composta de 2 salas, circulação, copa e banheiro. Apresenta pisos em cerâmica, paredes em azulejos nas áreas frias e em pintura sobre massa nas demais dependências. O teto é rebaixado em gesso.

Garagem:

Localizada junto às divisas lateral direita e fundos do terreno, é composta de uma edificação térrea, abrigando salão corrido em "L", com piso em cerâmica, paredes em pintura sobre massa e teto em telha vã.

Área total edificada: 197,00m² (cfm IPTU).

- Obs.: 1. O imóvel é delimitado por muro em alvenaria revestida com altura de 3,00m e portão em folhas metálicas.
2. O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para a determinação dos Valores de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 11 (onze) dados para venda, 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 avaliada, em vista de seus atributos.

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

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%.

F2 - FATOR DE TOPOIGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia do local, admitindo-se variaçãoa em torno de 0,7 (acid. a 1,00 plano).

F3 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - 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 0,6 a 1,4, ou:

$$F4 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

S= área do imóvel avaliando

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

$$F4 = (s/S)^{1/8}$$

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

F5 - FATOR DE TESTADA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da testada dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (t/T)^{1/4}$$

Onde: t = área do elemento de pesquisa

T= área do imóvel avaliando

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

$$F5 = (t/T)^{1/8}$$

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

- Temos pois:

PARÂMETROS	COMPRA E VENDA
Xm =	R\$ 1.266,33/m ²
Dp =	R\$ 248,13/m ²
Cv =	19,60%
" t " Student =	1,37

Intervalos de Confiança:

Limite Sup./Infer. : R\$ Xm/m² ± "T" x (dp/m² / (n-1)^{0,5})

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%			
TIPO	Limite inferior	Limite Central	Limite superior
VENDA	R\$ 1.158,83/m ²	R\$ 1.266,33/m ²	R\$ 1.373,83/m ²

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- O mercado imobiliário atual, com pouca liquidez.
- Imóvel com fácil acesso, também, pela Rodovia Presidente Dutra e,
- Tratar-se de amostra composta de ofertas.

Assim, aplicando-se a área privativa do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, em números redondos, de:

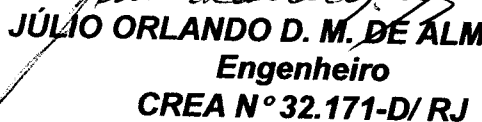
Vmercado = R\$ 250.000,00
(Duzentos e cinquenta mil reais).

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Compra e Venda**, do imóvel comercial, situado na **Rua Rio**

Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro – São José dos Campos - SP,
em: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), para junho do
corrente ano.

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2013.



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



MARCUS VINICIUS R. LPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 107.790-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

BNIVARIG - 009/2013

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

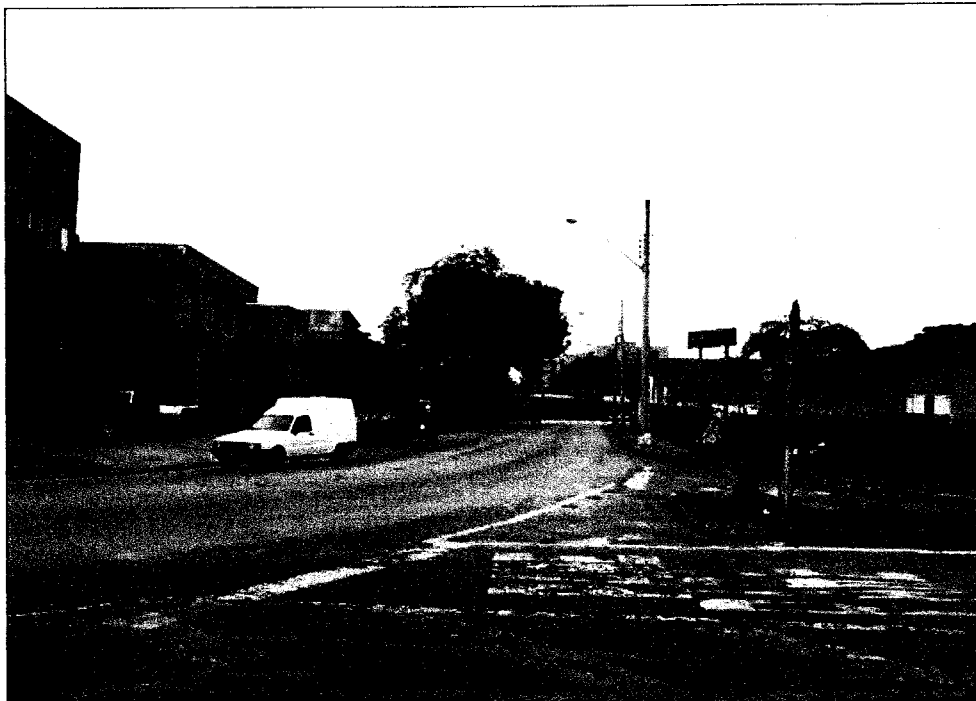


LAUDO DE AVALIAÇÃO

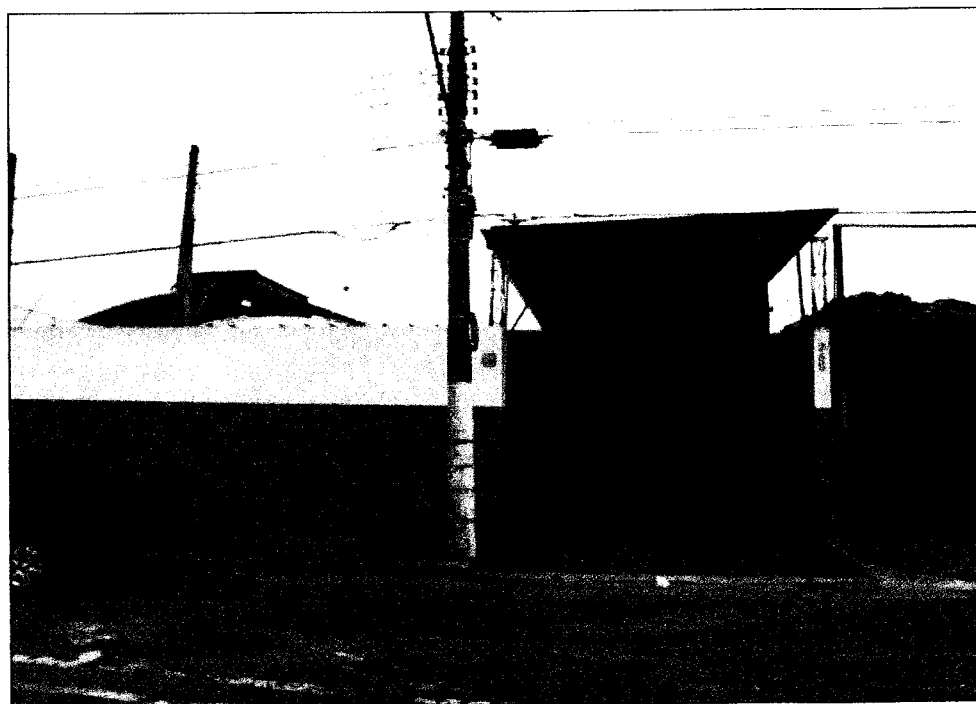
BNI/VARIG - 009/2013

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Rua Rio Grande do Sul – V. São Pedro – S. José dos Campos/SP.



Rua Rio Grande do Sul, 285 – V. São Pedro – S. José dos Campos/SP.